



Datum: 12-07-2018

Onderwerp; Investeringsplan van woningcorporaties in Steenwijkerland

Geachte heer Scheringa,

Hierbij bieden wij, Woonconcept, Omnia Wonen en Wetland Wonen, u ons investeringsplan aan voor de volkshuisvesting in Steenwijkerland.

Gezamenlijke opgave

Voor de gemeente Steenwijkerland ligt er een gezamenlijk plan voor de volkshuisvestelijke opgave, onderschreven door de drie woningcorporaties die er actief zijn. In de Woonvisie is vastgesteld dat de sociale voorraad minimaal gelijk moet blijven. Alle partijen vinden het belangrijk dat er voldoende sociale huurwoningen beschikbaar zijn in de kernen en wijken in de gemeente Steenwijkerland. Het gepresenteerde plan kent nog een aantal voorbehouden. Deze voorbehouden hebben te maken met goedkeuringsprocedures van interne en externe toezichthouders van de betrokken woningcorporaties.

Context

In opdracht van de gemeente Steenwijkerland heeft Bureau Companen de gemeente en woningcorporaties in juli 2017 geadviseerd. Dit heeft geleid tot de investeringsopgave voor de noordelijke kernen en de stad Steenwijk en de investeringsmogelijkheden en –bereidheid van de drie corporaties. Dit heeft in 2017 geleid tot een rapportage op grond waarvan de drie corporaties voorliggend plan hebben opgesteld. In december 2017 zijn onze voornemens bekrachtigd in de meerjarige prestatieafspraken 2018-2022 door gemeente Steenwijkerland, Wetland Wonen, Omnia Wonen, Woonconcept en alle huurdersorganisaties.

Ons plan voor Steenwijkerland

De afgelopen maanden hebben wij hard gewerkt aan het concretiseren van alle plannen. Wij kunnen u met veel plezier de volgende samenhangende oplossing bieden, waarmee de drie corporaties willen laten zien dat wij allen willen bijdragen aan de volkshuisvestelijke opgave in Steenwijkerland om voldoende sociale huurwoningen te bieden voor de bewoners aldaar.

Wetland Wonen gaat investeren in de noordelijke kernen.

Om te zorgen dat er in de noordelijke kernen één investerende en verhurende woningcorporatie komt, is de afgelopen periode de overname van sociale huurwoningen door Wetland Wonen van Woonconcept en Omnia Wonen en van belegger Grouwels onderzocht.

Dit heeft geresulteerd in de navolgende concrete acties.

- In de noordelijke kernen is tussen Wetland Wonen en Woonconcept een akkoord bereikt voor het overnemen van 154 sociale huurwoningen. Voorwaarde hiervoor is dat tegelijkertijd met de koopovereenkomst een samenwerkingsovereenkomst tussen Woonconcept en Wetland Wonen – waarin afspraken staan over het totale investeringsplan voor Steenwijkerland - wordt ondertekend. Dit alles zal uiterlijk 20 juli 2018 plaatsvinden. De koopovereenkomst wordt ondertekend onder voorbehoud van het WSW, AW en RVC Wetland Wonen.
- Wetland Wonen realiseert nieuwbouw sociale huurwoningen in de noordelijke kernen van de gemeente Steenwijkerland volgens het in de bijlage genoemde programma, onder voorbehoud van de overname van de 154 woningen van Woonconcept. Wetland Wonen en gemeente stemmen de planning en programmering nader met elkaar af. Een overzicht van de locaties is toegevoegd in bijlage 2.
- Wetland Wonen is in gesprek met Omnia Wonen over de overname van 19 woningen in Eesveen en Oldemarkt. Mochten Wetland Wonen en Omnia Wonen het onverhoopt niet eens worden over de verkoopprijs, dan gaat Omnia Wonen, conform de prestatieafspraken, over tot uitpanden van deze woningen.
- De overname van woningen van Grouwels is door Wetland Wonen uitgebreid geanalyseerd en onderzocht. In goed overleg met de gemeente is geconcludeerd dat een aankoop van (een deel van) het bezit van Grouwels volkshuisvestelijk en financieel niet wenselijk is en dat wordt ingezet op nieuwbouw om in de (toekomstige) behoefte aan kwalitatief goede en betaalbare sociale huurwoningen te voldoen.

Wetland Wonen en Woonconcept hebben de nieuwbouwopgave in Steenwijk/Tuk in beeld gebracht en verdeeld.

Met de toevoeging in nieuwbouw geven de corporaties invulling aan de opgave in de kern Steenwijk/Tuk.

