

## Notitie ontwikkeling Volkshuisvesting Woudenberg 2020

Naar aanleiding van	: Prestatieafspraken 2020, technische vragen PvdA-GL en GBW
Verzonden aan	: Gemeenteraad en college van burgemeester en wethouders
Afzender	: fractie PvdA-GL Woudenberg
Datum	: 15 februari 2020
Raadscommissie	: 3 maart, agendapunt Prestatieafspraken 2020

---

### Inleiding

Gerekend vanaf de laatste gemeenteraadsverkiezingen, zijn we nu bijna halverwege deze raadsperiode. Meer betaalbare woningen, met name starterswoningen, was een prominent verkiezingsitem voor vrijwel alle partijen in de raad. Het tekort op de woningmarkt bestaat al veel langer, maar is de afgelopen twee jaar nijpender geworden. In Nederland én in Woudenberg.

PvdA-GL is er helemaal niet gerust op dat het tij aan het keren is in ons dorp. Er is feitelijk niks gedaan met het woononderzoek onder jongeren door het GBW, noch met het onderzoek van de jongeren van CU Woudenberg.

Dit wordt onder andere geïllustreerd door de prestatieafspraken 2020. Deze afspraken tussen de gemeente Woudenberg, Omnia Wonen en de huurdersvereniging, laten veel, teveel ruimte, om het bouwen van voldoende (liefst meer dan voldoende!) sociale huur- en koopwoningen te kunnen garanderen.

Tel daarbij het volgende op:

Het overgrote deel van de nieuwbouwwoningen in ons dorp wordt al jaren gebouwd door projectontwikkelaar Van de Mheen. Het hebben van een vaste bouwpartner is aantrekkelijk voor de gemeente: je weet immers wat je aan elkaar hebt.

Hier geldt wat PvdA-GL betreft de *mythe van de beheersbaarheid*: aangezien er weinig concurrentie van andere bouwers is, is de onderhandelingspositie van de gemeente verre van optimaal.

Onderhandelen en in zee gaan met verschillende projectontwikkelaars, houdt de concurrentie immers scherp, én het geeft de gemeente een betere uitgangspositie om meer woningen te laten bouwen voor alle groepen Woudenbergers. Woningen die voor onder andere starters essentieel zijn, maar minder aantrekkelijk om te bouwen voor projectontwikkelaars, omdat daar minder winst op wordt gemaakt.

PvdA-GL heeft vijf voorstellen geformuleerd die de daadwerkelijke realisatie van starters- en andere sociale huurwoningen in Woudenberg helpen mogelijk te maken.

### Leeswijzer

In deze notitie wordt de leidraad gevormd door de technische vragen die zijn gesteld door PvdA-GL en GBW over de Prestatieafspraken (PA) 2020 en de antwoorden die middels een memo zijn gegeven door het College, ingekomen stuk 06 Raadscommissie 4 februari 2020.

Naar aanleiding van deze, heeft PvdA-GL vijf voorstellen om woningbouw voor alle groepen Woudenbergers in de komende tien jaar te garanderen:

- PvdA-GL stelt voor dat de wethouder in de Prestatieafspraken 2021, de 25% lokaal maatwerk laat opnemen. Dat dwingt de woningcorporatie Omnia Wonen, een regionaal georiënteerde woningcorporatie waar wij sinds 1 januari 2020 mee te maken hebben, om hieraan te voldoen.
- PvdA-GL stelt voor dat het college met andere woningcorporatie(s) in de woningmarkt Amersfoort/Noordwest Veluwe contact opneemt om te onderzoeken in hoeverre deze bij kunnen dragen aan het behalen van de gewenste investeringscapaciteit, 20% van de jaarlijks 100 nieuwbouwwoningen, de komende jaren.
- PvdA-GL stelt voor om een substantieel bedrag uit de algemene reserve te halen om tien betaalbare nieuwe sociale huurwoningen te realiseren met een huur van maximaal €660,- maand in de nieuwe wijk Hoevelaar: woningen voor starters en gezinnen met een laag inkomen.
- PvdA-GL stelt voor dat het college een gedifferentieerd grondprijnsbeleid ontwikkelt voor de verschillende typen woningen in Woudenberg.
- PvdA-GL stelt voor om de verkoop van sociale nieuwbouwwoningen te schrappen uit de doelgroepenverordening. Opdat nieuwe sociale huurwoningen eeuwig in exploitatie dienen te blijven, om de doelgroep te kunnen blijven bedienen.

