



RAADSVOORSTEL

17R.00047

Indiener: college van burgemeester en wethouders

Datum: 24 januari 2017

Portefeuillehouder(s): Wethouder L.W. Vermeij

Portefeuille(s): Volkshuisvesting

Contactpersoon: C. de Heer

Tel.nr.: 06-22664707 **E-mailadres:** heer.c@woerden.nl

Onderwerp: Zienswijze voornemen tot fusie woningbouwverenigingen Goed Wonen, Lopik en Oudewater

De raad besluit:

1. Kennis te nemen van de voorgenomen zienswijze op het fusievoornemen van woningbouwverenigingen Goed Wonen, Lopik en Oudewater.
2. Geen wensen en bedenkingen te hebben op het fusievoornemen van woningbouwverenigingen Goed Wonen, Lopik en Oudewater.
3. Geen wensen en bedenkingen te hebben om na de fusie van de woningbouwvereniging Oudewater de bestaande garantstelling via de achtervangovereenkomst met het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) te continueren.

Inleiding:

1. Op 29 april 2016 hebben wij het verzoek ontvangen van Woningbouwvereniging Oudewater om een zienswijze te geven op het voornemen van woningbouwvereniging Oudewater, woningbouwvereniging Goed Wonen en woningbouwvereniging Lopik om te fuseren tot één woningbouwvereniging. Wij hebben een positieve zienswijze opgesteld en kunnen ons vinden in bovengenoemd fusievoornemen. De zienswijze hebben wij als bijlage bij dit voorstel gedaan.
2. In het Forum van uw raad van 21 juni 2016 is het raadsvoorstel 16R.00305 met dezelfde strekking als het nu voorliggende raadsvoorstel besproken. Het raadsvoorstel is in juni 2016 aangehouden omdat de huurders van Woningbouwvereniging Goed Wonen uit Benschop op dat moment (nog) geen positieve zienswijze konden uitbrengen. Op 21 november hebben de huurders van woningbouwvereniging Goed Wonen ingestemd met de fusie tussen de drie betrokken corporaties. De huurders hebben een positieve zienswijze afgegeven. Dat betekent dat de oorspronkelijke opzet, namelijk een fusie van de drie corporaties, in stand kan blijven. In afwijking van het eerste voorstel is de fusiedatum gewijzigd van 1 januari 2017 naar 1 juli 2017. De overige zaken in het verzoek om zienswijze door de Woningbouwvereniging Oudewater aan de gemeente zijn ongewijzigd.

Pas op 6 december 2016 heeft de gemeente dit herhaalde verzoek om de zienswijze ontvangen. Omdat de schriftelijke zienswijze nog deze maand aan de minister moet worden opgestuurd kan het niet voor die tijd in uw raad worden behandeld. **Om het fusieproces niet te frustreren, sturen wij vooruitlopend op de raadsbehandeling de eerder opgestelde zienswijze nog in januari aan de Woningbouwvereniging Oudewater op, met als aanvulling: 'onder voorbehoud van goedkeuring door de raad.'**

De bevoegdheid van de raad komt voort uit de volgende wet- en/of regelgeving:

1. Op grond van artikel 169 lid 4 Gemeentewet vraagt het college de gemeenteraad om eventuele wensen en bedenkingen aan te geven over het fusievoornemen van woningbouwvereniging Oudewater en op de continuering van de achtervangovereenkomst via het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.
 2. Een voornemen tot fusie moet door de woningbouwvereniging aan de minister voor Wonen en Rijksdienst ter goedkeuring te worden voorgelegd. Op basis van artikel 53, lid 2 van de Woningwet dienen de fusiepartners de gemeenten waarin de woningbouwverenigingen werkzaam zijn, om een zienswijze op de voorgenomen fusie te vragen.
 3. Het college is bevoegd de (concept) zienswijze vast te stellen op grond van artikel 92 Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015.
 4. Op grond van artikel 160 lid 1 onder e is het college bevoegd de achtervangovereenkomst met het WSW voort te zetten.
 5. Voor de zienswijze en de voortzetting van de achtervangovereenkomst dient het college de raad vooraf inlichtingen te geven over de uitoefening van de bevoegdheden, bedoeld in artikel 160, eerste lid, onder e, en de raad in de gelegenheid te stellen om zijn wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen.
-

Beoogd effect:

Instandhouden van een evenwichtig woningaanbod in de gemeente Oudewater.

Argumenten:

1. *De fusie zorgt voor het behalen van efficiencyvoordelen en voor een minder kwetsbare organisatie.*

De voordelen zijn concreet becijferd in het verzoek om zienswijze van de woningbouwvereniging. Alle drie de fusiepartners zijn kleine woningcorporaties en zijn te klein en kwetsbaar om alle taken goed te blijven organiseren. Een fusie tussen de drie corporaties zorgt voor een grotere organisatie die minder kwetsbaar is.

2. *De schaalgrootte blijft ook na fusie beperkt.*

Ook de nieuwe corporatie wordt een organisatie van beperkte omvang. Het aanstellen van contactpersonen per kern geeft het vertrouwen dat de open en constructieve samenwerkingsrelatie, met korte lijnen, voortgezet wordt.

Kanttekeningen:

1. *Vergroting van de schaalgrootte kan nadelig zijn.*

Juist in de lokale schaal en de lokale kennis schuilt de kracht van Woningbouwvereniging Oudewater. Kennis van de lokale situatie is voor een woningbouwvereniging essentieel en omgekeerd: er zijn teveel voorbeelden, zeker ook in de corporatiesector, waar schaalvergroting juist een nadeel bleek. De zienswijze gaat hier nadrukkelijk op in.

2. *Woningbouwvereniging Oudewater is een gezonde organisatie, met stevige financiële reserves.*

De reserves zijn in Oudewater gerealiseerd, met de huuropbrengst van Oudewaterse huurders. In de nieuwe situatie moeten deze middelen naar rato in Oudewater ingezet blijven worden. Daarnaast moet de nieuwe organisatie ook met dezelfde inzet laten zien om projecten te realiseren die waarde toevoegen aan de Oudewaterse samenleving. Hierover moeten afspraken vastgelegd worden in de prestatieafspraken.

Financiën:

Via het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) staan gemeenten garant voor leningen die verstrekt worden aan woningbouwcorporaties. De gemeente Oudewater heeft een ongelimiteerde achtervangovereenkomst via het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Het voordeel hiervan is dat de gemeente niet op elke individuele lening hoeft mee te tekenen.

Bij generieke achtervang staat de gemeente garant voor alle projecten van de woningbouwvereniging, ook als dit in een andere gemeente is. In de praktijk is het zo dat eerst het WSW borg staat, dan de corporatiesector en pas daarna de gemeente (in vorm van het verstrekken van een lening). Het financiële risico is daarmee een theoretisch risico. Daarnaast bieden het toetsingskader van het WSW en het huidige wettelijk kader rondom investeringen van corporaties, zekerheden dat er geen onverantwoorde investeringen gedaan worden.

Indien er aanleiding toe is kunnen desgewenst de afspraken over de achtervang in de toekomst aangepast worden bij het WSW.

Uitvoering:

Ons college stuurt in januari de bijgevoegde zienswijze aan de Woningbouwvereniging Oudewater, met de zinsnede: 'onder voorbehoud van goedkeuring door de raad.' Na behandeling in uw raad kan pas een definitieve zienswijze worden opgestuurd. Als dat nodig is wordt de zienswijze nog aangepast naar aanleiding van eventuele wensen en bedenkingen vanuit uw raad.

Samenhang met eerdere besluitvormingsproces:

16R.00305

Bijlagen:

1. 1^e brief van Woningbouwvereniging Oudewater (van 26 april 2016, 16.009531)
2. 2^e brief van Woningbouwvereniging Oudewater (van 6 december 2016, 16.025465)
3. Zienswijze voor Woningbouwvereniging Oudewater (17U.01908)
4. Raadsbesluit (17R.00048)
5. Verslag Forum 21 juni 2016 (17.00119)

De indiener: college van burgemeester en wethouders

De secretaris

Ir. W.J. Tempel

De burgemeester

mr. drs. P. Verhoeve

16.009531

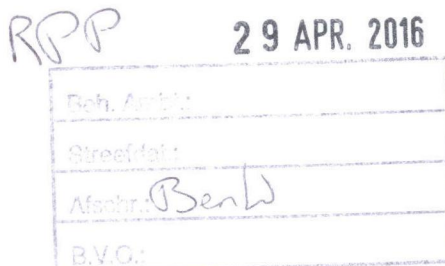


Registratiedatum: 29/04/2016
Behandelend afdeling
Afgehandeld door/op:

Kapellestraat 19
3421 CT Oudewater

Telefoon | 0348 404 622
website | www.wbvoudewater.nl
e-mail | info@wbvoudewater.nl

College van B&W
Postbus 100
3420 DC Oudewater



Datum 26 april 2016
Behandeld door Karl Lissendorp
Betreft Verzoek om zienswijze

Geacht College,

Hierbij verzoeken wij u om uw zienswijze te geven met betrekking tot het voornemen van Woningbouwvereniging Oudewater (hierna: "Oudewater") om een juridische fusie aan te gaan met Woningbouwvereniging "Goed Wonen" (hierna: "Goed Wonen") en Woningbouwvereniging Lopik (hierna: "Lopik").

Inleiding

Het onderhavige verzoek om een zienswijze is als volgt opgebouwd:

- I. Algemene achtergronden, beweegredenen en gevolgen van de juridische fusie
- II. Wettelijk kader
- III. Overleg en zienswijze

I. Algemene achtergronden, beweegredenen en gevolgen van de juridische fusie

Door Oudewater, Goed Wonen en Lopik is een (concept) voorstel tot fusie en (concept) toelichting op het voorstel tot fusie opgesteld waarin de achtergronden en beweegredenen voor de juridische fusie nader zijn uiteengezet, alsmede de verwachte gevolgen voor de huurders, de gemeentelijke volkshuisvesting en overige belanghebbenden. In verband met het onderhavige verzoek om uw zienswijze te geven, treft u bijgaand deze *toelichting op het voorstel tot fusie* in concept aan.

Oudewater, Goed Wonen en Lopik zijn voornemens de juridische fusie (uiterlijk) op 1 januari 2017 te realiseren. Bij die juridische fusie zal Oudewater optreden als *verkrijgende* rechtspersoon en de werkzaamheden die voorheen door zowel Goed Wonen en Lopik (de *verdwijnende* rechtspersonen) als Oudewater werden uitgevoerd, op dezelfde wijze voortzetten.

II. Wettelijk kader

Toegelaten instellingen (woningcorporaties) hebben de goedkeuring nodig van de minister belast met de zorg voor de volkshuisvesting (“Minister”), alvorens zij een juridische fusie mogen aangaan. Daarvoor moeten zij een goedkeuringsverzoek bij de Minister indienen.

Op basis van artikel 53 lid 2 van de Woningwet dienen toegelaten instellingen vooraleer zij een verzoek indienen eerst overleg te voeren met:

- a. de in het belang van huurders van haar woongelegenheden werkzame bewonersorganisaties (mede op basis van de Wet op het overleg huurders – verhuurders);
- b. de gemeenten in hun werkgebied (artikel 94 Besluit toegelaten instellingen 2015, hierna: “BTIV”), alsmede;
- c. de huurders van andere gebouwen dan woongelegenheden (artikel 93 lid 1 BTIV), en hen om hun schriftelijke zienswijze te vragen.

Het verzoek aan de Minister om goedkeuring van de voorgenomen fusie dient voorts vergezeld te gaan van een fusievoorstel en een schriftelijke toelichting daarop (artikel 92, 95 en 96 BTIV).

In de schriftelijke toelichting wordt in elk geval opgenomen:

- i. de motieven voor de voorgenomen fusie;
- ii. de meerwaarde van de fusie en een uiteenzetting van de alternatieven, en
- iii. een fusie-effectrapportage.

De fusie-effectrapportage omvat in elk geval een weergave van de gevolgen van de voorgenomen fusie voor:

- a. de lokale binding,
- b. de prestaties op het terrein van de volkshuisvesting,
- c. de financiële continuïteit van de verkrijgende toegelaten instelling, en
- d. de financiële draagkracht van de verkrijgende toegelaten instelling.

Tevens dient dit goedkeuringsverzoek aan de Minister, wil het in behandeling worden genomen door de Minister, vergezeld te gaan -naast de zienswijze van voornoemde belanghebbenden- de schriftelijke zienswijze van uw gemeente.

Wat (de uitwerking van) voornoemde onderdelen betreft, wordt verwezen naar hetgeen hierover wordt opgemerkt in bijgaande *concept toelichting op het voorstel tot fusie*.

III. Overleg en zienswijze

Oudewater, Goed Wonen en Lopik verzoeken uw gemeente thans om een schriftelijke zienswijze.

Wij verzoeken u uw schriftelijke zienswijze, **zo spoedig mogelijk, maar uiterlijk op 13 juni 2016** aan ons te verstrekken in verband met het korte tijdsbestek dat nog resteert tot 1 januari 2017 en het gegeven dat het goedkeuringsverzoek aan de Minister, dat dus

vergezeld moet gaan van uw zienswijze, zo snel mogelijk moet worden verzonden om die datum te kunnen halen.

Wij kunnen ons evenwel voorstellen dat u nog vragen heeft of nog additionele informatie wenst naar aanleiding van het onderhavige verzoek met bijlagen.

Indien u dit wenst zijn wij vanzelfsprekend bereid om een overleg met u te plannen over de voorgenomen fusie, de motieven daarvoor, alsmede de verwachte gevolgen van die fusie voor de huurders van de woongelegenheden en andere gebouwen van Oudewater, Goed Wonen en Lopik, voor de bijdragen aan het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid en voor de overige belanghebbenden.

Wij nemen binnenkort contact met u op om af te stemmen of een overleg van uw kant gewenst is om samen van gedachten te kunnen wisselen over de voorgenomen juridische fusie tussen Oudewater, Goed Wonen en Lopik.

Naar aanleiding van het voorgaande ontvangen wij dan graag uw schriftelijke zienswijze over de voorgenomen fusie. Een voorzet voor de tekst van de zienswijze uwerzijds voegen wij bij deze brief.

Met vriendelijke groet,

Woningbouwvereniging Oudewater



de heer K. Lissendorp

Woningbouwvereniging "Goed Wonen"



de heer H. Visée

Woningbouwvereniging Lopik



de heer H.W. van Heuven

Bijlagen:

- Concept toelichting op het voorstel tot fusie
- Voorzet tekst zienswijze

TOELICHTING OP HET VOORSTEL TOT FUSIE

Woningbouwvereniging Oudewater

en

Woningbouwvereniging "Goed Wonen" te Benschop

en

Woningbouwvereniging Lopik

Inhoudsopgave:

- A. Fusievoornemens en de motieven daarvoor.
- B. Bijzondere situatie bij de verdwijnende corporatie.
- C. De verwachte gevolgen van de fusie voor de corporatie.
- D. Fusie-effectrapportage (*volkshuisvestelijke gevolgen*)
- E. Fusie-effectrapportage (*economische gevolgen*)
- F. Meerwaarde van de fusie en alternatieven
- G. Efficiency paragraaf (Raad van Commissarissen)
- H. Risico paragraaf
- I. Governance paragraaf.

A. Fusievoornemens en de motieven daarvoor.

Op 6 oktober 2015 hebben de besturen van Woningbouwvereniging Oudewater (hierna: “**Oudewater**”), Woningbouwvereniging “Goed Wonen te Benschop” (hierna: “**Goed Wonen**”) en Woningbouwvereniging Lopik (hierna: “**Lopik**”) de intentie tot het aangaan van een juridische fusie uitgesproken en is tussen deze partijen een intentieovereenkomst gesloten (Oudewater, Goed Wonen en Lopik hierna gezamenlijk ook te noemen: de “**Fuserende Partijen**”, en zodra deze gefuseerd zijn: de “**Gefuseerde Partijen**”).

De Fuserende Partijen streven naar een juridische fusie, zo mogelijk per 1 januari 2017, waarbij Oudewater de fusiedrager zal zijn. De randvoorwaarden en uitgangspunten die thans door de Fuserende Partijen zijn geformuleerd dienen daarbij in acht te worden genomen.

