

Raadsvergadering d.d.	: 30 september 2021
Afdeling	: Beleid en Ontwikkeling
Portefeuillehouder	: Wethouder M. Van Dalen
Onderwerp	: Ondersteuning overname woningbezit Vestia
Betreffend onderdeel programmabegroting	: Taakveld 8 "Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing"

Samenvatting

Woningcorporatie Vestia bezit in Bergeijk met 446 woningen ca. 40% van het totaal aantal corporatie-huurwoningen. Vanaf 2012 is Vestia in financiële problemen gekomen en heeft het de status van saneringscorporatie. De volkshuisvestelijke gevolgen hiervan zijn voor Bergeijkse huurders al jaren zeer ongewenst. In dit raadsvoorstel wordt voorgesteld om met een financiële bijdrage ondersteuning te bieden aan de woningcorporaties Woningbelang en De Zaligheden die de woningen van Vestia willen overnemen. Op deze manier blijven deze woningen behouden voor de sociale huurvoorraad en kan worden voorzien in de behoefte aan betaalbare huurwoningen in Bergeijk.

Inleiding

Woningcorporatie Vestia bezit in Bergeijk met 446 woningen ca. 40% van het totaal aantal corporatie-huurwoningen. Vanaf 2012 is Vestia in financiële problemen gekomen en heeft het de status van saneringscorporatie. De volkshuisvestelijke gevolgen hiervan zijn voor Bergeijkse huurders zeer ongewenst:

- **Verkoop van woningen:** Er zijn in de periode 2013-2015 al 60 woningen verkocht.
- **Betaalbaarheid en huurverhogingen:** Vestia hanteert een streefhuurbeleid van 98% terwijl andere corporaties uitgaan van 65-70%. Hierdoor zijn de huren fors gestegen en zijn woningen nauwelijks meer beschikbaar voor de primaire doelgroep.
- **Onttrekking voorraad sociale huur:** Vestia hanteert een beleid waarbij 30% van het aantal huurwoningen aan de sociale voorraad wordt onttrokken: 134 van de 446 woningen zijn al geen sociale huurwoning meer.
- **Weinig tot geen investeringen in woningbezit:** Vestia investeert niet of nauwelijks in duurzaamheid en (planmatig) onderhoud: de staat van de woningen gaat hard achteruit. Daarnaast vinden ook geen investeringen in nieuwbouw plaats.

Er is de afgelopen jaren onderzocht of een overname van het woningbezit van Vestia door een andere corporatie haalbaar zou kunnen zijn. Dit heeft in 2020 geleid tot een bestuurlijk akkoord tussen de betrokken partijen, Ministerie van BZK, provincie Noord-Brabant, Aedes, WSW, Vestia, Woningbelang en de gemeente. Dit akkoord bevat de volgende hoofdpunten:

- Gericht op doelstelling **overname** Vestia-woningen door andere corporaties
- Partijen verklaren een **bijdrage** te leveren aan het te verwachten forse financiële tekort voor de overnemende corporatie(s)
- Onderzoek naar **ruimtelijke mogelijkheden** voor nieuwbouw (van sociale huurwoningen)

Vanaf mei 2020 is er onderzocht wat er nodig is om de overname van de Vestia-woningen haalbaar te maken. In het raadsvoorstel wordt weergegeven op welke manier de bijdragen van de verschillende partijen een overname, met zoveel mogelijk behoud van de sociale huurvoorraad, mogelijk kunnen

maken. Dit resulteert voor de gemeente in een bijdrage aan de realisatie van extra sociale huurwoningen (vereveningsfonds voor sociale woningbouw) en een impuls aan de verduurzaming van sociale huurwoningen (verduurzamingsfonds sociale huurwoningen).

Voordat een beroep gedaan kan worden op de te reserveren middelen uit het in te stellen verduurzamingsfonds, komen we bij uw raad terug met een uitgewerkt voorstel met voorwaarden voor de verstrekking van deze middelen.

