



Collegebesluit

Onderwerp: Zienswijze - Scheidingsvoorstel DAEB/niet-DAEB - Elan Wonen
BBV nr: 2016/477789

1. Inleiding

De Woningwet 2015 regelt de taken en het werkgebied van woningcorporaties. Woningcorporaties zijn verplicht zich te richten op hun kerntaak: het bouwen, beheren en verhuren van sociale huurwoningen.

Een van de onderdelen van de Woningwet is de plicht voor woningcorporaties om hun bezit te scheiden in een DAEB (Diensten van Algemeen Economisch Belang)-gedeelte en een niet-DAEB gedeelte. Met de scheiding wordt gezorgd dat maatschappelijk bestemd vermogen wordt ingezet voor de maatschappelijke taken van woningcorporaties.

Woningcorporaties zijn verplicht het ontwerp scheidingsvoorstel voor eind december a.s. in te dienen bij de Autoriteit woningcorporaties (Aw) die het voorstel moet goedkeuren. Het voorstel moet gepaard gaan met zienswijzen van de betrokken gemeenten en van de huurdersorganisatie.

Naar aanleiding van de afgegeven zienswijzen kan de corporatie het ontwerp-voorstel aanpassen, of richting de Aw onderbouwen waarom zij hier niet toe over is gegaan.

In het college van 11 oktober is een besluit genomen over de zienswijze aan Pré Wonen, Ymere, DUWO, Woonzorg Nederland en Mooiland. De zienswijze voor het scheidingsvoorstel van Elan Wonen kon op dat moment nog niet afgegeven worden ivm een externe adviesvraag bij het OTB (uitgevoerd door emeritus hoogleraar volkshuisvesting Hugo Priemus) over dit scheidingsvoorstel.

Ondertussen is het (concept)advies ontvangen, en besproken met Sebastiaan Nieuwland (wethouder Wonen van gemeente Heemstede), Joyce Langenacker, Chris Schaapman (directeur-bestuurder van Elan Wonen) en de huurdersorganisatie van Elan Wonen. Naar aanleiding van dit gesprek heeft Elan Wonen een aangepast scheidingsvoorstel ingediend, en heeft Hugo Priemus een definitief rapport opgesteld.

2. Besluitpunten college

Het college besluit:

1. Een positieve zienswijze vast te stellen t.a.v. het scheidingsvoorstel van Elan Wonen op basis van:
 - De geformuleerde wensportefeuille met een omvang van 5000 sociale huurwoningen
 - De transformatiestrategie om dit te verwezenlijken, met een ambitieuze nieuwbouwopgave van kleinere, betaalbare woningen.
 - De bereidheid om woningen vanuit de niet-DAEB terug te nemen in de sociale verhuur, als de nieuwbouwproductie achter blijft.
2. Het besluit heeft geen financiële consequenties.
3. Het college stuurt dit voorstel ter kennisname naar de commissie ontwikkeling.
4. Elan Wonen ontvangt na besluitvorming de zienswijzebrief per post en digitaal.

3. Beoogd resultaat

De zienswijze op het scheidingsvoorstel is erop gericht om de voorraad sociale huurwoningen in Haarlem zo groot mogelijk te houden.

4. Argumenten

De zienswijze sluit aan bij programmabegroting 2016-2020.

De zienswijze sluit aan op de programmabegroting 2016-2020: 4.1. Duurzame stedelijke vernieuwing, onderdeel 4.1.2 b: meer en beter aanbod van woningen, door het aandeel sociale huurwoningen op peil te houden conform de woonvisie.

De zienswijze sluit aan bij het Regionaal Actieprogramma Wonen (RAP) Zuid-Kennemerland / IJmond 2016 t/m 2020 (BBV nr: 2016/196212)

In het RAP staat een aantal concrete inspanningen geformuleerd waarvan de eerste in dit verband zeer relevant is: “De regio spant zich in om de voorraad sociale huurwoningen op regionaal niveau niet te laten krimpen ten opzichte van de voorraad in 2015. Dit betekent overigens niet dat op project- of lokaal niveau geen woningen kunnen worden onttrokken aan de voorraad. Herstructurering en verkoop kunnen noodzakelijk zijn voor het creëren van sociale en vitale wijken en het kwalitatief op peil houden van de voorraad.”

De zienswijzen sluiten aan bij de Aanvullende uitgangspunten Woonvisie 2012-2016; Haarlem, duurzame ongedeelde woonstad (BBV nr: 2015/387028)

In de aanvullende uitgangspunten staat dat gemeente Haarlem er naar streeft dat het aanbod voor huishoudens met een inkomen beneden de €34.911,- minimaal op peil blijft en de slaagkans op een sociale huurwoning niet verder afneemt. (§2.2)

In amendement 12.7 “Een sociaal fundament voor het Haarlems woongebouw” staat dat de gemeente Haarlem er naar streeft het aanbod voor huishoudens beneden de €29.825 minimaal en duurzaam op het peil van 1-1-2013 te brengen. Dit komt neer op een sociale voorraad van 21.750 woningen.

