Geldrop-Mierlo

Memo

Aan	:	
Van	:	College B&W
Datum	:	
Cc	:	
Zaaknummer	:	286803
Onderwerp	:	Input woningcorporaties stakeholdergesprek 25 augustus 2022

Op 25 augustus 2022 heeft de gemeente Geldrop-Mierlo een stakeholdergesprek (conform de prestatieafspraken) gehouden over de doelgroepenverordening met de drie actieve woningcorporaties in Geldrop en Mierlo: Woonbedrijf, Wooninc en Compaen. Tijdens deze sessie heeft er een uitleg plaatsgevonden over wat een doelgroepenverodening is en waarom de gemeente Geldrop-Mierlo dit instrument wenst in te zetten. Tijdens dit gesprek is de woningcorporaties gevraagd om input te leveren op de uitgangspunten die opgenomen zijn in het eerste concept van de doelgroepenverordening. De woningcorporaties hebben op- en/of aanmerkingen gemaakt en op deze wijze geparticipeerd in de totstandkoming van de doelgroepenverordening. Hieronder worden de punten beschreven die de woningcorporaties hebben meegegeven voor het verdere proces en uitwerking van de definitieve doelgroepenverordening. Deze memo is ter controle ook voorgelegd aan de drie woningcorporaties.

Algemeen

In zijn algemeenheid geven de woningcorporaties aan dat duidelijk moet zijn welke ambitie de gemeente Geldrop-Mierlo heeft. Is het voor de gemeente Geldrop-Mierlo noodzaak om doelgroepen met lage inkomens huisvesting te bieden, wordt er meer waarde gehecht aan de kwaliteit van woningen of ligt de ambitie bij het realiseren van woningen? De woningcorporaties geven namelijk aan dat dit bepalend is voor een aantal uitgangspunten in de doelgroepenverordening en wat de gemeente wenst te bereiken.

Instandhoudingstermijnen

De instandhoudingstermijnen in de concept doelgroepenverordening bedroegen minimaal 15 jaar voor de sociale- en middenhuur en voor de sociale koop 5 jaar. De woningcorporaties geven als input mee voor de definitieve doelgroepenverordening dat zij de instandhoudingstermijn voor sociale huur niet wenselijk vinden. In de prestatieafspraken is het level-playing-field opgenomen en staat het uitgangspunt van 30 jaar opgenomen, om op deze manier een gelijk speelveld te creëren voor ontwikkelaars en woningcorporaties. De woningcorporaties vragen hier wederom wat de ambitie is van de gemeente Geldrop-Mierlo. Gaat het om het langjarig bedienen van doelgroepen met lagere inkomens of om het realiseren van sociale huur voor de kortere termijn? Wanneer er voor 15 jaar instandhouding wordt gekozen, betekent dit dat de sociale huurwoning na 15 jaar ook verdwijnt. In verschillende andere gemeenten waar de doelgroepenverordening geldt wordt een termijn aangehouden van 20/30 jaar.

Daarnaast wordt de instandhoudingstermijn door de woningcorporaties voor de sociale koop te kort ervaren. Het is volgens de woningcorporaties een kans om woningen onder de NHG-

grens langdurig te behouden voor de gewenste doelgroep, ondanks dat het eigendomsrecht aangetast wordt. Hierbij geldt volgens de corporaties tevens de motivatie dat wanneer bijvoorbeeld een starter een sociale koopwoning weet te bemachtigen, de starter blij zal zijn dat hij/zij aan huisvesting komt. Wanneer er dan door een aanbouw of anderszins waardeverlies wordt geleden bij de verkoop, zal dat voor lief genomen worden. Tevens geldt hierbij ook dat het zo onaantrekkelijk mogelijk gemaakt kan worden om een dakkapel of aanbouw te realiseren, zodat hetgeen ook te voorkomen is.

Prijsgrenzen

De woningcorporaties geven aan dat de prijsgrenzen niet meer optimaal matchen met de inkomens van de doelgroepen. De afgelopen maanden is de hypotheekrente opgelopen, waardoor de leencapaciteit minder is geworden en doelgroepen dus ook minder te besteden hebben. De woningcorporaties geven daarbij aan dat het niet eenvoudig is om op funda.nl nu een huis te vinden binnen Geldrop en Mierlo met een prijsbereik tot €355.000.- euro. De vraag en de input die geleverd wordt op dit punt is dan ook om periodiek de prijsgrenzen te herijken, juist vanwege de turbulente woningmarkt van dit moment. Daarnaast wordt door de woningcorporaties ook de opmerking gemaakt om nog goed te kijken naar de prijzen in de middenhuur categorie, die op andere plekken richting de €1250.- euro gaat.

Kwaliteitseisen zoals de vierkante meters

In de concept doelgroepenverordening zijn vierkante meters opgenomen als kwaliteitseis voor woningen, om te borgen dat er niet té kleine woningen worden gerealiseerd. De woningcorporaties geven hierbij wederom aan dat het om de keuze gaat of mensen van huisvesting worden voorzien of dat het de gemeente Geldrop-Mierlo gaat om de kwaliteit van een woning? Dit is namelijk van invloed op de grote van de woning en/of de betaalbaarheid. In de huidige turbulente en oververhitte markt zal de gemeente keuzes moeten maken. Daarbij geven zij aan dat het logischerwijs niet zo moet zijn dat er ‘kippenhokken’ worden gerealiseerd. Daarentegen is de ondergrens van 55m2 als kwaliteitseis volgens de woningcorporaties aan de hoge kant. Er wordt aangegeven door één van de corporaties dat 17% van de verhuringen aan 3+ persoonshuishoudens wordt verhuurd en dat het voor 1- en 2-persoonshuishouden ook voorstelbaar zou kunnen zijn om het aantal vierkante meters naar beneden bij de stellen, bijvoorbeeld 45m2. De overige woningcorporaties sluiten zich hierbij aan. In de praktijk zal het volgens hen anders een lastige opgave worden en zij geven hierbij aan dat er liever kleinere woningen gerealiseerd worden, dan dat er geen woningen gerealiseerd worden.

Doelgroepen

Tot slot is in de concept doelgroepenverordening ook gesproken over bijzondere doelgroepen. In de sociale huur zullen deze doelgroepen in de doelgroepenverordening ook meegenomen worden. Er vindt namelijk een verwijzing plaats naar de huisvestingsverordening waarin de bijzondere doelgroepen worden benoemd. De woningcorporaties geven namelijk aan dat dit ook een punt is voor het level-playing-field op het moment dat een ontwikkelaar huisvesting gaat voorzien in de sociale huur.