Deze voorstellen zijn tevens onderstaand geplaatst bij de betrokken vragen en antwoorden, waarbij deze nader worden toegelicht.

Bij een aantal antwoorden van het college heeft PvdA-GL verhelderende vragen gesteld. Afhankelijk van de beantwoording, komt PvdA-GL hier later op terug, eventueel met voorstellen.

## Vragen PvdA-GL en GBW, antwoorden college, onze reactie, voorstellen en vragen.

### Vragen PvdA-GL:

- 1. We missen de 25% lokaal maatwerk als concrete prestatieafspraken. Waarom staat dit niet concreet als prestatieafspraken benoemd?**

#### Antwoord College:

De basis van de Huisvestingswet is vrije vestiging. Kijkend naar lokaal maatwerk mag de woningcorporatie 25% van de sociale woningvoorraad toewijzen aan woningzoekenden met binding met Woudenberg. Het is namelijk op grond van de Huisvestingswet mogelijk om 50% regionaal en daarbinnen 25% lokaal toe te wijzen.

In de Woonvisie 2019+ is vastgelegd dat 25% van de vrijkomende sociale woningvoorraad met voorrang wordt toegewezen aan woningzoekenden met binding aan Woudenberg. Volgens de landelijke geldende regels is dit de maximale hoeveelheid die de gemeente met voorrang mag toewijzen aan mensen met een binding aan de gemeente.

Voor de prestatieafspraken 2020 is er gekozen voor een duidelijker en overzichtelijker format dan voorheen. Vanuit dat oogpunt zijn niet alle standaard afspraken opgenomen in de prestatieafspraken. De mogelijkheid om gebruik te maken van 25% lokaal maatwerk is opgenomen in de Huisvestingsverordening en mede vanuit dat oogpunt is het niet nogmaals in de prestatieafspraken opgenomen. In het Bod 2020 van Vallei Wonen is zowel de huisvestingsverordening als de Woonvisie 2019+ opgenomen als kader.

Bij de bestuurlijke overleggen die wij voeren met Omnia Wonen spreken wij over lokaal maatwerk om ook op deze manier gevoel te blijven houden bij de cijfers. De meest recente cijfers welke ons bekend zijn, november 2019, lieten zien dat de cijfers heel goed binnen de toegestane marge blijven. Er zijn 56 woningen geadverteerd in de sociale verhuur; 13 daarvan zijn geadverteerd met binding Woudenberg en 12 met binding regio. Dit is in totaal dus 45% van de advertenties waarvan 23% binding met Woudenberg en 21% binding met regio.

#### Voorstel PvdA/GL:

Het lokaal maatwerk ontbreekt in de Prestatieafspraken (PA). PvdA-GL vraagt jaarlijks naar de toepassing van deze 25% lokaal maatwerk, omdat deze onvermeld blijft in het jaarverslag Vallei Wonen, en ook de gemeente zelf hiervan geen melding maakt, als we spreken over de sociale huisvestingvraagstukken in Woudenberg. Het blijft onderbelicht in de berichtgeving over de sociale huisvesting in Woudenberg.

Er is woningnood in de sociale huursector in Woudenberg.

- PvdA-GL stelt daarom voor dat de wethouder in de Prestatieafspraken 2021 met Omnia Wonen de 25% lokaal maatwerk laat opnemen. Dat dwingt de woningcorporatie Omnia Wonen, een regionaal georiënteerde woningcorporatie waar wij sinds 1 januari 2020 mee hebben te maken om hieraan te voldoen.

