Gemeente Borger-Odoorn

# Memo

Exloo, 08 oktober 2021

Bestemd voor: college

Afkomstig van: M. Machielsen

Onderwerp: Huisvestingsopgave sociale huursector

Inhoud:

De druk op de woningmarkt is hoog. Dit geldt zowel voor de koop- als huurmarkt. Er geldt een gemiddelde wachttijd van 3 jaar en elf maanden voor onze gemeente. De genoemde gemiddelde wachtlijst om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning is ongewenst. Meer betaalbare woningen zijn hard nodig om de wachtlijsten te verkorten. De druk op de woningmarkt neemt enorm toe met het aantal urgente aandachtsgroepen dat snel een huis nodig heeft naast de talloze gewone woningzoekenden.

Een oplossing om de druk op de sociale huurmarkt op korte termijn te verlichten is niet voor handen, aangezien er niet voldoende sociale huurwoningen beschikbaar zijn. We vinden het noodzakelijk om de mogelijkheden te onderzoeken. De eerste stap wordt gezet door de mogelijkheden te onderzoeken in de richting van corporaties. Deze stap bestaat uit drie onderdelen:

1. prestatieafspraken met corporaties als sturingsmiddel inzetten.
2. corporaties van buiten de gemeente toelaten om hier te investeren.
3. de uitkomsten van Prinsjesdag 2021 (verhuurdersheffing).

**Beoogde resultaat**
Het verkorten van de gemiddelde wachttijden voor de sociale huursector binnen de gemeente Borger-Odoorn. Dit betekent voor corporatie: inzetten op het toevoegen van sociale huur-woningen (vergroten van de vastgoedportefeuille) en het herzien van de portefeuillestrategie.

## 1. Prestatieafspraken als sturingsmiddel

De herziene Woningwet is alweer sinds 2015 van kracht. In veel gemeenten maakten de woningcorporaties en gemeenten reeds prestatieafspraken, maar deze waren minder uitgebreid en meer vrijblijvend. De herziene woningwet verstevigde deze traditie. Nieuw is dat de woonvisie het sturingsinstrument werd. Gemeenten krijgen daardoor steeds meer invloed middels hun steeds concreter wordende woonvisies.

We staan aan de vooravond om voor 2022 de prestatieafspraken vast te leggen. Corporaties en gemeente weten dat hun beleid/strategie niet op elkaar aansluit. De gemeente heeft een groeiambitie en de corporaties gaan uit van een dalende demografische ontwikkeling en de daarmee samenhangende ontwikkeling van de vastgoedportefeuille. Corporaties gaan bouwen in de volgende situaties:

- sloop vervangen voor nieuwbouw (niet perse op de locaties waar gesloopt wordt. Gevolg: wegtrekkende beweging in de dorpen. Indien corporaties wél gaan bouwen op de korte termijn, dan wordt er ingezet op de verkoop van de bestaande woningvoorraad (bij mutatie);

- de gemeente openstaat voor ruilverkaveling (mede om gemengde wijken te creëren). Voorbeeld: uitruilen kavels in o.a. 2e Exloërmond tegen locaties als Daalkampen/achter MFA;
- aantrekkelijke omstandigheden: legesvrijstelling (huidige afspraken) en tegen residuele grondprijzen (procesafspraken prestatieafspraken 2022);
- als er demografische cijfers zijn die aantoonbaar maken dat de vastgoedportefeuille moet groeien, zullen corporaties overwegen om te gaan bouwen.

*Escalatiemodel*
Komt de corporatie de prestatieafspraken niet na of voldoet deze niet aan de wensen van de gemeente? Dan kan een escalatieprocedure of de-escalatieprocedure worden gestart, mits partijen die zijn overeengekomen. Zijn de gemeente en corporatie niets overeengekomen, dan volgt een geschillenprocedure. In zo'n geval stelt de minister vast of de gemeente de corporatie overvraagt of niet. Deze procedure kan alleen gestart worden als er een woonvisie is. Onze gemeente heeft enkel een korte termijn Beleidskader Wonen. De nieuwe Woonvisie is 'in de maak'. De planning is om de nieuwe Woonvisie Q2 2022 op te leveren, hierdoor is het niet mogelijk om een procedure te starten over het 'verschil in inzichten' tegenover de corporaties.

