



* Z F E O C B 1 3 0 8 C *

Woonpartners Midden-Holland
T.a.v. de heer R. Mascini
Postbus 102
2740 AC WADDINXVEEN

Uw kenmerk:

Uw brief van:

Ons kenmerk:

Bijlagen:

1 oktober 2020

Z/20/054050-122134

Contactpersoon:

Telefoonnummer:

Waddinxveen:

H. Nome

14 0182

VERZONDEN 27 NOV 2020

Onderwerp:

Bod in het kader van de prestatieafspraken 2021

Geachte heer Mascini,

Woonpartners Midden-Holland heeft een bod uitgebracht op de uitvoering van de Woonvisie Waddinxveen 2018-2022 voor het jaar 2021. Er staan een groot aantal zaken in die de doelstellingen uit de woonvisie ondersteunen waarvoor het college graag haar waardering uitsprekt. Daarom accepteert de gemeente het bod.

Er is echter een aantal punten waarbij de gemeente behoefte heeft aan het geven van een nadere duiding of interpretatie van het door Woonpartners uitgebrachte bod en de verwachtingen die Woonpartners heeft van de gemeente. De punten waar de gemeente een reactie op wil geven staan in de volgorde van het door Woonpartners uitgebrachte bod. Omdat in het bod van 2021 een aantal onderwerpen van voorgaande jaren zijn blijven staan, of op een klein onderdeel zijn geactualiseerd, geldt dit ook voor de reactie van de gemeente.

Beschikbaarheid (pijler 1 Woonvisie)

Woonpartners heeft het voornemen om gebruik te maken van de experimenteerruimte die de Huisvestingsverordening Waddinxveen biedt om aan de Limaweg een complex bij voorrang toe te wijzen aan maatschappelijke sleutelfunctionarissen.

Reactie gemeente:

Indien de Limaweg alsnog in eigendom komt van Woonpartners kan Woonpartners hiervoor een voorstel indienen bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Waddinxveen zoals verwoord in de Huisvestingsverordening Waddinxveen 2019 hoofdstuk 7, artikel 35, Experimenten.

In het bod verwijst Woonpartners naar het experiment Jongerenhuisvesting.

Reactie gemeente:

Graag vult de gemeente dit punt voor de volledigheid aan. In samenspraak met Woonpartners is het experiment jongerenhuisvesting als volgt geformuleerd. "De kern van het experiment is dat 25% van de als jongerenwoning gelabelde woningen met voorrang wordt aangeboden aan jongeren uit Waddinxveen die voldoen aan de in het experiment genoemde maatschappelijke binding eisen.

In de bieding biedt Woonpartners aan samen met de gemeente te verkennen wat de mogelijkheden zijn om voor 2020/2021 tien beschutte woonlocaties in Waddinxveen te organiseren.

Reactie gemeente: De gemeente waardeert dit bod ten zeerste. Daarom wordt er op korte termijn na het versturen van deze brief vanuit de gemeente een bestuurlijk overleg gepland om hier voortvarend mee aan de slag te gaan.

Woonpartners verwacht van de gemeente dat haar nieuwbouwbeleid een afspiegeling is van de vraag en aanbodverhoudingen, waarbij 30% van de nieuwbouwwoningen met een huur onder de liberalisatiegrens gerealiseerd kunnen worden door voldoende bouwlocaties beschikbaar te stellen, zowel in de bestaande gebouwde omgeving als in uitleggebieden.

Reactie gemeente:

Dit kan alleen gerealiseerd worden binnen de mogelijkheden die de gemeente daarvoor heeft.

Woonpartners verwacht van de gemeente 100 extra sociale huurwoningen in de wijk Triangel, waarvoor in het coalitieakkoord in principe ruimte wordt geboden.

Reactie gemeente:

De gemeente acht zich niet gebonden aan 100 woningen, maar aan een substantieel aantal. Inmiddels zijn er afspraken gemaakt over circa 75 extra woningen.

Woonpartners verwacht van de gemeente aanscherping van een verlaagde parkeernorm voor sociale huurwoningen, alsook een nog lagere norm voor locaties nabij HOV-knooppunten of daar waar sprake kan zijn van deelautogebruik. Woonpartners zal zelf niet investeren in deelautogebruik, maar ondernemerschap dat daartoe leidt stimuleren. Een dergelijke benadering biedt vanwege de lagere grondkosten kansen voor ruimere aantallen sociale huurwoningen (verdichting).

Reactie gemeente:

De gemeente wil per projectvoorstel van Woonpartners inventariseren of een afwijking binnen de CROW-normering wenselijk is.

Woonpartners verwacht van de gemeente dat Woonpartners betrokken wordt bij het selecteren van potentiële bouwlocaties voor zowel sociale- als middeldure huurwoningen.