Fusie binnen het werkgebied

Lopik en Goed Wonen zijn beide als sociale verhuurder actief in de gemeente Lopik met circa 660 respectievelijk 290 huurwoningen. In de gemeente Oudewater is Oudewater de enige sociale verhuurder met 1.000 woningen.

De drie corporaties verhuren en ondersteunen de leefbaarheid in 12 kernen.

De fuserende partijen behoren alle tot het Regioplatform Woningcorporaties Utrecht en omstreken, het samenwerkingsverband van 21 corporaties in 16 gemeenten in de regio Utrecht. Deze corporaties hebben de woonruimteverdeling opgedragen aan de Stichting Woonruimteverdeling Regio Utrecht. De desbetreffende gemeenten, waaronder Lopik en Oudewater, en de provincie Utrecht hebben zich daaraan geconformeerd. Vanuit volkshuisvestelijke optiek moeten de gemeenten derhalve als een en dezelfde woningmarktregio worden gezien. De toelating van Benschop en Lopik enerzijds en van Oudewater anderzijds behelst respectievelijk Lopik en Oudewater als werkgebied. Er bestaan uitstekende (samenwerkings-)relaties met beide gemeenten en de huurders, zoals onder D omschreven. De lokale binding van de nieuwe organisatie is dan ook gewaarborgd.

Motief voor de fusie

In de steeds complexer wordende samenleving met toenemende regelgeving en bezuinigingen voor woningcorporaties zien de drie betrokken corporaties een ruimere schaalgrootte als middel om hun goede servicekwaliteit aan huurders te kunnen blijven waarborgen en verder te verbeteren.

De continuïteit van de bedrijfsvoering is een belangrijke reden voor Lopik, Goed Wonen en Oudewater om voor vergaande samenwerking in de vorm van fusie te kiezen. Steeds zwaarder wordende eisen van de Minister en sectorinstellingen WSW en de Autoriteit woningcorporaties op geautomatiseerd administratief en financieel economisch terrein en de complexiteit van vraagstukken gelden daarbij als belangrijke oorzaak. Verdere professionalisering en het verminderen van het afbreukrisico (de kwetsbaarheid van de organisaties) zijn onderliggende motieven. Bij een groter draagvlak kan voorts de kwaliteit van dienstverlening minimaal worden gehandhaafd en efficiënter worden georganiseerd waardoor beheerlasten (op termijn) afnemen.

Na de fusie van de Fuserende Partijen ontstaat een robuuste en financieel gezonde woningcorporatie.

Een meer uitgebreide beschrijving van de Meerwaarde van de fusie ten opzichte van andere alternatieven is te vinden in onderdeel F.

B. Bijzondere situatie bij de verdwijnende corporaties.

Er zijn, behoudens zoals omschreven onder A (Motief voor fusie), geen bijzondere situaties bij de verdwijnende corporaties, zoals het ontbreken van financiële middelen of het niet kunnen voldoen aan de volkshuisvestelijke taak.

C. De verwachte gevolgen van de fusie voor de corporatie.

Onderstaand worden de verwachte gevolgen van de fusie voor de werkzaamheden van de corporatie zelve met een toelichting uit juridisch en sociaal oogpunt geschetst.

De gevolgen van de fusie vanuit een (financieel-) economisch oogpunt zijn beschreven in de Fusie-effectrapportage onderdeel E.

i) gevolgen voor het bedrijf en bestuurlijke structuur

De hoofdvestiging van de Fuserende Partijen zal op één locatie worden gehuisvest, te weten Oudewater.

De bestuurlijke structuur na fusie is omschreven in de Governance paragraaf onderdeel I.

i) juridische gevolgen

De Fuserende Partijen gaan fuseren volgens de artikelen 308 e.v. van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek. Als gevolg van de juridische fusie gaan de vermogensbestanddelen van Goed Wonen en Lopik onder algemene titel over naar Oudewater. De juridische fusie komt tot stand bij notariële akte en wordt van kracht met ingang van de dag na die waarop de akte is verleden.

Om te komen tot een juridische fusie wordt de algemene procedure gevolgd voor een juridische fusie tussen rechtspersonen met dezelfde rechtsvorm. Alle Fuserende Partijen hebben de rechtsvorm van een vereniging.

ii) personele gevolgen en medezeggenschap

Er wordt uitgegaan van volledige integratie van de werkorganisaties van de Fuserende Partijen, waarbij in beginsel alle medewerkers een plaats krijgen in de nieuwe organisatie.

De gezamenlijke PvT van de Fuserende Partijen zal overeenkomstig de Wet op de Ondernemingsraden gevraagd worden advies uit te brengen over de beoogde fusie. In een met de vakorganisaties overeen te komen sociaal plan zullen de maatregelen worden vastgelegd welke nodig zijn om de integratie van de werkorganisaties op een voor de medewerkers aanvaardbare wijze te realiseren.

Voor de gevolgen voor (de samenstelling van) het bestuur en Raad van Commissarissen/Toezicht wordt verwezen naar de Governance paragraaf (onderdeel I).

D. Fusie-effectrapportage (*volkshuisvestelijke gevolgen*).

Dit is een rapportage inzake de effecten van de fusie op:

- i) lokale binding,
- ii) prestaties op het terrein van de volkshuisvesting

i. Lokale binding

De effecten van de fusie op de lokale binding zijn als volgt:

De hoofdvestiging van de Gefuseerde Partijen zal zijn Oudewater. Na de fusie blijft er een tweetal professionele aanspreekpunten voor de huurders en belanghebbenden bestaan in de gemeente Lopik. Door de omvang van het gezamenlijke apparaat van de Gefuseerde Partijen neemt de bereikbaarheid voor huurders toe en kan de dienstverlening voor de huurders daarmee verbeteren. Daarnaast neemt de kwetsbaarheid van elk van de organisaties door de schaalvergroting af, waardoor de doelmatigheid en doeltreffendheid verbeteren.

Lokale binding met huurders is momenteel tevens verzekerd door de rechtsvorm (vereniging) van elk van de corporaties. Ook de fusie-organisatie zal een vereniging zijn, waarbinnen algemene en specifieke aandacht zal worden gegeven aan de verscheidene woonkernen waarin de corporatie actief is.

Voor elk van de gemeenten zal een “contactpersoon” worden aangewezen, die in het bijzonder aanspreekpunt zal zijn in de onderlinge relatie.

Ook zullen de Fuserende Partijen actief bevorderen dat in de nieuwe setting er (alsnog) een huurdersorganisatie komt als bedoeld in de Wet op het overleg huurders-verhuurder.

Voor de huurders zal in Benschop en Lopik een (fysiek) aanspreekpunt worden gehandhaafd in de vorm van een servicepunt en zal aandacht worden gegeven aan de wijze waarop gesprekken en andere ontmoetingsmomenten kunnen worden gerealiseerd.

ii. Prestaties op het terrein van de volkshuisvesting

In de gemeente Lopik hebben de twee betrokken corporaties Goed Wonen en Lopik reeds in 2015 aan de gemeente bouwstenen voor prestatieafspraken aangereikt. Aan de hand van een woningbehoefteonderzoek wordt een woonvisie opgesteld. De gemeente Oudewater stelt een woonvisie op waarna nieuwe prestatieafspraken worden gemaakt. Na de voorgenomen fusie wordt dit proces efficiënter en eenduidiger. Op dit moment is (nog) geen sprake van een regionale woonvisie.

De gemeente Lopik heeft nog geen woonvisie ontwikkeld op basis waarvan prestatieafspraken zijn gemaakt. In Oudewater zijn in 2007 voor de periode 2007 – 2010 prestatieafspraken gemaakt welke jaarlijks stilzwijgend worden verlengd. De prestatieafspraken zijn gebaseerd op de woonvisie 2007. De beoogde prestaties voor 2016 inclusief nieuwbouwprojecten voor de komende jaren zijn bij beide gemeenten bekend en deze worden door de gemeenten onderschreven. Deze worden ook niet gewijzigd als gevolg van de fusie.

Het spreekt vanzelf dat met betrekking tot die prestatieafspraken en daarmee samenhangende investeringsopgaven en huurbeleid harde, niet vrijblijvende overeenkomsten worden aangegaan die passen binnen het gemeentelijk woonbeleid. De Fusie-organisatie zet derhalve haar middelen bij voorrang in ter uitvoering van dat beleid.

Er is geen sprake van collegiale financiering tussen Fuserende Partijen en evenmin tussen (een van de) Fuserende Partijen en derden.

De fusie geeft geen aanleiding voor de Gefuseerde Partijen om te komen tot belangrijke beleidswijzigingen. De ambities noch investeringsvoornemens van de Gefuseerde Partijen in beide gemeenten zullen als gevolg van de fusie wijzigen. Ook zullen er geen wijzigingen zijn in de samenwerking met de gemeenten.

De fusie heeft voor de huurders geen negatieve gevolgen voor de bereikbaarheid en prijs-kwaliteitverhouding van de huurontwikkeling.

Voor de huurders van verhuureenheden van de Fuserende Partijen en voor de volkshuisvesting in Oudewater en Lopik heeft de fusie derhalve een positief effect. De beoogde fusie heeft voorts geen nadelige gevolgen voor de huidige en toekomstige huurontwikkeling en de investeringen in de gemeenten Oudewater en Lopik.

De investeringscapaciteit van de Gefuseerde Partijen wordt, in termen van meetbare jaarlijkse prestaties, ingezet voor lokale behoeften. Zodanig, dat gemeenten en huurders de Gefuseerde Partijen daarop kunnen aanspreken.

Ook voor de huurders van andere gebouwen dan woongelegenheden en overige stakeholders worden geen beleidswijzigingen voorzien als gevolg van de fusie.

E. Fusie-effectrapportage (*economische gevolgen*)

Dit is een rapportage inzake de effecten van de fusie op:

- i) financiële continuïteit van de Gefuseerde Partijen, en
- ii) financiële draagkracht van de Gefuseerde Partijen.

De Fuserende Partijen worden jaarlijks extern beoordeeld door het CFV (thans onderdeel van de Aw) en WSW op basis van het jaarverslag en de prognose gegevens. De Fuserende Partijen zijn conform het beleid van het WSW borgbaar en het WSW heeft op 13 juli 2015 (Lopik), 14 juli 2015 (Goed Wonen) en 14 oktober 2015 (Oudewater) opnieuw haar borgstellingsverklaringen voor elk der Fuserende Partijen afgegeven. Het CFV / de Aw beoordeelt op de volgende terreinen: kwaliteit financiële verantwoording, behoud Maatschappelijk gebonden vermogen, financieel risicobeheer, liquiditeit, solvabiliteit en draagkracht vermogen.

De beoordeling over 2014 heeft het CFV/Aw geen aanleiding gegeven tot het doen van interventies. Uit de jaarverslagen 2014 blijkt dat de Fuserende Partijen ruimschoots voldoen aan de zowel intern als extern gestelde financiële normen voor continuïteit. Deze kengetallen betreffen de Loan to Value (norm < 70%, Oudewater 38%, Goed Wonen 54% en Lopik 36%), ICR (norm >1,4% Oudewater 2,48 %, Goed Wonen 2,34 % en Lopik 3,46 %), DSCR (norm > 1,0% Oudewater 2,38 %, Goed Wonen 1,71 % en Lopik 2,63 %).

Atrivé heeft ten behoeve van het onderzoek naar fusie tussen de Fuserende Partijen een due diligence rapportage geschreven. In dit rapport is de impact op de WSW-ratio's bij samenvoeging beoordeeld. De algemene conclusie hieruit luidt dat de drie corporaties individueel voldoen aan de normen van het WSW. Alle kengetallen voldoen ruimschoots zodat de Gefuseerde Partijen kredietwaardig zijn en de financiële continuïteit is gewaarborgd.

De leningenportefeuille van de Gefuseerde Partijen na fusie zal per saldo € 45,3 miljoen bedragen. De marktwaarde voor het totale bezit in exploitatie van de Gefuseerde Partijen is thans nog niet bekend. De WOZ-waarde per 1 januari 2015 bedroeg € 308,8 miljoen en de bedrijfswaarde per 31 december 2015 € 114 miljoen. De omvang van de leningenportefeuille bedraagt hierbij dus 14,7 % van de WOZ-waarde en 39,7 % van de bedrijfswaarde en dus ongetwijfeld minder dan de 50% zoals vereist op basis van artikel 53 lid 4 onder c Woningwet juncto artikel 98 lid 2 BTIV.

Het beleids- en activiteitenplan van de Fuserende Partijen zal na fusie niet belangrijk wijzigen.

De waarderingsgrondslagen van de Fuserende Partijen wijken niet van elkaar af. Tevens zullen er als gevolg van de fusie ook geen beleidswijzigingen van substantiële financiële

betekenis zijn. Voorts zijn de Fuserende Partijen in de laatste financiële beoordeling van de Aw (voorheen CFV) als financieel gezond aangemerkt.

F. Meerwaarde van de fusie en alternatieven

Financieel

De drie Fuserende Partijen zijn elk op zichzelf relatief klein, maar moeten niettemin voldoen aan de toenemende eisen van (rijks)overheid, externe toezichthouder en WSW, zoals tot uitdrukking komend in de per 1 juli 2015 ingegane (herziene) Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting. De omvang van een corporatie doet daarbij niet of nauwelijks ter zake. Fusie leidt ertoe dat die voorschriften maar 1 keer hoeven te worden toegepast in plaats van 3 keer, hetgeen tot efficiency-voordelen zal leiden.

Maar ook operationeel zal (per fusiedatum en oplopend op termijn) besparing mogelijk zijn: 1 in plaats van 3 directeur-bestuurders; 1 Raad van Toezicht van 5 leden in plaats van 3 met in totaal 15 leden; besparing op huisvesting, communicatie, kantoorautomatisering, andere bedrijfsprocessen (huurprolongatie, maandelijkse afsluiting financiële administratie, salarisrun e.d.), inzet van adviseurs (accountants, fiscalisten, juristen) en van dienstverleners (Aedes, VTW, NCCW), etc. Alle bedrijfsprocessen dienen nu 3 keer te worden doorlopen, terwijl dat ook in 1 keer kan.

Gevolg is een verbetering van de verhouding bedrijfslasten/VHE's.

Klantperspectief en maatschappelijk perspectief

Het is de overtuiging van de Fuserende Partijen dat besparing op voornoemde kosten meer ruimte schept voor de inzet van middelen in het primaire doel van corporaties: sociale huisvesting. Dat kan gestalte krijgen in de vorm van nieuwe investeringen en/of waarborging van betaalbare huren voor mensen met lage inkomens.

Daarnaast zijn verdergaande voordelen te behalen vanuit klant- en maatschappelijk perspectief. De 3 corporaties werken in hetzelfde woningmarktgebied.

Maar ook het klantperspectief in meer engere zin is van belang. Een grotere organisatie kan gemakkelijker de kwetsbaarheden van de primaire bedrijfsprocessen (verhuur en onderhoud) opvangen. Als voorbeeld kan gelden de functie van verhuurmedewerkster. In een kleinere organisatie is het moeilijk om die functie adequaat te vervullen, omdat het wat betreft benodigde capaciteit om beperkte formatieruimte gaat. Bereikbaarheid en beschikbaarheid zijn absolute vereisten. Maar (langdurige) ziekte, vakantie, verlof e.d. vragen om vervangende voorzieningen of inefficiënte organisatie van de functie.

Het maatschappelijk perspectief vertaalt zich vooral in de mogelijkheden voor een breder strategisch voorraadbeleid, meer leencapaciteit en kwaliteitsverbetering.

Voor wat het strategisch voorraadbeleid betreft kan worden aangenomen dat een grotere organisatie met een groter vermogen en een grotere verdien capaciteit meer mogelijkheden heeft om in te spelen op de zich ontwikkelende markt en om die markt ook proactief (sterker) te beïnvloeden. Er zal sprake zijn van een grotere slagkracht en meer mogelijkheden voor het oppakken van nieuwe kansen in de woningmarkt.