**2. Omnia kan de komende tien jaar 125 woningen bouwen. Dit is minder dan de 20% jaarlijks bij een bouw van 90-100 woningen. Hoe kan dat? Vallei Wonen heeft toch 20 woningen per jaar voor de komende 10 jaar aangegeven? Waar komt dat verschil uit voort?**

Antwoord college:

De rechten en plichten welke overgaan van Vallei Wonen naar Omnia Wonen zijn vastgelegd in het fusiedocument. Dit is de zekerheid die wij als gemeente hebben, maar wij hebben geen invloed op de inhoud van het fusiedocument. In het fusiedocument wordt verwezen naar de meerjarenbegroting 2019 – 2028. Hierin wordt een minimale afname van 125 woningen over tien jaar gegarandeerd. Op ons verzoek is in de prestatieafspraken opgenomen dat wanneer de bouw van een groter aantal sociale huurwoningen gewenst is Omnia Wonen hiervoor de mogelijkheden onderzoekt. Een verdergaande afspraak is niet mogelijk gebleken gelet op begroting en financiële mogelijkheden van Omnia. In de door ons gegeven zienswijze op de fusie hebben wij de investeringscapaciteit benoemd en gepleit voor behoud van voldoende investeringscapaciteit voor Woudenberg. Helaas blijkt de in de begroting vastgelegde investeringscapaciteit dus lager te liggen dan de behoefte aan sociale huurwoningen zoals wij die nu kennen.

Reactie en voorstel PvdA-GL:

Wij begrijpen dat het college akkoord is gegaan met een verminderde investeringscapaciteit bij de fusie. Zij zijn hierin teleurgesteld en naar wij vermoeden ook verrast. Wij in ieder geval wel. Een derde van de investeringscapaciteit in de sociale huisvesting Woudenberg is 'in rook opgegaan' door de fusie.

Een achteruitgang voor Woudenberg dus; deze gekelderde investeringscapaciteit van 20 naar 12,5 woningen per jaar. Dit bleef onvermeld in de fusiestukken naar de Raad toe. En ook het College heeft dit niet genoemd bij de bespreking van de fusiestukken.

Het is goed voorstelbaar dat andere woningcorporaties in de regionale woningmarkt Amersfoort/Noordwest Veluwe interesse hebben om in Woudenberg sociale huurwoningen te ontwikkelen. Denk aan woningstichting Leusden, woningstichting Nijkerk of de Alliantie uit Amersfoort.

- PvdA-GL stelt voor dat het college met andere woningcorporatie(s) in de woningmarkt Amersfoort/Noordoost Veluwe contact opneemt om te onderzoeken in hoeverre deze bij kunnen dragen aan het behalen van de gewenste investeringscapaciteit, 20% van de jaarlijks 100 nieuwbouwwoningen.

- 3. Omnia Wonen kan de komende 10 jaar dus jaarlijks 12,5 sociale huurwoningen bouwen, maar alleen indien er sprake is van een sociale grondprijs. Wat is deze prijs? Wat is de reden dat dit ontbreekt in de prestatieafspraken?**

Antwoord college:

De grondprijzen worden door per project vastgesteld. De meest recente prijzen kunt u vinden in de door u in april vastgestelde grondexploitaties. Wij verwijzen u naar de grondexploitaties omdat het niet gebruikelijk en wenselijk is om grondprijzen op te nemen in openbare stukken. Of Omnia Wonen een vastgestelde grondprijs heeft is ons niet bekend.

Vragen PvdA-GL:

Bij de technische vragen hierover bij de ingekomen stukken 4 februari Raadscommissie verwijst het College naar contractuele afspraken met de ontwikkelaar die verplicht zou zijn woningen aan Omnia te verkopen, waarbij de grondprijs één op één wordt doorberekend aan de afnemer van de woningen.

- Wij nemen aan dat de ontwikkelaar differentieert naar grondprijs voor de koop en sociale huurwoningen, waarbij grond voor sociale huurwoningen goedkoper is.  
Vraag aan College: Klopt deze aanname?

Wij begrepen eind 2019 van Vallei Wonen dat de grondprijs te hoog is om sociale huurwoningen te ontwikkelen, zeker voor de laagste huurcategorieën, dat wil zeggen met een subsidiabele huurprijs van maximaal €660/maand.

