

## Concept Woonvisie Eemnes

Datum 7-12-18

Van de Alliantie en HBVA-A

Allereerst zijn we blij dat de gemeente Eemnes het initiatief heeft genomen om de woonvisie te actualiseren. Een woonvisie waarin alle onderwerpen die van belang zijn opgenomen. Omdat wij veel waarde hechten aan de woonvisie, hebben wij het concept kritisch doorgenomen. Onze vragen en opmerkingen hebben we donderdag jongstleden met de wethouder besproken. Hieronder hebben we onze vragen en opmerkingen kort verwoord.

### **Algemeen: ambities en randvoorwaarden**

De meeste ambities van de gemeente kunnen wij onderschrijven. Maar het is ons onvoldoende duidelijk onder welke condities de ambities gerealiseerd kunnen worden. Een strategie op hoofdlijnen lijkt ons van groot belang. Want de uitvoering van de woonvisie vraagt nogal wat. Sterker nog: alles bij elkaar opgeteld zijn de ambities in ieder geval voor wat betreft de bijdrage van de Alliantie daaraan onder de huidige condities niet reëel:

- én 150 sociale huurwoningen toevoegen
- én de woningvoorraad gemiddeld CO2 neutraal in 2030 (in de woonvisie staat per abuis energieneutraal, dat veel verder gaat);
- én de betaalbaarheid van onze woningen borgen;
- zonder perspectief op de benodigde middelen uit verkoop en liberalisatie.

Dit alles bij elkaar is niet realistisch, onverantwoord en niet betaalbaar onder de huidige condities.

Ter illustratie hieronder een citaat van de adviseur van de HBVA-A:

*'Het verbouwen van een eengezinswoning naar nul op de meter kost ca €90.000 per woning. Voor alleen Eemnes betekent dit een investering van  $800 \times € 90.000 = € 72.000.000$ '.*

### **Totstandkoming (pag. 5, 1<sup>e</sup> kolom, laatste alinea).**

Jammer genoeg is deze tekst niet op zijn plek. De Alliantie en de HBVA-A zouden graag als eerste belanghebbenden bij de uitvoering van de woonvisie betrokken zijn geweest bij de totstandkoming ervan. Heeft meerwaarde en biedt kansen om tot een gezamenlijke gedragen woonvisie te komen.

### **De analyse**

De analyse zou voor wat betreft behoefte aan sociale huurwoningen wel wat steviger kunnen. Er is wel een prognose van de woningbehoefte opgenomen. Maar een prognose van de ontwikkeling van de doelgroep voor sociale huurwoningen ontbreekt.

### **Sociale huur (pag. 15, 2<sup>e</sup> alinea)**

De Alliantie en de HBVA-A onderschrijven dat de voorraad sociale huurwoningen uitgebreid moet worden. Maar onduidelijk is waar de gewenste groei met 150 sociale huurwoningen tot 2030 op is gebaseerd. Het komt in ieder geval niet uit de analyse.

Verder roept het aantal van 150 sociale huurwoningen ook vragen op in vergelijking met de prognose op pag. 12, waaruit een extra woningbehoefte van 590 tot 650 woningen naar voren komt. Dit zou betekenen dat bij nieuwbouw ca 25% van de nieuwbouwwoningen een sociale huurwoning dient te zijn. Dit vinden wij nergens in de woonvisie terug, ook niet in het nieuwbouwprogramma.

**Verkoop, liberalisatie en sloop (pag. 16, 1<sup>ste</sup> kolom, 3<sup>e</sup> alinea)**

De ambitie om verkoop, liberalisatie en sloop alleen in uitzonderlijke gevallen toe te staan doet geen recht aan de bijdrage van dit instrument aan volkshuisvestelijke doelstellingen. Verderop wordt wel een belangrijk volkshuisvestelijk doel van verkoop en liberalisatie benoemd: middeninkomens huisvesten en doorstroming stimuleren (onder kopje middel dure huur). Bovendien heeft de Alliantie de middelen nodig. Zie verder ter informatie de bijlage.

**Huurbeleid: inkomensafhankelijke verhoging/verlaging (pag. 16, tweede kolom, 2<sup>e</sup> alinea)**

Bedoelt de gemeente hier dat ze manifest 'van foto naar film' onderschrijft? Zo ja: daar dan graag naar verwijzen. Verder valt ons op dat de gemeente hier uitsluitend verwijst naar het huurbeleid om mensen die in inkomen achteruitgaan tegemoet te komen. De gemeente heeft hier ook een belangrijke rol (woonkostentoeslag, toeleiding naar werk bij werkloosheid, enz.).

**Doelgroepenverordening (pag. 17)**

Wat wordt met doelgroepenverordening bedoeld? Wij kennen het alleen als onderdeel van de huisvestingsverordening. Als dat wordt bedoeld, dan is het beter om die term te gebruiken.

**Prioriteiten pag. 17**

Scheefwonen: inkomensafhankelijke huurverhoging is geen instrument van de gemeente. Beter: doorstroming bevorderen door.....

**Kwaliteit en duurzaamheid (pag. 18)**

Van de woningvoorraad is 26% in bezit van de Alliantie. MAW: de grootste opgave voor wat betreft de woningvoorraad ligt de grootste opgave in het particulier woningbezit. De aandacht voor deze opgave is wat ons betreft onderbelicht.