Reactie gemeente:

Binnen de wettelijke mogelijkheden die daarvoor bestaan, is de gemeente bereid dit te doen.

Woonpartners verwacht dat het gemeentebestuur voor middeldure huur vaststelt.

Reactie gemeente:

Er is door het college een concept Middenhuurverordening aan de gemeenteraad ter vaststelling aangeboden. Het is aan de gemeenteraad of deze wel of niet wordt vastgesteld.

In tabel 1.1, voorraadmutaties, staat compensatie Meteorenweg te lezen.

Reactie gemeente:

Woonpartners en de gemeente zijn in gesprek of, en zo ja binnen welke kaders, het op korte termijn niet plaats kunnen vinden van woningbouw op de locatie Meteorenweg op enigerlei wijze gecompenseerd dient te worden.

Betaalbaarheid (pijler 1 Woonvisie)

Woonpartners verwacht van de gemeente een op de residuele benadering gebaseerde sociale grondprijs (eventueel per project nader af te spreken) voor woningen onder de liberalisatiegrens, waarbij rekening wordt gehouden met projectgebonden aspecten als verlaagde parkeernorm, geluidsbelasting, bijzondere stedenbouwkundige randvoorwaarden en milieueisen.

Reactie gemeente:

De gemeente hanteert bij grondprijzen het beleid, zoals dat is neergelegd in de Nota Grondbeleid van de gemeente die geldt op het moment van de gronduitgifte.

Woonpartners vraagt heldere uitleg hoe de gemeente omgaat met betalingsproblemen, het verstrekken van bijzondere bijstand en schuldhulpverlening met als doel het voorkomen van huisuitzettingen. De gemeente maak hierover afspraken met Woonpartners voor periodiek overleg.

Reactie gemeente:

Woonpartners neemt deel aan het overleg actualisering convenant voorkoming huisuitzettingen door huurachterstanden of overlast. Tijdens deze overleggen worden over de door Woonpartners genoemde onderwerpen regionale afspraken gemaakt waaraan lokaal verder, samen met Woonpartners, vorm gegeven wordt.

Hoewel dit onderwerp valt onder de bedrijfsvoering van Woonpartners zijn wij binnen de gemeente zeer verbaasd over de gang van zaken met betrekking tot het nieuwe huurbeleid van Woonpartners waar een waarborgsom is verhoogd. Hierdoor wordt er naar verwachting meer aanspraak gemaakt op de bijzondere bijstand. Dit omdat bewoners met een klein budget deze waarborgsom niet kunnen opbrengen en het soms voor hen noodzakelijk is om te verhuizen naar een sociale huurwoning. Woonpartners is in Waddinxveen de enige woningcorporatie, waardoor er ook geen andere keuze is. Woonpartners lijkt hiermee het risico van

huurschulden gedeeltelijk af te wentelen op de bijzondere bijstand van de gemeente door de verhoogde waarborgsom in het nieuwe huurbeleid van Woonpartners. De gemeente Waddinxveen gaat daarom graag op een ander moment met Woonpartners hierover in gesprek.

Kwaliteit (pijler 1 Woonvisie)

Woonpartners verwacht van de gemeente dat zij voldoet aan de eisen PKVW voor de openbare ruimte in de omgeving van de complexen van Woonpartners.

Reactie gemeente:

Dit wordt in de praktijk vormgegeven met als ondergrens de Leidraad Inrichting Openbare Ruimte.

Woonpartners vraagt van de gemeente om samen met Woonpartners het groenbeheer gericht op het voorkomen van schimmel en mosvorming als ook behoud van een gezond leefklimaat binnen de woning af stemmen.

Reactie gemeente:

Als het gaat om uitgroei van gemeentelijke groenvoorziening die te dicht bij bebouwing is gegroeid kan er altijd contact worden gezocht met de gemeente. Woonpartners signaleert de uitgroei zelf en geeft dit door aan de juiste contactpersonen binnen de gemeente.

Woonpartners verwacht van de gemeente dat werkzaamheden in het openbaar gebied, zoals ophogen en herstraten, maar ook aanleg en onderhoud van nutsvoorzieningen tijdig met de corporaties worden afgestemd.

Reactie gemeente:

Dit is altijd het uitgangspunt.

Woonpartners verwacht van de gemeente de mogelijkheid te verstrekken subsidie aan huurders aangaande gasvrij maken van de woning. Er moeten extra kosten worden gemaakt (door elektra-aansluiting, extra groepen in meterkast, inductieplaat of vergelijkbaar, keukenkastje, eventueel een oven).