- Vraag aan College: Is het college hiervan op de hoogte? En heeft Vallei Wonen, en nu Omnia Wonen, hiervoor een financiële bijdrage gevraagd aan de gemeente?

Voorstel PvdA-GL:

In het recente verleden, 2013, heeft de gemeenteraad, op voorstel van wethouder P. de Kruijf, het volkshuisvestingsfonds Woudenberg opgeheven. Argument was dat deze reservering overbodig was, omdat er toen geen bestemming voor was. Er is toen gesteld dat wanneer de Raad in de toekomst wel financiële middelen wil aanwenden om woningen te bouwen, de algemene reserve als dekking beschikbaar is: er is in dat kader €450.000 overgeheveld naar de algemene reserve.

PvdA-GL overweegt dan ook om het volkshuisvestingsfonds Woudenberg te herstellen.

- PvdA-GL stelt voor om een substantieel bedrag uit de algemene reserve te halen om tien betaalbare nieuwe sociale huurwoningen te realiseren met een huur maximaal €660,- maand: woningen voor gezinnen met een laag inkomen.

4. **In de prestatieafspraken staat dat de gemeente maximale inspanning levert m.b.t. grondprijsbeleid voor het bouwen van sociale huurwoningen, d.m.v. gereduceerde grondprijzen. We missen hier SMART afspraken, als in: wat doet de gemeente concreet om ervoor te zorgen dat een sociale grondprijs tot stand komt? En wat is eventueel de financiële bijdrage van de gemeente hieraan?**

Reactie college:

In de Grex wordt per project gerekend welke grondprijs er gevraagd wordt. Voor de sociale huurwoningen geldt een hele andere grondprijs dan voor de overige woningen. Zie de door u vastgestelde grondexploitaties.

Reactie en voorstel PvdA-GL

Wij begrijpen dat de projectontwikkelaar op dit moment het grondprijsbeleid bepaalt. Van de woningcorporatie hebben wij begrepen dat de woningen te duur worden aangeboden, omdat de grondprijs die eronder ligt te hoog is om sociale huurwoningen aan te bieden in de categorie tot 660, euro per maand.

- PvdA-GL stelt voor dat het college een gedifferentieerd grondprijsbeleid ontwikkelt voor de verschillende typen woningen in Woudenberg.

Zie verder ons voorstel horende bij punt 3.

5. **Een andere zorg van de PvdA-GL betreft de consequenties van de instelling van de doelgroepenverordening voor het aanbod van sociale huurwoningen. In de verordening staat dat sociale huurwoningen dit tenminste 20 jaar moeten blijven. Dit maakt het aantrekkelijk voor projectontwikkelaars om zelf de woningen te verhuren. Er is immers op termijn zicht dat deze woningen vrij verkocht of verhuurd kunnen worden.**

Reactie College:

Uit de diverse gesprekken met de projectontwikkelaars komt op dit moment een totaal tegenovergesteld geluid naar voren. Door de (landelijke) hoge bouwkosten en de maximale huurprijs (omdat het een sociale huurwoning is) is het voor de ontwikkelaars niet interessant om de woning 20 jaar in hun eigen bezit te houden. Bovendien kan ook Omnia Wonen na een periode van 20 jaar overgaan op verkoop van de sociale huurwoningen.

Reactie en voorstel PvdA-GL

Toegelaten Woningcorporaties gaan uit van eeuwigdurende exploitatie. Het is immers hun taak te zorgen voor voldoende woningen voor de doelgroep. Verkoop is slechts mogelijk bij hoge uitzondering, waarbij de Autoriteit Woningcorporaties toestemming dient te verlenen.

De projectontwikkelaar kan de sociale huurwoningen verkopen aan een belegger, die deze na 20 jaar zal verkopen. Immers, de gemeente legitimeert met de doelgroepenverordening de verkoop van deze sociale huurwoningen voor over 20 jaar. Dat de belegger gaat verkopen, is zeer aannemelijk omdat na 25 jaar de eerste levenscyclus van woningen aan de orde is, en zich bijgevolg grotere onderhoudsinvesteringen aandienen. Dus door de verkoop neemt de sociale huurwoningenvoorraad af, hetgeen slecht is voor de doelgroep.

