



Gemeente
Woudenberg

MEMO

Onderwerp : Prestatieafspraken 2020

Verzonden aan: Gemeenteraad
Postregistratienummer:

Afzender: College van B&W
Datum: 14 januari 2020

In goed en constructief overleg zijn in de tweede helft van 2019 de prestatieafspraken 2020 samen met Vallei Wonen en de HBVW opgesteld. De prestatieafspraken zijn door Vallei Wonen besproken met Omnia Wonen zodat ook zij volledig achter deze prestatieafspraken staan en deze tot uitvoering willen en gaan brengen.

Tijdens de raadscommissievergadering van 7 januari jl. zijn er door diverse partijen vragen gesteld over de prestatieafspraken 2020. Hieronder worden, conform afspraak, de vragen, die aangeleverd zijn bij de griffie, weergegeven en zijn de antwoorden op deze vragen toegevoegd.

PVDA / GL

Ten eerste, missen we de 25% lokaal maatwerk als concrete prestatieafspraken. Waarom staat dit niet concreet als prestatieafspraken benoemd?

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.

Ten tweede: Omnia kan 125 woningen bouwen de komende 10 jaar. 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?

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.

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?

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.

Vervolgens, 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?

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.

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.

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 huurwoningen 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.

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

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.

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

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.

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

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.

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?

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.

GBW

1.2 Onderzoek inkomensafhankelijke huurverhoging.

Een blik in het Prestatiecontract van 2019 levert, in iets andere bewoordingen, een zelfde 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.

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.

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?

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.

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?

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.

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.

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.