05g8103/0726700

1-16

Brief aan de leden
T.a.v. het college en de raad

Datum
19 juli 2018

Ons kenmerk
TLE/U201800527
Lbr. 18/041
Uw kenmerk

Telefoon
070 373 8393

Bijlage(n)
-

Onderwerp
Ledenbrief woonbeleid

Samenvatting
Net als vorig jaar informeren wij u over de stand van zaken rond het gemeentelijk woonbeleid en de actualiteit rondom de Nationale woonagenda en het Interbestuurlijk programma. We bieden u een overzicht om een beter beeld te krijgen van uw woningcorporatie en informeren u over ondersteuningstrajecten voor gemeenten.

Vereniging van Nederlandse Gemeenten
Nassaulaan 12 Den Haag | Postbus 30435 | 2500 GK Den Haag
070 - 373 83 93 | info@vng.nl

Aan de leden

Datum
19 juli 2018

Ons kenmerk
TLE/U201800527
Lbr. 18/041
Uw kenmerk

Telefoon
070 373 8393
Bijlage(n)
-

Geacht college en gemeenteraad,

Net als vorig jaar informeren wij u over de stand van zaken rond het gemeentelijk woonbeleid en de actualiteit rondom de Nationale woonagenda en het interbestuurlijk programma. We bieden u een overzicht om een beter beeld te krijgen van uw woningcorporatie en informeren u over ondersteuningstrajecten voor gemeenten.

Nationale woonagenda en Interbestuurlijk programma
Op 23 mei 2018 heeft een aantal partijen de Nationale woonagenda van de Rijksoverheid medeondertekend. De Nationale woonagenda richt zich op het vergroten en versnellen van de woningbouw, het beter benutten van de bestaande voorraad en de betaalbaarheid van het wonen.
De VNG heeft de woonagenda van BZK niet mede ondertekend (evenals het Interprovinciaal Overleg (IPO) en de Unie van Waterschappen). Gemeenten vonden het niet gepast om deze toekomstgerichte agenda mede te ondertekenen terwijl de collegeonderhandelingen in volle gang waren. Wat ook meespeelde is dat in de woonagenda weliswaar een aantal herkenbare thema's zijn opgenomen, maar dat een aantal thema's te beperkt geagendeerd is of een invulling krijgt die niet (helemaal) de onze is. Wij willen zonder vooraf bepaalde agenda het gesprek met het kabinet aan kunnen gaan.

Binnen het woonbeleid staan voor gemeenten een aantal punten centraal:

- Als het gaat om 'bouwen, bouwen, bouwen' vinden wij dat de nadruk meer gelegd moet worden op binnenstedelijke herstructurering. Als er geen mogelijkheid is om te bouwen binnen de stad, kan er elders gebouwd worden waar de infrastructuur op orde is. Bouwen 'aan de randen van de stad' is geen verstandige optie.
- De VNG heeft altijd gepleit voor een fonds voor de bekostiging van het onrendabele deel bij binnenstedelijke herstructurering. Er zijn eenvoudigweg projecten in de stad waar de businesscase niet sluitend te maken is. Een revolverend fonds lost dat probleem niet op.

Vereniging van Nederlandse Gemeenten
Nassaulaan 12 Den Haag | Postbus 30435 | 2500 GK Den Haag
070 - 373 83 93 | info@vng.nl

Daarnaast moet voor de regio's die te maken krijgen met krimp financiële arrangementen worden getroffen.

