

Erwin Geldorp

Van: Peter Vos
Verzonden: woensdag 17 april 2019 15:08
Aan: Griffie Zevenaar
Onderwerp: Toelichting agenda stuk commissie middelen

Beste collega's van de commissie middelen,

De VVD heeft de Memo van de woningcorporaties op de agenda gezet omdat we graag met jullie hierover van gedachten willen wisselen.

In de brief staat

Zowel gemeente Zevenaar als de drie corporaties, die in de gemeente werkzaam zijn, hebben de ambitie om de duurzaamheidsdoelstellingen, die voortkomen uit het klimaatakkoord van Parijs, te behalen. Dat vergt een uiterste inspanning van ons allemaal. Wij denken daar niet voor terug en het zou geweldig zijn als we in Zevenaar de te maken duurzaamheidsslag samen met alle andere betrokkenen realiseren.

Realisme:

investeringsruimte corporaties onder druk Rijk, lokale overheden en maatschappij verwachten veel van woningcorporaties: huren betaalbaar houden, passend toewijzen, meer sociale huurwoningen bouwen (ook voor middeninkomens), en eraan bijdragen dat wijken leefbaar blijven. Recent is daar aan toegevoegd dat van corporaties wordt verwacht dat ze het voortouw nemen bij de verduurzaming van de Nederlandse woningvoorraad. Dat alles kan alleen maar met forse investeringen van corporaties. Echter, onze toezichhouder de Autoriteit Wonen (Aw), signaleert 'ongunstige financiële ontwikkelingen onder invloed van onder meer rijksbeleid', die de financiële mogelijkheden van corporaties beperken. En dat kan nog erger worden door stijgende bouwkosten en verder oplopende belastingen. 'De stapeling van alle investeringsambities waar de sector op wordt aangesproken, is potentieel hoger dan realiseerbaar', schrijft de toezichhouder. Niet alle ambities zijn volgens de Aw haalbaar: 'Corporaties en stakeholders zullen de investeringsambities mogelijk scherper moeten prioriteren.' Die volgorde qua prioriteit is wat ons betreft helder. Betaalbaarheid van wonen staat voorop, dan beschikbaarheid van woningen en vervolgens verduurzaming van de woningen.

De Zevenaarse situatie In Zevenaar ligt de ambitie om te verduurzamen hoog. Tegelijkertijd is er behoefte aan het betaalbaar houden van de huren, zijn er op verschillende plekken in de gemeente sloop-nieuwbouw projecten en is er een beperkte toevoegingsvraag. De warmtevisie is – onder regie van de gemeente Zevenaar- nog in de maak. Er is nog onduidelijk welke kernen/wijken wanneer worden aangepakt in het kader van de transitie naar aardgasloos. De keuze van inzet van energiebronnen is afhankelijk van de situering van woningen. Daarnaast spelen er nu en in de toekomst snel stappen te kunnen zetten.

De drie corporaties zijn in basis financieel gezond maar zien de komende jaren hun afdrachten aan de overheid toenemen, terwijl de vraag om te investeren juist stijgt. De eerste jaren is dat nog uitvoerbaar binnen de normen die de externe toezichthouders stellen, maar naar de nabije toekomst toe gaat dat knellen. Bijsturen om financieel gezond te blijven kan/moet maar betekent, bij ongewijzigd rijksbeleid, dat we huren moeten verhogen óf het verduurzamingstempo terugschroeven óf minder nieuwbouw/renovatie. Dat is niet wat we willen maar waartoe we op termijn mogelijk wel gedwongen worden.

De fractie van de VVD Zevenaar vindt de stelling die de woningcorporaties hierin nemen erg kort door de bocht.

Daarmee vragen wij ons af wat zijn de winsten van deze drie corporaties, waarom activeren ze die niet door dure sociale huurwoningen boven de € 240.000 WOZ waarde te verkopen.

Maar waar we graag in discussie gaan met jullie, welke kaders willen we als gemeenteraad stellen omtrent de verduurzaming, Welke visie willen ontwikkelen hierin. Welke keuze's

geven we als raad het college mee. Is investeren in duurzaamheid belangrijker als investeren in goedkope huur woningen voor onze jeugd en ouderen?

Met vriendelijke groet,

Peter Vos
Fractievoorzitter en Raadslid VVD
Gemeente Zevenaar

<https://zevenaar.vvd.nl/>