

Gemeente Hengelo

Aan de gemeenteraad van Hengelo

Postbus 18
7550 AA Hengelo

Onderwerp	Zaaknummer	Uw kenmerk	Datum
Informerende raadsbrief voortgang prestatieafspraken Welbions	3115935		30 oktober 2020

Geachte raadsleden,

Met deze brief willen we uw raad informeren over de wijze waarop we als college de impasse die in december 2019 is ontstaan met betrekking tot het nog niet ondertekenen van de prestatieafspraken met Welbions en Ookbions hebben doorbroken. We leiden de achtergrond van de Woningwet eerst nog even kort bij u in, leggen uit welke plaats daarin de prestatieafspraken hebben in relatie tot de door uw vastgestelde Woonvisie en geven dan aan hoe we met Welbions tot een wat ons betreft acceptabel resultaat zijn gekomen.

De Woningwet

Zoals bij uw raad bekend is in de Woningwet een aantal zaken geregeld in de verhouding tussen gemeenten en woningcorporaties. Met de Woningwet heeft de wetgever beoogd dat de gemeenteraad meer invloed krijgt op het woningaanbod van de woningbouwcorporaties. Daarom is in de Woningwet vastgelegd dat indien een gemeenteraad een woonvisie vaststelt deze voor corporaties moet worden vertaald in een bod op deze woonvisie en het vervolgens maken van prestatieafspraken tussen gemeente, bewonersorganisatie en de woningcorporatie. Daarmee dragen woningcorporaties bij aan het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid. In de Woningwet is opgenomen dat de prestatieafspraken voor 15 december aan de minister worden voorgelegd.

Prestatieafspraken

De Woningwet beschrijft het proces om te komen tot prestatieafspraken: voor 1 juli maakt de woningbouwcorporatie kenbaar wat haar redelijke bijdrage is aan het volkshuisvestingsbeleid van de gemeente, het zogenaamde 'bod'. Het volkshuisvestingsbeleid is vastgelegd in de Woonvisie, die uw raad op 22 november 2016 heeft vastgesteld.

Welbions heeft voor 1 juli 2019 een bod uitgebracht op de Woonvisie voor 2 jaar. In september en oktober 2019 hebben hier onderhandelingen over plaatsgevonden en is gezamenlijk met Welbions en Ookbions gewerkt aan de prestatieafspraken. De uitkomsten van de onderhandelingen naar aanleiding van het bod zijn vastgelegd in de prestatieafspraken 2020-2021. Weliswaar is het maken van prestatieafspraken een bevoegdheid van het college, vanuit uw raad wordt altijd grote belangstelling getoond voor dit onderwerp. Daarom heeft er 4 december 2019 een beeldvormende politieke markt plaatsgevonden.

Politieke markt

In de politieke markt kwam naar voren dat partijen konden instemmen met de grote lijn in de prestatieafspraken tussen huurdersvereniging Ookbions, Welbions en de gemeente. De besprekingen in de politieke markt van 4 december 2019 spitste zich toe op de sloop van de woningen in de Mariastraat, Geerdinksweg en het hierdoor verminderen van het aantal betaalbare woningen tot de eerste kwaliteitskortingsgrens zoals opgenomen in de woonvisie. Immers in de

Vermeld altijd het zaaknummer als u contact opneemt met de gemeente.

Bezoekadres
Burgemeester van der
Dussenplein 1

E-mailadres
gemeente@hengelo.nl
Telefoonnummer

woonvisie hebben we opgenomen dat we de sociale woningvoorraad op peil willen houden. Waarbij we speciaal oog hebben voor de laagste inkomens en het goedkoopste deel van de voorraad. Het doel hiervan was om voor de toekomst voldoende woningen te garanderen voor deze doelgroep.

Het college stelde zich op het standpunt dat met de sloop van de woningen aan de Mariastraat en omgeving wordt afgeweken een van de uitgangspunten uit de Woonvisie, namelijk het in omvang gelijk houden van betaalbare huurwoningen. Door de voorgenomen sloop wordt de voorraad in het goedkope deel verlaagd.