Voorstel

1. Een bestemmingsreserve 'verduurzamingsfonds sociale huurwoningen' in te stellen en €1.000.000 in deze bestemmingsreserve te storten middels een onttrekking van de algemene reserve ad € 1.000.000 en hiervoor een begrotingswijziging 2021 vast te stellen.
2. In de bestemmingsreserve 'vereveningsfonds voor sociale woningbouw' € 500.000 te storten middels een onttrekking van de bestemmingsreserve ROL ad € 500.000 en hiervoor een begrotingswijziging 2021 vast te stellen.

Beoogd effect

Met het instellen van een verduurzamingsfonds en een extra bijdrage aan het vereveningsfonds voor sociale woningbouw wordt de overname van het woningbezit van Vestia in Bergeijk ondersteund. Mede hierdoor zijn de woningcorporaties Woningbelang en De Zaligheden in staat om de Vestia-woningen over te nemen, waardoor de sociale huurvoorraad in de gemeente op peil blijft.

Argumenten

1.1 Instellen van een verduurzamingsfonds voor sociale huurwoningen draagt bij aan de duurzaamheidsambities van de woningvoorraad

Voor particuliere woningen zijn de afgelopen jaren door de overheden verschillende subsidiemogelijkheden beschikbaar gesteld. Deze subsidies waren niet beschikbaar voor sociale huurders met een corporatiewoning. Met het instellen van dit verduurzamingsfonds wordt een impuls gegeven aan de verduurzaming van sociale huurwoningen die zo ook bijdragen aan de totale ambities van verduurzaming van de woningvoorraad.

1.2 en 2.1 De overname van de Vestia-woningen wordt hiermee ondersteund

Voor de overname van de Vestia-woningen is een aanzienlijk financieel verschil (ca. € 24 mio.) tussen de verkoopprijs van Vestia en de maximaal redelijke prijs die de corporaties kunnen betalen voor de exploitatie van sociale huur. De gemeentelijke bijdrage van in totaal € 1,5 mio. zorgt onder andere voor een financiële ondersteuning voor de overbrugging van het verschil.

1.3 en 2.2 Andere partijen geven ook een bijdrage voor ondersteuning van de overname

- Ministerie van BZK: Verleent vrijstelling van overdrachtsbelasting;
- Aedes, vereniging van woningcorporaties: Verleent vrijstelling van saneringsbijdrage door de sector;
- Provincie: De provincie verleent medewerking aan ruimtelijke mogelijkheden op nieuwe locaties voor de realisatie van sociale huurwoningen (o.a. Hooge Berkt fase 2). Ook wordt bezien welke mogelijkheden er zijn om de financiële transactie te ondersteunen. Besluitvorming loopt nog.

De corporaties hebben aangegeven op basis van deze bijdragen de overname van de Vestia-woningen haalbaar te kunnen krijgen en te besluiten tot overname (onder voorbehoud goedkeuring RvC's).

1.4 en 2.3 Naast een financiële bijdrage levert de gemeente ook op andere wijze ondersteuning aan de overname

Er zijn ook nog andere zaken die een directe of indirecte bijdrage aan de overname opleveren:

- Instemmen met verkoop van max. 100 van de van Vestia over te nemen woningen onder voorwaarde dat voor elke verkochte woning 2 nieuwe sociale huurwoningen worden gebouwd (met een huur onder de aftoppingsgrenzen). De realisatie van deze 200 woningen vindt binnen 10 jaar plaats;
- Creëren ruimtelijke condities t.b.v. nieuwbouw sociale huurwoningen;

- Innemen (tertiaire) achtervangpositie van de WSW-geborgde leningen die de corporaties overnemen of aantrekken in verband met de overdracht van de Vestia-portefeuille.