Hoewel de leencapaciteit van de Fusie-corporatie weliswaar niet groter wordt biedt de fusie wel de mogelijkheid om eventueel grotere investeringen te doen dan momenteel ieder voor zich kan. Bovendien is minder externe financiering nodig door de investeringen binnen het werkgebied op elkaar af te stemmen.

De fusie-organisatie wenst het KWH-label te voeren als kwaliteitskenmerk. Oudewater beschikt daarover, maar Lopik en Goed Wonen kunnen als gevolg van hun omvang niet of nauwelijks aan de eisen van het keurmerk voldoen zonder bovenmatige verhoging van de bedrijfslasten.

Fusie

Geconcludeerd kan worden dat fusie tussen de Fuserende Partijen, de beste optie is. Partijen werken al enkele jaren zo goed mogelijk samen, maar voornoemde meerwaarde kan niet worden gerealiseerd met andere, minder vergaande, vormen van samenwerking tussen de Fuserende Partijen, zo is gebleken.

G. Efficiency paragraaf (Raad van Commissarissen)

Efficiency

Ter ondersteuning van het fusie traject en de kosten voor de besluitvorming zijn de volgende incidentele kosten excl. btw ingecalculeerd.

Omschrijving	Bedrag (excl. btw)
Due diligence-financieel	9.600,00
Risico-inventarisatie onderhoudsstaat	3.647,50
Juridische dienstverlening	45.000,00
Fusiebegeleiding	25.000,00
Informateur	16.800,00
Personeelsbegeleiding	5.000,00
Functiebeschrijving/waardering	16.000,00
Fiscale adviezen	5.500,00
Notariskosten	3.500,00
Vergaderkosten en notulist	5.000,00
Diversen	14.000,00
Onvoorzien	50.000,00
Totaal	199.047,50

Het samengaan levert efficiencyvoordelen op. Door de toegenomen complexiteit van wet- en regelgeving, de bedrijfsvoering en de omgeving van woningcorporaties drukken kosten verhoudingsgewijs zwaar op de Fuserende Partijen.

Door de fusie wordt de bedrijfsvoering opgevangen binnen een groter apparaat van de Gefuseerde Partijen. Hierdoor worden de beheerslasten verkleind.

Er wordt structureel bespaard op:

- Algemene kosten inclusief accountantskosten en overige advieskosten circa € 150.000,-.
- Huisvestingskosten circa € 90.000,-
- Automatiseringskosten circa € 40.000,-
- Onderhoudskosten circa 5% op ongeveer € 2 miljoen aan dagelijks en planmatig onderhoud.
- Kosten van bestuur en toezicht
- Mogelijke besparing op personeelskosten

Beloning bestuurders/ commissarissen

Op bestuursniveau ontstaat een kostenvoordeel van circa € 150.000,-. Dit is het kostenvoordeel dat ontstaat ten opzichte van het scenario van drie zelfstandige woningcorporaties met drie bestuurders en elk een eigen raad van toezicht.

Vanwege het feit dat met name synergievoordelen zullen optreden op het vlak van verantwoording en administratieve verslaglegging kunnen bij de fusiecorporatie nieuwe taken worden opgepakt zonder tot formatie-uitbreiding over te gaan. Activiteiten die nu worden uitbesteed kunnen na fusie wellicht door de organisatie in eigen beheer worden uitgevoerd.

Door de integratie van de drie Raden van Toezicht/Commissarissen ontstaat een voordeel van circa € 40.000,- inclusief aanvullende kosten.

Aan de vertrekkende bestuurders en commissarissen zullen in het kader van de fusie geen afkoopsommen worden toegekend.

Lokale binding

Na de fusie blijft er een professioneel aanspreekpunt voor de huurders en belanghebbenden bestaan in zowel Oudewater als Lopik en Benschop. Door de omvang van het apparaat van de Gefuseerde Partijen neemt de bereikbaarheid voor huurders van Fuserende Partijen toe en kan de dienstverlening voor de huurders verbeteren. De lokale binding is derhalve gewaarborgd.

Focus

De Gefuseerde Partijen zijn werkzaam in en hebben hun focus op de gemeenten Lopik en Oudewater

Menselijke maat

Zoals hierboven benoemd heeft de beoogde fusie voor de huurders geen negatieve gevolgen voor de bereikbaarheid en prijs-kwaliteitverhouding van de huurontwikkeling.

De professionaliteit en de doelmatigheid van de organisatie zal verbeteren na het samengaan. De kwaliteit van dienstverlening aan de huurders zal daardoor ook verbeteren.

Evaluatietraject

De relatie tussen het doel en ambitie van de corporatie en de organisatie van de corporatie is belicht vanuit het perspectief van beheerslasten, professionaliteit en efficiency en beschreven in de Efficiency paragraaf opgesteld door de Raad van Toezicht/Commissarissen, waarnaar wordt verwezen.

Om te beoordelen of de Gefuseerde Partijen hun doelstellingen realiseren zal twee jaar na de juridische fusiedatum een evaluatie worden georganiseerd samen met haar belangrijkste interne en externe belanghebbenden. Dit zijn in ieder geval de RvC/RvT, het personeel/de PvT, huurdersorganisaties (indien dan aanwezig), en de diverse externe belanghebbenden. Uitgangspunt voor de evaluatie is het ondernemingsplan.

H. Risico paragraaf

Er is onderzoek verricht naar de fusie waarbij de risico's van de fusie zijn geïdentificeerd en gekwantificeerd. Door een onafhankelijke partij is daartoe een 'due diligence'-rapport opgesteld. En tevens is door een onafhankelijke partij een risico-inventarisatie van de bouwkundige onderhoudsstaat van de woningen uitgevoerd. In beide analyses zijn geen risico's geïdentificeerd die vragen om aanvullende beheersmaatregelen. De fusie heeft geen gevolgen voor het risicoprofiel in zijn algemeenheid en voor de maatschappelijke opgave van de Gefuseerde Partijen.

I. Governance paragraaf

Evenals Lopik en Goed Wonen heeft Oudewater een bestuurlijke organisatie die voldoet aan de moderne eisen van een bedrijf met een maatschappelijke doelstelling. Zo is de directeur statutair bestuurder en is voorzien in adequate verantwoordingslijnen naar de Raad van Toezicht. Deze bestuursstructuur is na fusie van toepassing op de Fusie-organisatie. Er is geen noodzaak deze bestuursstructuur met de fusie te wijzigen.

Bestuur en Raad van Commissarissen/Toezicht

Vanaf het moment van juridische fusie zal de fusiecorporatie bestuurd worden door één bestuurder te weten:

- De heer K. Lissendorp

De Raad van Commissarissen/Toezicht zal blijven bestaan uit ten minste drie en ten hoogste vijf personen en eventueel voor een periode van maximaal 2 jaar na fusiedatum ten hoogste zeven personen. Conform de herziene Woningwet hebben de huurdersorganisaties het recht een bindende voordracht te doen voor twee zetels in de Raad.

De Raad van Toezicht van Oudewater bestaat thans uit:

- De heer L.W.H. Hoff
- Mevrouw Y.M.G. van den Heerik

- De heer D.J. de Wit
- De heer D.P. Dekker
- De heer E.A. Schoonderwoerd

De huidige bestuurders van Goed Wonen en Lopik zullen geen rol gaan vervullen binnen de organen van Fusie-organisatie.

Na fusie zal de samenstelling van de Raad van Toezicht van de Gefuseerde Partijen wijzigen.

De Raden van Commissarissen/Toezicht hebben een Efficiency paragraaf opgesteld waaruit blijkt wat de effecten van de fusie zijn op de efficiency, de focus en de menselijke maat van de fusie corporaties.

Deze efficiencyparagraaf wordt ook voorgelegd aan de betrokken gemeenten, en bewonerscommissies c.q. huurders(organisaties) en huurders van andere dan woonegelegenheden bij het verzoek om hun zienswijze te geven op de voorgenomen fusie.

Huurdersorganisaties

Oudewater, Goed Wonen en Lopik kennen thans geen huurdersorganisaties in de zin van de Wet op het Overleg Huurders-verhuurder (WOHV). Oudewater kent wel een Huurdersplatform, maar deze kwalificeert niet als huurdersorganisatie. Bij Goed Wonen zijn (op vrijwillige basis) alle huurders ook lid van de vereniging. Ook deze kwalificeert in formele zin niet als huurdersorganisatie, maar in materiële zin zijn de huurders tijdens de ledenvergaderingen wel aanwezig. In Lopik is meermalen getracht een huurdersorganisatie in het leven te roepen, maar de huurders geven telkenmale aan tevreden te zijn en geen behoefte te hebben aan een huurdersorganisatie. Wel worden alle huurders tenminste 1 keer per jaar uitgenodigd voor een vergadering om over de voor hen relevante zaken van gedachten te wisselen. Geen van de corporaties kent bovendien bewonerscommissies. Concreet heeft dat tot gevolg, dat in het kader van deze fusie de huurders van de 3 corporaties zullen worden opgeroepen voor een vergadering van elk van de corporaties om te komen tot instemming met de fusie. De uitkomst van deze vergaderingen zal worden vastgelegd in een verslag waaruit de zienswijze zal blijken. Uiteraard zal er ook na fusie sprake zijn van regulier overleg met de huurders. Over de situatie na fusie is overleg gaande met de huidige huurders van Oudewater, Goed Wonen en Lopik. Het doel is om een participatiestructuur in te voeren die op wijk- en buurtniveau verankerd is.

Opgemaakt op 25 april 2016.

Woningbouwvereniging Oudewater
De heer K. Lissendorp

Woningbouwvereniging "Goed Wonen"
De heer H. Visée

Woningbouwvereniging Lopik
De heer H.W. van Heuven

CONCEPT

Aan Woningbouwvereniging Oudewater, Woningbouwvereniging "Goed Wonen" en
Woningbouwvereniging Lopik
t.a.v. K. Lissendorp
Kapellestraat 19
3421 TC OUDEWATER

....., [Datum]

Betreft: verzoek om zienswijze

Geachte heer Lissendorp,

In reactie op uw brief van 26 april 2016, waarbij u onze gemeente heeft verzocht schriftelijk haar zienswijze mee te delen over de voorgenomen fusie tussen Woningbouwvereniging Oudewater (hierna: "Oudewater"), Woningbouwvereniging "Goed Wonen" (hierna: "Goed Wonen") en Woningbouwvereniging Lopik (hierna: "Lopik"), kunnen wij u als volgt berichten.

Onze gemeente heeft de overgelegde bescheiden, te weten de (concept) toelichting op het voorstel tot fusie, nader bestudeerd, met name de motieven daarvoor, alsmede de verwachte gevolgen van die fusie voor de huurders van de woongelegenheden en gebouwen van Oudewater, Goed Wonen en Lopik, voor de bijdragen aan het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid en voor de overige belanghebbenden. Een en ander is voor onze gemeente duidelijk en behoeft geen nadere toelichting. Onze gemeente onderschrijft met u de noodzaak tot fusie, de meerwaarde die de fusie in dat kader kan opleveren en de effecten van de fusie, zoals uiteengezet in het in de (concept) toelichting op het voorstel tot fusie opgenomen Fusie-effectrapportage (inclusief het aspect van de lokale binding) en is van oordeel en komt tot de positieve zienswijze dat er vanuit onze gemeente geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen fusie.

Hoogachtend,

De gemeente Oudewater
Burgemeesters en Wethouders

16.025465



Registratiedatum: 07/12/2016
Behandelend afdeling
Afgehandeld door/op:

College van B&W
Postbus 100
3420 DC Oudewater

RBP

07 DEC. 2016

Beh. Ambt.:
Streefdat.:
Afschr.: B&W(O)
B.V.O.:

Datum 6 december 2016
Behandeld door Karl Lissendorp
Betreft Verzoek om zienswijze

Geacht College,

Op 26 april 2016 hebben wij u verzocht om uw zienswijze te geven met betrekking tot het voornemen van Woningbouwvereniging Oudewater om een juridische fusie aan te gaan met Woningbouwvereniging Goed Wonen uit Benschop en Woningbouwvereniging Lopik.

U heeft in mei jl. een positieve zienswijze opgesteld welke ter besluitvorming in de raadsvergadering van 30 juni zou worden voorgelegd. Doordat de huurders van woningbouwvereniging Goed Wonen uit Benschop in juni (nog) geen positieve zienswijze konden uitbrengen, is de besluitvorming in de gemeenteraad van Oudewater aangehouden.

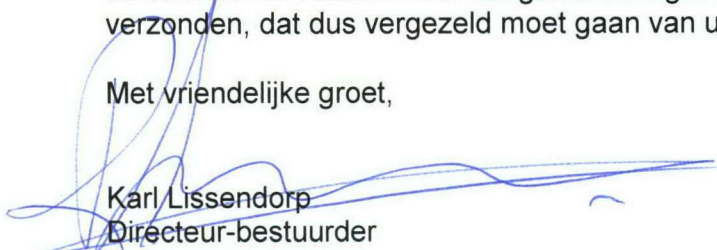
Op 21 november jl. hebben de huurders van woningbouwvereniging Goed Wonen ingestemd met de fusie tussen de drie betrokken corporaties. De huurders hebben een positieve zienswijze afgegeven. Dat betekent dat de oorspronkelijke opzet, namelijk een fusie van de drie corporaties, in stand blijft.

Ten opzichte van het verzoek d.d. 26 april 2016 om een zienswijze te geven is de fusie datum gewijzigd van 1 januari 2017 naar 1 juli 2017. De overige zaken in het verzoek om zienswijze d.d. 26 april 2016 zijn ongewijzigd.

Overigens is aan de orde dat als de Veegwet wonen in werking treedt, het College van B&W het verzoek om een zienswijze moet gaan afhandelen. In de Veegwet wordt het College expliciet genoemd in plaats van nu "de gemeente".

Wij verzoeken u uw schriftelijke zienswijze, **uiterlijk op 24 januari 2017** aan ons te verstrekken in verband met het goedkeuringsverzoek dat aan de Minister moet worden verzonden, dat dus vergezeld moet gaan van uw zienswijze.

Met vriendelijke groet,


Karl Lissendorp
Directeur-bestuurder



Bezoek: Waardsedijk 219
3421 NE Oudewater

Post: Postbus 100
3420 DC Oudewater

Telefoon: 14 0348
Fax: (0348) 42 4108
info@oudewater.nl
www.oudewater.nl

KvK-nummer:
53878388
IBAN-nummer:
NL88BNGH0285006789

Woningbouwverenigingen Oudewater, Goed Wonen en Lopik
de heer K. Lissendorp
Kapellestraat 19
3421 CT OUDEWATER

Onderwerp:

Zienswijze ten aanzien van het fusievoornemen woningbouwvereniging Oudewater,
onder voorbehoud van goedkeuring door de gemeenteraad

Uw Kenmerk:

Uw brief van: 26 april, 6 dec. 2016
geregistreerd onder nr.: 16.009531/025465

Datum: 24 januari 2017

Ons Kenmerk:

Doorkiesnummer/Behandeld door:
06-22664707 / C. de Heer

Verz. **25 JAN. 2017**

U-17U.01908

Geachte heer Lissendorp,

In uw brief van 28 april 2016 verzoekt u ons om een zienswijze te geven ten aanzien van het voornemen van woningbouwvereniging Oudewater, woningbouwvereniging Goed Wonen en woningbouwvereniging Lopik om te fuseren. Uw verzoek heeft u voorzien van een toelichting op het voorstel tot fusie.

U geeft aan dat een belangrijk motief voor de fusie de continuïteit van de dienstverlening is. U geeft aan dat de steeds zwaarder wordende eisen die aan woningcorporaties worden gesteld en de complexiteit van vraagstukken daarbij als belangrijke oorzaak te noemen zijn. Verdere professionalisering en het verminderen van de kwetsbaarheid van de organisaties zijn onderliggende motieven.

