

RAADSMEMO

Onderwerp : Zienswijze scheidingsvoorstel DAEB / niet-DAEB wbv van Erfgooiers.
 Behandeling in : Commissie R&I 19 september 2017
 Portefeuillehouder : T. Stam
 Voorbereid door : B. Deekens

Laren, 11 september 2017

WAT IS HET ONDERWERP

Zienswijze van de gemeente op het scheidingsvoorstel DAEB / niet-DAEB van de woningbouwvereniging van Erfgooiers.

WAAR GAAT HET OVER

Woningcorporaties zijn wettelijk verplicht hun diensten van algemeen economisch belang (DAEB) te scheiden van hun niet-DAEB-activiteiten. Zo wordt gezorgd dat maatschappelijk bestemd vermogen daadwerkelijk wordt ingezet voor de maatschappelijke taken die aan woningcorporaties zijn opgedragen en voorkomen dat vrije sector woningen worden gefinancierd met leningen die geborgd zijn door het waarborgfonds (WSW). 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. De niet-DAEB tak bevat vrije sector huurwoningen. In een zogenaamd 'scheidingsvoorstel DAEB / niet-DAEB' moeten corporaties aangeven hoe zij hun voorraad woningen gaan scheiden. Het wettelijk uitgangspunt bij deze scheiding is dat er een levensvatbare en financierbare DAEB en niet-DAEB tak ontstaat. Dit voorstel dient de corporatie in te dienen bij de Autoriteit woningcorporaties. Hierbij moet een zienswijze worden bijgevoegd van de gemeente waarin de corporatie actief is. In de zienswijze reageert de gemeente in elk geval op zaken die verband houden met de kerntaak van de corporatie, desgewenst in samenhang met overige volkshuisvestelijke doelstellingen.

De regio Gooi en Vechtstreek heeft namens alle betrokken gemeenten zienswijzen opgesteld en verstuurd aan de corporaties. Voor de gemeente Laren speelde dit in eerste instantie niet omdat beide corporaties een geringe niet-DAEB omvang van huurwoningen hebben en daarom vanwege een verlicht regime zijn vrijgesteld van een verplichting om administratief te scheiden.

De Wbv Erfgooiers gaat echter een andere scheiding aanbrengen. In verband met de continuïteit, de financiële levensvatbaarheid van de woningbouwvereniging, stelt zij voor haar commerciële activiteiten uit breiden en 55 woningen over te hevelen van DAEB naar niet-DAEB. Dit betekent dat het aantal reeds bestaande vrije sectorhuurwoningen van 27 zal stijgen naar 82. Het aantal sociale huurwoningen zal hiermee dus met 55 afnemen. De Autoriteit Woningcorporaties, die een oordeel moet geven, wil nu eerst een zienswijze van de gemeente Laren op dit voorstel ontvangen.

OVERWEGINGEN EN CONCLUSIE

Voordelen voorstel

Het is voor kleine corporaties door de zware eisen uit de Woningwet steeds moeilijker om zelfstandig voort te blijven bestaan. Om levensvatbaar te blijven moet Wbv van Erfgooiers 55 woningen over hevelen naar de vrije sector. Deze woningen hebben een negatief exploitatieresultaat en beperkingen in woonkwaliteit en bouwkwaliteit. Het exploiteren van deze sociale huurwoningen is voor de corporatie niet meer rendabel met als gevolg dat de Wbv van Erfgooiers op den duur niet meer levensvatbaar is. Zonder overheveling naar de niet-DAEB tak is het op den duur onmogelijk om deze woningen te exploiteren. Door het overhevelen behoudt de Wbv van Erfgooiers een gezonde financiële positie. Daar komt nog bij dat de Wbv van Erfgooiers ons heeft laten weten géén woningen uit het bestaande bezit te zullen verkopen om de omvang van het totale bezit in stand te houden.

Nadelen voorstel

De kerntaak van een woningcorporatie is het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen aan mensen met een laag inkomen. Het aantal sociale huurwoningen in de gemeente Laren is 18%. Dat is flink lager dan het regionale gemiddelde van 30%. Om de enorme vraag en wachttijd naar sociale huurwoningen niet verder te laten oplopen, is in de Prestatieafspraken (juni 2016) met de beide corporaties afgesproken dat het totaal aantal sociale huurwoningen niet mag verminderen. De Wbv van Erfgooiers vraagt aan de gemeente een zienswijze op haar scheidingsvoorstel waarbij het aantal sociale huurwoningen (DAEB-segment) met 55 woningen afneemt. De woningen blijven wel huurwoningen, maar worden aan het vrije sectorhuur (niet DAEB-segment) toegevoegd, hetgeen betekent dat de huur boven de liberalisatiegrens van € 710 komt en de woningen in principe niet meer aan huishoudens uit de lagere inkomensgroep tot € 36.165 mogen worden toegewezen. Sociale huurwoningen zijn bedoeld voor huishoudens met een inkomen onder de € 36.165. Zij zijn primair aangewezen op deze woningen. Het is de taak van de corporaties om de primaire doelgroep te bedienen met sociale huurwoningen.

Bedacht moet worden dat bij dit besluit het voortbestaan van de Wbv van Erfgooiers in gevaar zal kunnen gaan komen.

Beide gevolgen, zowel de onzekerheid over het voortbestaan van de Wbv van Erfgooiers of toename van de wachttijd op een sociale huurwoning, zijn op zichzelf onwenselijk.

Wat te doen?

Het college heeft nog geen definitief standpunt ingenomen, en heeft besloten om de gevoelens en gedachten van de raadscommissie R&I te peilen. Aan de hand van deze reacties zal het college op een korte termijn erna een definitief standpunt innemen.