Bij de vaststelling van de woonvisie ging het om een totale voorraad van 11.907 sociale huurwoningen bestaande uit 3200 woningen tot de eerste kwaliteitskortingsgrens (Hengelo, jaarverslag Welbions 2015). Ook in het coalitieprogramma is vastgelegd dat wij de sociale voorraad zoals vastgelegd in de woonvisie in stand willen houden en dat deze in balans moet zijn met de rest van de woningvoorraad. Wij hebben daarbij aangegeven er in de prestatieafspraken met Welbions op te zullen sturen de minimale sociale woningvoorraad op peil te houden. Inmiddels is de totale voorraad goedkope huur blijkens het jaarverslag 2019 van Welbions gedaald naar 2.685 (lager of gelijk aan 417,33 euro per maand) woningen op het totaal van 14.340 woningen (Hengelo en Borne). Het aandeel betaalbaar daarbinnen is 8.431 woningen.

Dit aandeel ligt dus inmiddels onder het aantal uit de Woonvisie. Daar bovenop kwamen dus de plannen van Welbions voor de sloop en nieuwbouw in een duurdere prijs categorie van woningen aan de Mariastraat / Geerdinksweg.

Naar aanleiding van de discussie in de raad heeft het College aangegeven aan Welbions en Ookbions voor 15 december 2019 de prestatieafspraken niet te ondertekenen, omdat de afwijking van de door uw raad vastgestelde woonvisie steeds groter wordt, met name voor wat betreft de goedkope voorraad.

Het College heeft wel aangegeven achter het proces en het overgrote deel van de inhoud van de prestatieafspraken 2020 en 2021 te staan en deze in principe ook zo spoedig mogelijk te willen ondertekenen. Daarom heeft het afgelopen half jaar intensief overleg plaatsgevonden tussen Welbions en de gemeente om uit de impasse te komen met betrekking tot de vertaling van de woonvisie in de prestatieafspraken met betrekking tot de goedkope voorraad.

Verhoudingen partijen

Zoals in de inleiding al beschreven is met de Woningwet door de wetgever beoogd dat de gemeenteraad meer invloed krijgt op het woningaanbod van de woningbouwcorporaties. Daarom is in de Woningwet vastgelegd dat indien een gemeenteraad een woonvisie vaststelt deze voor in de gemeente bezit hebbende corporaties moet worden vertaald in prestatieafspraken.

Bij het maken van prestatieafspraken is er echter geen sprake van een hiërarchische verhouding tussen de gemeente, de huurdersvereniging en de corporatie. Het feit dat het gaat om prestatieafspraken vergt wilsovereenstemming tussen partijen. Dat betekent bijvoorbeeld dat een gemeentelijke verplichting aan de corporatie om woningen te renoveren in plaats van te slopen en nieuw te bouwen niet afdwingbaar is. Als er geen overeenstemming is over de inhoud van de prestatieafspraken kan dit ter arbitrage worden voorgelegd aan de minister. Er zijn nog geen voorbeelden uit het land waar dat ook is gebeurd en waar dat toe heeft geleid. De uitkomst van een dergelijk traject is dus zeer ongewis en is vooral in een stad als Hengelo waar maar één corporatie is niet bevorderlijk voor de onderlinge verhoudingen en het te bereiken resultaat op gebied van sociale volkshuisvesting.

Welbions heeft namelijk een grote mate van vrijheid over de wijze waarop ze met haar vastgoedportefeuille invulling geeft aan de huisvesting van haar doelgroep in onze gemeente. Bij het maken van prestatieafspraken moet op lokaal niveau een balans gevonden worden tussen ieders belangen. Geen enkele stem weegt zwaarder dan de andere. De afspraken komen dan ook samen tot stand. Eén en ander leidt natuurlijk tot de vraag: wat is de impact van een woonvisie die

Vermeld altijd het zaaknummer als u contact opneemt met de gemeente.