In het Forum van onze raad van 21 juni 2016 is een door ons aan de raad voorgestelde zienswijze besproken. De zienswijze is wel besproken, maar kon niet worden vastgesteld en is daarom aangehouden, omdat de huurders van Woningbouwvereniging Goed Wonen uit Benschop op dat moment (nog) geen positieve zienswijze hadden uitgebracht. In uw brief van 6 december 2016 schrijft u dat op 21 november de huurders van woningbouwvereniging Goed Wonen hebben ingestemd met de fusie tussen de drie betrokken corporaties. De huurders hebben een positieve zienswijze afgegeven. Dat betekent dat de oorspronkelijke opzet, namelijk een fusie van de drie corporaties, in stand kan blijven. In afwijking van het eerste voorstel heeft u de fusiedatum gewijzigd van 1 januari 2017 naar 1 juli 2017. De overige zaken in het verzoek om zienswijze door de Woningbouwvereniging Oudewater aan de gemeente van 26 april 2016, zijn, schrijft u, ongewijzigd.

In uw laatste brief geeft u aan dat een schriftelijke zienswijze nog deze maand door u aan de minister moet worden opgestuurd. Omdat de zienswijze voor die tijd niet in onze raad kan worden behandeld, is de zienswijze die in deze brief is opgenomen dan ook onder voorbehoud van goedkeuring door de raad. Wij verwachten dat de raad in maart een definitieve zienswijze kan vaststellen. Zo snel mogelijk na vaststelling zullen wij u hierover berichten.

Datum: 24 januari 2017
Behandeld door: C. de Heer
Onderwerp: Zienswijze ten aanzien van het fusievoornemen woningbouwvereniging Oudewater,
onder voorbehoud van goedkeuring door de gemeenteraad

Inhoudelijk

De Minister hanteert de volgende toetsingscriteria bij de goedkeuring:

1. wat de gevolgen van de fusie zijn voor de huurontwikkeling (prijs-kwaliteitverhouding);
2. of de lokale binding behouden blijft;
3. of de investeringscapaciteit wordt ingezet voor lokale en regionale behoeften;
4. of de professionaliteit en de doelmatigheid van de organisatie enerzijds en kwaliteit van de dienstverlening aan de huurders anderzijds verbetert;
5. of sprake is van matching van middelen tussen 'rijke' en 'arme' corporaties.

U geeft aan dat:

1. De fusie geen nadelige gevolgen heeft voor de huidige en toekomstige huurontwikkeling in de gemeenten Lopik en Oudewater.
2. De lokale binding blijft behouden door de hoofdvesting in Oudewater en daarnaast het inrichten van een tweetal servicepunten voor huurder en belanghebbenden in de kernen Benschop en Lopik. Daarnaast zal er binnen de nieuwe corporatie per gemeente een 'contactpersoon' worden aangewezen die in het bijzonder aanspreekpunt zal zijn in de relatie met betreffende gemeente.
3. De investeringscapaciteit van de nieuwe corporatie, in termen van meetbare jaarlijkse prestaties, wordt ingezet voor lokale behoeften. De ambities noch investeringsvoornemens van de fusiepartijen in beide gemeenten zullen als gevolg van de fusie wijzigen. De drie corporaties houden zich aan de bestaande investeringsopgaven. De samenwerking maakt het mogelijk meer opgaven aan te pakken en beter te presteren;
4. De dienstverlening aan huurders zal verbeteren. Een grotere organisatie kan makkelijker de kwetsbaarheden van de primaire bedrijfsprocessen opvangen.
5. Er meer financiële mogelijkheden ontstaan voor maatschappelijke investeringen.

Wij kunnen instemmen met het voornemen om te komen tot een fusie. We onderschrijven met u de meerwaarde die de fusie kan opleveren zoals uiteengezet in de toelichting op het voorstel tot fusie, met name vanwege de te behalen efficiencyvoordelen, die in de stukken ook heel concreet becijferd zijn. Wij staan wel kritisch tegenover de gedachte dat schaalvergroting de oplossing voor elk probleem is, ook al is deze beperkt.. In het geval van Oudewater c.a. leidt de fusie wel tot bestuurlijke efficiency, bijvoorbeeld één bestuurder, één raad van toezicht en begrotings- en verantwoordingscyclus. Wij vragen u binnen de nieuwe organisatie er scherp op toe te zien dat deze besparingen niet teniet worden gedaan door een toename van formatie – en andere overheadkosten op andere plaatsen in de organisatie.

Wel willen wij nog de volgende opmerkingen maken.

De schaalgrootte blijft ook na fusie beperkt.

Alle drie de fusiepartners betreffen een kleine woningcorporatie en zijn daarmee te klein en kwetsbaar om alle taken goed te blijven organiseren. Een fusie tussen de drie corporaties zorgt voor een grotere organisatie die minder kwetsbaar is. Wel blijft ook de nieuwe corporatie een organisatie van beperkte omvang. Het aanstellen van contactpersonen per kern geeft ons het vertrouwen dat de open en constructieve samenwerkingsrelatie, met korte lijnen, voortgezet wordt.

Datum: 24 januari 2017
Behandeld door: C. de Heer
Onderwerp: Zienswijze ten aanzien van het fusievoornemen woningbouwvereniging Oudewater,
onder voorbehoud van goedkeuring door de gemeenteraad

Wij vragen u wel aandacht te houden voor de schaalgrootte. Juist in de lokale schaal en de lokale kennis schuilt de kracht van Woningbouwvereniging Oudewater, dat zal ook gelden voor Goed Wonen en Lopik. Nabijheid bij de klanten, kennis van de lokale situatie is voor een woningbouwvereniging essentieel en omgekeerd: er zijn teveel voorbeelden, zeker ook in de corporatiesector, waar schaalvergroting juist een nadeel bleek.

Servicepunten

Wij vinden het goed te vernemen dat de hoofdvestiging in Oudewater zal zijn. Daarnaast hechten we er waarde aan dat er binnen de gemeente Lopik een 'servicepunt' is waar huurders en belanghebbenden terecht kunnen.

Investerings en projecten

WBVO is een gezonde organisatie, met stevige financiële reserves; die reserves zijn in Oudewater gerealiseerd, met de huuropbrengst van Oudewaterse huurders. Wij hechten eraan dat in de nieuwe situatie deze middelen naar rato in Oudewater ingezet blijven worden. Daarnaast verwachten we van de nieuwe organisatie ook dezelfde inzet om projecten te realiseren die waarde toevoegen aan de Oudewaterse samenleving. Hierover willen wij nadere afspraken maken in de prestatieafspraken.

Garantstelling via het Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Bij sociale woningbouwprojecten waarvoor een financiële garantstelling nodig is, zal de huidige generieke achtervangafpraak via het *Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)* – **tenminste als de gemeenteraad hiermee instemt** -gecontinueerd worden.

Wij spreken het vertrouwen uit dat met de fusie een grotere slagkracht en meer mogelijkheden voor het oppakken van nieuwe kansen in de woningmarkt zal bieden.

Gezien het voorgaande delen wij uw mening dat een fusie tussen uw verenigingen een logische keuze is. Wij staan dan ook positief tegenover de voorgenomen fusie. Wij wensen u veel succes bij de werkzaamheden om te komen tot de fusieorganisatie.

Met vriendelijke groet,

het college van burgemeester en wethouders van Oudewater;
de secretaris, de burgemeester,



ir. W.J. Tempel



mr. drs. P. Verhoeve



RAADSBESLUIT Oudewater

17R.00048

Agendapunt:

Onderwerp: Zienswijze voornemen tot fusie woningbouwverenigingen Goed Wonen, Lopik en Oudewater

De raad van de gemeente Oudewater;

gelezen het voorstel van 24 januari 2017 van burgemeester en wethouders

gelet op het bepaalde in artikel 169, lid 4 van de Gemeentewet;

b e s l u i t:

1. Kennis te nemen van de voorgenomen zienswijze op het fusievoornemen van woningbouwverenigingen Goed Wonen, Lopik en Oudewater.
2. Geen wensen en bedenkingen te hebben op het fusievoornemen van woningbouwverenigingen Goed Wonen, Lopik en Oudewater.
3. Geen wensen en bedenkingen te hebben om na de fusie van de woningbouwvereniging Oudewater de bestaande garantstelling via de achtervangovereenkomst met het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) te continueren.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Oudewater in zijn openbare vergadering, gehouden op 17 maart 2017

De griffier

De voorzitter

mr. A. van der Lugt

mr. drs. P. Verhoeve

80 tot 100 jaar, een groep waar zij veel mee te maken hebben en een groep die in het verzorgingshuis steeds kleiner wordt aangezien ouderen langer thuis moeten blijven wonen.

Mevrouw Ravenhorst pleit voor het voortbestaan van deze voorziening in Oudewater omdat de bewoners daar hun netwerk hebben en sterk met deze stad verbonden zijn. Dat is wat betreft de korte termijn, maar voor de lange termijn speelt dit ook, want de groep 80- tot 100-jarigen zal groeien en zij wonen langer thuis, hebben veel zorg nodig en lopen het risico van vereenzaming. Ze krijgen zorg aan huis maar dat is inefficiënt en het is moeilijk hen goed te bedienen. Denk ook aan de woningen die zij achterlaten voor anderen als zij naar een verzorgingshuis verhuizen. Kortom, er zijn veel redenen om een gemeenschappelijke voorziening te houden voor de groep van 80 tot 100 jaar, binnen de kaders van de huidige wet- en regelgeving; vandaar de brief.

De heer De Bruijn zou van de woningbouwvereniging graag iets horen over hun plannen met gebouw De Schuylenburcht.

De heer Lissendorp reikt informatie uit en licht toe dat de woningbouwvereniging een huurovereenkomst heeft met zorginstelling De Vierstroom (waaronder het hospice) en met Abrona.

De Vierstroom wil de huurovereenkomst, die loopt tot 2021, eerder beëindigen. De woningbouwvereniging heeft aangegeven bereid te zijn die te beëindigen in 2018 en heeft aangegeven dat De Vierstroom, mochten zij over 3 jaar willen vertrekken, dan een bedrag voor afkoop dient te betalen.

De heer De Bruijn heeft daar een aantal vragen over. De Vierstroom zou dus liever nog eerder weggaan. Er wonen daar veel ouderen; hoe gaat het met hen na 2018?

De heer Lissendorp zegt eerst duidelijkheid te willen krijgen over de datum van beëindiging huurovereenkomst. Dat gebeurt de komende maanden. In samenspraak met de gemeente zullen dan plannen voor die locatie gemaakt worden. Uitgangspunt is dat er een complex voor senioren gebouwd wordt, al dan niet met zorgvoorzieningen; een complex met zelfstandige woningen conform de wetgeving over het scheiden van wonen en zorg. De woonzorgvoorzieningslocatie De Wulverhorst is voldoende om aan de vraag voor *intramurale* zorg te voldoen.

De heer De Bruijn pleit ervoor dat niet alleen De Vierstroom bij de toekomst van het gebouw betrokken wordt maar met name ook de Cliëntenraad van De Schuylenburcht en ook Abrona en het hospice.

Mevrouw Ravenhorst sluit zich daar van harte bij aan. Het samenwonen van mensen krijgt andere vormen maar het blijft belangrijk dat mensen gezamenlijke voorzieningen hebben, om niet te vereenzamen.

De heer Knol constateert dat er voor de zwaardere zorg nieuwe voorzieningen nodig zullen zijn. De mogelijkheden echter zijn beperkt. Alle partijen die betrokken zijn, moeten daar een rol in spelen, maar belangrijk is geen valse verwachtingen te wekken.

Mevrouw Ravenhorst denkt dat binnen de wetgeving er met goede wil en creativiteit, en ook met inbreng van alle betrokkenen, wel mogelijkheden te bedenken zijn.

De heer Knol weet van andere concepten: het is heel wel mogelijk een kleinschalige voorziening te realiseren voor verpleeghuis maar het bij elkaar laten wonen van ouderen is een lastige opgave. Wil je dat, dan moet je *nu* de handen ineenslaan en ook bereid zijn daarvoor in de buidel te tasten.

Mevrouw Van Wijk vraagt of de oproep van mevrouw Ravenhorst, vanuit de behoefte van ouderen om langer samen te gaan wonen, niet haaks staat op de beleving dat ouderen langer thuis moeten blijven wonen en dat er mantelzorgwoningen moeten komen.

Mevrouw Ravenshorst denkt dat een levensloopbestendig ontwerp een goede voorziening kan zijn om langer thuis te blijven wonen, maar het zou mooi zijn als ouderen dan bij elkaar in de buurt kunnen wonen en met elkaar een gemeenschappelijke voorziening hebben, om elkaar te kunnen ontmoeten. Ook kan de mantelzorg dan heel goed georganiseerd worden omdat de ouderen dicht bij elkaar wonen in plaats van verspreid in een wijk. Ook voor de professionele zorg zou dat trouwens veel efficiënter zijn.

Mevrouw Van Wijk begrijpt dat het de bedoeling is dat ouderen tot hoge leeftijd thuis blijven wonen, of in mantelzorgwoningen, en ouderen op zeer hoge leeftijd zouden dan op eigen initiatief de

mogelijkheid moeten hebben om bijvoorbeeld onder één dak te wonen of in ieder geval op eenzelfde locatie.

Nog een aanvullende vraag over een van de stellingen. “De huidige landelijke wetgeving biedt voldoende mogelijkheden voor mantelzorgwoningen. De gemeente moet daar geen extra ruimte voor bieden”. Hoe denkt mevrouw Ravenhorst daarover?

Mevrouw Ravenhorst heeft de indruk dat die ruimte er wel is maar dat iedereen momenteel op elkaar zit te wachten. Zij hoopt dat iemand een eerste stap gaat zetten.

De heer De Bruijn wijst erop dat het momentum er nu is, nu er gesprekken zijn over de voortzetting van de Schuylenburcht en van het contract met De Vierstroom, en nu de Woonvisie voorligt. Hij pleit ervoor daar gebruik van te maken.

De heer Knol herinnert eraan dat het scheiden van wonen en zorg echt een gegeven is. De gemeente moet het wonen regelen, en de Woonvisie is een goed moment daarvoor, terwijl het verdwijnen van die locatie een aanleiding kan zijn. De vraag is hoe die levensloopbestendige woningen gefinancierd kunnen worden en hoe er kan faciliteren gemaakt kunnen worden waardoor ouderen bij elkaar kunnen blijven wonen. Maar financiers binnen het vastgoed willen graag menging, zodat er bij overlijden weer nieuwe – jonge – gegadigden voor een woning zijn.

De heer Lissendorp zegt vanzelfsprekend bereid te zijn met verschillende partijen hierover in overleg te gaan; dat is de bedoeling ook. De Schuylenburcht is een unieke locatie en het realiseren van levensloopbestendige appartementen is geen probleem. De woningbouwvereniging heeft dat vaker gedaan, en zal ook zorgen voor de financiering. In welke vorm dat gaat gebeuren, en of er algemene voorzieningen voor zorg en welzijn bij kunnen komen: dat is zeker bespreekbaar. De woningbouwvereniging is zeker bereid een complex te realiseren dat meer inhoudt dan alleen woningbouw.

De heer Wildeman heeft een aanvullende vraag, nl. over de toekomst van de *aanleunwoningen* van De Schuylenburcht. Deze woningen zouden gebruikt kunnen worden als een soort vertrekpunt om de rest van het gebied te ontwikkelen.

De heer Lissendorp vertelt eerst over de *inleunwoningen*: die verdwijnen, dus voor die mensen moet vervangende woonruimte gevonden worden, hetzij tijdelijk, hetzij definitief. De Vierstroom heeft voorgesteld om over 1 jaar te sluiten maar dat heeft de woningbouwvereniging afgewezen, met name vanuit sociale redenen. Datzelfde geldt voor de mensen die intramuraal wonen, in de inleunwoningen: het is niet verantwoord om oudere mensen op zo korte termijn hun woning te ontzeggen.

Wat betreft de *aanleunwoningen*: die blijven bestaan. De bewoners huren van de woningbouwvereniging, zij ontvangen hoogstens een vorm van zorg van De Schuylenburcht. Dat kan zeker vertrekpunt zijn voor een nieuw complex. Die woningen zijn erg geliefd bij ouderen dus dat zal zo blijven. Mensen kunnen elkaar dan ontmoeten in een voorziening in het nieuwe complex.

De voorzitter wijst erop dat De Woonvisie niet alleen gaat over De Schuylenburcht.