- De VNG maakt zich zorgen over de financiële positie van de woningcorporaties. Dit hebben wij ook kenbaar gemaakt aan de Tweede Kamer. Onlangs constateerde het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) nog dat de corporatiesector als geheel in principe de investeringen in duurzaamheid naar gemiddeld label B in 2021 zou moeten kunnen dragen. Maar zeker niet alle corporaties kunnen hun voorraad verduurzamen. Zeven van de in totaal 19 woningmarktregio's kunnen de volledige benodigde investeringen in duurzaamheid aan. De rest kan dat niet. Daarnaast concludeert het WSW dat er na de investeringen in duurzaamheid nog maar beperkt financiële ruimte is voor verdere ambities in de sector. Zoals het ernaar uitziet is de financiële positie van de corporaties dus onvoldoende om de maatschappelijke opgaven die voor ons liggen op te pakken. De VNG wil een open gesprek hebben met het Rijk over de financiële positie van de corporaties.
- Veel gemeenten oriënteren zich op het dossier 'middenhuur' (het huursegment boven de 710 euro) of hebben al plannen liggen om te investeren in middenhuur. De ervaring leert dat het lastig is voor gemeenten om te borgen dat een middenhuurwoning een bepaalde kwaliteit (met name qua oppervlakte) en prijs heeft en dat de woning voor lange tijd behouden blijft voor het middensegment. De VNG pleit er daarom voor om te borgen dat gemeenten dit moeten kunnen regelen, ook als ze geen eigenaar zijn van de grond. Uit de Lokale Monitor Wonen blijkt inmiddels dat huurders van een woning bóven 710 euro (vrije sector) in de commerciële huursector fors duurder uit zijn. Zij besteden 42,4% van hun besteedbaar inkomen aan woonlasten. Bij huurders met een huurprijs boven de 950 euro stijgt dat percentage zelfs naar 47,6%.

Het Interbestuurlijke programma (IBP)

Overheden hebben in het hoofdstuk 'Toekomstbestendig Wonen' uit het IBP een gezamenlijke verantwoordelijkheid geformuleerd: er zijn meer woningen nodig van goede kwaliteit, op de juiste locatie en passend bij de financiële mogelijkheden en wensen van bewoners, waarbij er aandacht is voor betaalbaarheid, duurzaamheid en bereikbaarheid. Het Rijk, gemeenten, provincies en waterschappen werken de komende maanden aan de uitwerking van dit IBP. Het streefdoel is om voor het eind van 2018 tot afspraken te komen. Vanwege de inhoudelijke overlap tussen de Nationale woonagenda en het IBP wordt, daar waar dat mogelijk en noodzakelijk is, aansluiting gezocht bij de belangen en mogelijke bijdragen van andere partners op de woningmarkt. Intussen is het Rijk gestart met regiogesprekken om afspraken te maken over (versnelling van) de woningbouwopgave.

Informatie ten behoeve van afspraken met uw woningcorporatie

De Woningwet biedt diverse mogelijkheden om zicht te krijgen op de financiële positie van woningcorporaties. Dit kan u helpen om de juiste afspraken te maken of om bestaande afspraken nog eens tegen het licht te houden. Hieronder geven wij een overzicht van bronnen die u kunt raadplegen.

1. Indicatieve bestedingsruimte woningcorporaties

De 'Indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties' (IBW) geeft een indicatie van de beschikbare financiële middelen van woningcorporaties voor huurmatiging of extra investeringen in nieuwbouw of woningverbetering. Deze bedragen die in de IBW worden genoemd geven indicatief aan hoeveel extra bestedingsruimte corporaties hebben ten opzichte van de beleidsvoornemens die zij zelf al hebben opgenomen in de prognose over 2018-2022. Het is dus óf – óf: de in potentie beschikbare middelen voor huurmatiging, nieuwbouw of woningverbetering kunnen niet bij elkaar opgeteld worden. Deze bedragen liggen natuurlijk niet 'op de plank'. Corporaties zullen vaak extra geld moeten lenen als ze de indicatieve bestedingsruimte willen benutten.

Vanaf dit jaar zijn gegevens beschikbaar over de sociale voorraad én de voorraad boven het gereguleerde segment (in de regel boven de 710 euro). Deze gegevens kunt u gebruiken bij het maken van afspraken over bijvoorbeeld het middenhuursegment.

Voor meer informatie verwijzen wij u naar http://www.woningwet2015.nl/hulpmiddelen.