- Wij stellen voor om de verkoop van sociale nieuwbouwwoningen te schrappen uit de doelgroepenverordening. Nieuwe sociale huurwoningen dienen eeuwig in exploitatie te blijven om de doelgroep te kunnen blijven bedienen.

**6. Is de wethouder het met ons eens dat er op deze manier verdringing kan plaatsvinden van het bouwen van sociale huurwoningen door Omnia Wonen?**

Reactie College:

Mede door de signalen welke wij op dit moment van de ontwikkelaars ontvangen zien wij hierin geen risico op verdringing. Het uitgangspunt is en blijft (in ieder geval voor de projecten op gemeentelijke gronden) dat de ontwikkelaar met Omnia Wonen in overleg gaat om de woningen aan Omnia Wonen te verkopen. Hiertoe worden in de overeenkomsten inspanningsverplichtingen opgenomen. Het is echter aan Omnia Wonen om daadwerkelijk tot aankoop van de woningen over te gaan.

Reactie PvdA-GL:

Er liggen wel degelijk kansen voor projectontwikkelaars. Zij hebben een alternatief voor Omnia Wonen; beleggers, die sociale huurwoningen gaan verhuren tegen de maximale huurprijs, €737,14 per maand. De beleggers hoeven daarbij niet passend toe te wijzen. Naast een te verwachten rendement van ongeveer 3% op jaarbasis, kunnen de beleggers de woningen na 20 jaar verkopen. Projectontwikkelaars kunnen dus sociale huurwoningen te duur aanbieden aan woningcorporaties, om ze vervolgens wél te verkopen aan beleggers.

*Rekenvoorbeeld vanuit belegger voor exploitatie sociale huurwoning in Woudenberg:*

In 2020 aankoop woning €220.000. Huur op maandbasis €737,14, dus op jaarbasis afgerond €8846. Opbrengst 4%, minus 1% kosten, maakt rendement 3%.

Geld mooi weggezet, ook geen boete wegens te veel saldo op de bank.

De opbrengst wordt ieder jaar meer, uitgaande van een inflatoire huuraanpassing en een verhoging van de maximale sociale maandhuur. In 2019 was de maximale maandhuur nog €720,42. Stel de maximale maandhuur gaat ieder jaar met €10 omhoog. Dan bedraagt de maandhuur in 2040 ruim 924 euro. Jaaropbrengst €11088. Dit is 5% van het geïnvesteerde bedrag. Minus nog steeds 1% kosten, levert een rendement op van 4%. Een groeiend rendement dus de komende 20 jaar!

In 2040, na 20 jaar, heeft de belegger een verkoopproduct van ruim €265.000, uitgaande van de conservatieve schatting van 1% waardevermeerdering jaarlijks.

Kortom, voor de belegger vormt de aankoop van de sociale huurwoning €220.000 een aantrekkelijk beleggingsobject.

Daarom vindt PvdA-GL dat sociale huurwoningen in eeuwigdurende exploitatie dienen te worden opgenomen. Zie ons voorstel inzake de doelgroepenverordening, te weten het schrappen de mogelijkheid tot het verkopen van nieuwe sociale huurwoningen na 20 jaar exploitatie.

**7. Hoe voorkomt de wethouder dat de projectontwikkelaars alleen die sociale huurwoningen gaan bouwen die aan de top van de sociale huur zitten, dus het meeste rendement opleveren, en die wettelijk niet mogen worden toegewezen aan mensen met de laagste inkomens?**

Reactie College:

De ontwikkelaars die op dit moment woningen in Woudenberg realiseren gaan in een vroeg stadium met de woningcorporatie in gesprek. Gezamenlijk wordt er gekeken welke woningen er gerealiseerd gaan worden. Uiteraard vormt het meest recente WBO hierbij ook een uitgangspunt. Als een sociale huurwoning wordt verhuurd door de woningcorporatie dan is er altijd sprake van passend toewijzen.