De heer Knol wil nog een opmerking maken over de aanleunwoningen. Als het zorgcentrum verdwijnt ontvangen deze mensen geen zorg meer. Spreker wil graag een discussie organiseren over levensloopbestendige woningen en scheiden van wonen en zorg, met n.a.v. de brief, waarbij ook de wethouder SoZa en Zorg & Welzijn betrokken zal moeten worden in het kader van het sociaal domein, want daar heeft de gemeente een sterke rol in. Spreker is blij met de toezeggingen van de woningbouwvereniging maar zou graag op korte termijn de discussie te voeren in de volle breedte, dus inclusief het sociaal domein = forum Samenleving.

Een van de ambtenaren laat weten over het proces dat een eerste aftrap is gegeven in de Woonvisie, waarin aangegeven wordt dat er brede zorgsessies georganiseerd worden, met wonen, zorgpartijen, cliënt en Cliëntenraad erbij, om ook dit soort dilemma's op te pakken, doorwerkend tot aan concrete projecten.

Mevrouw Van Wijk gaat in op de *locatie* van De Schuylenburcht. Zij begrijpt dat de woningbouwvereniging ook kijkt naar alternatieven daarvoor.

De heer Lissendorp zegt dat dat niet het geval is. Locatie De Wulverhorst is voldoende voor de zorg die in de toekomst intramuraal nodig is, en daarnaast krijgen mensen thuiszorg en eventueel ook verpleegzorg.

De heer Wildeman heeft een vraag over het proces. Er zijn wat vragen neergelegd bij het college en hij zou graag een reactie horen van de portefeuillehouder.

Wethouder Vermeij beantwoordt de vraag over het bij elkaar brengen van partijen. De wethouder is daar in het voorjaar al mee begonnen, hij heeft alle partijen betrokken bij De Schuylenburcht en de partijen, die betrokken zijn bij wonen en zorg in het algemeen, bij elkaar gebracht om samen de toekomst van de zorg te bespreken en te bepalen welke keuzes er gemaakt moeten worden. Dat wordt ook besproken met de betrokken zorginstellingen. Belangrijk is meteen mee te nemen welke voorzieningen er nog niet zijn in Oudewater en die ook in het nieuwe complex op te nemen, nieuwe concepten, die heel goed passen in Oudewater. Het college is daar nadrukkelijk bij betrokken, inclusief de wethouder die gaat over het sociaal domein.

De heer De Bruijn begrijpt dat de wethouder ook in gesprek is met De Vierstroom. Zijn verzoek is juist ook om de Cliëntenraad erbij te betrekken. De Vierstroom heeft een totaal ander belang op die locatie dan de Cliëntenraad van de ouderen die daar wonen.

Wethouder Vermeij antwoordt dat dat vanzelfsprekend is. Deze gesprekken worden vooral gevoerd met degenen voor wie je het uiteindelijk doet.

Mevrouw Van Wijk vraagt naar het contact vanuit de gemeente met De Vierstroom, als duidelijk is dat zij het huurcontract willen opzeggen.

De wethouder denkt dat dat vooral een zaak is tussen huurder en verhuurder waarbij de gemeente vooral staat voor het belang van degenen die daar wonen. Het gaat erom dat zij daar kunnen blijven wonen. Dat is de inzet vanuit de gemeente in die gesprekken.

De voorzitter stelt voor de Woonvisie zelf te bespreken, in bredere zin.

De heer De Bruijn vindt de Woonvisie een sterk procesmatig stuk. Het lijkt soms meer te passen bij grote steden dan bij de schaal van Oudewater. Hij mist in de Woonvisie een doorkijk naar het moment waarop er een eerste paal voor nieuwbouw geslagen gaat worden, voor de eerste van de 20 geplande woningen per jaar. Er moeten prestatieafspraken gemaakt worden, toetsingskaders gesteld worden, etc. etc. maar wanneer gaat er in Oudewater daadwerkelijk gebouwd worden?

Een vraag over de rol van de woningbouwvereniging. In het collegevoorstel staat dat het college samen met de woningbouwvereniging prestatieafspraken gaat opstellen waarin de afspraken over de uitvoering van het woonbeleid worden vastgelegd. Betekent dat dat de uitvoering van de gehele woonvisie voor wat betreft nieuw te bouwen woningen in prestatieafspraken met de woningbouwvereniging wordt vastgelegd, of zijn er ook andere partijen in beeld voor het bouwen van gemiddeld 20 woningen per jaar?

Bij argument 1.2 staat ook dat geïnvesteerd wordt in “partnerschap gericht op resultaat”. Wat bedoelen de opstellers daarmee, en wat is de betekenis daarvan voor Oudewater?

Wethouder Vermeij antwoordt dat het niet zo is dat je zonder deze Woonvisie geen woningbouwprojecten realiseert; dat is niet het geval. Er lopen al projecten en die gaan gewoon door. Deze Woonvisie geeft lopende de rit meer richting voor de komende jaren. Het hoeft niet op elkaar te wachten. Voor de locaties Kardeel / Wijngaardstraat zijn de voorbereidingen getroffen en daar kan waarschijnlijk heel snel met de bouw gestart gaan worden.

En verder zal het meer gepreciseerd worden in de woningbouwprogrammering, met alle betrokken partijen inclusief de raad, wat naar de toekomst toe meer richting geeft.

Over de rol van de woningbouwvereniging en eventuele andere partijen: natuurlijk zijn er ook andere partijen in beeld, ontwikkelaars, particulier opdrachtgeverschap, collectieve opdrachtgevers. Maar de woningbouwvereniging is wel de partij als het gaat om het bouwen van sociale huurwoningen, en – onder voorwaarden – evt. ook woningen voor andere doelgroepen. En de Woonvisie is dan nodig om

de prestatieafspraken met de woningbouwvereniging te kunnen maken en hen daarop te kunnen aanspreken.

W.b. argument 1.1 (want volgens het raadsstuk is het 1.1), over partnerschap op resultaat: dat betekent dat de gemeente actief alle partijen gaat betrekken bij de realisatie van die Woonvisie, ook als het gaat om transformaties in de bestaande woonvoorraad.

Mevrouw Van Wijk stelt vast dat er periodiek prestatieafspraken worden vastgelegd met de woningbouwvereniging.

De wethouder bevestigt dat. Die afspraken echter dateren van 2006/2007, en sinds die tijd is er in de woningbouw in Nederland nogal wat veranderd. Daarom moeten de afspraken bijgesteld worden, en daarvoor is deze Woonvisie nodig.

De heer De Bruijn vraagt naar nieuwe initiatieven en woonvormen. In de Woonvisie staat dat daarvoor ruimte moet worden gegeven, bijvoorbeeld voor woongemeenschappen op het platteland, d.w.z. in het buitengebied kleinere woongemeenschappen creëren in woonboerderijen waar de boer vertrokken is (en ze niet in handen te geven van de rijke stadsbewoner). Belemmert de regelgeving de uitvoering van dit soort initiatieven en moet die regelgeving door de raad opgeheven worden om het een kans te geven?

Wethouder Vermeij beaamt dat dit een heel belangrijk aandachtspunt is. Een voorbeeld: er wordt op dit moment aan de Hekendorpsebuurt hard gewerkt aan de realisatie van de Parel van Oudewater: het vrijkomen van agrarische bebouwing, het wegbestemmen van ongewenste bedrijvigheid, waarvoor er een mooie nieuwe passende woonvorm kan komen. Dat betekent dat goed gekeken moet worden naar de relatie tussen wonen en ruimtelijke ordening: de instrumenten binnen de ruimtelijke ordening moeten daar wel de ruimte voor geven (denk bijv. aan de rood-voor-groen regeling). De huidige regelgeving gaat uit van voldoende vierkante meters voor vervanging, maar vaak gaat het om forse bebouwingsoppervlakte, niet altijd even mooi, en door kleinschalige woningbouw toe te passen zou je daar veel kwaliteitswinst kunnen boeken. Dat betekent dat binnen de ruimtelijke ordening de gemeente daar ruimte voor moet scheppen, ook in overleg met de Provincie natuurlijk. Daar liggen kansen. Ruimtelijke kwaliteit is leidend, en als je een kansrijk initiatief hebt moet het bestemmingsplan daarin volgend zijn en het faciliteren.

Mevrouw Van Wijk vraagt hoe actueel de ruimte-voor-ruimte regeling is en of die nog van toepassing is. Ook is zij benieuwd of er nog een rol is weggelegd voor 'de plattelandswoning', een woning binnen de agrarische sfeer van een onderneming maar waar wel andere eisen voor gelden waar het gaat om stankoverlast etc. , dus eigenlijk een burgerwoning in het buitengebied.

Wethouder Vermeij gaat eerst in op de ruimte-voor-ruimte regeling: die wordt met name door de Provincie heel stringent toegepast, men kijkt strikt naar de vierkante meters. De wethouder is van mening dat daardoor kansen blijven liggen. Ga je woningen toevoegen in het landelijk gebied, in de nabijheid van agrarische bestemmingen, dan is dat erg complex. Je krijgt daar veel meer te maken met het vorm en inhoud geven daarvan in de nieuwe bestemmingsplannen voor het buitengebied. Dit jaar wordt gewerkt aan bestemmingsplan Hekendorp/Papekop en daar wil de wethouder flexibiliteit inbouwen om bepaalde ontwikkelingen mogelijk te maken. Dat vraagt manoeuvreren binnen heel strikte regelgeving.

De heer De Bruijn denkt dat de discussie over ruimtelijke kwaliteit inderdaad naar bestemmingsplannen verlegd moet worden: daar moeten dat soort zaken geregeld worden. Ook wijst hij erop dat er instrumenten zijn om de Provincie op andere gedachten te brengen. Spreker is blij dat er nu naar meer mogelijkheden gekeken wordt en niet alleen binnen de rode contouren.

De wethouder denkt op die manier winst aan ruimtelijke kwaliteit te kunnen boeken.

De heer De Bruijn stelt vervolgens een vraag over de de kleine kernen: de Woonvisie spreekt van een ambitie om op kern- en buurtniveau een gevarieerd aanbod te creëren om mensen gelegenheid te bieden om in eigen buurt of kern te blijven wonen. De heer De Bruijn vraagt de wethouder hij denkt zo'n ambitie te kunnen invullen en concreet te maken.

Wethouder Vermeij legt uit dat hij doelt op de buurten die er zijn binnen de kern Oudewater en de kern Hekendorp; het gaat dus niet om buurtschappen als Snelrewaard, Hoenkoopsebuurt en Willeskop.

Hoe kun je meer gevarieerd aanbod op buurtniveau creëren: een goed voorbeeld is de Van Swietenstraat en omstreken. Dat was een eenzijdig woningaanbod, maar de woningbouwvereniging heeft daar woningen gesloopt en er een nieuw type woningen teruggeplaatst, waarmee in die buurt een veel meer gevarieerd woningaanbod is ontstaan waardoor mensen langer in hun eigen buurt of straat kunnen blijven wonen.

Als je dat doorvertaalt naar Snelrewaard, Hekendorpsebuurt of Papekop, en hoe om te gaan met die lintbebouwing: daar kan met name herstructurering van vrijkomende agrarische bebouwing een belangrijk handvat zijn. Als de gemeente dat leidend laat zijn, dus ruimtelijke kwaliteit boven vierkante meters, en dat bevecht bij de Provincie, is Oudewater in staat om daar meer mogelijkheden te bieden.

De heer De Bruijn stelt vast dat dat ook mogelijk is op locaties van de woningbouwvereniging in bijvoorbeeld Hekendorp, Snelrewaard en Hoenkoop. Hij pleit ervoor om ook de buurtschappen en de twee dorpen daarbij mee te nemen. De wethouder zegt dat zeker te zullen doen.

De heer De Bruijn heeft vervolgens een vraag over huren in de vrije sector. De komende jaren zal “de nieuwe generatie ouderen een woning moeten hebben die past bij hun levensfase en zorggeschikt is, om er langer te kunnen blijven. Zij stellen hoge eisen aan de kwaliteit van de woning en de locatie.” Een deel daarvan zijn mensen die hun eigen woning willen verkopen en daarvoor in de plaats een woning willen huren in het duurdere segment. Spreker vraagt een toelichting op de wijze waarop deze ouderen de komende jaren kunnen worden voorzien in hun behoefte, zodat zij hun geld uit de stenen kunnen halen en een woning kunnen huren, waarschijnlijk in het duurdere segment.

De wethouder signaleert dit als een landelijke trend: ouderen die op termijn hun woning willen verkopen en graag een kwalitatief goede woning willen terughuren. Dan kom je bij vrije sector huur terecht, een segment dat Oudewater niet of nauwelijks kent in de woningmarkt; vandaar ook dat het college in de Woonvisie de oproep heeft gedaan om na te gaan of dat segment ook gerealiseerd kan worden, want dat vergroot tegelijkertijd ook weer die diversiteit in de verschillende buurten. Dat wordt uitgewerkt in de vitale woningbouwprogrammering. Dat kan op allerlei manieren, bijvoorbeeld door randvoorwaarden mee te geven bij projecten. Maar er ontstaan ook nieuwe eigendomsvormen: collectief particuliere huurwoningen, waar senioren met elkaar een coöperatie vormen en vanuit de middelen van hun eigen bewoning collectief een complex bouwen en dat als eigenaar gaan huren. Een heel interessante, nieuwe ontwikkeling, die inspeelt op trends in de samenleving en de woningmarkt. Oudewater kenmerkt zich door diversiteit, je wilt de verschillende groepen vasthouden en zult dus ruimte moeten geven aan dat soort initiatieven. En dat kan, juist door die scheiding van wonen en zorg. In een levensloopbestendige woning kan ook de zorg worden geboden die nodig is.

Mevrouw Van der Velden heeft daar ervaring mee opgedaan in andere gemeenten. In de Woonvisie staat het omschreven als CPOH, Collectief particulier opdrachtgeverschap in de huur, of ook wel de wooncoöperatie. Zo'n coöperatie is in feite een corporatie in het klein: als groep richt je een vereniging op, die vereniging wordt vervolgens eigenaar van het complex woningen en als lid van de vereniging huur je een woning. Je kunt ook lid zijn van de coöperatie zonder er direct te gaan wonen maar dat je op de wachtlijst gaan staan. Het kan interessant zijn voor mensen die geld overhouden aan verkoop van hun woning en dat willen investeren in de coöperatie, als vorm van een aandeel met bijv. 4% rendement, wat beduidend meer is dan een spaarrekening. Vervolgens huur je binnen die coöperatie een vrije sector huurwoning, die – afhankelijk van je financiering en de kwaliteit van de woning – van 900 tot 1400 euro huur per maand kan kosten; dat wordt gezamenlijk bij de aftrap van de nieuwbouw bepaald. Betaal je 1100 euro en heb je aandelen met rendement, dan kun je jezelf dus 500 euro per maand huurverlaging geven. Op deze manier kun je woningen bouwen zoals je ze wilt hebben. Je kunt in de vrije sector woningen realiseren en als collectief bepaal je je huurprijsbeleid. Dat kan via aandelen gecombineerd met bankfinanciering, en een jaarlijks huurverhogingspercentage dat anders is dan particuliere beleggers gebruiken. Daarnaast kan de nieuwe generatie senioren die stap al maken vanaf 60, 65 jaar, waardoor ze elkaar als groep kunnen ondersteunen als ze ouder worden en waardoor ze als collectief zorg kunnen gaan inkopen. De eerste wooncoöperatie in de sociale huur – onder de Woningwet – is in Friesland van de grond gekomen. De eerste wooncoöperatie voor de middeninkomens is Waalwijk Wonen, deze start na de zomer na een aantal jaren voorbereiding. Dat is de eerste zuivere coöperatie zoals boven omschreven.

De heer De Bruijn vraagt of dit initiatief ook door een commerciële partij gedaan kan worden die het woningbezit dan verkoopt aan zo'n coöperatie.

Mw. Van der Velden stelt dat in de basis er een groep mensen moet zijn die dit willen. Je kunt dan vanaf nul beginnen, óf je kunt kijken naar projecten die er zijn en of daar een geschikt project bij zit om als collectief te kopen. Dat zou mogelijkheden bieden voor Oudewaterse bouwers.

De heer De Bruijn vraagt de heer Lissendorp wat de mogelijkheden zijn voor een woningbouwvereniging om in de vrije sector woningen te verhuren.

