



Haarlem

Collegebesluit

**Onderwerp: Zienswijzen op scheidingsvoorstellen DAEB/niet-DAEB
woningbouwcorporaties
BBV nr: 2016/394185**

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 ontwerpvoorstel 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.

Alle in Haarlem actieve corporaties hebben aan de gemeente een formeel verzoek gedaan om een zienswijze te geven, de drie grootste corporaties hebben een mondelinge toelichting gegeven.

In dit stuk wordt een besluit gevraagd over de zienswijze aan Pré Wonen, Ymere, DUWO, Woonzorg Nederland en Mooiland. De zienswijze voor het scheidingsvoorstel van Elan Wonen kan op dit moment nog niet afgegeven worden (zie voor een toelichting hierop punt 5. Risico's en kanttekeningen).

De overige zienswijzen worden nu voorgelegd in verband met de afgesproken reactietermijnen op de ingediende scheidingsvoorstellen van de corporaties.

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.

2. Besluitpunten college

Het college besluit:

1. De volgende zienswijzen vast te stellen:
 - Voor wat betreft Pré Wonen een positieve zienswijze te geven op grond van de inzet om het aantal woningen in de DAEB tak zo groot mogelijk te houden;
 - Voor wat betreft Ymere aan te geven dat er voor gepleit wordt om de 100 woningen die nu sociaal verhuurd worden en in het voorstel worden overgebracht naar de niet-DAEB tak, te behouden in de DAEB.
 - Voor wat betreft DUWO een positieve zienswijze af te geven gezien hun kerntaak, namelijk het verhuren van sociale studentenwoningen, ondergebracht in de DAEB tak.
 - Voor wat betreft Woonzorg Nederland een positieve zienswijze af te geven op grond van de ongewijzigde samenstelling van de vastgoedportefeuille met een primaire focus op het verhuren van sociale huurwoningen, ondergebracht in de DAEB tak.

- Voor wat betreft Mooiland een positieve zienswijze af te geven op grond van hun woningbezit in gemeente Haarlem, dat volledig verhuurd wordt in de sociale sector, en na de scheiding behouden blijft voor de DAEB tak.
2. Het besluit heeft geen financiële consequenties.
 3. Het college stuurt dit voorstel ter kennisgeving naar de commissie ontwikkeling.
 4. De woningcorporaties ontvangen na besluitvorming de zienswijzebrieven per post en digitaal.

3. Beoogd resultaat

De zienswijzen op de voorstellen zijn erop gericht om de voorraad sociale huurwoningen in Haarlem zo groot mogelijk te houden.

4. Argumenten

De zienswijzen sluiten aan bij programmabegroting 2016-2020.

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

In het RAP staan 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.

Het aandeel van Pré Wonen, Ymere, DUWO, Woonzorg NL en Mooiland daarin bedraagt 16.869 woningen. Uitgaande van de concept scheidingsvoorstellen komt dat in de toekomst neer op 16.878 woningen. Daarbij zien we dat de voorgestelde afname van het aantal sociale huurwoningen van Ymere (-100) gecompenseerd wordt door de toename bij Pré Wonen (+109).

De totale voorraad (uitgaande van alle scheidingsvoorstellen) van 20.939 woningen laat echter een tekort zien van 811 woningen ten opzichte van het streefpeil van 2013. Op basis hiervan pleiten we er voor dat Ymere die 100 woningen behoud voor de DAEB-tak.

De Zienswijzen sluiten aan bij de Woningwet

De Woningwet geeft woningcorporaties de verplichting om voor eind december een concept scheidingsvoorstel in te dienen bij de Autoriteit Woningcorporaties. Dit scheidingsvoorstel moet vergezeld gaan van een zienswijze van de gemeente(n) waar de corporatie werkzaam is, en een zienswijze van de huurdersorganisatie. In het scheidingsvoorstel reageert de woningcorporatie op de zienswijzen die zij ontvangen heeft.

Communicatie

Er is contact geweest met de corporaties naar aanleiding van hun scheidingsvoorstellen. Pré Wonen en Ymere hebben een mondelinge toelichting gegeven op hun zienswijze. Waar nodig is aanvullende informatie verstrekt om vragen te beantwoorden. De huurdersorganisatie van Pré Wonen heeft een positieve zienswijze afgegeven. Op moment van schrijven heeft Ymere nog geen zienswijze ontvangen van haar huurdersorganisatie.

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 huurwoningvoorraad.

5. Risico's en kanttekeningen

Ymere beslist of zij aan de hand van de zienswijze tot aanpassing over gaat.

De Autoriteit Woningcorporaties beoordeelt, nadat de zienswijzen en stukken ontvangen zijn, of de woningcorporatie - indien zij het voorstel onveranderd laat – dit voldoende beargumenteerd heeft. Daarbij kijkt de Aw met name of de wijziging die de gemeente voorstelt zal leiden tot een financieel ongezonde DAEB tak of niet-DAEB tak.

Woningen die in de DAEB-tak zijn ondergebracht kunnen worden verkocht of gesloopt.

Woningen die zijn ondergebracht in de DAEB tak kunnen niet meer geliberaliseerd worden. Maar door verkoop of sloop kunnen er de komende jaren wel woningen uit de DAEB tak verdwijnen. In de prestatie-afspraken worden hier verdere afspraken over gemaakt met de corporaties.

In dit collegebesluit is geen zienswijze opgenomen voor het scheidingsvoorstel van Elan Wonen

Er wordt extra expertise ingebracht over een aantal elementen uit dit scheidingsvoorstel. In het huidige voorstel zou Elan Wonen namelijk 625 sociaal verhuurde woningen overbrengen naar de niet-DAEB tak. Bij mutatie worden deze woningen verhuurd in de vrije sector. Uitgaande van een mutatiegraad van 5% zouden er dan jaarlijks ruim 30 woningen uit de sociale voorraad verdwijnen. Daartegenover staat een erg ambitieuze nieuwbouwpoging in de DAEB tak, waarvan de haalbaarheid nader bekeken wordt. De overige zienswijzen worden nu al wel voorgelegd in verband met de afgesproken reactietermijnen op de ingediende scheidingsvoorstellen van de corporaties.

6. Uitvoering

De corporaties worden per brief en email geïnformeerd over de zienswijzen. In de bijlage zijn zowel de scheidingsvoorstellen als de concept zienswijze brieven aan de corporaties opgenomen.

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

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester