

Woonvisie - uitgangspunten Wbvo

Woningbouwvereniging Oudewater (Wbvo) heeft met veel interesse de nieuwe Woonvisie van gemeente Oudewater gelezen. In grote lijnen sluit de Woonvisie goed aan bij de gesprekken die er zijn geweest en de doelstellingen van Wbvo. Een aantal punten uit de Woonvisie komen wat minder overeen met onze visie of willen wij nuanceren.

Algemeen

Wij vinden het belangrijk om te focussen op een aantal punten de komende jaren. Er staan veel activiteiten in de Woonvisie welke Gemeente Oudewater op wil nemen in prestatieafspraken. Op veel punten staan wij daarvoor open en meestal zijn deze doelen al opgenomen in onze plannen. We moeten wel keuzes maken. Onze focus ligt de komende jaren bij nieuwbouw, duurzaamheid en betaalbaarheid.

Samenstelling huurvoorraad

Uit het woonbehoefte onderzoek dat in opdracht van de gemeente door Rigo is uitgevoerd, is gebleken dat de betaalbare woningvoorraad in Oudewater voldoende is. In de toekomst zal de vraag naar eengezinswoningen wat afnemen en de vraag naar appartementen toenemen. Wbvo speelt hierop in door de komende jaren huurappartementen te bouwen. Op kleine schaal verkopen wij eengezinswoningen (5 tot 10 per jaar) om de onrendabele toppen van deze projecten te financieren. Deze eengezinswoningen zijn zeer geschikt voor starters. Zij kunnen (als ze aan de voorwaarden voldoen) deze woningen met korting kopen.

In de woonvisie wisselt de visie op het aantal sociale huurwoningen een aantal keer. Dit is verwarrend. De ene keer zijn er te weinig, elders in het document kunnen er sociale huurwoningen omgezet worden in vrije sector huurwoningen.

Volgens de Woonvisie kunnen er eengezinswoningen gesloopt worden om ruimte te maken voor appartementen. Wij verwachten niet dat hier op korte termijn sprake van zal zijn. De komende jaren zijn er nog voldoende locaties beschikbaar om nieuwe appartementen te bouwen, zonder dat hiervoor eengezinswoningen gesloopt moeten worden. Dit is ook niet wenselijk, omdat het aantal reacties op 1 eengezinswoning nog altijd tussen de 70 en 100 is. Er is nu dus veel vraag en ook op de midden lange termijn verwachten we geen problemen bij de verhuur van deze woningen.

Huisvesting statushouders

Wbvo slaagt er de laatste jaren goed in om te voldoen aan de opgave om statushouders te huisvesten. De percentages die genoemd worden in de woonvisie zijn niet helemaal correct. Belangrijk is om te weten dat er vorig jaar 7 huurwoningen nodig waren om aan de opgave te voldoen. De opgave neemt dit jaar en de komende jaren waarschijnlijk toe en daarom zullen er meer woningen nodig zijn. Waarschijnlijk 10 tot 14 per jaar, dit is tussen de 15% en 20% van de woningen die op jaarbasis verhuurd worden.

Door het woningaanbod te vergroten en daarmee ook meer doorstroming te realiseren zorgen wij ervoor dat de wachttijd van (gewone) woningzoekenden niet te veel oploopt en verdringing zo min mogelijk plaatsvindt. Het woningaanbod kunnen we vergroten door nieuwbouw. Daarnaast verkopen wij nu tijdelijk geen huurwoningen.

Wbvo heeft voor de komende jaren vier nieuwbouwprojecten in de planning opgenomen, waarbij tussen de 110 – 120 woningen kunnen worden gerealiseerd (Wijngaardstraat, Wulverhorst 3^e fase, Noort-Syde II en Schuylenburcht).

De samenwerking met de gemeente is belangrijk voor het kunnen bouwen van sociale huurwoningen. Als de procedures snel verlopen kunnen we snel gaan bouwen. Verder zijn de grondprijzen die de gemeente Oudewater rekent erg hoog in de vergelijking tot gemeenten in de regio. Dit maakt het lastig om huurwoningen met een betaalbare huur te realiseren.