De heer Lissendorp antwoordt dat die belemmering zit in de nieuwe Woningwet, die 1 juli 2015 is ingegaan. Het is niet *verboden* dat corporaties vrije sector huurwoningen bouwen maar de gemeente moet dan een markttoets uitvoeren, d.w.z. als er een locatie beschikbaar is en de gemeente opteert voor vrije sector huurwoningen, dan moet de gemeente aan de markt vragen, dus ontwikkelaars en aannemers, of zij op die locatie vrije sector huurwoningen willen bouwen. Zo ja, dan gaat de ontwikkelaar bouwen, maar zo nee, dan mogen corporaties / woningbouwverenigingen daar vrije sectorhuurwoningen bouwen.

De heer De Bruijn vraagt zich af of dat mogelijkheden biedt voor de Schuylenburchtlocatie.

De volgende vraag van de heer De Bruijn betreft de huisvesting van statushouders. Er staat een verwachte taakstelling in 2016 / 2017 van 30 resp. 42 statushouders die gehuisvest moeten worden en voor wie 10 tot 14 woningen nodig zijn. Dat is de huidige inschatting van het aantal. Die taakstelling wordt door het Rijk op 1 juli vernieuwd, en dat zal dan waarschijnlijk hoger uitvallen (want er wachten in de AZC's nog heel veel statushouders op huisvesting).

Daarnaast (zie artikel Trouw vorige week) is 70% van de statushouders alleenstaand. Vraag is wat dat betekent voor het prognosticeerde aantal benodigde woningen. Het betreft hier het sociale huursegment. Om verdringing van eigen woningzoekenden te voorkomen moet bekend zijn wat Oudewater op korte termijn nog te wachten staat.

Wethouder Vermeij zegt dat de raad op korte termijn een raadsinformatiebrief tegemoet kan zien over actualisering van de taakstellingen. **TOEZEGGING**

Het klopt inderdaad dat veel statushouders alleengaand zijn. Het woningbestand van Oudewater is vooral geschikt voor gezinnen. Dat verschilt per gemeente. De praktijk is dat met name kleinere, landelijke gemeenten vooral *gezinnen* gekoppeld krijgen, terwijl *alleengaanden* in de grotere gemeenten terechtkomen (puur omdat het woningaanbod daar meer passend is). Ook Oudewater huisvest vooral gezinnen. De gemeente zal strak moeten monitoren hoe dat zich ontwikkelt, maar de taakstelling wordt opgelegd door het Rijk en zal dus ingevuld moeten worden. De woningbouwvereniging moet daarmee aan de slag.

De heer Lissendorp vult aan dat de woningbouwvereniging de afgelopen periode vnl. gezinnen heeft gehuisvest, grofweg $\frac{3}{4}$. In 2015 zijn aan statushouders 7 woningen verhuurd. Ook krijgt de vereniging de laatste tijd alleenstaanden voorgedragen. Richting Ferm Werk is aangegeven dat Oudewater met name eensgezinswoningen heeft, en er nu wordt druk gezocht naar gezinnen. Maar de spoeling wordt dunner. Dat geeft wel druk op de woningbouwvereniging.

Een ander probleem is dat de woningbouwvereniging – sinds 1 januari – volgens de wet verplicht is om “passend” toe te wijzen. Dat betekent dat zij sociale huurwoningen moeten toewijzen aan mensen met een inkomen die in aanmerking komen voor een huurtoeslag. Door die maatregel ontstaat er meer druk en begint het te knellen, want ook statushouders hebben de laagste inkomens. Daarom wil de woningbouwvereniging zo snel mogelijk op diverse locaties in Oudewater nieuwbouw gaan plegen, ook met het oog op de doorstroming die daardoor ontstaat. Het is van het grootste belang om met elkaar zo snel mogelijk de projecten die mogelijk zijn van de grond te trekken: dat wordt op zijn vroegst in 2017 en dat betekent dan alle hensen aan denk. Op de taakstelling van dit jaar loopt de woningbouwvereniging nu achter. Het ligt gevoelig.

De heer De Bruijn vraagt in welk opzicht het begint te knellen.

De heer Lissendorp antwoordt dat er altijd sprake is van verdringing. De woningen waar statushouders in trekken kun je nu eenmaal niet aan andere woningzoekenden toewijzen. De gemeente is verplicht om statushouders te huisvesten, schuift dat logischerwijze door naar de woningbouwvereniging, en de schatting is dat dit jaar en volgend jaar tussen 15 en 25% van de leegkomende woningen beschikbaar

gesteld moet worden voor statushouders. Een flink percentage. Des te meer is nieuwbouw noodzakelijk, met name in het segment van de lage huren.

De heer De Bruijn leest in het stuk van de woningbouwvereniging “dat het aantal reacties op 1 eensgezinswoning (waarschijnlijk sociale huur) nog altijd tussen de 70 en 100 is”.

De heer Lissendorp bevestigt dat. Voor 1 leegkomende woning zijn er tussen de 70 en 100 gegadigden. Dat zijn geen mensen die op straat staan maar mensen die bijv. een bovenwoning hebben, of inwonen, of van een appartement naar een huurwoning met tuin zou willen.

Mevrouw Van Wijk vraagt hoe zich de doelgroep van statushouders verhoudt tot andere doelgroepen van woningzoekenden die ook urgent zijn.

De heer Lissendorp weet niet uit het hoofd hoeveel dat er zijn maar er zijn altijd urgentwoningzoekenden. Het streven is om hen binnen 2 à 3 maanden te huisvesten, en dat lukt ook altijd wel. Het is niet zo dat zij in de kou staan ten koste van de statushouders.

Mevrouw Van Wijk komt terug op de alleenstaande statushouders. Zou het mogelijk zijn om een eensgezinswoning aan meerdere statushouders ter beschikking te stellen?

De heer Lissendorp antwoordt bevestigend, dat kan, maar de ervaring leert dat dat veel problemen oplevert. Hij zal dat dus niet doen.

De heer De Bruijn vraagt of de eenling huisvesting krijgt waarna de familie mag overkomen.

Dat is inderdaad een bijkomend probleem, aldus de heer Lissendorp. Veel statushouders zijn nu *alleen* in Nederland en vragen gezinshereniging. Door het kabinetsbeleid gaat dat in de vertraging, het duurt tussen 1 en 2 jaar, waarmee het probleem ontstaat dat gemeenten veel statushouders eerst *alleen* moeten huisvesten. De woningbouwvereniging wijst hen geen eengezinswoning toe, want als het gezin niet overkomt wordt die eengezinswoning bewoond door 1 persoon. Maar het is wel een probleem want als je hem een driekamerwoning toewijst en zijn gezin komt over, moet je een andere woning gaan zoeken.

De heer Wildeman heeft een vraag over de goedkope vrije huursector, de sector die ook in de Woonvisie als problematisch wordt geschetst omdat het aanbod in die sector in Oudewater heel klein is. Hypotheken zijn moeilijker te krijgen, en daar is wel behoefte aan. Veel mensen kunnen door hun inkomen niet meer sociaal huren maar kunnen ook geen hypotheek krijgen. In de Woonvisie wordt gezegd dat daar aandacht aan besteed moet worden. De heer Wildeman vraagt zich af op welke manier dat tussensegment beter bediend gaat worden.

Wethouder Vermeij herkent het vraagstuk. Betaalbare huurwoningen onder de 628 euro kunnen via de woningbouwvereniging geregeld worden. Voor het segment daarboven wordt de speelruimte voor de corporatie door de nieuwe Woningwet steeds kleiner. Marktpartijen stappen daar wel in mits ze er rendement uit kunnen halen dus dan worden het fors geprijsde vrije sector huurwoningen. Voor dat tussensegment is nog niet zo makkelijk een oplossing te vinden. Het is een aandachtspunt voor de komende jaren.

Mevrouw Van Velden vult aan dat het met name gaat om de groep met tussen 38.000 en 45.000 euro aan inkomen, die niet of bijna niet meer in aanmerking komt voor sociale huurwoningen, die niet 1000 of 1100 euro huur kan betalen en ook geen eigen vermogen heeft door bijvoorbeeld verkoop eigen woning. Beleggers komen al snel met huren die richting 900 à 1000 euro gaan ofwel hele kleine woningen. Wil je appartementen bouwen van een redelijk formaat, dan kan het wellicht nog voor 850 euro kale huur maar dan komen er servicekosten bij. Met de huidige financieringsmogelijkheden /rendementen kom je al snel op 1000/1100 euro uit. Een collectief is een optie om de huurprijs laag te houden. Om voor die tussengroep betaalbaar en gefinancierd te krijgen (banken financieren collectief eigendom echter niet voor honderd procent) is eigenlijk de enige optie: garantstelling door de overheid / lenen / doorlenen.

De heer Wildeman signaleert daar een flink probleem want dat segment wordt steeds groter. Bovendien zal de doorstroming gaan vastlopen.

Mevrouw Van Velden levert 2 A4tjes aan de wethouder aan met enkele opties voor dat laagste segment. Samen met Platform31 wordt hieraan gewerkt, maar collectief bouwen is nog zo'n onbekend fenomeen bij banken dat zij niet makkelijk geld lenen voor dat doel.

De heer Lissendorp herkent het probleem ook maar ziet nog geen lange rijen voor zijn kantoor staan. De afgelopen jaren heeft de woningbouwvereniging zich daarop ingesteld. De woningbouwvereniging mag vanuit de Woningwet alleen vrije sector huurwoningen bouwen als de marktpartijen daar niet inspringen maar is wel vrij om de huren van bepaalde woningen boven de vrije sector grens te laten stijgen. Dat is ook de afgelopen jaren ook gebeurd: er zijn op dit moment 45 woningen boven de sociale huurgrens van 710 euro. Als een woning leegkomt heeft de woningbouwvereniging dus wel degelijk aanbod voor mensen die boven de 38.000 euro uitkomen met hun inkomen en te weinig verdienen voor een koopwoning. De woningbouwvereniging heeft daar welbewust op ingespeeld. Zo kan de woningbouwvereniging ook die groep bedienen, zonder alleen afhankelijk te zijn van nieuwbouw.

De heer Wildeman vindt het vreemd als een woning minder kost als er een andere bewoner in trekt.

De heer Lissendorp vindt dat niet zo vreemd. Het zijn woningen van hoge kwaliteit, en de huurprijzen van de woningbouwvereniging zijn 62% van maximaal redelijk dus zitten bijna 40% af van de grens die door de overheid is bepaald. Dan is het niet vreemd om bepaalde woningen duur te maken voor een bepaalde doelgroep die het kan betalen.

De heer De Bruijn concludeert dat voor dat tussensegment ook Oudewater weinig kanten op kan, behalve dan in de prestatieafspraken afspraken maken met de woningbouwvereniging.

De heer Lissendorp beaamt dat, dat is mogelijk, maar het lastige blijft dat het erg druk is op de woningmarkt en dat er vanuit veel doelgroepen vraag is.

De heer Wildeman denkt dat het op een gegeven moment wel mogelijk is: als de gemeente in een bepaald gebied een bepaald type woningen wil, voor een bepaald segment, en de markt is niet in staat dat te realiseren, dan zou de woningbouwvereniging dat kunnen overnemen. Is de woningbouwvereniging daartoe bereid?

De heer Lissendorp antwoordt dat die bereidheid er is maar dat het natuurlijk ook afhangt van de grondprijzen, de locatie etc.

De heer Wildeman stelt dat de gemeente daar een rol in kan spelen, als het gaat om grondprijzen en locatie.

De heer Lissendorp is vanzelfsprekend bereid daarover te praten maar wijst erop dat de woningbouwvereniging in eerste instantie is bedoeld voor de mensen met een kleine portemonnee. Voor die doelgroep wil hij in de Wijngaardstraat 100% sociale huurwoningen realiseren. Op locatie De Wulverhorst kan wellicht een deel wat duurdere woningen komen, en wellicht ook op de locatie De Schuylenburcht. Honderd procent sociaal is in aanvang de opzet maar afhankelijk van vraag en mogelijkheden kun je bij een nieuwe ontwikkeling ook een deel bestemmen voor het middensegment.

De heer De Bruijn heeft een vraag over de vitale woningbouwprogrammering, een instrument dat wordt ingezet om te kunnen blijven inspelen op de actuele vraag, waarbij jaarlijks het dan bekende woningbouwprogramma wordt getoetst. Is dat nu wel een geschikt instrument voor een woningbouwprogramma van gemiddeld slechts 20 woningen per jaar, vraagt hij zich af, en ook zou hij inzage willen hebben in hoe dat instrument werkt. (Kan ook een andere keer)

Wethouder Vermeij antwoordt dat vitaal niet per definitie gelijk is aan een groot aantal. Het gaat er met die vitale programmering om om heel scherp te monitoren wat er gebeurt in de woningmarkt, zodat je het zonodig kunt bijstellen. Dat is de vorige keer niet gebeurd. Zeker bij een lage woningbouwproductie is het nodig om dat te doen, want je hebt veel minder kansen om het goed te doen. Het gaat dus niet om de grote aantallen, maar om de juiste aantallen, op het juiste moment.

Meer informatie daarover: een presentatie is natuurlijk altijd mogelijk. Als de vitale programmering verder is uitgewerkt is de wethouder zeker bereid dat nader te presenteren en te bespreken.

De volgende vraag van de heer De Bruijn gaat over het zorggeschikter maken van bestaande particuliere woningen. Er staat dat daar diverse instrumenten voor beschikbaar zijn en dat het een besparing oplevert omdat er minder gebruik gemaakt wordt van de Wmo. Spreker vraagt een nadere toelichting daarop. Ook wijst hij erop dat het van de particulier zelf afhangt, of hij dat ook wil.

Wethouder Vermeij wijst op de komende vergrijzing, die het van des te meer belang maakt dat woningen bij de bewoner blijven passen. Er zijn instrumenten om de woning mee te laten ontwikkelen op de bewoner: bijv. geld lenen voor aanpassingen, via de blijver-lening. De gemeente leent dat geld niet maar kan wel zorgen dat er goede voorlichting over is. Of je daar vanuit de gemeente gemeentelijke middelen gaat inzetten voor die aanpassingen, dat is nog vele stappen verder; maar het vraagt wel nieuw denken want ga je de woning niet zorggeschikter maken, dan klopt de bewoner op een gegeven moment aan bij de Wmo, en daarvan zijn de kosten vele malen hoger. Vandaar dat het zo belangrijk is om meer woningen levensloopbestendig te maken.

De heer De Bruijn zou daar graag een aparte bijeenkomst over beleggen, om dieper te kunnen ingaan op mogelijkheden en onmogelijkheden. In de Woonvisie staat dat Oudewater een nogal verouderd woonbestand heeft dus er zijn vrij veel woningen die verbeterd kunnen worden. Hoe krijg je de particulieren nu zo ver dat ze óf gaan verhuizen naar een reeds gebouwde zorggeschikte woning óf gaan investeren in het zorggeschikter maken van hun eigen woning?

De wethouder denkt dat de gemeente die uitdaging inderdaad niet uit de weg moet gaan. Wonen is meer dan bouwen: het is ook omgaan met je bestaande woningvoorraad. Dan gaat het verder dan de instrumenten binnen de volkshuisvesting: de mogelijkheid om een koppeling te leggen tussen het fysieke wonen en het sociale domein moet nader uitgediept worden, om door bundeling de nodige slagen te kunnen maken. De wethouder zou daar graag meer pro-actief op acteren in plaats van dure woningaanpassingen te moeten doen vanuit de Wmo als iemand echt heel beperkt wordt.

Mevrouw Van Wijk refereert in dit kader aan pagina 11 (digitaal), waar staat dat de grote voorraad van verouderde woningen in particulier eigendom een aandachtspunt is waar wellicht “onconventionele werkwijzen en organisatievormen” voor uitgewerkt moeten worden. Zij vraagt een toelichting daarop van de wethouder.

