

Van: Hans Beringen <hans.beringen@woonconcept.nl>
Verzonden: dinsdag 26 juli 2016 15:05
Aan: Jenny Botter
CC: Team MO; Marieke Peters
Onderwerp: RE: uw verzoek om zienswijze splitsing DAEB-nietDAEB
Bijlagen: MT 20160524 - Bijlage bij bestuursbesluit investeringen niet-DAEB.docx; Niet-DAEB woningen.xlsx

Hallo Jenny,

Hierbij een antwoord op je vragen.

Volkshuisvestelijke opgave

De volkshuisvestelijke opgave zoals wij die zien komt in grote lijnen overeen met het gezamenlijke woningmarkt- en woonbehoefteonderzoek Steenwijkerland (uitgevoerd door Companen). Kort gezegd is er vooral behoefte aan woningen tot €586,-. Wij vinden dat we ons vooral op dat segment moeten richten. Volgens het onderzoek is het segment €586-710 kwetsbaar (zeker vanwege het passend toewijzen). Wij hebben de nodige woningen in het segment €586-710 en willen daarin zeker niet uitbreiden. Het woningmarktonderzoek geeft verder aan dat het segment vanaf €710,- kansrijk is. In de praktijk zien we echter dat woningen vanaf €710,- voor ons niet makkelijk verhuurbaar zijn. Als er al een uitbreiding van dat segment nodig is dan zal het om relatief kleine aantallen gaan. Daarbij komt dat het segment vanaf €710,- ook prima door marktpartijen kan worden bediend. Voor ons is daarin niet echt een taak weggelegd.

Begin 2015 hebben wij een portefeuilleplan opgesteld; deze is (als het goed is) bij jullie gepresenteerd. Aanvullend daarop hebben we een korte tekst geschreven over de investeringen in het niet-DAEB segment (zie bijlage 'MT 20160524 ...'). Beide stukken leveren we als onderbouwing bij het scheidingsvoorstel aan de Autoriteit Woningcorporaties.

Voorraad DAEB en niet-DAEB

Onze totale voorraad naar huurprijsklasse is weergegeven in het bod dat we onlangs verstuurd hebben. Van de in totaal 3.029 woningen die we in Steenwijkerland verhuren hebben er ruwweg 150 een huur van meer dan €710,-. Daarvan hebben er ruim 70 een geliberaliseerd huurcontract. Wettelijk gezien zijn het daarmee automatisch niet-DAEB woningen. De overige 80 woningen hebben een sociaal huurcontract. De reden dat deze woningen toch duurder zijn dan €710,- komt in de meeste gevallen door de inkomensafhankelijke huurverhoging. De streefhuur van deze 80 woningen is lager dan €710,-; daarmee zijn (en blijven) het DAEB woningen. De ongeveer 70 niet-DAEB woningen bestaan uit de appartementen aan de Capellestraat (30x) en Nieuwe Onnastraat (13x) en een aantal eengezinswoningen aan de Generaal/Korporaal/Kolonel (13x). Het gaat dus om relatief nieuw bezit. De rest bestaat vooral uit verspreide woningen (deels Verzilverd Wonen). Het complete overzicht van onze niet-DAEB woningen staat in de bijlage 'Niet-DAEB woningen'.

Aansluitend op de volkshuisvestelijke opgave en onze rol daarin, kiezen we er niet voor om DAEB woningen om te zetten naar niet-DAEB. Aan de andere kant willen we de huidige 70 niet-DAEB woningen ook niet sociaal maken. Voor ons zou dat een verlies aan huurinkomsten betekenen. Bovendien zouden deze woningen dan in het kwetsbare segment €586-710 terecht komen.

Andere gemeenten

De bijlage 'Niet-DAEB woningen' laat zien welke niet-DAEB woningen we in andere gemeenten hebben. In deze gemeenten geldt dezelfde redenatie als in Steenwijkerland. DAEB blijft DAEB en niet-DAEB blijft niet-DAEB. Omdat we geen woningen van categorie laten verschuiven en we ons focussen op het DAEB-segment vinden we dat een administratieve scheiding daarbij het best past (de woningen blijven dan eigendom van de Stichting Woonconcept en gaan niet over naar een andere rechtspersoon). Overigens blijkt uit onderzoek van Aedes dat bijna alle corporaties voor een administratieve scheiding kiezen.