Co2 neutraal, energieneutraal en aardgasvrij lijken door elkaar heen te worden gebruikt. Geen aandacht voor circulariteit, klimaatadaptatie, transitie naar duurzame energiebronnen? Ook geen aandacht voor faciliteren van experimenten en stimuleren innovatie?

Vooraf hier geldt dat randvoorwaarden om de ambitie te realiseren niet goed uit de verf komen.

Afspraken maken met de alliantie over energieneutraal is niet van toepassing. We gaan er van uit dat hier CO2 neutraal wordt bedoeld. We willen er ook nadrukkelijk op wijzen dat we de gemeente en de bewoners hard nodig hebben om deze ambitie te realiseren. Dat komt niet goed naar voren in de huidige tekst.

**Wonen en zorg (pag. 19)**

De zorgpartijen lijken afwezig in dit verhaal. Samenwerking met zorgpartijen is nodig om de huisvesting van de toenemende groep kwetsbare huishoudens in goede banen te leiden en de begeleiding goed te regelen (Woonzorgvisie). De Alliantie is als huisvester daarbij ook een belangrijke partij.

Prioriteiten (pag. 19)

Inzetten van wooncoach: de Alliantie mag dat alleen doen voor onze huurders....

Onderzoek inzet verhuiskostenvergoeding: waarom niet breder? Onderzoek naar instrumentarium dat de drempel verlaagt om te verhuizen? Het is immers niet bekend of een verhuiskostenvergoeding het beste instrument is.

#### **Bijzondere doelgroepen, pag. 20**

Het regelen van 'contracten onder voorwaarden' (voor ex-gedetineerden) hoort thuis in de huisvestingsverordening en moet daar worden geregeld. In de woonvisie mag dit wettelijk niet geregeld worden. 'Op proef wonen' en huren op maat is overigens in de letterlijke zin van het woord wettelijk niet mogelijk.

#### **Bijzondere doelgroepen (pag. 21)**

Hier komt de rol van de gemeente op het gebied van leefbaarheid onvoldoende uit de verf en lijkt het vooral een kwestie te zijn van afspraken maken over de inzet van de Alliantie. Dat is ongetwijfeld niet de bedoeling.

##### *Vragen*

- Heeft de gemeente overwogen om de regie op zich te nemen voor een sluitende aanpak van woonoverlast, mede met het oog op de extramuralisering en de toename van de groep kwetsbare huurders?
- Ziet de gemeente buurten waar de leefbaarheid onder druk staat?

#### **Woningbouwprogramma (pag. 25)**

Kwalitatief: Voor wie wat bouwen is ons niet duidelijk. De analyse biedt daar wel aanknopingspunten voor.

##### *vragen*

- Zijn de locaties in beeld waar de woningen moeten komen en bieden die voldoende ruimte voor de beoogde nieuwbouw?
- Hanteert de gemeente bepaalde uitgangspunten per locatie (bijvoorbeeld % SH woningen?)

## **BIJLAGE**

### **Verkoop en liberalisatie: overwegingen van de Alliantie**

De Alliantie verkoopt en liberaliseert woningen. Dat doen we om verschillende redenen:

- Huisvesting bieden aan de middeninkomens
- Het bevorderen van doorstroming en dynamiek
- Inkomsten voor nieuwbouw, verduurzaming en verbetering
- Een toekomstbestendige woningvoorraad.

#### *Doelgroepen*

De Alliantie is een investerende corporatie en streeft naar uitbreiding van de voorraad sociale huurwoningen om de wachtlijsten te verkorten. Daarnaast wil de Alliantie er ook zijn voor de middeninkomensgroepen en 'koopstarters'; mensen die in de huidige markt amper een betaalbaar huis kunnen vinden. Om deze mensen te helpen, verhuren we vrije sectorwoningen in het middensegment en verkopen we woningen uit onze voorraad.

#### *Doorstroming*

Met verkoop en liberalisatie bevorderen we de doorstroming, want we geven hierbij voorrang aan mensen die een sociale huurwoning achterlaten. Zo komt er in veel gevallen een sociale huurwoning vrij voor de woningzoekende die op een sociale huurwoning is aangewezen.

#### *Inkomsten*

We hebben de inkomsten nodig. Voor investeren in energietransitie en verbetering, maar ook voor nieuwbouw én voor alle heffingen (verhuurdersheffingen, VPB belasting). Met de opbrengsten uit onze woningverkoop en liberalisatie (na aftrek van de heffingen) bouwen we nieuwe sociale huurwoningen en verbeteren/verduurzamen we onze huurwoningen.

#### *Een toekomstbestendige voorraad*

Desinvesteren en investeren hoort bij portefeuillesturing; zorgen voor een woningvoorraad met toekomstwaarde, vastgoedwaarde en gezonde bedrijfsvoering. Zonder verkoop en liberalisatie zou onze woningvoorraad verouderen. We stoten vooral de duurdere en grotere woningen af, zodat we met nieuwbouw een beweging kunnen maken naar een voorraad die beter aansluit op de vraag van de toenemende groep kleine, oudere huishoudens.

We stemmen de verkoop en liberalisatie af met de gemeente met als doel om op de best mogelijke manier bij te dragen aan de beschikbaarheid van voldoende goede, betaalbare woningen voor lage en middeninkomens.