Wethouder Vermeij wijst op het grote bestand aan woningen in Oudewater van eind jaren '50 tot midden jaren '70. Veel van die woningen zijn slecht geïsoleerd. Vraag is hoe je daar – door het koppelen van instrumenten op het gebied van duurzaamheid en van volkshuisvesting en wellicht ook via nieuwe financieringsvormen – belangrijke slagen in kunt maken. De overheid moet de particuliere woningbezitters goed voorlichten, en moet daarin samenwerking zoeken met de vele initiatieven die op dat gebied gaande zijn; door die te koppelen kan duurzaamheid in verouderde woningen verbeterd worden.

Onconventioneel: dat is wat de woningbouwvereniging heeft gedaan in de wijk Brededijk: slecht geïsoleerde en verouderde woningen slopen en vervangen door woningen die duurzaam zijn, die een laag energieverbruik hebben en passen bij de huidige vraag. Na veel weerstand is daar een fantastische ontwikkeling tot stand gebracht. Dat waren complexen van 1 eigenaar, en het zou mooi zijn – maar wellicht een te hoge ambitie – als je een vergelijkbare slag kan maken met een aantal *particuliere* woningen.

Mevrouw Van Wijk zou graag een toelichting krijgen op de combinatie particulier eigendom en onconventionele maatregelen; want het komt enigszins bedreigend over.

Mevrouw Van Velden refereert aan pagina 7 (papier), waar gesproken wordt van onconventionele werkwijzen en organisatievormen. Dat is o.a. een verwijzing naar de grotere voorraad aan verouderde woningen, waarbij je wellicht niet meer de eigenaar kunt motiveren en voorlichten maar misschien als overheid kunt organiseren dat bewoners er bloksgewijze attent op gemaakt worden en dat de overheid een rol neemt om te organiseren dat binnen dat blok eigenaren maatregelen nemen voor hun woning. Het is dus niet een kwestie van dwingen, maar voorlichten, en de particulier blijft zelf verantwoordelijk. Wellicht valt er ook iets te organiseren zodat een aantal particulieren collectief iets kunnen doen, of dat particulieren het idee wordt voorgelegd om te slopen en als collectief iets anders neer te zetten. De rol van de overheid daarbij is vooral voorlichten, organiseren en coördineren.

De volgende vraag van de heer De Bruijn gaat over de huurlasten. Die zijn de afgelopen jaren fors gestegen en zijn nu schrikbarend hoog. Zie par. 5.1. Maar op pagina 7 staat iets anders, nl. dat uit de woningbranche blijkt dat de betaalbaarheid van de huidige woningen geen groot probleem is. Dat staat haaks op elkaar.

Verder staat op pagina 17 dat er een trendbreuk nodig is om het wonen voor mensen met een laag inkomen betaalbaar te houden dan wel betaalbaar te maken. Welke trendbreuk wordt daar bedoeld en hoe is die te realiseren in Oudewater?

De wethouder beantwoordt eerst de vraag over woonlasten voor huurders. De werkelijkheid van de huurders is iets heel anders dan die van de statistiek: volgens de statistieken kan een huur betaalbaar zijn maar als je moet rondkomen van AOW of bijstand is ook een betaalbare huur een erg hoge huur.

Dat woningmarktonderzoek is van begin vorig jaar en sindsdien zijn er twee huurverhogingen geweest, zijn de kosten van levensonderhoud omhooggegaan, terwijl AOW-uitkeringen niet omhoog gaan en pensioenen misschien wel naar beneden. Ook in Oudewater neemt armoede toe, en dat heeft te maken met woonlasten. Mensen ervaren een huur die wel degelijk hoog is.

Welke trendbreuk wil je dan bewerkstelligen: geen of minder huurverhoging; of misschien wel huurverlaging, doordat woningen energiezuiniger worden. Oudewater was de eerste gemeente in Nederland waar een woningbouwvereniging zonnepanelen aanbracht op woningen.

Bij mutaties wordt getracht zoveel mogelijk de woningen passend toe te wijzen, passend bij hun inkomen. Dat regel je via de prestatieafspraken, en daar is deze Woonvisie keihard voor nodig.

De heer Lissendorp herkent zich niet in het gegeven dat de huren schrikbarend hoog zijn.

Zijn woningcorporatie zit onder het landelijk gemiddelde, met 62% van het maximum. Als bij verhuringen geconstateerd wordt dat de huur te hoog is naar gelang het inkomen wordt soms huurverlaging toegepast (maatwerk). Het hoeft geen probleem van de huren te zijn maar het is in feite ook een probleem van de inkomens; de corporatie kan daar niet het sluitstuk voor zijn door alles te compenseren en de huren maar te verlagen want dat is bedrijfseconomisch niet verantwoord.

In zijn notitie heeft hij aangegeven dat 75% van zijn huurwoningen tot de huurtoeslaggrens gaat, d.w.z. als mensen een te laag inkomen hebben t.o.v. de huur krijgen ze huurtoeslag van de overheid. Dus: per saldo heeft de woningbouwvereniging een heel sociaal huurwoningenbestand, met redelijke huurprijzen.

De laatste vraag van de heer De Bruijn gaat over de doorstroming, zie pagina 18, waar gesproken wordt over doorstroommaatregelen zoals ingroei huur, verhuispremies en verhuisbegeleiding. Dat is prachtig, maar wie gaat dat betalen? En werkt het ook?

De wethouder antwoordt dat je het moet proberen om te weten of het werkt. De woningmarkt zit in een aantal segmenten behoorlijk vast en moet vlotgetrokken worden. Voor de uitvoering zal de gemeente weer in gesprek moeten met de woningbouwvereniging.

En wie het betaalt: je probeert het samen met de woningbouwvereniging op gang te brengen maar het is niet de bedoeling dat de gemeente dat gaat betalen. De woningbouwvereniging moet zorgen voor een woningbestand dat voldoende levend is en voldoende beweegt, zij hebben daar zelf ook belang bij.

De heer De Bruijn wijst erop dat doorstroming ook moet plaatsvinden met koopwoningen, iets waar de woningbouwvereniging geen invloed op heeft.

De heer Knol vindt deze woonvisie niet visionair, eerder pragmatisch. Hij bevat geen grote uitbreidingsplannen, en dat is prima. Er is een serieuze poging gedaan om zoveel mogelijk doelgroepen te bedienen. Maar de zorg van zijn fractie betreft vooral het vervolg: hoe wil de wethouder voor elkaar krijgen dat die visie toetssteen wordt voor het uitvoeringsprogramma de komende jaren? Suggestie: stel in ieder geval prioriteiten en hou daaraan vast.

Wethouder Vermeij antwoordt dat het erom gaat met deze visie richting te geven aan de volkshuisvesting van Oudewater, en bij alle keuzes die je maakt dit document als toetssteen te gebruiken. Het wordt dus een instrument bij de ontwikkeling van woningbouwplannen. Maar tegelijkertijd wordt het niet in beton gegoten, het is niet voor niets een vitale woningbouwprogrammering, wat betekent dat het college serieus gaat monitoren hoe de woningbouw en de woningbouwbehoefte in Oudewater zich ontwikkelt om zonedig in het uitvoeringsprogramma aanpassingen aan te brengen. Zo bereik je het doel dat Oudewater vitaal blijft en een levendige en aantrekkelijke stad om te wonen.

Mevrouw Van Wijk had een soortgelijke vraag. Zij vraagt de wethouder of hij bedoelt dat de Woonvisie breed is en dat jaarlijks, in uitvoeringsdocumenten, een soort herijking gedaan wordt om te zien wat actueel nodig is en wat de markt wil, zodat uiteindelijk toch weer de Woonvisie jaarlijks wordt aangepast.

Wethouder Vermeij stelt dat actualiseren van de Woonvisie jaar in jaar uit niet het doel op zich is maar het middel om te zorgen dat je woningbouwprogramma bij je doelstelling blijft aansluiten, en die doelstelling is: zorgen dat Oudewater vitaal blijft. Dat betekent dat je jongeren moet vasthouden. Als uit de monitoring blijkt dat bijsturing nodig is moet je zo realistisch zijn dat je dat ook doet. Maar het is een middel, geen doel op zich.

Mevrouw Van Wijk mist een prioritering. Gebeurt dat wellicht in de jaarlijkse herijking?

De wethouder verwijst daarvoor naar hoofdstuk 9 van de Woonvisie, met het actieprogramma. In actiepunt 1 daarvan staat dat die vitale programmering gedetailleerd uitgewerkt gaat worden, en daarin zullen de prioriteiten gesteld worden met goede planning en fasering. Dat wordt dan jaarlijks gemonitord en geactualiseerd. Het gaat erom een lijn uit te zetten voor de toekomst, dus niet in 2016 alles in beton te gieten.

De heer Knol wil meegeven dat die behoefte aan prioritering twee kanten op zou moeten: enerzijds naar het instrumentarium, maar anderzijds ook naar toetsing aan de visie zelf, = welke echte uitgangspunten van die visie zijn nu heilig bij elke toets die de komende jaren wordt uitgevoerd. De heer Knol vraagt de wethouder om vóór de raadsvergadering een oplegger aan te leveren met een uitgewerkte visie die ook wat breder kan gaan dan alleen de Woonvisie, ook naar domeinen die ermee te maken hebben.

Wethouder Vermeij noemt als essentiële uitgangspunten: betaalbaar; en duurzaam (duurzame woningen maar ook duurzaam omgaan met de ruimte die beschikbaar is).

Ten tweede: de Woonvisie gaat om meer dan wonen alleen, die betreft ook allerlei andere domeinen. Het lijkt de wethouder een boeiende uitdaging om voor de raad van volgende week op een paar A4tjes zo'n richting aan te geven.

Mevrouw Van Velden benadrukt dat de Woonvisie geen document wordt dat in de kast komt te liggen. Het ene instrument is de vitale woningbouwprogrammering, waarmee je actief het beleid en de visie uitwerkt kwantitatief en kwalitatief in kaders voor je programma; ten tweede een aantal andere onderwerpen die in het actieprogramma opgenomen zijn (hoogste prioriteit moet nog bepaald worden). Wat betreft visionair: ook dat wordt in die programmering opgenomen, en als prioriteit staat betaalbaarheid daarin bovenaan. Daar ga je dus op sturen. Het is niet de bedoeling om elk jaar opnieuw een Woonvisie op te stellen maar 1x per jaar je toetsingskader kritisch te bezien en terug te kijken of je doel gerealiseerd is; zo nee, wat de oorzaak daarvan is; aan de hand daarvan kun je het kader en het programma desgewenst bijstellen. Het is zeker niet de bedoeling de Woonvisie voor vijf jaar in de kast te leggen.

Tot slot: het woord pragmatisch werd genoemd en dat is een compliment. Waarvoor dank.

De heer De Bruijn stelt vast dat een tijdsplanning ontbreekt. Hij benadrukt dat zijn fractie het niet nodig vindt om overhaast een tijdsplanning te maken. Wat hem betreft kan dat ook ná de raadsvergadering.

Mevrouw Van Wijk denkt dat de wethouder ook de input van de raad daarvoor nodig heeft. En die wordt in de a.s. raad gegeven dus dat lijkt meer een actie voor ná de a.s. raad.

Mevrouw Van Wijk heeft nog een laatste vraag, namelijk hoe deze Woonvisie zich verhoudt tot woonvisies van aangrenzende gemeenten. Is er overleg, is er afstemming?

Mevrouw Van Velden antwoordt dat in de lokale woonvisie ook de doelstellingen staan, de visie voor je gemeente, en dat breng je vervolgens in in een regionale woonvisie.

Mevrouw V.d. Brink vult aan dat er geen regionale woonvisie is. Oudewater is wel aangehaakt bij de U16, waarbinnen de woonvoorraad wordt geregeld. Binnen die groep is uitwisseling over de woonvisies, prestatieafspraken, woningbouwprogramma etc. Het zijn landelijke thema's waar iedere gemeente zijn eigen accenten kan leggen, al naar gelang er behoefte is. Het is dus met elkaar afgestemd maar heel erg lokaal ingevuld.

Wethouder Vermeij wijst erop dat in regionaal perspectief van belang is dat er een regionaal woningmarktonderzoek is uitgevoerd (Oudewater, Lopik, Montfoort, IJsselstein); ten tweede benadrukt hij dat de Woonvisie ook is bedoeld als bouwsteen in de dialoog met de Provincie, over zaken als de rode contouren, uitleglocaties etc.

Conclusie: Bespreekstuk voor de raad.

5. Raadsvoorstel 16R.00305 inzake voorgenomen zienswijze fusievoornemen woningbouwverenigingen Oudewater, Goed Wonen en Lopik

Veel raadsleden hebben een déjà vu door deze stukken.

Mevrouw Van Wijk vraagt een toelichting op de financiële paragraaf, met name hoe de financiële integratie van de 3 woningbouwverenigingen in zijn werk gaat.

De heer Lissendorp beantwoordt die vraag. In de fusiestukken staat dat woningbouwvereniging Oudewater 'fusiedrager' wordt, wat betekent dat de vermogens (= de woningen) van Goed Wonen en Lopik naar woningbouwvereniging Oudewater overgaan.

Mevrouw Van Wijk concludeert dat het een juridische fusie is. Het wordt dus in feite 1 stichting. Zij zou graag horen of dit financieel nadelig is voor woningbouwvereniging Oudewater is, of de nieuwe vereniging meer financiële risico's gaat lopen, of het effect heeft op het onderhoud van de woningen.

De heer Lissendorp laat weten dat de drie organisaties een intentieovereenkomst hebben afgesloten om te komen tot fusie. De Raad van Toezicht van Woningbouwvereniging Oudewater heeft als randvoorwaarden gesteld dat 1) de financiële posities van de 2 andere partijen objectief onderzocht worden; en 2) de staat van het onderhoud van de partijen onderzocht worden. Dat is gebeurd, door externe adviesbureaus. De resultaten zijn positief, wat betekent dat de financiële positie van de drie verenigingen goed is en dat de technische staat van het woningbezit vergelijkbaar is. In die zin zitten er dus geen risico's in.

Er zijn ook geen andere risico's, er is juist sprake van meerwaarde door de fusie: drie gezonde organisaties gaan fuseren en daardoor wordt hun spankracht groter. Er is sprake van een aantal bezuinigingen, de beheerlasten kunnen dus omhoog; en de opgave vanuit Oudewater voor meerjarenperspectief is er ook in Lopik en Benschop, en de drie opgaves bij elkaar is zodanig dat de nieuwe organisatie dat heel goed aankan. Het is dus niet zo dat een van de drie plaatsen projecten niet door zouden gaan c.q. minder zouden worden.

Wethouder Vermeij vult aan dat er een financiële relatie is – zij het zeer indirect – tussen woningbouwvereniging en gemeente, want alle sociale woningbouwprojecten in Nederland worden voorzien van een financiële garantstelling door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Binnen dat waarborgfonds is in eerste instantie sprake van collectieve borging tussen de organisaties onderling. Mocht uiteindelijk het waarborgfonds niet in staat zijn om een financieel debacle van een van de leden op te vangen dan is gemeente als achtervang aansprakelijk. Maar dat is een theoretisch risico. Zelfs bij Vestia was het toch de sector die het oploste, de gemeenten hebben geen euro bijgedragen.

De heer Knol vreest dat groei als noodzaak wordt gezien, vanwege de complexiteit van de landelijke regelgeving. Hij betwijfelt echter of deze beweging echt zo noodzakelijk is. In de rechtvaardiging voor zo'n stap wordt dan gesproken over efficiencyvoordeel (wat bijna nooit wordt gerealiseerd) en het op hetzelfde niveau of verbeteren van de dienstverlening (maar of dat gebeurt is ook maar de vraag).

Wat schiet de Oudewaterse huurder nu op met deze fusie? Wat wordt hij er beter van?

De heer Lissendorp benadrukt dat zijn corporatie de huurders uiteraard centraal stelt.

De dienstverlening blijft op het huidige niveau, die is momenteel erg goed en haalt een hoog KWH-cijfer (klanttevredenheidsonderzoek).

De beheerlasten kunnen gemiddeld per woning omlaag; en als dat gebeurt en de dienstverlening blijft op peil, met een lagere kostenpost, dan betekent dat dat er meer ruimte is om te investeren, bijvoorbeeld in nieuwbouw of in onderhoud. De huurder gaat er dus zeker niet op achteruit. En of een fusie wel of niet goed is: bij grote corporaties is dat niet altijd goed gegaan maar dan gaat het om 30.000 tot 40.000 woningen, maar hier zijn het drie kleine corporaties in een werkgebied dat op elkaar aansluit, in het landelijk gebied. Dat moet zeker leiden tot een meerwaarde.