Duurzaamheid

Wbvo werkt al een aantal jaren aan de verbetering van de energieprestatie van het woningbezit. Doormiddel van o.a. renovaties, isolatie bij mutatie en het plaatsen van zonnepanelen verbeteren we de energie labels. Wij gaan de komende jaren versneld werkzaamheden uitvoeren om de doelstelling uit het 'Convenant Energiebesparing Huursector' te halen. Het laatste half jaar zijn er op ruim 30 huurwoningen zonnepanelen geplaatst. Voor 2020 is de doelstelling om op 200 huurwoningen zonnepanelen te plaatsen. Daarnaast gaan wij complexen met een slecht energielabel versneld isoleren. Dit jaar voeren we een pilot uit in de wijk Brede Dijk. Huurders kunnen kiezen voor een pakket met isolatiemaatregelen. Hier staat een huurverhoging tegenover. Het uitgangspunt is dat de woonlasten voor de huurder moeten dalen. De huurverhoging zal dus lager zijn, dan de besparing in energiekosten. We hopen dat veel huurders gebruik gaan maken van deze optie en we de komende jaren veel woningen kunnen isoleren naar minimaal energielabel B. De huurders van het complex in de wijk Brede Dijk krijgen later dit jaar meer informatie. Wij staan dus achter de doelstelling in de Woonvisie. We hopen dat ook de energieprestatie van de particuliere woningvoorraad de komende jaren verbeterd. We kijken met interesse naar de plannen van de gemeente om dit te stimuleren.

Betaalbaarheid

In de Woonvisie staat dat de huren in Oudewater fors zijn gestegen en schrikbarend hoog zijn. Deze stelling onderschrijven wij in het geheel niet. De huren van Wbvo liggen momenteel op 62% van de maximaal redelijke huurprijs. Dit is onder het landelijk gemiddelde.

Uit het onderzoek van Rigo blijkt dat het aantal betaalbare huurwoningen in Oudewater voldoende is. In de tabel op pagina 10 staan de aantallen per huurprijscategorie. Deze aantallen kloppen wel. In de tekst met betrekking tot de tabel is opgenomen dat 75% van de woningen een huurprijs heeft tot de huurtoeslaggrens. Wij kunnen daarom de uitspraak over de hoge huur niet plaatsen.

Onze doelstelling is om de komende jaren te zorgen dat het aantal betaalbare huurwoningen voldoende blijft. Op het gebied van woonlasten doen wij een belangrijke bijdrage door woningen versnelt te isoleren of zonnepanelen te plaatsen, waardoor de energierekening van huurders zal dalen.

Doorstroming

In de Woonvisie staat een goede opsomming van de maatregelen die wij kunnen gebruiken om doorstroming te stimuleren. Belangrijk hierbij is om te vermelden dat de wetgeving 'passend toewijzen' die per 1 januari 2016 is ingegaan de doorstroming sterk negatief beïnvloed. Woningzoekenden komen in aanmerking voor minder woningen en kunnen daardoor niet verhuizen.

Wonen en zorg

Uit het onderzoek van Rigo is gebleken dat er voldoende intramurale zorg aanwezig is. Bij nieuwbouw projecten is het uitgangspunt dat de woningen geschikt zijn voor senioren, ook als er beperkingen komen. Het ombouwen van het huidige woningbezit van Wbvo is op korte termijn niet nodig. Door nieuwbouw toe te voegen is er voldoende aanbod van woningen waarin zorg geleverd kan worden. Wbvo is geen voorstander van het ombouwen van het complex aan de Margrietstraat op korte termijn. Wij investeren de komende jaren in nieuwbouw, betaalbaarheid en duurzaamheid. Er moeten keuzes gemaakt worden.

Prestatieafspraken

In de Woningwet is opgenomen dat als de gemeente voor 1 januari haar volkshuisvestelijk beleid bekend heeft gemaakt, de corporatie verplicht is om voor 1 juli een "bod" uit te brengen. Dit bod bestaat uit een activiteitenoverzicht waarin de corporatie duidelijk maakt wat haar bijdrage is aan de uitvoering van het volkshuisvestelijk beleid. Dit bod dient afgestemd te worden met de huurders(raad) van Wbvo.

Drie partijen; de gemeente, huurders en Wbvo dienen samen tot afspraken te komen. Wbvo stelt voor het schema aan te houden dat in de Woningwet is opgenomen. Op basis van het schema dient Wbvo ook verantwoording af te leggen aan de Minister. Voor 1 juli 2017 zal zij een met de huurders(raad) afgestemd bod voorleggen aan de gemeente Oudewater. Daarna kunnen de drie partijen om tafel om de prestatieafspraken verder vorm te geven. De definitieve prestatieafspraken worden dan uiterlijk in december van 2017 ondertekend.

Wbvo, 21 juni 2016