## 2. Corporaties van buiten de gemeente toelaten om te bouwen

Corporaties maken deel uit van één woningmarktregio als kerngebied. Ook een gemeente kan slechts van één woningmarktregio deel uitmaken en wij maken deel uit van Drenthe-Groningen. In één woningmarktregio kunnen wél verscheidene corporaties werken. Valt een corporatie buiten de betreffende woningmarktregio, dan betekent dit dat zij in de overige woningmarktregio's waar zij nu al bezit hebben, niet meer mag bouwen of onroerend goed mag verwerven (tenzij het gaat om sloop-nieuwbouw dat reeds in bezit is bij de corporatie). De minister kan ontheffing van het verbod verlenen. Dit kan bijvoorbeeld als blijkt dat in een woningmarktregio geen enkele corporatie genoeg middelen heeft om de door de gemeente gewenste nieuwbouw uit te voeren. Op de financiële status van onze corporaties komen we later terug (zie punt 3: verhuurdersheffing).

*Mogelijkheden*
Indien Woonservice en Lefier niet de intentie hebben om woningen toe te voegen binnen onze gemeente, dan is het mogelijk dat wij een andere corporatie uitnodigen om woningen binnen onze gemeente te bouwen.

De 'potentiële nieuwe' corporatie kan de minister verzoeken om feitelijk werkzaam te zijn in een gemeente waar zij tot dan toe nog niet werkzaam is. De corporatie vraagt een verklaring van geen bezwaar aan bij die gemeente en bij de gemeente waar zij is gevestigd. Als een gemeente géén verklaring van geen-bezwaar geeft, kan de corporatie toch om toestemming vragen. De minister verzoekt de gemeente dan om een zienswijze, voordat hij een besluit neemt. Een corporatie kan feitelijk actief worden in alle gemeenten binnen de woningmarktregio die als kerngebied voor de corporatie is aangewezen. Zowel de betreffende corporaties als de overige gemeenten waar deze corporaties feitelijk werkzaam zijn maar niet horen bij de voorgestelde regio, kunnen een zienswijze op het verzoek indienen.

## 3. De uitkomsten Prinsjesdag 2021

Zowel Woonservice en Lefier zijn geen armlastige corporaties en beschikken over financiële mogelijkheden om te investeren in de bestaande woningvoorraad en nieuwbouw. Wij kunnen echter niet inschatten of zij genoeg middelen hebben om de door de gemeente gewenste

nieuwbouw uit te voeren. Wel weten we dat er op Prinsjesdag de verhuurdersheffing aan de orde is gekomen. De verhuurheffing (extra belasting voor woningcorporaties) gaat met 500 miljoen euro omlaag. Deze lagere verhuurheffing moet voor meer woningen zorgen.

Hoewel dit kansen biedt, weten we dat beide corporaties aangeven dat er geen aanleiding is om extra woningen te bouwen. De huidige vastgoedportefeuille zal enkel groeien in het geval de demografische prognose daartoe aanleiding geeft.

**Conclusies en aanbevelingen**
Corporaties en gemeente liggen in beleid/strategie niet op dezelfde lijn. Het ‘in gesprek gaan’ met corporaties levert niet de gewenste resultaten op. Corporaties hebben niet de intentie op de vastgoedportefeuille te laten groeien, ondanks de enorme wachtlijsten.

*Conclusies*
- er is geen actuele Woonvisie, waardoor een escalatie- of geschillenprocedure momenteel niet tot de mogelijkheden behoort;
- er zijn onder voorwaarden mogelijkheden om een ‘nieuwe’ corporatie uit te nodigen om binnen onze gemeente te bouwen;
- corporaties beschikken wel over de financiële middelen om te investeren, maar hebben niet de intentie om de vastgoedportefeuille te laten groeien.

*Aanbevelingen*
- bespreekbaar maken van het ‘probleem: corporaties gaan niet bouwen’ in BOCE verband (samen staan we sterk). Eventueel het gesprek verbreden naar de gemeenten binnen de woningmarktregio Drenthe-Groningen;
- opnemen van een escalatiemodel in de nieuwe Woonvisie. Daarnaast de nieuwe Woonvisie spoedig opleveren (inclusief prognoses) en gebruiken als sturingsmiddel;
- onderzoeken van de voor- en nadelen/voorwaarden van het uitnodigen van een ‘nieuwe’ corporatie om te bouwen binnen onze gemeente;
- laten onderzoeken of/wat de commerciële sector kan bieden in het bouwen van sociale huurwoningen.