Concreet houdt dit in:

- De afgelopen maanden is samen met de gemeente gewerkt aan een locatieatlas. Op basis van deze locatieatlas is de toekomstige nieuwbouwopgave voor sociale huurwoningen voor de periode tot 1 juli 2023 voor wat betreft de bouwlocaties verdeeld onder de twee actieve corporaties (voor Woonconcept in het geval van ontheffing voor Steenwijkerland).
- Woonconcept gaat circa 66 nieuwe woningen realiseren tot aan 1 juli 2023 en Wetland Wonen circa 62. Een overzicht van de locaties is toegevoegd in bijlage 1.
- De realisatie hiervan is mede afhankelijk van de tijdige bestemmingsplanwijziging op de bouwlocaties.
- Woonconcept investeert naast de bovengenoemde nieuwe locaties ook in herontwikkelingslocaties. In totaal betreft dit de nieuwbouw van circa 100 woningen de komende vijf jaar. Dit betreft sloop-nieuwbouw projecten van woningen die al in het bezit van Woonconcept zijn.
- Er zijn op dit moment nog niet voldoende locaties beschikbaar om de woningvoorraad te consolideren. Woonconcept en Wetland Wonen blijven dan ook actief op zoek naar nieuwe locaties en vragen de gemeente om zich hier ook voor in te blijven zetten. Indien er zich voor 2023 nieuwe kansen voordoen voor nieuwbouw in Steenwijk/Tuk, willen Woonconcept en Wetland Wonen deze graag oppakken.
- Om de opgave van de nieuwbouw in Steenwijk en Tuk goed vast te leggen en de samenwerking te beklinken, tekenen Wetland Wonen en Woonconcept uiterlijk op 20 juli 2018 een samenwerkingsovereenkomst waarin afspraken over de locatieverdeling tot 1 juli 2023 zijn vastgelegd. Dit onder voorbehoud van een akkoord

met gemeente, andere lokale partijen en in- en externe toezichthouders van Wetland Wonen over het totale investeringsplan voor Steenwijk en de noordelijke kernen.

Stichting Omnia Wonen heeft uw gemeente niet in haar woningmarkregio en is niet voornemens ontheffing aan te vragen. Omnia Wonen ziet daarmee af van toekomstige uitbreidingsinvesteringen.

De concrete acties:

- Omnia Wonen ziet af van uitbreidingsinvesteringen in de gemeente. Dit kan op termijn leiden tot verkopen van bezit. Dit gaat Omnia Wonen pas doen als er een financiële aanleiding voor is en zij de gelden - die voortkomen uit verkoop hiervan - nodig heeft voor een investeringsopgave elders. Op het moment dat dit aan de orde is, gaat Omnia Wonen de interesse voor overname peilen van Wetland Wonen en Woonconcept. Afhankelijk van de voorwaarden kan het echter ook zijn dat het aan een derde partij wordt overdragen. Een verstandig financieel besluit is Omnia Wonen immers aan haar huurders verplicht.

Woonconcept wil als actieve corporatie in de gemeente Steenwijkerland blijven.

De afgelopen maanden heeft Woonconcept bij alle corporaties in Zwolle-Stedendriehoek en alle gemeenten in Groningen-Drenthe getoetst of haar bijdrage aan het gezamenlijk plan voor Steenwijkerland gewenst en noodzakelijk is. Woonconcept heeft hierop uitsluitend reacties gekregen die haar voornemen positief ondersteunen. Er is veel begrip en waardering geuit voor de strategische keuze van Woonconcept en de uitgesproken gemeenschappelijke ambities van alle partijen in Steenwijkerland.

De concrete acties:

- Begin 2018 zijn alle belanghebbenden geïnformeerd (bij alle corporaties in Zwolle-Stedendriehoek en alle gemeenten in Groningen-Drenthe). Op 3 gemeenten na (geen reactie) hebben alle andere gemeenten en corporaties positief gereageerd.
- Woonconcept verwacht op grond van het voorliggende investeringsplan van uw gemeente uiterlijk op 24 juli een positieve zienswijze en van Wetland Wonen uiterlijk 20 juli een positieve zienswijze.
- Woonconcept is klaar voor de ontheffingsaanvraag voor september 2018. Naar verwachting volgt het antwoord vanuit het ministerie eind 2018.

Alle bovenstaande acties vormen ons plan als invulling van de volkshuisvestelijke opgave in uw gemeente. Ondanks de nog lopende voorbehouden hebben we er allen vertrouwen in hiermee samen een nog grotere bijdrage te leveren voor de inwoners van Steenwijkerland.