2. Gegevens van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

Of een woningcorporatie extra investeringen kan doen hangt af van de vraag of de corporatie nog een lening aan kan aanvragen bij de bank. Dit wordt in principe bepaald door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). De VNG heeft met het WSW afgesproken dat het WSW de gemeenten informeert over de financiële positie van de corporaties. In de informatie die het WSW eind maart van dit jaar per mail heeft verstuurd aan de contactpersonen van de gemeente is onder meer het schuld/WOZ-overzicht en de vijf financiële ratio's opgenomen. Hieruit kunt u opmaken of de corporatie nog extra investeringen kan doen en of de corporatie financieel solide is.

3. Gegevens van de Autoriteit Woningcorporaties (Aw)

De Autoriteit woningcorporaties is de toezichthouder op de corporaties.
Artikel 38 van de Woningwet 2015 verplicht de Autoriteit om jaarlijks een integraal financieel oordeel te geven over de individuele woningcorporatie. Dit wordt zowel naar de corporatie zelf als aan de gemeente gestuurd.

Op https://tijdelijk.ilent.nl/onderwerpen/autoriteitwoningcorporaties/corporaties/ vindt u informatie over uw corporatie.

4. Gegevens uit de Lokale Monitor Wonen (LMW)

De betaalbaarheid van woningen en de verdeling van de woningvoorraad staan hoog op de lokale agenda voor bestuurders van gemeenten, woningcorporaties en huurdersorganisaties. Gemeenten stellen woonvisies op en maken samen met corporaties en huurdersorganisaties prestatieafspraken. Hiervoor zijn betrouwbare lokale cijfers noodzakelijk. De Lokale Monitor Wonen voorziet in deze behoefte.
De Lokale Monitor Wonen is gerealiseerd op initiatief van Aedes, Woonbond, G4, G40 en de VNG.
De cijfers in dit rapport gaan vooral in op de voorraad corporatiewoningen van woningcorporaties, maar er worden ook gegevens geleverd over de particuliere huur.

Op www.waarstaatjegemeente.nl klikt u op 'lokale monitor wonen' waar u op een eenvoudige wijze de kerngegevens van uw gemeente binnenhaalt. U beschikt dan over gegevens over de samenstelling van uw woningvoorraad, huurquota per wijk, woonlasten, betaalrisico's etc.

5. Visitatierapporten woningcorporaties

De Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland (SVWN) is verantwoordelijk voor het onderhouden van een extern, onafhankelijk, onpartijdig en gezaghebbend visitatiesysteem.
De visitatiemethode geeft inzicht in hoe corporaties maatschappelijk presteren, vergeleken met de opgaven op het werkterrein en de financiële mogelijkheden. De prestaties worden beoordeeld door de visitatiecommissie van een geaccrediteerd bureau. Huurders, gemeenten en andere belanghebbenden kunnen ook hun mening geven. Daarnaast beoordeelt de visitatiecommissie de governance: de besturing, het (interne) toezicht en de (externe) legitimatie van een onderneming.

De stichting publiceert alle visitatierapporten op haar website www.svwn.nl.

Fonds voor binnenstedelijke transformaties
In de kabinetsreactie op het rapport 'Samenwerken aan middenhuur' heeft het Rijk aangegeven een fonds in te willen richten om woningbouw op een aantal complexe binnenstedelijke locaties te versnellen. Onlangs heeft de minister van BZK bekend gemaakt dat hiervoor 38 miljoen euro is gereserveerd. De minister wil in overleg met partijen over vormen van cofinanciering en nadere voorwaarden om de middelen zo efficiënt mogelijk in te zetten voor woningbouw in gespannen regio's. De financiële middelen zijn niet bedoeld voor het aanvullen van het onrendabele deel in een bepaalde gebiedsontwikkeling, maar als (revolverende) voorfinanciering wanneer bijvoorbeeld banken de financiering nog te risicovol vinden.

Programma stedelijke transformatie
De VNG is één van de partners in het Programma stedelijke transformatie. In dit programma wordt een aantal inhoudelijke thema's verder uitgediept. Daarvoor wordt vooral geput uit een aantal projecten die door gemeenten en ontwikkelaars zijn aangemeld. Het programma is gericht op kennisdeling en het vinden van oplossingen voor knelpunten. Inmiddels doen ongeveer 30 projecten mee.