Reactie gemeente:

Voor subsidieregelingen voor woningcorporaties verwijst de gemeente naar:

<https://www.aedes.nl/artikelen/energie-en-duurzaamheid/achtergrond/huurwoningen-verduurzamen-met-subsidie.html>

Duurzaamheid (Pijler 3 Woonvisie)

Woonpartners realiseert alleen duurzaamheidseisen die uitgaan boven het bouwbesluit onder voorwaarde van kostendekkende subsidiering.

Reactie gemeente:

De gemeente ziet geen mogelijkheden voor een aanvullende subsidiebijdrage vanuit de gemeente.

Woonpartners verwacht van de gemeente actieve participatie in de lobby richting rijksoverheid om de verhuurdersheffing en de vennootschapsbelastingplicht voor corporaties van tafel te krijgen.

Reactie gemeente:

De gemeente is bereid dit te doen, waar dit mogelijk en zinvol is. De gemeente zal dit in ieder geval niet alleen doen, maar in een samenwerking met buurgemeenten en/of de VNG.

Woonpartners vraagt aan de gemeente om ook voor inwoners beschikbare gemeentelijke ondersteuning en subsidies ook beschikbaar te stellen voor de corporaties t.b.v. huurders van sociale huurwoningen. Op dit moment is subsidie (o.a. duurzaamheidsinvesteringen, funderingsherstel, hang- en sluitwerk) alleen nog voor woningeigenaren beschikbaar.

Reactie gemeente:

Voor subsidieregelingen voor woningcorporaties verwijst de gemeente naar:

<https://www.aedes.nl/artikelen/energie-en-duurzaamheid/achtergrond/huurwoningen-verduurzamen-met-subsidie.html>

Wonen, zorg en welzijn (pijler 2 Woonvisie)

Woonpartners beëindigt geleidelijk het beheer van de barfunctie van het Anne Frank Centrum via warme overdracht aan Palet Welzijn.

Reactie gemeente:

Dit zijn afspraken tussen Woonpartners en Palet Welzijn waar de gemeente geen rol in heeft. Wel is het zo dat de gemeente ook diensten inkoop bij Palet Welzijn.

Voorstel Woonpartners: Gemeente en Woonpartners leggen de procesafspraken rond de Wmo-toekenningen vast, waarbij Woonpartners bevoegdheden verkrijgt om namens de gemeente verstrekkingen te doen opdat bewoners hierin zo effectief en efficiënt mogelijk worden bediend.

Reactie gemeente:

Als het gaat om de toewijzing en opdrachtverstrekking (laten uitvoeren) van Wmo-voorzieningen ligt de regierol bij de gemeente. Er worden geen bevoegdheden aan Woonpartners overgedragen.

Woonpartners verwacht van de gemeente het oppakken van de regierol om langer zelfstandig thuis wonen van kwetsbare ouderen te faciliteren. Door HRHM wordt een voorstel opgesteld. In dit voorstel worden een aantal stimulerende maatregelen in kaart gebracht zoals huurgewenning en verhuiskosten rekening houdend met inkomensafhankelijkheid.

Reactie gemeente:

Wellicht goed om te benoemen dat op voorhand er door Woonpartners en de gemeente geen afspraken of toezeggingen zijn gemaakt over financiering van eventuele maatregelen. Naar aanleiding van een voorstel van de HRHM zou hier verder over gesproken worden. De gemeente kijkt met belangstelling uit naar het voorstel van de HRHM.

Voorstel van Woonpartners: De gemeente neemt het voortouw inzake de totstandkoming van actuele en houdbare afspraken met de zorgpartijen (bevorderen van het werken met Zorgdakovereenkomsten; Convenant voorkomen huisuitzetting en Convenant Buurtbemiddeling).

Reactie gemeente:

De gemeente heeft een regierol bij het tot stand komen van convenanten.

Uitvoeringsafspraken tussen zorginstellingen en Woonpartners, zoals Zorgdakovereenkomst is tussen de betrokken partijen, woningbouwcorporatie, welzijnsinstelling en huurder, zelf.

Leefbaarheid en Participatie (pijler 4 Woonvisie)

Woonpartners vraagt van de gemeente extra inzet op verbeteren van de woon- en leefomstandigheden van buurt- en wijkbewoners in de aandachtswijken.

Reactie gemeente:

De gemeente zet hierop al in. Denk aan het sociaal team, de wijkregisseur, inkoop van maatschappelijke diensten via Palet Welzijn etc. Wel vraagt de gemeente van Woonpartners medewerking, door in de uitvoering mede vorm te geven aan vroeg signalering van maatschappelijke problematiek van de klanten van Woonpartners.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van de gemeente Waddinxveen,
de secretaris,

de burgemeester,

Mevr. A.B. Blomme

Dhr. E.J. Nieuwenhuis

