Preambule

Onderwerp	**Preambule geactualiseerde prestatieovereenkomst Woonwaarts - gemeente Beuningen 2021 t/m 2023**
Van	Bestuur Woonwaarts
Aan	College van Burgemeester en Wethouders gemeente Beuningen
Datum	woensdag 6 januari 2021

Aanleiding

16 december jl. is Woonwaarts door wethouder Piet de Klein op de hoogte gesteld van de behandeling van de *Geactualiseerde Prestatieafspraken voor 2021 t/m 2023* in uw college en de aanvullende vragen die het college heeft. Voorliggende preambule geeft antwoord op deze vragen en is een aanvulling op de prestatieovereenkomst.

Aanvullende vragen college

Samengevat komen de vragen van het college neer op de volgende 4 onderwerpen:

1. De geplande woningproductie (toevoeging sociale huurwoningen) van Woonwaarts sluit niet aan op de ambitie van het college om een deel van de bovenlokale woningbehoefte volgens de Woondeal in de regio te faciliteren;
2. Het college vraagt een nadere onderbouwing van de keuze van Woonwaarts om vooralsnog niet over te gaan tot herstructurering van de woningen op de locaties zoals genoemd in bijlage 6 van de geactualiseerde prestatieovereenkomst;
3. Het college wenst nader geïnformeerd te worden over de rol die Woonwaarts kan vervullen bij de ontwikkeling van middeldure huurwoningen in de gemeente Beuningen;
4. Het college wenst nader geïnformeerd te worden over de argumenten van verkoop van huurwoningen van Woonwaarts in de gemeente Beuningen.

Onze reactie op de vragen

Ad 1: woningproductie sluit niet aan op ambitie College

De in de prestatieafspraken genoemde (netto) groei van onze portefeuille sociale huurwoningen in de gemeente Beuningen (35 sociale huurwoningen tot 2025) is gebaseerd op de lokale uitbreidingsbehoefte volgens het Regionale Woningbehoeftenonderzoek van Companen van 2019. Deze woningproductie is conform de bieding van 1 juli 2020, die gebaseerd is op de vigerende woningvisie van de gemeente Beuningen.

Woonwaarts realiseert zich dat deze aantallen niet congruent zijn aan de ambitie van de gemeente om een deel van de regionale woningbehoefte, zoals geformuleerd in de Woondeal Regio Arnhem Nijmegen, in Beuningen te faciliteren. Het proces om tot geactualiseerde prestatieafspraken te komen is ingehaald door de actualiteit.

Woonwaarts onderschrijft de grote vraag naar sociale huurwoningen in regionaal verband en wil haar aandeel op de regionale opgave (Woondeal) voor haar rekening nemen. We hebben in onze meerjarenbegroting dan ook rekening gehouden met dit aandeel, zonder dit op lange termijn al te hebben toegezegd op locaties. Een hoger aandeel woningen in de gemeente Beuningen zal op bestuurlijk niveau in de regio moeten worden afgestemd. Derhalve kunnen we hier pas een toezegging op doen nadat u hierover een afstemmingsakkoord heeft bereikt met de regiogemeenten.

Woonwaarts zet bij voorkeur in op stimulering van de doorstroming. Dit kan het beste door te bouwen voor senioren, die nu vaak nog in een eengezinswoning wonen. De vrijgekomen eengezinswoning kan vervolgens opnieuw verhuurd worden aan een (jong) gezin, waardoor er weer een starterswoning vrijkomt etc. We creëren hiermee langere verhuisketens. Door te bouwen voor senioren stellen we strengere voorwaarden aan de locaties die beschikbaar komen, waaronder de directe nabijheid van voorzieningen. De voorkeur gaat daarom uit naar locaties in de nabijheid van het centrum van de hoofdkern van Beuningen.

Ad 2: onderbouwing keuze om niet tot herstructurering over te gaan

In de vorige versie van de meerjarige prestatieovereenkomst voor de periode 2020 t/m 2023 heeft Woonwaarts toegezegd een drietal locaties te onderzoeken op de mogelijkheid tot herstructurering met als doel om op deze locatie(s) een programma te realiseren met hogere dichtheden.