Gemeenten kunnen zich nog aanmelden via www.stedelijketransformatie.nl.

Expertise woningbouw gebundeld in één team: het Expertteam Woningbouw
Het ministerie van BZK wil gemeenten ondersteunen bij de versnelling van de woningbouw. Een aantal bestaande teams is nu bij elkaar gevoegd tot één team. De experts van dit team kunnen worden ingeschakeld op verzoek van gemeenten, provincies, corporaties en mogelijk ook van markpartijen.

Het Expertteam Woningbouw kan adviseren over een integrale gebiedsontwikkeling en een toekomstgerichte woon- en leefomgeving. De focus ligt op de woningbouwproductie. De experts hebben brede ervaring; meestal zowel aan overheids- als aan de marktzijde. De expert kunnen u ondersteunen als u bij de woningbouwopgave een ambtelijk capaciteitstekort hebt, betrokken partijen om tafel wil brengen of procedures wil versnellen. Voor de kostenberekening wordt in principe uitgegaan van een 50 - 50 verdeling tussen de opdrachtgever en het Expertteam. De inzet van het Expertteam bedraagt in de regel maximaal ca. 75 uur.

Het Expertteam is inmiddels diverse trajecten gestart. Zo is er door tussenkomst van het Expertteam Woningbouw weer een vruchtbare samenwerking ontstaan tussen partijen in Lelystad. Dit heeft geleid tot een gebiedsvisie 'Lelycentre': het oudste deel van Lelystad. De gemeenteraad heeft inmiddels de plannen vastgesteld. In de gemeente Heiloo is een complexe gebiedsontwikkeling waarin meer dan 100 grondeigenaren participeren door het Expertteam begeleid. Dit heeft geleid tot een fikse versnelling van de besluitvorming. In Noord-Holland Noord is het Expertteam aan de slag om alle bestuurlijke partners mee te krijgen in het Regionale Actieprogramma Wonen.

Voor contact met het expertteam verwijzen wij u naar:
https://www.rvo.nl/onderwerpen/duurzaam-ondernemen/gebouwen/expertteam-woningbouw

Wonen met Zorg
Een belangrijk onderwerp vormt de verbinding wonen met zorg. Er is een groeiende behoefte aan woningen met zorg en begeleiding voor ouderen, voor mensen met GGZ-achtergrond, LVB of met een handicap. Beschikbaarheid van geschikte woningen en leefbaarheid van de wijk is daarmee een belangrijk thema de komende jaren.

Ouderen

De grootste groep vormen de ouderen en daarbinnen het groeiend aantal dementerenden. Voor deze doelgroep heeft het rijk het programma 'Langer thuis' aangeboden aan de Tweede Kamer. Dit is onderdeel van het Pact voor de Ouderenzorg. Met dit programma richt het Rijk zich specifiek op de grote en groeiende groep ouderen die zelfstandig thuis wonen. Uitgangspunt hierbij is de wens van ouderen om zo lang mogelijk op een goede manier zelfstandig te kunnen blijven wonen. Met ondersteuning, zorg en in een woning die aansluit bij hun persoonlijke behoeften. Het programma wordt nu door VWS samen met de VNG en andere partijen omgezet in een plan van aanpak.
Eén van de drie actielijnen van het programma Langer Thuis gaat specifiek over wonen. Naast een kennisprogramma is er een subsidieregeling in ontwikkeling. Dit is een van de opvolgers van de regeling voor de zorgbasisinfrastructuur. Het programma Langer Thuis is te raadplegen via: https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2018/06/18/kamerbrief-over-programma-langer-thuis.

