

Agendapunt : Motie PvdA prestatieafspraken

Vergadering : Opinieraad Ruimte

Portefeuillehouder : Wethouder van Agtmaal

ABZ

Bijgevoegde concept motie hebben we onlangs van PVDA ontvangen en vorige week maandag besproken in onze fractie.

Wij hebben hierover nog de volgende vragen die we ter voorbereiding tot het indienen van deze motie graag beantwoord willen zien:

Vraag 1

Kloppen de aantallen welke genoemd zijn in deze concept motie ? Ons is namelijk niet helemaal duidelijk wat met “4 jaar” wordt bedoeld in de jaarschijf 2017. Zijn deze aantallen genoemd onder “4 jaar” inclusief of exclusief 2016/2017 ?

Antwoord 1

De aantallen die worden genoemd in de jaarschijf 2017 voor vier jaar zijn inclusief de saldo's van 2016 en 2017. De te liberaliseren woningen betreffen daarnaast geen woningen in de sociale sector (zie antwoord vraag 3), waardoor ze niet meegenomen zouden moeten in de bepaling van het netto resultaat.

Dat betekent dat de zin in de overwegingen in de motie moet luiden:

‘ondanks dat er in de komende jaren 149 nieuwe sociale huurwoningen gerealiseerd worden, het netto resultaat slechts een toevoeging van 8 sociale huurwoningen betreft’.

Vraag 2

Hoe verhouden deze aantallen sociale huurwoningen voor de komende jaren zich met de aantallen genoemd in de vastgestelde Woonvisie? In de Woonvisie is namelijk niet expliciet de behoefte naar sociale huurwoningen (per kern) genoemd. De behoefte naar sociale huurwoningen zien we in de Woonvisie namelijk niet terug in de opgave per kern voor de komende jaren. Graag zien we hiertoe een vergelijking tussen de benodigde aantallen sociale huurwoningen per kern volgens de uitgangspunten van de Woonvisie en de aantallen sociale huurwoningen zoals genoemd in de prestatieafspraken jaarschijf 2017.

Antwoord 2

Omdat in de Woonvisie geen concrete opgave per kern wordt gegeven, kan een concrete vergelijking niet plaatsvinden. De aantallen die zijn afgesproken met de corporaties zijn wel gebaseerd op gezamenlijk onderzoek en prognoses. In de Woonvisie staat opgenomen dat in 2019 weer een dergelijk onderzoek wordt uitgevoerd.

Vraag 3

In hoeverre zijn wooncorporaties verplicht (vanuit het Ministerie) om tot liberalisatie over te gaan?

Antwoord 3

Woningcorporaties zijn wettelijk verplicht hun diensten van algemeen economisch belang (DAEB) te scheiden van hun niet-DAEB-activiteiten.

In de herziening van de Woningwet is vastgelegd welke activiteiten tot Diensten van Algemeen Economisch Belang (DAEB) gerekend mogen worden. Alle andere activiteiten vallen in beginsel onder niet-DAEB.

In de DAEB-tak brengt de woningcorporatie de woningen onder met een huurprijs tot aan de liberalisatiegrens (€ 710,68, prijspeil 1 januari 2016). Dit zijn de sociale huurwoningen. Voor deze woningen gelden de toewijzingsregels, zoals een inkomenstoets, een maximale huur en huurprijsstijging en de passendheidstoets. Ook haar maatschappelijk vastgoed brengt zij hier onder. Het vastgoed in de DAEB-tak is de kernvoorraad van de corporatie.

Woningen die nu in het sociale segment worden verhuurd, maar waar 'mutaties' bij optreden (lees: de huurders verhuizen) worden opnieuw beoordeeld. Woningen die dan boven de liberalisatiegrens komen worden als niet-DAEB gezien. Een deel van deze woningen wordt of verkocht of aangeboden voor verhuur buiten het sociale segment.

Voor DAEB krijgen corporaties staatssteun, met name in de vorm van de garantstelling via het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).

De Woningwet biedt verschillende manieren om tot een scheiding van DAEB en niet-DAEB te komen: administratieve scheiding, juridische splitsing of een mengvorm van deze twee.

** Onbebouwde grond waarop de woningcorporatie van plan is om voor ten minste 90% sociale huurwoningen te bouwen, komt in de DAEB-tak. Voorwaarde is dat de grond op het moment van de scheiding tussen DAEB en niet-DAEB al in bezit was van de woningcorporatie en dat de corporatie binnen vijf jaar na deze scheiding daadwerkelijk tot bouw overgaat. Voor de bouw van (ten minste 90%) sociale huurwoningen op grond die na de scheiding wordt aangekocht, geldt dat binnen vijf jaar na aankoop tot realisatie moet worden overgegaan. Ook alle geborgde leningen worden toegerekend aan de DAEB-tak.*

Alle overige activa en passiva van de corporatie worden toebedeeld aan de niet-DAEB-tak. Voor de woningen in de niet-DAEB-tak gelden geen toewijzingseisen.

Voor wat betreft de verkoop van woningen geldt dat dit niet verplicht is, maar in veel gevallen wel noodzakelijk. Invoering van de verhuurdersheffing zorgt er in veel gevallen voor dat woningen verkocht moeten worden om verdere investeringsruimte te creëren.