

Beantwoording motie prestatieafspraken GroenWest / WBS Kamerik / Gemeente Woerden 2011 – 2014

Inleiding

In de raadsvergadering van 22 september 2011 is een motie ingediend met betrekking tot de prestatieafspraken 2011-2014. De corporaties en de gemeente hebben overleg gevoerd over de beantwoording van de motie. Voor de beantwoording van de motie is eerst gewacht op afronding van de beleidssynchronisatie van GroenWest. Vanwege de fusie is GroenWest namelijk bezig om het beleid van de 3 corporaties te 'synchroniseren' tot één samenhangend beleid. De beleidssynchronisatie duurt langer dan verwacht, daarom is besloten om - vooruitlopend op het nieuwe beleid van GroenWest- de motie te beantwoorden. De motie wordt in deze notitie punt voor punt beantwoord. De aanvullingen op de prestatieafspraken die hieruit voortvloeien, zijn opgenomen in het "Addendum Prestatieafspraken Wonen Woerden 2011-2014" (zie bijlage).

De corporaties en het college willen jaarlijks in het vierde kwartaal een Woondebat voor de raad organiseren met als doel de raad te informeren over de stand van zaken op de Woerdense woningmarkt en om met elkaar hierover van gedachten te wisselen. In deze bijeenkomst zal vanuit de gemeente in ieder geval de locatiemonitor en de Jaarbrief Wonen gepresenteerd worden.

1. Het verbeteren van het SMARTgehalte van de afspraken op de volgende punten:

a. 3.5.2 (gematigde grondprijzen voor sociale woningbouw);

De grondprijzen voor sociale woningbouw staan vermeld in de grondprijzbrief. Voor sociale woningbouw wordt een lagere grondprijs gerekend. Deze afspraak is al SMART. De afspraak blijft ongewijzigd

b. 3.5.3 (onrendabele investeringen corporaties);

De onrendabele top kan per project erg verschillen. Factoren als grondbezit, archeologie, milieuvervuiling, inbreiding- of uitbreidingsgebied zijn van invloed op de kosten en dus de onrendabele top van een project. Het gedeelte dat onrendabel geïnvesteerd wordt, is daarom niet 'SMART' te maken in vaste percentages of vaste bedragen. De corporaties blijven uiteraard bereid om onrendabel te investeren.

Afspraak blijft ongewijzigd.

c. 5.6 (woningverkoop met korting en onder koopgarant);

Huidige prestatieafpraak:

"5.6. De corporaties bieden startende kopers de mogelijkheid aan een woning te kopen met korting en garantie van terugkoop door de corporatie met winst- of verliesdeling (regeling Koopgarant)."

Aanvulling op huidige prestatieafpraak:

Hiervoor heeft GroenWest 259 bestaande huurwoningen op de koopgarantlijst (98 in Harmelen, 161 in Woerden). Daarnaast heeft GroenWest sinds 2010 87 nieuwbouw koopgarantwoningen gerealiseerd in de gemeente Woerden (79 in Woerden, 8 in Zegveld). WBS Kamerik heeft 8 koopgarantwoningen. Totaal zijn dit 354 Koopgarantwoningen.

Het beleid van beide corporaties ten aanzien van teruggekochte koopgarantwoningen is: opnieuw aanbieden onder koopgarant. Als gevolg van gewijzigde woningmarktomstandigheden en de hoge kosten die gepaard gaan met de realisatie van Koopgarantwoningen heroverwegen de corporaties de inzet van Koopgarant in de nieuwbouw en onderzoeken zij de inzet van mogelijke alternatieven.

d. 6.3 (beschikbaar stellen woningen aan mensen met professionele woonbegeleiding);

Huidige prestatieafspraken:

“6.3. De corporaties stellen - afhankelijk van de behoefte - woningen beschikbaar voor verhuur aan instellingen ten behoeve van mensen die zijn aangewezen op professionele woonbegeleiding, zoals mensen met een lichamelijke, verstandelijke of psychiatrische beperking.”

Aanvulling op huidige prestatieafspraken:

De gemeente doet in 2012 inventarisatie naar het aanbod van en de vraag naar woningen voor specifieke doelgroepen en streeft ernaar een jaarlijkse update te doen. De Gemeente is hierbij afhankelijk van de zorgpartijen.

Toelichting:

De corporaties hebben de bereidheid en intentie om woningen ter beschikking te stellen. Er zijn echter een aantal factoren die dit bemoeilijken:

1) Corporaties hebben geen zicht op de omvang en ontwikkeling van deze doelgroep.

Zij werken nauw samen met zorgaanbieders als Careyn, Vierstroom, Kwintes, Philadelphia, Abrona, e.d. Kandidaten staan niet ingeschreven als woningzoekende bij Woningnet en worden aangedragen door de zorgaanbieders.

2) De vraag fluctueert zowel kwantitatief als kwalitatief.