Bezoekadres

Burgemeester van der
Dussenplein 1

E-mailadres

gemeente@hengelo.nl

Telefoonnummer

14-074

door uw raad is vastgesteld als de afdwingbaarheid van een deel ervan daarna beperkt is? Het antwoord op die vraag hebben wij als college de afgelopen maanden ook niet direct gevonden. Wij hebben wel geconstateerd dat indien we nu de ontstane impasse niet doorbreken bij het volgende bod dat Welbions moet doen – medio volgend jaar – we in eenzelfde situatie terecht dreigen te komen. Ook dan zal hun bod – gelet op de koers van Welbions – afwijken van hetgeen uw raad heeft vastgelegd de Woonvisie. Ook dat zou dan weer kunnen resulteren in het niet tekenen van de prestatieafspraken. Naar de mening van ons college en de directie van Welbions een ongewenste situatie, omdat partnerschap juist op het gebied van de sociale volkshuisvesting van wezenlijk belang is voor de opgaven die we in onze stad hebben. Ook Welbions onderschrijft dat.

Bestuurlijke Overleggen Welbions-Gemeente Hengelo

Tijdens diverse bestuurlijke overleggen met Welbions zijn daarom nadere mogelijkheden verkend om uit de impasse te komen rond de prestatieafspraken. Zo heeft Welbions in het Bestuurlijk Overleg van 27 mei j.l. bijvoorbeeld haar argumenten nogmaals toegelicht en van de kant van de gemeente is gewezen op de politieke realiteit van het feit dat de genoemde 3.200 woningen in de gemeentelijke woonvisie staan die door de gemeenteraad als beleidskader is vastgesteld en ook onderdeel zijn van het collegeprogramma. Hierbij is nogmaals benadrukt dat wij net als uw raad hechten aan behoud van de goedkope woningvoorraad met name onder de kwaliteitskortingsgrens.

Welbions heeft naar voren gebracht dat zij al ten tijde van de vaststelling van de huidige Woonvisie door de raad heeft aangegeven kanttekeningen te plaatsen bij de kwantitatieve haalbaarheid van dit onderdeel uit de Woonvisie en daar ook niet achterstonden. Sindsdien is de reële behoefte aan woningen onder die kwaliteitskortingsgrens in hun opinie bovendien gewijzigd. De door de raad vastgestelde aantallen geven de corporatie op dit moment onvoldoende aanknopingspunten en dus comfort om (langjarig) het beleid en de bedrijfsvoering op te kunnen baseren.

Dit betekent naar de mening van het college dat met name op het gebied van de goedkope voorraad sociale woningbouw de woonvisie een product moet zijn waar ook de corporatie achter kan staan. Anders leidt het sluiten van prestatieafspraken keer op keer tot een impasse.

Omdat de intentie was en is om er samen uit te komen hebben beide partijen naar elkaar toe moeten bewegen.

Gehoord elkaars argumenten zijn de volgende afspraken gemaakt:

- Welbions komt in ieder geval in de periode tot 1 juli 2021 niet met nieuwe sloopplannen.
- Welbions heeft en houdt een inspanningsverplichting om haar doelgroep binnen redelijke en afzienbare tijd te huisvesten.
- Welbions aanvaardt een inspanningsverplichting om woningen voor jongeren toe te voegen in het goedkope segment bijvoorbeeld door flexibel toewijzen. In een deel van het bezit past Welbions flexibele huur toe zodat ook jongeren in aanmerking komen voor deze woningen en daarmee het aanbod voor jongeren wordt vergroot.
- De gemeente start in september met een actualisatie van de woonvisie. Dit doen wij en de gemeenteraad op onderdelen samen met Welbions. Insteek is dat Welbions die geactualiseerde woonvisie onderschrijft en hierop haar bod voor 2022-2026 baseert.
- Als input voor de woonvisie voor het onderdeel betaalbaarheid en beschikbaarheid maken we onder andere maar niet uitputtend gebruik van het gezamenlijke onderzoek uitgevoerd door Rigo naar Betaalbaarheid en beschikbaarheid en de door Rigo geschreven notitie over de goedkope huurvoorraad in Hengelo. Dit onderzoek wordt op dit moment uitgevoerd en de eerste resultaten zullen eind oktober beschikbaar zijn.
- De geactualiseerde concept-woonvisie en of de uitgangspunten hiervan zijn gereed op 15 maart 2021, zodat Welbions haar bod voor 2022-2026 hierop kan baseren.