Namens uw drie corporaties,

Marcel Timmerman

Monique Govers

Nicole Peeters

Bijlage 1: Locatieatlas; 'Overzicht locaties Steenwijk/Tuk t/m 2022'

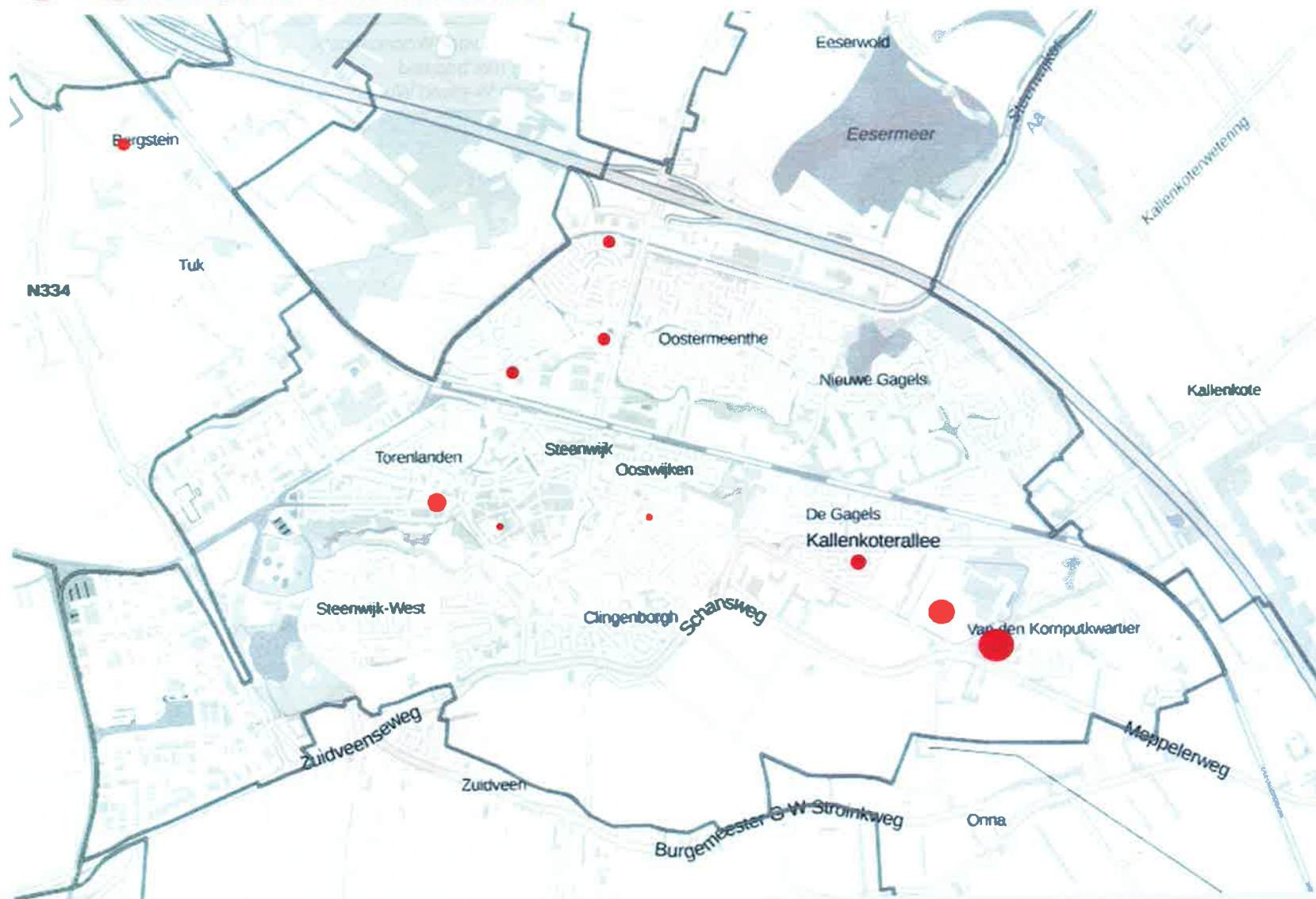
Bijlage 2: Locaties nieuwbouw sociale huurwoningen noordelijke kernen Wetland Wonen Groep