Thuis in de wijk voor mensen met een psychische beperking

Op basis van de visie van de Commissie Dannenberg over beschermd wonen, het Schakelteam personen met Verward gedrag, maar ook als gevolg van het ratificeren van het VN verdrag Handicap, werken gemeenten aan sociale inclusie. Die gaat ook over het wonen. Dit houdt in dat begeleiding en ondersteuning zoveel mogelijk gebeurt in gewone woningen en wijken, in de eigen sociale omgeving van mensen en gericht is op herstel en zelfredzaamheid.
Het woonvraagstuk rondom deze doelgroep gaat over meer dan over de beschikbaarheid van woningen. Even belangrijk is tijdig passende zorg en begeleiding te bieden en acceptatie in de wijk. Doel is dat iedereen zoveel mogelijk kan wonen op een voor hem of haar passende plek, met of zonder ondersteuning. Het verblijf in een GGZ-instelling, een instelling voor beschermd wonen of de maatschappelijke opvang moet zo lang als mensen dat nodig hebben mogelijk zijn.

Het is belangrijk dat de mensen die over een eigen woning beschikken deze ook – waar (financieel) mogelijk en nodig – behouden, ook als zij daar tijdelijk niet kunnen wonen. Stabiliteit in de woonsituatie is van groot belang en dakloosheid en huisuitzettingen moeten we zoveel mogelijk voorkomen. Hierbij wordt rekening gehouden met de draagkracht van wijken en buurten om mensen met verschillende problematiek te huisvesten en het vergroten van deze draagkracht.
Samen met Aedes, Federatie Opvang en het Leger des Heils werkt de VNG aan het programma 'Weer Thuis' waarin regio's ondersteund worden om tot bestuurlijke afspraken te komen over het tijdig beschikbaar hebben van passende woningen voor cliënten die uitstromen uit het beschermd wonen en de maatschappelijke opvang.

Ook moeten gemeenten zorg dragen voor het huisvesten van cliënten die uitstromen uit GGZ-instellingen. Een belangrijke voorwaarde voor de gemeente en haar regionale partners, met name de corporaties, is hierbij dat men tijdig weet wat de lokale opgave zijn. GGZ instellingen en zorgverzekeraars zullen zich inspannen die informatie tijdig bij de gemeente aan te leveren, en gezamenlijk werken aan een warme overdracht naar het gemeentelijke domein. Centraal staan hierbij de wensen en behoeften van de cliënt en zijn naasten. In het najaar publiceren de VNG, ZN, GGZ Nederland en Mind de Werkwijzer medisch noodzakelijk verblijf GGZ en dan volgt ook nadere informatie over een ondersteuningsaanbod.

Keten wonen met zorg

Bij de VNG werken we vanuit de afdelingen sociaal en fysiek domein samen aan de opgave voor wonen met zorg. Op 25 september organiseren we tussen 12.00 en 17.00 uur een ambtelijke

werksessie om de speerpunten rond deze opgave scherp in beeld te krijgen en samen te werken aan een agenda voor de komende vier jaar. Ambtenaren die geïnteresseerd zijn hieraan mee te doen en de komende vier jaar een bijdrage willen leveren aan deze agenda kunnen dat laten weten met een email aan Nicolette Piekaar (Nicolette.Piekaar@vng.nl) of Armine Stepanyan (Armine.Stepanyan@vng.nl) van de VNG.

VNG-panel Wonen
Begin 2018 zijn wij gestart met een panel wonen. Via dit panel sturen wij zo nu en dan vragen of uitnodigingen voor discussiebijeenkomsten naar de deelnemers. De resultaten worden door ons gebruikt in onze lobbyactiviteiten. De deelnemers zijn gemeentelijke beleidsmedewerkers wonen. Per gemeente kan één medewerker meedoen. Ongeveer 70 gemeenten zijn inmiddels vertegenwoordigd. Mocht u interesse hebben, dan kunt u zich aanmelden bij jeroen.deleede@vng.nl.

Op www.vng.nl bij 'Woonbeleid' zullen wij u blijven informeren over de voortgang van de beschreven onderwerpen.

Met vriendelijke groet,
Vereniging van Nederlandse Gemeenten

J. Kriens
Algemeen directeur