In de huidige woningvoorraad (stand per 1-1-2016) verhuren alle woningcorporaties gezamenlijk 21.693 sociale huurwoningen, na de scheidingsvoorstellen zou dit op lange termijn neerkomen op 20.939 woningen. Na het aangepaste scheidingsvoorstel van Elan Wonen komt dit getal uit op 21.077 woningen.

De totale voorraad (uitgaande van alle scheidingsvoorstellen) van 21.077 woningen laat daarmee alsnog een tekort zien van 673 (was eerst 811) woningen ten opzichte van het streefpeil van 2013.

Dit tekort ontstaat overigens niet meteen op het moment van scheiden. Er worden bij de scheiding woningen met een sociale huurprijs overgebracht naar de niet-DAEB tak. Pas bij mutatie worden deze woningen verhuurd in de vrije sector, en neemt de omvang van de sociale sector dus daadwerkelijk af.

Daartegenover staat een nieuwbouwpoging in de DAEB tak. Elan Wonen hanteert een wensportefeuille met een omvang van 5000 sociaal verhuurde woningen. Dit sluit aan bij de gewenste omvang van de sociale voorraad conform het peil van 2013, en het aandeel van Elan Wonen hierin. Elan Wonen conformeert zich hiermee aan deze doelstelling. De gemeente is daarom positief over de samenstelling van de wensportefeuille van Elan Wonen.

Het scheidingsvoorstel met de daarbij horende transformatie opgave is goed onderbouwd

Er is bij het OTB advies ingewonnen om dit zorgvuldiger te kunnen beoordelen. Daarbij waren er een aantal punten van zorg. Naar aanleiding van het rapport (zie bijlage) heeft een gesprek plaatsgevonden met de wethouders van beide gemeenten, en met de bestuurder en huurdersorganisatie van Elan Wonen.

Naar aanleiding van het rapport en dit gesprek is een aantal zaken gewijzigd in het voorstel van Elan Wonen, en is op een aantal andere punten de zorgen van de gemeente verminderd. Hiermee sluit de gemeente zich aan bij de bevindingen van het OTB over de

transformatiestrategie, de hoogte van de streefhuur, en ambitieuze, maar haalbare nieuwbouwopgave.

Communicatie

In de aanloop naar deze zienswijze is veelvuldig contact geweest met Elan Wonen. Zowel mondeling als schriftelijk (rond het adviestraject) zijn veel vragen en opmerkingen besproken. Bij het gesprek met Hugo Priemus was ook de huurdersorganisatie van Elan Wonen betrokken. Er is op een constructieve manier gewerkt aan een herzien scheidingsvoorstel.

De voorstellen van de woningcorporaties zijn in de regio Zuid-Kennemerland/IJmond besproken.

In het portefeuillehoudersoverleg is gesproken over de scheidingsvoorstellen van de woningcorporaties. Elke corporatie doet op basis van verschillende strategische keuzes een ander voorstel. Daarbij is er verschil in de toe- of afname van de sociale voorraad op korte en/of lange termijn. Er is afgesproken om namens alle gemeenten een brief op te stellen aan de woningcorporaties waarin gepleit wordt voor het behoud van de omvang van de sociale voorraad. Deze zal verstuurd worden zodra ook deze laatste zienswijze verstuurd is.

5. Risico's en kanttekeningen

De nieuwbouwproductie van Elan Wonen blijft achter t.o.v. de doelstelling in het scheidingsvoorstel.

In paragraaf 7.4 van het scheidingsvoorstel wordt hier op ingegaan. Mocht de nieuwbouwproductie tegenvallen, en er ontstaat een tijdelijk tekort aan sociale huurwoningen, dan zal Elan Wonen voor nieuwe verhuur beschikbare woningen binnen de niet-DAEB tak in de sociale verhuur opnemen. Als er een structureel tekort dreigt te ontstaan dan kan Elan Wonen deze woningen overhevelen naar de DEAB tak, en ze 'permanent' in sociale verhuur nemen.

6. Uitvoering

Elan Wonen wordt per brief en email geïnformeerd over de zienswijzen. In de bijlage is de concept zienswijzebrief aan Elan Wonen opgenomen, en het adviesrapport van OTB / Hugo Priemus. Naar aanleiding van de afgegeven zienswijze kan Elan Wonen het ontwerp-voorstel nogmaals aanpassen, of richting de Autoriteit woningcorporaties onderbouwen waarom zij hier niet toe over is gegaan. De zienswijze wordt meegestuurd naar de Aw.

7. Bijlagen

- a. Scheidingsvoorstel DAEB / niet-DAEB Elan Wonen
- b. Concept Zienswijzebrief aan Elan Wonen
- c. Adviesrapport OTB m.b.t. scheidingsvoorstel Elan Wonen

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester