

AGENDAPUNT voor burgemeester en wethouders		Nummer: 12	
		Datum vergadering: 04-10-2016	
		Hamer-/bespreekstuk: Bespreekstuk	
Onderwerp:	Zienswijze splitsingsvoorstel DAEB- nietDAEB Woonconcept		
Conceptbesluit: (het college besluit:)	1. kennis te nemen van de aanvraag zienswijze op het splitsingsvoorstel DAEB (Diensten van Algemeen Economisch Belang) - niet-DAEB van Woonconcept; 2. in te stemmen met het voorstel van Woonconcept om 68 woningen met een geliberaliseerd huurcontract en streefhuren > € 710,- af te splitsen van de sociale huurwoningvoorraad; 3. in te stemmen met het verzenden van bijgevoegde zienswijze van de gemeente op het splitsingsvoorstel van Woonconcept.		
Financiële consequenties	Kosten:	n.v.t.	
	Dekking	n.v.t.	
Samenvatting:	Als gevolg van de Woningwet 2015 worden woningcorporaties verplicht hun vastgoed te splitsen in sociale huur (Diensten van Algemeen Economisch Belang, DAEB) en vrije sector huur (niet-DAEB). In het splitsingsvoorstel van Woonconcept en de nadere correspondentie hierover, geeft Woonconcept aan 68 woningen met geliberaliseerde contracten en streefhuren > € 710,- af te willen splitsen van de sociale huurwoningvoorraad. De gemeente wordt gevraagd een zienswijze te geven op het splitsingsvoorstel.		
Bijlagen:	Bijgevoegd: 1. splitsingsvoorstel en verzoek zienswijze Woonconcept, 2. emailcorrespondentie 25/26 juli en 8/13 september, 3. brief concept zienswijze gemeente Steenwijkerland		
Bestuurlijk traject:	Vergadering van	Datum	Commissie
	College	04-10-2016	
	Raadscommissie		
	Raad	E.K.N.	
Vorbereid met:	Gerard Elenga		
Communicatie en openbaarheid:	Zijn dit besluit en de achterliggende stukken openbaar?		Ja
	[1] Ja, niet naar de pers		
Programma:	Niet van toepassing		
Parafen:	Medewerker	Jenny Botter	paraaf
	Afdeling	REO	
	Afdelingsmanager		paraaf
	Secretaris	S. Weistra	paraaf
	Portefeuillehouder	weth. Dedden	paraaf
Besluit B&W:			

Collegeadvies:

Inleiding

Als gevolg van de Woningwet 2015 worden woningcorporaties verplicht hun vastgoed te splitsen in sociale huur (DAEB, Diensten van Algemeen Economisch Belang) en vrije sector huur (niet-DAEB). Voor medio december a.s. dienen splitsingsvoorstellen aangeleverd te worden bij de minister, inclusief zienswijzen van betrokken gemeenten (of bewijs dat een gemeente geen zienswijze aanlevert).

In juli jl. ontvingen wij een splitsingsvoorstel van Woonconcept, met verzoek hierop een zienswijze aan te leveren. Omdat het voorstel erg summier was, zijn hierover aanvullende vragen gesteld, waarop nadere correspondentie volgde. Van belang was vooral de aantallen helder te krijgen. Woonconcept geeft aan op dit moment 3053 reguliere sociale huurwoningen (DAEB) in bezit te hebben en 68 huurwoningen boven de sociale huurgrens van € 710,-. Het voorstel is deze 68 huurwoningen af te splitsen van de sociale woningvoorraad.

Argumenten

- Het splitsingsvoorstel is niet strijdig met de prestatieafspraken die in 2015 zijn gemaakt met Woonconcept in de Prestatieovereenkomst Wonen en Leefbaarheid Steenwijkerland 2015-2017, waarin is afgesproken dat Woonconcept in Steenwijkerland eind 2018 nog tenminste 3019 (van de huidige 3053) sociale huurwoningen in bezit zou hebben;
- De betreffende 68 woningen hebben nu al een geliberaliseerd huurcontract en streefhuren boven de sociale huurgrens van € 710,-. In feite gaat het hier om vrije sector huurwoningen. Wettelijk gezien vallen de betreffende woningen in de categorie niet-DAEB;
- Het administratief afsplitsen van de niet-DAEB woningen maakt duidelijker wat daadwerkelijk de sociale huurvoorraad is in aantallen.

Kanttekeningen

Afgezien van de splitsing DAEB – niet-DAEB neemt de sociale huurwoningvoorraad van Woonconcept langzaam af door sloop/nieuwbouw en verkoop. Dit is niet wenselijk in Steenwijkerland, hetgeen wordt onderbouwd door het recente woningmarktonderzoek (Companen, 2016). In het kader van de dit najaar op te stellen prestatieafspraken is dit een belangrijk besprekingspunt tussen gemeente en woningcorporaties.

Duurzaamheid en “social return”

Het verduurzamen van de sociale woningvoorraad wordt opgenomen in de prestatieafspraken 2017.

Financiële toelichting

De totale waarde van het vastgoed van Woonconcept in de balans per 31 december 2015 was € 1.126 miljoen. Hiervan is € 1.060 miljoen DAEB en € 66 miljoen niet-DAEB (5,3%). Zie splitsingsvoorstel.

Communicatietraject en openbaarheid

Niet van toepassing. Het is aan de minister hierover nader te communiceren.

Uitvoering en planning

Woningcorporaties dienen voor medio december a.s. hun splitsingsvoorstel, inclusief eventuele zienswijzen van betrokken gemeenten, in bij de minister.

Bijlagen

1. Splitsingsvoorstel en verzoek zienswijze Woonconcept
2. Emailcorrespondentie 25/ 26 juli en 8/13 september jl.

3. Concept zienswijze gemeente