Vragen PvdA-GL:

Van Vallei Wonen kregen wij juist de reactie dat de projectontwikkelaar de woningen te duur aanbiedt, voor €220.000; te duur om sociaal te kunnen verhuren. Inmiddels is de corporatie door haar reserves heen. De Autoriteit Woningcorporaties geeft ook aan dat de financiële situatie bij woningcorporaties verslechtert<sup>1</sup>. Wij vragen dit specifiek na bij Omnia Wonen.

Gevolg: De projectontwikkelaar verkoopt de woningen aan een belegger die ze verhuurt tegen de maximale sociale maandhuur, €737,14.

- Welke signalen heeft het college dat projectontwikkelaar en Omnia Wonen in gesprek zijn over sociale huurwoningen in fase Hoevelaar I? Zo ja, in hoeverre zijn dit signalen dat ze overeenstemming gaan bereiken?

N.B.:

In de gemeente Woudenberg ontstaan dus drie soorten sociale woningen:

- A. De reguliere sociale huurwoningen, zoals verhuurd door woningcorporaties;
  - B. Zorgwoningen, die door de gemeente als sociale huurwoningen worden bestempeld;
  - C. Sociale huurwoningen verhuurd door een belegger.
- In hoeverre herkent het college deze indeling? Stemmen Omnia Wonen en SHOW (Stichting Huurders Omnia Wonen) in met deze driedeling en erkennen ze alle drie de vormen als sociale huurwoningen?
  - Vraag aan de Raadspartijen: gaat u akkoord met het feit dat er in Woudenberg drie soorten sociale huurwoningen zijn?

---

<sup>1</sup> Staat van de corporatiesector 2019, Autoriteit woningcorporaties, Inspectie Leefomgeving en Transport, december 2019



**8. Gaat de wethouder prestatieafspraken met de projectontwikkelaar/belegger maken als deze sociale huurwoningen gaat verhuren?**

Reactie College:

Het uitgangspunt is dat de sociale huurwoningen overgaan naar Omnia Wonen. Mocht de situatie zich voordoen dat er grote aantallen sociale huurwoningen in het bezit van een projectontwikkelaar/belegger komen dan gaan wij ons op dat moment beraden over de juiste stappen en het vastleggen van afspraken.

Reactie en vraag PvdA-GL

Wij begrijpen uit de beantwoording van de technische vragen RC 04-02-2020 dat er geen prestatieafspraken met projectontwikkelaars kunnen worden gemaakt. Ook begrijpen wij dat zij vrij zijn in hun toewijzing van sociale huurwoningen. Immers, passende toewijzing geldt alleen voor woningcorporaties.

- Vraag aan het college: kloppen onze twee conclusies?

**9. Voor vergunninghouders zijn jaarlijks 2-3 sociale huurwoningen nodig. In hoeverre wordt deze extra opgelegde taak, die een jaarlijks terugkerende verdringing vormt op de sociale huurmarkt, meegenomen in de actualisatie WBO Woudenberg 2020?**

Reactie College:

Het plaatsen van vergunninghouders is een landelijke en verplichte taak die elke gemeente in Nederland heeft. Bij elke partij die onderzoek naar de woonbehoefte uitvoert is dit bekend en deze cijfers maken onderdeel uit van de landelijke prognosemodellen. Er is bij ons niet ver van tevoren bekend hoeveel woningen er voor het komende halfjaar gereserveerd dienen te worden voor vergunninghouders. Voor het WBO 2020 brengen wij dit bij de partij die het WBO gaat uitvoeren extra onder de aandacht.

Conclusie PvdA-GL:

Wij begrijpen dat er jaarlijks twee tot drie sociale huurwoningen nodig zijn om vergunninghouders te kunnen plaatsen, in het kader van de wettelijke taakstelling opgelegd door de rijksoverheid. Vandaar dat wij nogmaals benadrukken dat jaarlijks zeker 20% van de totale nieuwbouwproductie dient te bestaan uit sociale huurwoningen.