Waarde per gemeente

In de bijlage bij de brief staat vermeld dat de totale waarde van de 215 niet-DAEB woningen €31,5 mln. bedraagt (marktwaaarde in verhuurde staat). De verdeling over de gemeenten Assen/Hoogeveen/Meppel/Steenwijkerland/overig bedraagt resp. 15%/14%/34%/34%/3%. De waarde van de niet-DAEB woningen (totaal ruim €900 mln.) is als volgt verdeeld: 3%/29%/37%/30%/1%. Bij de niet woningen zijn bedrijfspanden de belangrijkste categorie (€23,2 mln.). Daarvan staat ongeveer 30% in Steenwijkerland.

Hopelijk is dit voldoende om verder te kunnen. Mocht daar behoefte aan zijn dan wil ik graag even langskomen om het scheidingsvoorstel nader toe te lichten. In de periode 15 t/m 26 augustus heb ik vakantie. In die periode kan je eventuele vragen het best via Marieke stellen (zij is dan weer terug van vakantie).

Met vriendelijke groet,

Hans Beringen

senior beleidsadviseur Vastgoed

Woonconcept | Postbus 154 | 7940 AD | Meppel

☎ 088 - 61 62 379 | 🌐 www.woonconcept.nl



Van: Jenny Botter [<mailto:Jenny.Botter@steenwijkerland.nl>]

Verzonden: maandag 25 juli 2016 14:11

Aan: Team MO

Onderwerp: uw verzoek om zienswijze splitsing DAEB-nietDAEB

Geachte heer Beringen,

Eerder deze maand ontvingen wij van u een verzoek tot zienswijze op de administratieve scheiding DAEB-nietDAEB van uw vastgoed.

De informatie die u geeft in uw verzoek is zeer summier.

U geeft aan dat de voorgestelde administratieve scheiding geen impact heeft op de volkshuisvestelijke opgave in de gemeente Steenwijkerland.

U geeft ook aan dat in de gemeente Steenwijkerland geen verschuivingen plaats vinden in het aantal DAEB of nietDAEB woningen.

Om een zienswijze te kunnen overwegen zou ik graag de volgende aanvullende informatie ontvangen:

- Korte omschrijving van de volkshuisvestelijke opgave in Steenwijkerland
- Hoe ziet de DAEB en nietDAEB voorraad er in Steenwijkerland uit (aantallen/verhouding, streefhuren en kwaliteit)?
- Hoe verhoudt zich bovenstaande met de voorraad in de andere gemeenten waar Woonconcept actief is? Vinden er daar ook geen verschuivingen plaats?
- Wat is de waarde van het DAEB en nietDAEB vastgoed per gemeente (zowel Steenwijkerland als de andere gemeenten)?

Graag zie ik uw reactie tegemoet, zodat ik deze met de wethouder kan bespreken.

Ik kan u, in verband met de vakantieperiode, geen garantie geven of het lukt een eventuele zienswijze voor 31 augustus a.s. aan te leveren.

Met vriendelijke groeten,

Jenny Botter
Allround beleidsmedewerker



Afdeling: REO - Beleid
Postadres: Postbus 162, 8330 AD Steenwijk
Bezoekadres: Vendelweg 1, 8331 XE Steenwijk
Telefoon: 14 0521
www.steenwijkerland.nl

----- Dit emailbericht kan vertrouwelijke informatie bevatten, die mogelijk gedekt is door geheimhoudingsplicht of om andere redenen rechtens beschermd is. Indien u dit emailbericht abusievelijk hebt ontvangen, verzoeken wij u vriendelijk de afzender op de hoogte te stellen en het bericht te vernietigen. De gemeente Steenwijkerland staat niet in voor de inhoud en tijdige ontvangst van verzonden email. Aan dit emailbericht kunnen geen rechten worden ontleend. Bij enige twijfel over dit bericht kunt u contact opnemen met de afzender. De gemeente Steenwijkerland bewaakt dagelijks de veiligheid van haar elektronisch berichtenverkeer. Desondanks kan de gemeente Steenwijkerland niet garanderen dat e-mailberichten virusvrij worden overgebracht. De gemeente Steenwijkerland aanvaardt geen enkele vorm van aansprakelijkheid voor onvolkomenheden en schade als gevolg van elektronisch berichtenverkeer. Uw persoonlijke gegevens worden door de gemeente Steenwijkerland vastgelegd. Op de website www.steenwijkerland.nl vindt u het privacybeleid van de gemeente Steenwijkerland. Hierin is aangegeven waarvoor uw gegevens worden gebruikt en op welke wijze deze worden vastgelegd. -----