Na onderzoek bleek dat op twee van deze locaties sprake was van een versnipperde eigendomssituatie. Daarnaast is de vastgoedkwaliteit op alle locaties goed en is recent onderhoud uitgevoerd. Er zijn geen sociale problematieken op de onderzochte locaties en de bewoners wonen er met grote tevredenheid. Dit zijn argumenten om op geen van de locaties tot herstructurering over te gaan, gezien de grote impact op bewoners en hoge kosten. We zien herstructurering van de woningen op deze locaties daarmee als een vorm van maatschappelijke kapitaalvernietiging.

Ad 3: rol Woonwaarts bij de ontwikkeling van middeldure huurwoningen

Woonwaarts ziet het middeldure huursegment, met maandelijkse huurprijzen tussen € 737,14 en max € 1.000,-, primair als een marktaangelegenheid. Marktpartijen in ons werkgebied zijn echter nauwelijks actief in het middeldure huursegment en verhuren veelal vanaf € 1.000,- per maand. Lage middeninkomens[1], huishoudens met een te hoog inkomen om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning, maar een te laag inkomen hebben om een woning te kopen of van marktpartijen te huren, zijn hierdoor tussen de wal en het schip beland.

Deze lage middeninkomens vervullen een belangrijke scharnierrol op de woningmarkt en zijn van groot belang voor de vitaliteit van wijken en dorpen. Woonwaarts voert daarom, in beperkte mate, niet-DAEB activiteiten uit in de vorm van middeldure huur als dit bijdraagt aan de vitaliteit van een buurt. Dit doen we bij voorkeur vanuit de bestaande voorraad door harmonisatie van de huren van woningen die we in onze niet-DAEB tak geplaatst hebben.

Bij een aantoonbaar tekort en een aantoonbaar uitblijven van activiteiten van marktpartijen in het middeldure huursegment is Woonwaarts bereid om met de gemeente in overleg treden om onze niet-DAEB activiteiten in Beuningen uit te breiden met nieuwbouw. Het moet dan om kleinschalig maatwerk gaan om de vitaliteit van de wijken en dorpen van de gemeente Beuningen te versterken.

Ad 4: argumenten voor verkoop van huurwoningen

Woonwaarts verkoopt jaarlijks ongeveer 13 huurwoningen in de gemeente Beuningen. We zetten verkoop in eerste instantie in als instrument om de vitaliteit van eenzijdig samengestelde wijken en dorpen te verstevigen. We streven naar een mix van bewoners, vermogend en minder vermogend, jong en oud, hulpbehoevend en hulpgevend. Hiervoor is een gedifferentieerd aanbod aan huur- en koopwoningen met verschillende huur- en koopprijzen voor verschillende doelgroepen nodig.

[1] Lage middeninkomens zijn huishoudens met een belastbaar jaarinkomen boven € 38.035,- tot maximaal € 47.072,-

Ook zetten we verkoop in als instrument om onze transitieopgave van onze portefeuille te realiseren. We willen het aandeel kleine, levensloopgeschikte huurwoningen voor kleine (1 en 2 persoons) huishoudens verhogen en het aandeel grote, dure eengezinswoningen verlagen. We verkopen daarom voornamelijk onze grote eengezinswoningen.

Sinds de invoering van de nieuwe woningwet in 2017 zijn er voor huishoudens met lage middeninkomens nauwelijks nog mogelijkheden om voor een sociale huurwoning in aanmerking te komen. Naast de beperkte voorraad middeldure huurwoningen kunnen we met de verkoop van huurwoningen nog steeds iets betekenen voor deze doelgroep en voldoen we aan de vraag naar betaalbare en sociale koopwoningen.

Tot slot levert verkoop van huurwoningen de benodigde financiële middelen om te kunnen blijven investeren in onze maatschappelijke opgaven. Dit is echter niet onze primaire drijfveer.