**Vragen GBW:**

**10. 1.2 Onderzoek inkomensafhankelijke huurverhoging. Een blik in het Prestatiecontract van 2019 levert, in iets andere bewoordingen, eenzelfde voornemen op. Wij vinden dit een belangrijk instrument om de doorstroming te bevorderen. Heeft men stil gezeten op dit gebied of zijn er wel stappen gezet, en zo ja, welke dan? Graag een toelichting.**

#### Reactie College

Vallei Wonen heeft ons in het bestuurlijk overleg van 5 februari 2019 laten weten dat in 2019 alle huren inflatievolgend met 1,6% verhoogd zouden worden. Voor inkomens boven ca. 42.000 euro is er een inkomensafhankelijke huurverhoging van 4,1% doorgevoerd. Omdat doorstroming een belangrijk aandachtspunt is, in onder andere ook de Woonvisie 2019+, is onderzoek voor een inkomensafhankelijke huurverhoging ook in 2020 weer van groot belang. Dit kan niet alleen door Omnia Wonen besloten worden hier dient de SHOW (Stichting Huurders Omnia Wonen) ook haar toestemming voor te geven. Vanuit die hoedanigheid is er gekozen voor het woord onderzoek. We hebben te maken met nieuwe partners en zijn hiervan afhankelijk.

Met betrekking tot doorstroming hebben wij van Vallei Wonen vorig jaar tevens een verzoek ontvangen met betrekking tot Toekomstgericht Wonen. Voor 1 juli 2020 wordt er een nieuw plan van aanpak en proces vastgesteld om een betere doorstroming te realiseren en tevens ook langere verhuisketens te realiseren.

#### Vraag PvdA-GL

- **Vraag aan college: begrijpen wij goed dat Omnia Wonen met een nieuw plan van aanpak en proces komt om een betere doorstroming te realiseren of zijn de gemeente zelf en SHOW hierbij betrokken?**

**11. 1.6 Tijdelijke locaties Klein maar Fijn wonen; op zich een prima streven, maar VW/Omnia maakt wel een voorbehoud en doelt op de uitkomsten van een onderzoek uit 2019.**

**Terugkijkend naar een memo van 3-12-2019 met een update van Q4, lezen wij dat VW/Omnia aangeeft dat de behoefte voor Klein maar Fijn wonen onvoldoende onderbouwd is. Leeft VW/Omnia op een andere planeet? De uitkomsten van het WBO 2018 zijn toch duidelijk? Graag een reactie van het college hierop en wat zijn op dit gebied de vervolgstappen?**

#### Reactie college:

Voor de commissievergadering van februari is, op verzoek van uw partij, Klein maar Fijn wonen geagendeerd. Op 23 januari a.s. vindt er, mede in het kader van Klein maar Fijn Wonen, een overleg met Omnia Wonen plaats om te kijken naar de mogelijkheden om gezamenlijk Klein maar Fijn wonen te realiseren. In de commissievergadering van februari informeren wij u graag verder m.b.t. deze ontwikkelingen.

Wij delen de conclusie dat de uitkomsten uit het WBO 2018 een handvat geeft om kleine woningen te realiseren. Wij hebben samen met Vallei Wonen gezocht naar oplossingen om meer, dan de op dit moment beschikbare, cijfers boven tafel te krijgen. Denk hierbij aan het inventariseren van de hoeveelheid inschrijvingen van jongeren en alleenstaanden. Echter heeft Vallei Wonen op dat moment aan ons aangegeven dat dit niet afdoende is. Dit heeft geresulteerd in gespannen verhoudingen ten aanzien van dit onderwerp en besloten is om het overleg hierover met Omnia

Wonen voort te zetten. Tijdens het gesprek wat wij eind januari met Omnia Wonen hebben gaan wij uiteraard in overleg over de beschikbare vs. de gewenste informatie en hoe wij dit gezamenlijk op elkaar kunnen laten aansluiten.