Bijlage 1

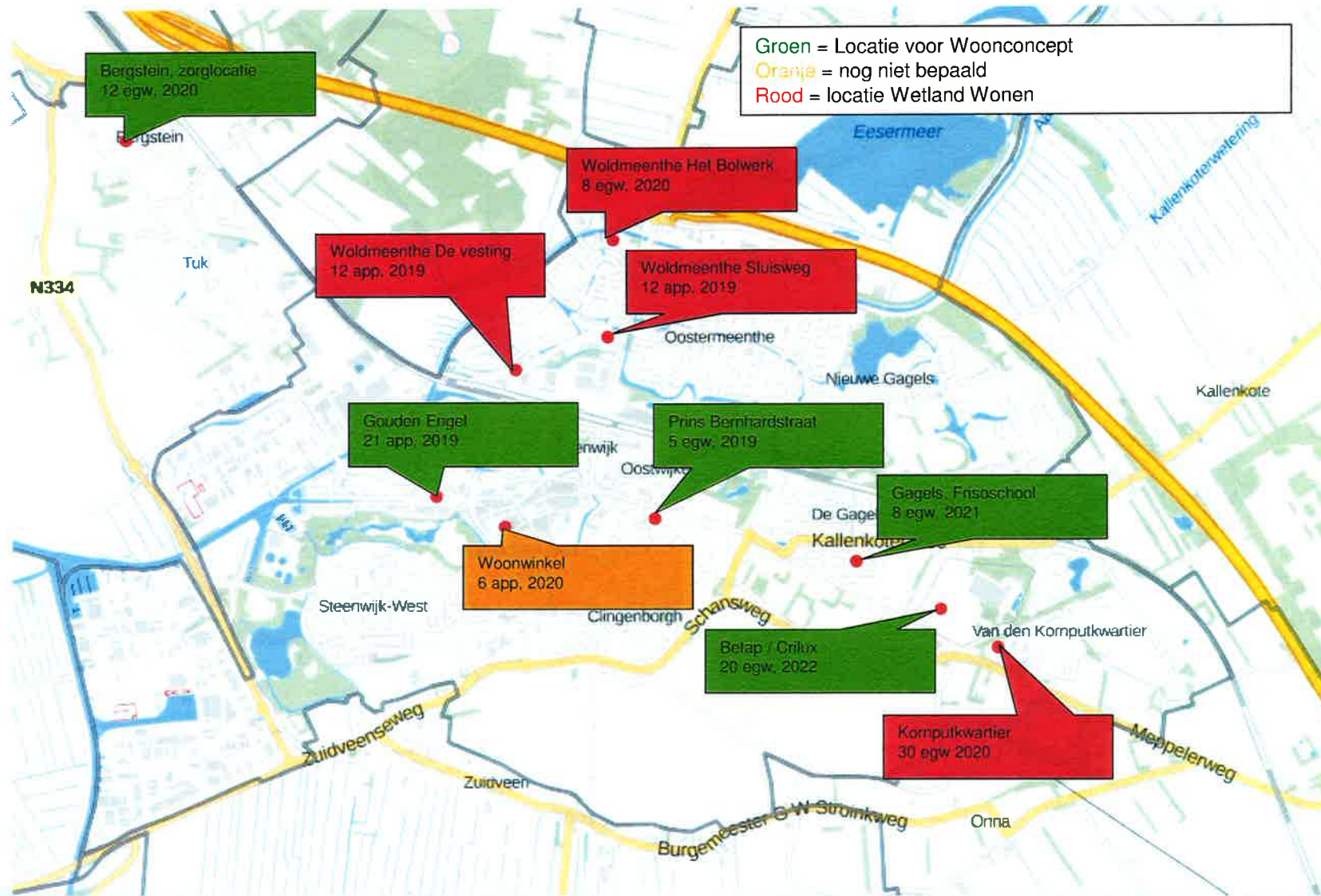


Overzicht locaties

 Locaties t/m 2022



Overzicht locaties t/m 2022



Overzicht verdeling aantallen

Locaties nieuwbouw sociale huurwoningen kansrijk t/m 2022(indicatief)

kern	locatie	aantal	type	t/m 2022	t/m 2027	WC t/m 2022	WWG
Steenwijk	Gouden Engel (Woonconcept)	21	app	21		21	0
Steenwijk	Pr Bernhardstraat (Woonconcept)	5	egw	5		5	
Steenwijk	Woldmeenthe - Sluisweg	12	app	12			12
Steenwijk	Woldmeenthe - Vesting	12	app	12			12
Steenwijk	Gasthuisstraat woonwinkel (Woonc)	6	app	6		n.t.b.	n.t.b.
Steenwijk	Korputkwartier	30	egw	30			30
Steenwijk	Woldmeenthe Het Bolwerk	8	egw	8			8
Tuk	Bergsteijn zorglocatie (Woonconcept)	12	egw	12		12	
Steenwijk	Gagels - Friso school	8	egw	8		8	
Steenwijk	Betap / Crilux (Woonconcept - Rotij)	70	egw	20		20	
Tuk	Bergsteijn (Woonconcept) Sociale huur	8		vervalt			
				134		66	62

Groen = Locatie voor Woonconcept

Oranje = nog niet bepaald

Rood = locatie Wetland Wonen

Bijlage 2

Locaties nieuwbouw sociale huurwoningen noordelijke kernen (indicatief)

WWG

15 mei 2018

kern	locatie	aantal	bestemmingsplan	start bouw
Scheerwolde	Brink	5	wijzigen	2019
Kuinre	Overhavendijk	8	wijzigen	2020
Oldemarkt	voormalig gemeentehuis	15	wijzigen	2020
Willemsoord	Uitleggebied	6	wijzigen	2020
Scheerwolde	Brink	3	wijzigen	2021
Scheerwolde	Uitleggebied	8	wijzigen	2022
		45		