

Aan de raadsleden van de gemeente Steenwijkerland

Zaaknummer 286769

behandeld door Jenny Botter

uw kenmerk

bijlagen

Steenwijk, 8 augustus 2018

Onderwerp Voortgang traject investeringsopgave sociale huur noordelijke kernen en Steenwijk

Geachte leden van de Raad,

Met deze brief willen wij u informeren over de voortgang in het traject dat in 2017 is opgestart om ook in het noordelijk deel van de gemeente en in Steenwijk een maatschappelijke investeerder actief te krijgen. Ook wordt in deze brief ingegaan op de stappen die nog dienen te worden ondernomen om de benodigde investeringen in de sociale huur in de noordelijke kernen en Steenwijk ook daadwerkelijk gerealiseerd te krijgen.

#### *Context*

In augustus 2016 heeft de minister de werkgebieden van woningcorporaties ingedeeld in woningmarktregio's. Woonconcept is ingedeeld in de woningmarktregio Groningen-Drenthe en Omnia Wonen in de regio Amersfoort-Noord Veluwe. Steenwijkerland is ingedeeld in de woningmarktregio Zwolle-Stedendriehoek en valt door deze indeling buiten de kernwerkgebieden van Omnia Wonen en Woonconcept. Deze corporaties mogen daardoor niet langer investeren in uitbreiding en nieuwbouw in de woningmarktregio Zwolle-Stedendriehoek, waar Steenwijkerland onder valt. Zij mogen in Steenwijkerland alleen nog hun vastgoed beheren en investeren in renovatie en sloop/nieuwbouw. Wetland Wonen is wel ingedeeld in de regio Zwolle-Stedendriehoek en mag daardoor als enige regionale woningcorporatie wel investeren in uitbreiding en nieuwbouw in Steenwijkerland.

#### *Verkenning*

Vanwege het ontbreken van een maatschappelijke investeerder in de noordelijke kernen en het wegvallen van de investeringscapaciteit in Steenwijk is in februari 2017, een stap-voor-stap verkenning gestart naar de investeringsopgave in de sociale huur. Dit in opdracht van het college en in samenwerking met de woningcorporaties, met begeleiding van bureau Companen. In dit traject heeft Woonconcept aangegeven graag te willen blijven investeren in Steenwijk (en Steenwijkerwold). Hiervoor dient dan door Woonconcept een ontheffing voor Steenwijkerland te worden aangevraagd bij de minister, inclusief zienswijzen van alle betrokken gemeenten en toegelaten instellingen uit de woningmarktregio's Groningen-Drenthe en Zwolle-Stedendriehoek. Wetland Wonen heeft

aangegeven te willen investeren in de noordelijke kernen, mits er voor hen ook investeringsmogelijkheden in Steenwijk worden geboden. Omnia Wonen heeft aangegeven in Steenwijkerland een beherende rol voor zich te zien en af te zien van uitbreiding en nieuwbouw. De verkenning heeft in juli 2017 geresulteerd in een door gemeente en woningcorporaties gedragen plan van aanpak. In dit plan van aanpak wordt omschreven hoe kan worden toegewerkt naar een gezamenlijk investeringsvoorstel voor de noordelijke kernen en Steenwijk, waardoor Wetland Wonen positie krijgt in de noordelijke kernen en in Steenwijk en Woonconcept haar investerende positie in Steenwijk (en Steenwijkerwold) terugkrijgt. De verkenning geeft o.a. aan dat er, op basis van bestaande woningmarktonderzoeken en portefeuille strategieën van de corporaties en Grouwels Vastgoed (eigenaar huurwoningen voormalig woningbedrijf IJsselham) de komende 10 jaren een toevoeging van sociale huurwoningen nodig is van 190 woningen in Steenwijk en van 60 woningen in de noordelijke kernen (in Kuinre 15 woningen, in Oldemarkt 20 woningen, in Scheerwolde 10 woningen en in Willemsoord 15 woningen).

#### *Investeringsplan*

In het afgelopen jaar en met name in de afgelopen maanden is er hard gewerkt om voor de zomer van 2018 tot een investeringsplan te kunnen komen op basis van het plan van aanpak van Companen. In deze periode is ook onderzocht in hoeverre overname van woningen van Woonconcept en van Grouwels in de noordelijke kernen door Wetland Wonen een optie zou kunnen zijn. In februari 2018 heeft de RvC van Wetland Wonen aangegeven positief te staan ten opzichte van de woningovername van woningen van Woonconcept in de noordelijke kernen, maar zeer kritisch te staan tegenover de overname van de HAT- en seniorenwoningen van Grouwels en vooral de (nog te plegen) investeringen in de kwaliteit ten opzichte van de woningwaarde, om financiële en kwalitatieve redenen. De woningen zijn te duur in combinatie met de (nog te plegen) hoge investeringen in renovatie en duurzaamheid. Wetland Wonen geeft daarna aan meer vertrouwen te hebben in nieuwbouw in de kleine kernen, mede omdat deze BENG (Bijna Energie Neutraal Gebouwd) gerealiseerd kunnen worden.