Met deze aanvullende afspraken als bijlage bij de prestatieafspraken 2020-2024 gaat het college over tot ondertekening van de prestatieafspraken.

Vermeld altijd het zaaknummer als u contact opneemt met de gemeente.

Bezoekadres

Burgemeester van der
Dussenplein 1

E-mailadres

gemeente@hengelo.nl

Telefoonnummer

14-074

Toelichting en vervolg

In de bestuurlijke overleggen is aangegeven dat het college onder bepaalde voorwaarden niet tegen de sloop van de woningen aan de Mariastraat / Geerdinksweg is. Uiteraard had het college graag gezien dat de sloop van (delen van) de woningen alsnog zou zijn heroverwogen. Daar staat tegenover dat wij zijn tevreden over de wijze waarop Welbions invulling geeft aan het sociaal plan. Wij zullen er daarbovenop op aandringen dat de bewoners zoveel mogelijk betaalbare woningen krijgen en geen grote huursprong hoeven te maken voor een vergelijkbare woning.

Wij zijn bereid de raad voor te stellen het aantal van 3.200 woningen onder de kwaliteitskortingsgrens te heroverwegen in het licht van onder andere de uitkomsten van het Rigo-rapport. Op basis van die uitkomsten zouden op de actualiteit gebaseerde behoefte moeten kunnen worden vastgesteld, waarmee op dit moment niet is gezegd of dat aantal omhoog dan wel omlaag zou moeten worden bijgesteld. Het gaat om de reële behoefte. Dit betekent dus ook dat de uitkomst kan zijn dat Welbions in haar bedrijfsvoering met andere aantallen voor de goedkope voorraad rekening moet houden.

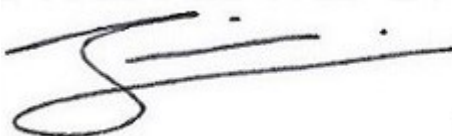
Tegelijkertijd heeft de gemeente aan Welbions gevraagd of Welbions bereid is in ieder geval tot 1 juli 2021 niet met nieuwe sloopplannen naar buiten te treden c.q. geen nieuwe sloopbesluiten te nemen en deze voor deze periode te bevroeren.

Onderdeel van de afspraken is dat we een geactualiseerde, door de raad vast te stellen, woonvisie voor de gemeente Hengelo gaan maken. Voor het onderdeel betaalbaarheid en beschikbaarheid gaan we hierbij gebruik maken van het lopende onderzoek naar betaalbaarheid en beschikbaarheid. Een van de facetten waar Rigo naar kijkt is de reële behoefte aan die goedkope voorraad. Dit wordt als basis gebruikt voor het minimaal aantal huurwoningen tot de kwaliteitskortingsgrens dat nodig is in de gemeente Hengelo. Hierbij betrekken we voor zover mogelijk ook de door andere partijen verhuurde woningen onder de kwaliteitskortingsgrens. Het maken van een op onderdelen geactualiseerde woonvisie, in concept gereed op 15 maart 2021, betekent dat er de komende maanden veel gevraagd gaat worden zowel ambtelijk als bestuurlijk. Uw raad zal hierbij een belangrijke rol spelen. De komende maand zullen wij invulling gaan geven aan het traject en de planning. Zodra deze gereed is zullen wij deze aan u ter informatie voorleggen.

Met deze brief hebben wij ook de raadsvragen van de SP (3020179) over dit onderwerp beantwoord.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Mocht u nog vragen hebben dan kunt u contact opnemen met M. Roelofs, 0627179087.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Hengelo,
de secretaris, de burgemeester,



De heer J. Eshuis



De heer S.W.J.G Schelberg

Vermeld altijd het zaaknummer als u contact opneemt met de gemeente.