#### Vragen PvdA-GL

Vragen aan het college:

- Welke informatie heeft de gemeente aan Vallei Wonen verstrekt om het 'Klein maar Fijn wonen' te mogelijk te maken?
- Uit het regionale woningzoekendenregistratie kan toch worden gehaald wat de belangstelling is vanuit jongeren in Woudenberg? Kan Omnia Wonen deze gegevens verstrekken aan het gemeentebestuur van Woudenberg?

### **12. 2.1 Huurharmonisatie; in 2020 vindt een onderzoek plaats naar de eventuele harmonisatie van het huurbeleid omdat er verschillen zijn ten opzichte van het beleid van Omnia Wonen. Welke verschillen? Consequenties voor de huurders?**

#### Reactie College:

In het fusiedocument van Vallei Wonen/ Omnia Wonen is opgenomen dat het huurbeleid van Vallei Wonen wordt gecontinueerd. Vallei Wonen/ Omnia Wonen hanteert in Woudenberg het tweehurenbeleid. Bij mutatie wordt de huur aangepast aan het inkomen en huishoudensgrootte van de woningzoekende. In het huidige beleid van Omnia Wonen wordt uitgegaan van de verhouding tussen kwaliteit en huurprijs. Daarbij zorgt Omnia Wonen ervoor dat er op basis van woningmarktonderzoek voldoende woningen in elke huurklasse zijn. Doormiddel van passend toewijzen krijgen woningzoekenden een woning toegewezen die past bij hun inkomen.

In 2020 wordt er inderdaad gekeken naar de verschillen in het huurbeleid zoals dat in Woudenberg gevoerd wordt en zoals het bij de andere woningen van Omnia Wonen gevoerd wordt. Omnia Wonen gaat een analyse maken waarin de verschillen inzichtelijk worden en aan de hand daarvan wordt er nieuw huurbeleid opgesteld. Dit gaat voor alle woningen/huurders in Woudenberg gelden. Omnia Wonen geeft aan dat dit het beleid kan zijn van Vallei Wonen, Omnia Wonen, een combinatie daarvan of zelfs iets nieuws. Concreter is het op dit moment nog niet.

#### Vragen PvdA-GL:

Vragen aan het college:

- Op welk woningmarktonderzoek baseert Omnia Wonen zich?
- In de fusiedocumenten is een eventuele verandering in huurbeleid onvermeld gebleven; Omnia Wonen neemt alle rechten en plichten over van Vallei Wonen, inclusief huurbeleid. Wat vindt het College ervan dat dit **wellicht** verandert?
- In hoeverre is bij verandering in huurbeleid de instemming van de gemeente en de SHOW noodzakelijk (driepartijoverleg)?

- 13. In het bod 2020 van VW staat opgenomen dat er een financiële capaciteit is voor het toevoegen van gemiddeld 20 betaalbare nieuwbouwwoningen aan het sociale woningsegment. Bij de PA 1.9 (investeringscapaciteit) heeft men het over een minimale afname van 125 woningen in 10 jaar. Graag duidelijkheid hierover van het college.**

Reactie College:

De rechten en plichten welke overgaan van Vallei Wonen naar Omnia Wonen zijn vastgelegd in het fusiedocument. Dit is de zekerheid die wij als gemeente hebben, maar wij hebben geen invloed op de inhoud van het fusiedocument. In het fusiedocument wordt verwezen naar de meerjarenbegroting 2019 – 2028. Hierin wordt een minimale afname van 125 woningen over tien jaar gegarandeerd. Op ons verzoek is in de prestatieafspraken opgenomen dat wanneer de bouw van een groter aantal sociale huurwoningen gewenst is Omnia Wonen hiervoor de mogelijkheden onderzoekt. Een verdergaande afspraak is niet mogelijk gebleken gelet op begroting en financiële mogelijkheden van Omnia. In de door ons gegeven zienswijze op de fusie hebben wij de investeringscapaciteit benoemd en gepleit voor behoud van voldoende investeringscapaciteit voor Woudenberg. Helaas blijkt de in de begroting vastgelegde investeringscapaciteit dus lager te liggen dan de behoefte aan sociale huurwoningen zoals wij die nu kennen.

Voorstel PvdA-GL:

Zie punt 2.