Natuurlijk kost een fusie geld, met name de aanloopkosten, maar de heer Lissendorp denkt op langere termijn goedkoper uit te zijn.

De heer Knol vraagt of de dienstverlening dan beter wordt, en stelt nogmaals de vraag of zo'n fusie nu echt nodig is. Het blijft nog steeds een hele kleine corporatie en het werk wordt wel ingewikkelder. Die verlaging van beheerkosten is bovendien slechts marginaal en of je efficiencyvoordeel gaat behalen is zeer ongewis.

De heer Lissendorp antwoordt dat het doel is dat het draagvlak van de corporaties vergroot wordt. Je kunt je afvragen voor welke corporatie dit het meest noodzakelijk is; maar de drie corporaties zitten in een gemeenschappelijk woningbouwmarktgebied dus het vergroten van het draagvlak verlaagt sowieso de kwetsbaarheid al. Ook de woningbouwvereniging van Oudewater is kwetsbaar. De Woningwet vergt zoveel extra verantwoording dat het verstandig is om op te schalen. Blijf je zelfstandig dan moet je adviseurs gaan inschakelen, en dat kost ook geld. En het blijft kleinschalig want het wordt een organisatie van ca. 20 medewerkers met 2000 woningen. Maar de nieuwe omvang zorgt dat de woningbouwvereniging beter is ingesteld op de toekomst.

De leden stonden achter deze fusie. Zij hebben aangegeven niet te willen fuseren met een corporatie met 10.000 of 12.000 woningen vanwege de identiteit van een kleine corporatie. De huurders in Oudewater zijn enthousiast en de leden ook.

De heer Knol vraagt of het werkelijk zo is dat de kwetsbaarheid van een gefuseerde corporatie met 20 mensen afneemt en dat er minder advies nodig is dan in de huidige situatie.

De heer Lissendorp antwoordt dat een accountant altijd nodig is en dat ook een juridisch adviseur wordt ingehuurd. Ook voor een P&O-medewerker is de corporatie straks nog steeds te klein. Natuurlijk is er nog kwetsbaarheid maar met deze omvang kan de corporatie de opgave van de komende jaren beter opvangen.

De heer Knol wijst erop dat de fusie gaat in een richting waarin de *gemeente* zich nu juist *niet* beweegt, op dit moment. Het zou in feite meer voor de hand liggen om te fuseren met een *Woerdense* corporatie.

De heer Lissendorp antwoordt ontkennend: de schaal van Woerden is veel te groot. Dan wordt het een overname. En de huurders en de leden willen dat beslist niet.

De heer Knol is nog niet overtuigd van de voordelen. Het heeft geen zin op te schalen omdat dat zo leuk is. Het blijft een kleine corporatie met beperkte mogelijkheden.

De heer Lissendorp vindt die kleinschaligheid belangrijk: korte lijnen naar huurders, bekendheid met de huurders, bekendheid met het woningbezit; dat blijft allemaal. En hoe dan ook: de huurders en leden hebben zich hiervoor uitgesproken, zij willen niet naar een grotere schaal. Het gebeurt dus niet omdat de corporatie “het leuk vindt om groter te worden”.

De heer Wildeman wijst op twee kopjes in het stuk van het college: Argumenten, en Kanttekeningen. Onder Argumenten wordt beschreven wat de heer Lissendorp zojuist aangaf; bij de Kanttekeningen staan kanttekeningen van de gemeente, met name volkshuisvestelijk van aard. Door een vergroting van de schaal zou de lokale kennis kunnen afnemen, wordt daarin gezegd. Ook wordt gesteld dat het opgebouwde vermogen door de Oudewaterse huurders naar rato ingezet moet blijven worden. Die kanttekeningen komen echter niet bij de zienswijzen terug, heeft de heer Wildeman geconstateerd.

Een ander punt is het gemeentelijk woningbezit en afspraken die daarover gemaakt zijn. De woningbouwvereniging kwam voort uit de gemeentelijke organisatie en de heer Wildeman wil graag weten of er vanuit die periode nog afspraken staan t.a.v. het gemeentelijk woningbezit en of daar wellicht belemmeringen zijn voor een fusie.

De heer Lissendorp laat weten dat voormalig wethouder de heer Luring dat heeft gecheckt en dat daar destijds geen afspraken over zijn gemaakt.

De voorzitter vraagt of het huidige college er ook zo over denkt.

Wethouder Vermeij verwijst naar de concept-zienswijze, waarin de gemeente de woningbouwvereniging nadrukkelijk vraagt om aandacht te houden voor die schaalgrootte en te zorgen dat de kennis van de lokale situatie intact blijft. Ook is er – onder Investeren en projecten – iets terug te vinden over het vermogen van de vereniging: de gemeente pleit ervoor om de reserves blijvend in te zetten voor Oudewater, en wil daar in de prestatieafspraken ook concreet aandacht aan schenken. Dat staat dus wel degelijk in de brief van de gemeente aan de woningbouwvereniging.

Wat betreft de oude afspraken: de woningbouwvereniging komt – via de tussenstap Woningstichting Oudewater – inderdaad voort uit het gemeentelijk woningbedrijf maar het college heeft niet onderzocht of er ergens in het verleden afspraken over fusies zijn gemaakt. Dat wordt nog

gecompliceerd omdat het woningbedrijf een woningstichting is geworden, en later een woningbouwvereniging, in de golf van democratisering van woningcorporaties in Nederland in de jaren '70. De wethouder neemt aan dat een notaris die statuten omzet van stichting naar vereniging ook dat soort zaken checkt. Maar het college heeft dat niet onderzocht.

De heer Wildeman betreurt dat. Misschien dat dat nog een aandachtspunt voor het college is, want het zou jammer zijn als er door oude afspraken een kink in de kabel komt.

De heer Lissendorp zegt dat dat niet aan de orde is.

De wethouder vult nog aan de burgemeester aangeeft dat bij dat soort afspraken overgaan naar de rechtsopvolger.

De heer Wildeman wijst erop dat dat correct is, tenzij het over de rechtsopvolger zelf gaat.

De heer Lissendorp weet zeker dat er niets in de huidige statuten over dit punt is opgenomen.

De heer Wildeman benadrukt dat het gaat om wat er in het verleden gebeurd is. Misschien kan de wethouder vóór de raadsvergadering hierop een antwoord geven.

De wethouder zal trachten dat na te zoeken.

De heer Wildeman heeft nog een andere vraag, en die betreft de onderhandelingen met de gemeente over de prestatieovereenkomst. Hij vraagt of deze fusie wat dat betreft nog consequenties heeft en of bijvoorbeeld de Woonvisie belemmerd zou worden door de fusieplannen.

De heer Lissendorp antwoordt dat het maken van prestatieafspraken op de normale wijze doorgaat, wel of geen fusie. De fusie levert in ieder geval geen belemmeringen op. En wat betreft deze Woonvisie: veel zaken die daarin staan staan ook al in het beleidsplan van de corporatie zelf, en uitgangspunt is dat dat beleidsplan overeind blijft staan. Er komt een nieuw ondernemingsplan maar dat zal niet afwijken van het huidige beleidsplan.

De heer De Bruijn begrijpt dat de woningbouwvereniging verplicht is de gemeente te raadplegen voor deze fusie. Hij informeert naar bevoegdheid van raad en college in dezen.

Mevrouw V. d. Brink beantwoordt die vraag. Er moet een zienswijze van het college gevoegd worden bij het verzoek van de woningbouwvereniging aan de minister. Als een gemeente er geen vertrouwen in heeft stelt de minister nader onderzoek in. Het college stelt een zienswijze op en de raad mag zienswijzen en bedenkingen meegeven aan het college. Het college mag dan kiezen voor aanpassen zienswijze, of niet. Die afweging moet het college zelf maken.

De heer De Bruijn begrijpt de bedenkingen van het college maar heeft er zelf weinig moeite mee. Wat zijn fractie betreft mag het een hamerstuk worden.

De heer Van Wijngaarden wijst erop dat in de zienswijze Kapellestraat is geschreven met dubbel p.

Conclusie: Bespreekstuk naar de raad.

6. Raadsvoorstel 16R.00301 inzake technische wijziging huisvestingsverordening regio Utrecht 2015 gemeente Oudewater

Er zijn geen vragen.

Conclusie: Hamerstuk naar de raad.

7. Ter inzage liggende stukken en mededelingen

Er zijn geen ter inzage liggende stukken en mededelingen.

8. Gelegenheid tot het stellen van vragen aan de portefeuillehouders

➤ **De Klepper**

De heer Knol heeft een vraag over De Klepper. Er is besloten nog niet tot verkoop over te gaan, er zijn wat strubbelingen van huurders over huurpenningen, en de heer Knol vraagt de portefeuillehouder om dit op te schorten en mee te nemen bij het accommodatiebeleid.

Burgemeester Verhoeve antwoordt dat de gemeente een boedel met afspraken heeft overgenomen inclusief achterstallig juridisch onderhoud. Dat wordt nu rechtgezet. Met één huurder is nog geen overeenstemming bereikt. De insteek is om zoveel mogelijk te bevroeren wat er tot nu toe is afgesproken, in afwachting van het accommodatiebeleid.

➤ **De watertoets**

N.a.v. de vele regenval de laatste dagen vraagt de heer Knol of Oudewater problematische locaties heeft wat dat betreft.

Wethouder Vermeij zegt dat Oudewater nog aan de gunstige kant zit. Of Oudewater het op orde heeft: het rioleringsstelsel is gedimensioneerd en ambtelijk wordt gewerkt aan het bijstellen van het gemeentelijk rioleringsplan. Bedoeling is dat op te waarderen tot een gemeentelijk waterhuishoudingsplan, dus inclusief berging van oppervlaktewater en inrichting van de ruimte (denk aan inrichting van tuinen die waterdoorloop toelaat). De komende tijd zal daaraan gewerkt gaan worden. De urgentie van dit soort zaken staat op ieders netvlies.

➤ **Grond voor statushouders**

Mevrouw Van Wijk verwijst naar een raadsinformatiebrief van begin dit jaar inzake de statushouders, waarin werd aangegeven dat er een stuk verkocht zou worden aan de woningbouwvereniging. Zij vraagt naar de stand van zaken.

Wethouder Vermeij antwoordt dat de gemeente op Noordzijde 2 inderdaad nog een stuk grond in bezit heeft, waar de insteek van het college was: versneld woningbouw voor statushouders en om verdringing te beperken. Er is een programma geformuleerd en aan de woningbouwvereniging – als preferente partner voor sociale huisvesting – is gevraagd om te komen met een integraal voorstel voor die locatie, inclusief een passende grondprijs. Het voorstel is binnen, maar het college vindt dit voorstel van de woningbouwvereniging erg moeilijk te matchen met de grondprijs zoals die in de exploitatieopzet zit. Daarom heeft het college besloten om (via een makelaar) marktpartijen te vragen of zij in staat zijn om binnen het voorstel van het college zo'n programma te realiseren en welke grondprijs daar dan passend bij kan zijn. (Het gevraagde programma behelst: sociale woningbouw gericht op starters, jonge gezinnen, grondgebonden woningen, statushouders, lage huurprijs.)

Mevrouw Van Wijk vraagt wat er gebeurt als uit de raad n.a.v. bespreking Woonvisie een andere prioritering komt. Wordt dat programma dan aangepast?

De wethouder antwoordt dat het aan de raad is om de prioritering aan te passen. Maar hij raadt aan dat stuk grond niet geïsoleerd te bekijken. Het programma van de Woonvisie gaat uit van de totaliteit van Oudewater, het geeft aan waar de meest prangende behoefte ligt; ga je iets veranderen dan is het wel zaak na te gaan of het nog past bij het uitgangspunt: Oudewater vitaal houden en inspelen op de meest knellende groep uit de huursector i.e. starters / jonge gezinnen / mensen die op zoek zijn naar betaalbare huurwoningen.

De heer De Bruijn vraagt of het juist is dat de enige reden van het collegebesluit van vanmorgen ligt in het feit dat de woningbouwvereniging niet de grondprijs voor die grond kan betalen die in de boeken van de gemeente staat; of zijn er nog andere overwegingen waarom het college dit besluit heeft genomen? De wethouder heeft het woord verdringing niet genoemd; is het enige dat speelt: de prijs?

De wethouder antwoordt bevestigend. Na optelling van alle elementen is onder de streep de prijs het enige wat knelt. Inpassing van het gewenste aantal woningen op die locatie speelt ook wel een rol maar dat is techniek, en als de prijs niet passend is hoef je aan de techniek niet te beginnen. Op dit moment zit er, ondanks het gegeven dat de woningbouwvereniging een onrendabele top van 1,2 tot 1,8 mln wil nemen op dit project, een gat tussen het bedrag dat in de exploitatieopzet van de grond zit, en het bedrag dat de woningbouwvereniging op dit moment als bod heeft neergelegd. Mogelijk is er een marktpartij die hetzelfde programma kan realiseren maar dan voor een passende grondprijs.

De heer Van Wijngaarden stelt vast dat de woningbouwvereniging 1,2 tot 1,8 mln “water bij de wijn” wil doen. En het college doet dat dan niet? Is dat reëel? Daar stapt dan toch geen marktpartij in?

De wethouder bevestigt dat. Dat was de uitkomst van de bespreking. Het college wil dat toch proberen. Misschien zijn er marktpartijen die bijvoorbeeld door creatiever te bouwen het wél kunnen.

De heer Van Wijngaarden herinnert eraan dat er rekening gehouden zou worden met de komst van de statushouders en dat er eigenlijk nog niets gebeurd is.

De wethouder ontkent dat laatste. Er is serieus gerekend en getekend, en op dit moment heeft de woningbouwvereniging geen passend bod kunnen neerleggen.

Mevrouw Van Wijk refereert aan de intentie van die raadsinformatiebrief, dat die grond voor de jaarwisseling 2016 overgedragen zou moeten zijn. Dat wordt dus niet meer gehaald.

De wethouder antwoordt dat die tijdslijn ervan uitging dat er zaken gedaan kon worden met de woningbouwvereniging. Maar dat is dus niet gelukt. Het is de laatste grond die beschikbaar is en je kunt het dus maar één keer goed doen.

De heer Knol deelt de mening van de heer Van Wijngaarden. Het lijkt hem niet dat een marktpartij dit kan invullen voor een lager bedrag. Het is een zinloze manoeuvre: het leidt tot aanpassing van het programma, óf de raad zal zich moeten beraden hoe serieus de gemeente zijn eigen Woonvisie neemt. Spreker concludeert dat er al een half jaar verloren is gegaan en stelt voor deze discussie meteen door te schuiven naar de raad.

➤ **Asfalteringswerkzaamheden Lange Linschoten**

De heer De Bruijn vindt de beantwoording van de vragen van het CDA door het college vrij teleurstellend, en ook soms bezijden de waarheid.

De technische mogelijkheden zijn begrensd door het beschikbare budget, en op de vraag van het CDA of het veilig genoeg was wordt geen antwoord gegeven. Ook wordt geconstateerd dat het wegdek deze keer na een “relatief korte periode van gebruik” al niet meer aan de verwachtingen voldoet. Dat is 1 dag na de asfaltering geconstateerd; een wel heel korte periode van gebruik dus. Conclusie is dat het gewoon zo is opgeleverd. In die zin klopt te beantwoording niet. Maak je hem wel kloppend dan kan de beantwoording van de andere vragen in een heel ander daglicht komen te staan want dan heeft de aannemer broddelwerk geleverd voor een bedrag € 13.000. Graag daar nog eens achteraan gaan om te zien of dat geld terecht betaald is. De wethouder stemt hiermee in. **TOEZEGGING**

Sluiting, om 23.35 uur

Ongewijzigd vastgesteld in de openbare vergadering van het forum Ruimte van 6 september 2016,

De griffier a.i.,

M. Seuters

de voorzitter,

R.A. van den Hoogen