3) Belemmeringen bij het ontwikkelen van zorgvastgoed:

a) De scheiding tussen wonen en zorg: zorgpartijen krijgen geen financiering meer voor het wonen.

b) Vanwege toegenomen financiële risico's zien de corporaties geen mogelijkheden meer voor het ontwikkelen van te specifiek zorgvastgoed met kleine eenheden.

e. 7.2 (verdeling kosten voor herinrichten openbare ruimte);

De verdeelsleutel per project is verschillend, daarom is de afspraak niet 'smarter' te maken. Afspraak blijft ongewijzigd.

f. Het benoemen van de zogeheten “ijzeren voorraad”, te weten het aantal sociale huurwoningen dat uitsluitend voor de doelgroep beschikbaar blijft;

Benoemen ijzeren voorraad

Het uitgangspunt van de corporaties is en blijft het bieden van betaalbare huisvesting van huishoudens met een bescheiden inkomen. Momenteel zijn veel zaken die direct en indirect van invloed zijn op de investeringscapaciteit van corporaties erg onduidelijk. Dat maakt het bepalen van een zogenoemde ijzeren voorraad voor de langere termijn feitelijk niet mogelijk. Een paar punten:

- De invoering van aanvullende heffingen op corporaties;
- Het Strategisch Vastgoedbeleid van GroenWest is nog niet klaar, dit wordt de komende maanden uitgewerkt;

- Het huurbeleid speelt een belangrijke rol bij het bepalen van de investeringscapaciteit. Ook dit moet nog worden uitgewerkt. Vragen daarbij zijn: wat te doen met de 5%-regeling, het eventueel inzetten van de extra WWS-punten, streefhuurbeleid, etc;
- Welke definities worden gebruikt? Bij het bepalen van een ijzeren voorraad wordt uitgegaan van alleen huurprijzen. Hoe ziet de gewenste voorraad eruit als uitgegaan wordt van een woonlastenbenadering?

Met de invoering van de Europese beschikking is de primaire doelgroep van corporaties begrensd op huishoudens met een inkomen tot € 34.000 (prijspeil 2012) en de huurprijsgrens van woningen waarop zij mogen reageren op € 664. Dit sluit ook aan bij het werkingsgebied van de gemeentelijke huisvestingsverordening voor de huursector.

Voor de looptijd van deze overeenkomst garanderen de corporaties een sociale huurwoningvoorraad van 4.550 woningen. (4947 sociale voorraad minus 354 koopgarant minus 43 marge).

Als op bovengenoemde punten meer duidelijkheid bestaat, maken partijen later dit jaar nadere afspraken over de gewenste toekomstige sociale woningvoorraad.

g. De verhouding aangeven tussen het aantal sociale huur- en sociale koopwoningen;

Toelichting op de huidige prestatieafpraak:

Per 1 januari 2012 hebben GroenWest en WBS Kamerik in de gemeente Woerden in totaal 4.966 sociale huur- en koopwoningen. Daarvan zijn 354 Koopgarant (deels verkocht, deels gelabeld), ofwel 7 %.

h. Het compenseren van het aantal sociale huurwoningen uit het sociale domein na verkoop van woningen daaruit;

Hoewel het geen beleid van de corporaties is om sociale huurwoningen na verkoop te compenseren, is dat in werkelijkheid wel het geval. Corporaties volgen de vraag. Op basis van een door RIGO uitgevoerde marktverkenning en een marktanalyse volgt dat als gevolg van economische ontwikkelingen en veranderende rijksregelgeving de vraag naar sociale huurwoningen op termijn kan afnemen.. Bovendien is verkoop nodig om de investeringen te dragen van vernieuwing, verbetering en verduurzaming van de bestaande voorraad.

i. Opgeven van het aantal sociale huur- en koopwoningen dat in de periode 2011 – 2014 naar verwachting zal worden gesloopt.

GroenWest zal tot eind 2014 in totaal circa 76 sociale huurwoningen slopen en vervangen door 59 huur- en 19 koopwoningen, een gezondheidscentrum en een huisartsenpraktijk. Het betreft de projecten De Driesprong in Harmelen en de Kromwijkerkade en Berberis/Hazelaarstraat in Woerden.

2. Het toevoegen van een paragraaf met SMART-afspraken over verduurzaming van de woningvoorraad.

GroenWest realiseert tot eind 2014 bij renovatie en groot onderhoud van in totaal 634 woningen in totaal circa 1.900 labelstappen (circa 3 labelstappen per woning).
Woningbouwstichting Kamerik realiseert tot eind 2014 bij groot onderhoud van in totaal 34 woningen in totaal 100 labelstappen (circa 3 labelstappen per woning).

Restwarmte dakpannenfabriek Monier

GroenWest is met Monier in vergaand overleg om de omvangrijke hoeveelheid restwarmte die vrijkomt bij de dakpannenproductie te gebruiken voor de verwarming van circa 500 woningen in het Schilderskwartier. De inzet is om dit voor eind 2014 te realiseren. GroenWest, Monier en Gemeente Woerden zullen hiertoe een intentieovereenkomst ondertekenen.

Nieuwbouw

GroenWest levert tot eind 2014 in Woerden in totaal circa 300 nieuwe woningen op met minimaal label A.
Woningbouwstichting Kamerik realiseert in diezelfde periode in samenwerking met Caryn 24 zorgeenheden en 11 appartementen op waarbij met WKO label A wordt gerealiseerd.