De resultaten uit de onderhandelingen van het afgelopen jaar zijn vastgelegd in een gezamenlijk investeringsplan van de woningcorporaties, waarin de investeringen voor de komende vijf jaren worden aangegeven (zie bijgevoegd).

Concrete resultaten uit dit investeringsplan:

- Wetland Wonen neemt 154 sociale huurwoningen in de noordelijke kernen Eesveen, Kuinre, Oldemarkt en Willemsoord over van Woonconcept en is voornemens tot 2023 circa 45 sociale huurwoningen nieuw toe te voegen in de noordelijke kernen Scheerwolde, Kuinre, Oldemarkt;
- In Steenwijk/Tuk worden tot 2023 circa 128 sociale huurwoningen nieuw toegevoegd, waarvan 66 door Woonconcept en 62 door Wetland Wonen.

#### *Unieke mijlpaal*

Voorliggend investeringsplan is een belangrijke en unieke mijlpaal in het oppakken van de investeringsopgave sociale huur in de noordelijke kernen en Steenwijk en is in lijn met het advies van Companen en de Prestatieafspraken Steenwijkerland 2018-2022. Wetland Wonen is voornemens om, naast hun vertrouwde werkterrein in de zuidelijke kernen, ook te gaan investeren in de noordelijke kernen. Hiermee wordt een maatschappelijke investeerder in de noordelijke kernen actief en kan de behoefte aan sociale huurwoningen in de noordelijke kernen worden ingelast. Woonconcept en Wetland Wonen zijn beide voornemens te investeren in Steenwijk waarmee de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan sociale huurwoningen in Steenwijk voldoende kan worden geborgd.

#### *Aantal voorbehouden*

Om het investeringsplan daadwerkelijk uit te kunnen voeren zijn er een aantal voorbehouden. Woonconcept heeft, om de benodigde investeringen te kunnen doen een ontheffing nodig van de minister, met positieve zienswijzen van gemeenten en toegelaten instellingen uit de betrokken woningmarktregio's. Deze ontheffingsaanvraag wordt naar verwachting voor september 2018 bij de minister aangeleverd, waarna de ontheffing in het najaar van 2018 kan worden verwacht.

Daarnaast kent het investeringsplan nog een aantal andere voorbehouden:

- Het investeringsplan van de corporaties dient nog te worden goedgekeurd door de interne en externe toezichthouders van de betrokken woningcorporaties;
- Voor de huidige in kaart gebrachte potentiële locaties geldt dat voor bijna alle locaties de bestemming dient te worden gewijzigd. Dit brengt de nodige kosten voor de gemeente met zich mee, waarover nog besluitvorming dient plaats te vinden;
- Op dit moment zijn er nog niet voldoende locaties geïnventariseerd om de sociale woningvoorraad voor de komende 10 jaren te consolideren. Naast de huidige in kaart gebrachte potentiële locaties in de noordelijke kernen en Steenwijk zijn er de komende 10 jaren aanvullend nog locaties nodig voor tenminste 62 sociale huurwoningen in Steenwijk en 15 in de noordelijke kernen;
- Om de gemeentelijke locaties geschikt te maken voor sociale woningbouw dienen bestemmingsplannen te worden gewijzigd. Dit brengt de nodige kosten met zich mee. Hierover heeft nog geen besluitvorming plaats gevonden.

#### *Kosten voor de gemeente en besluitvorming*

Om de nieuwbouw van sociale huurwoningen in Steenwijk, Kuinre, Oldemarkt en Scheerwolde de komende vijf jaren te kunnen uitvoeren zal op nagenoeg alle locaties de bestemming moeten worden gewijzigd. Dit heeft substantiële financiële consequenties voor de gemeente, met een omvang van circa € 2,2 miljoen voor de locaties die tot en met 2023 in kaart zijn gebracht. Om besluitvorming hierover te kunnen laten plaatsvinden, wordt na de zomer van 2018 een nader voorstel uitgewerkt. Hierbij zal worden voorgesteld de benodigde middelen voor de realisatie van sociale huurwoningen in de noordelijke kernen en Steenwijk te dekken vanuit de daarvoor bestemde reserve Volkshuisvesting.

In de hoop u hiermee vooralsnog voldoende te hebben geïnformeerd,

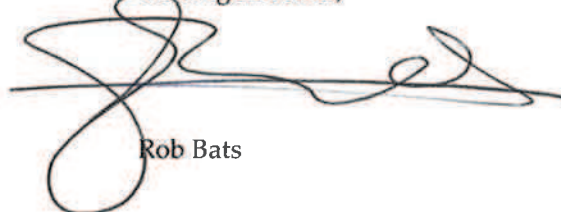
Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Steenwijkerland,

de secretaris,

b/a   
Judith de Groot

de burgemeester,

  
Rob Bats