1.5 en 2.4 Dekking van de financiële bijdragen kan voldaan worden uit de bestemmingsreserve ROL en de algemene reserve

De bestemmingsreserve ROL wordt opgebouwd door financiële bijdragen uit woningbouwontwikkelingen. Het ligt hierbij voor de hand om hiermee een extra impuls te kunnen geven aan extra sociale huurwoningen en verduurzaming van sociale huurwoningen. Hiermee wordt invulling gegeven aan behoud en het inlopen van het tekort aan sociale huurwoningen en de slechte technische staat van de Vestia-woningen. De huidige bestemmingsreserve ROL heeft momenteel een saldo van ca. € 1,3 mio. en wordt aangevuld met bijdragen uit nieuwe woningbouwontwikkelingen, waaronder naar verwachting een bijdrage ROL uit de nieuwe uitbreiding Hooge Berkt fase 2 waar ca. 180 woningen kunnen worden gerealiseerd.

Er wordt daarnaast ook dekking gevonden in de algemene reserve.

1.6 en 2.5 Woningcorporaties Woningbelang en De Zaligheden maken afspraken over verdeling

Bij het instellen van de gemeentelijke bijdragen kan de overname tot stand komen. Hierbij maken Woningbelang en De Zaligheden afspraken over het verdelen van de middelen naar het rato van het over te nemen woningbezit. Woningbelang is voornemens om 360 woningen in Bergeijk over te nemen en De Zaligheden 86 woningen in Luyksgestel

Kanttekeningen

1.1 en 2.1 Financieel ondersteunen van een transactie tussen corporaties is geen gemeentelijke verantwoordelijkheid

Het financieel haalbaar krijgen van een transactie tussen corporaties is in beginsel de taak van de betrokken corporaties. De transactie is echter aan financiële voorwaarden gebonden die de corporaties niet zelf kunnen dragen. Vestia mag in het kader van de sanering niet onder een bepaalde prijs verkopen. Om de woningen nog als sociale huurwoning te kunnen exploiteren zijn de corporaties die de woningen overnemen gehouden aan een maximale koopprijs. Met de bijdrage van de gemeente en andere partijen kunnen de Vestia-woningen behouden blijven voor de sociale huurvoorraad. Vanwege het huidige lage aandeel sociale huur (ca. 14%) in de gemeente is dit zeer wenselijk.

Financiën

Om uitvoering te geven aan dit raadsvoorstel wordt verzocht om € 1.000.000 te storten in de bestemmingsreserve 'verduurzamingsfonds voor sociale huurwoningen' middels een onttrekking van de algemene reserve ad € 1.000.000 en hiervoor een begrotingswijziging 2021 vast te stellen. Daarnaast wordt er verzocht om € 500.000 te storten in de bestemmingsreserve 'vereveningsfonds voor sociale woningbouw' middels een onttrekking van de bestemmingsreserve ROL ad € 500.000 en hiervoor een begrotingswijziging 2021 vast te stellen. De raad zal in een later stadium worden verzocht om de middelen in deze bestemmingsreserves 'verduurzamingsfonds voor sociale huurwoningen' en 'vereveningsfonds voor sociale huurwoningen' voor de daarvoor bestemde doelen aan te wenden.

Maatschappelijk verantwoord inkopen

Er is geen sprake van een inkoop/aanbesteding naar aanleiding van dit voorstel.

Communicatie

Voor de communicatie over het proces van de overname van de Vestia-woningen wordt een werkgroep met de communicatie-adviseurs van de betrokken partijen (Vestia, Woningbelang, De Zaligheden, provincie en gemeente) ingesteld. Hierin wordt bepaald hoe de externe communicatie zal worden vorm gegeven.

Uitvoering

- Na het raadsbesluit van 30 september 2021 zal er in oktober 2021 tussen Vestia en de corporaties Woningbelang en De Zaligheden een definitief akkoord (koopovereenkomst) worden vastgesteld.
- Door provincie wordt gezien welke mogelijkheden er zijn om de financiële transactie te ondersteunen. Besluitvorming loopt nog.
- Vanaf januari 2022 kunnen de (eerste) woningen feitelijk door Vestia aan de corporaties worden overgedragen.
- Er volgt voor het toekennen van middelen uit het verduurzamingsfonds nog een nadere uitwerking.

Bijlagen

1. Raadsbesluit 'Ondersteuning overname woningbezit Vestia'

Advies Raadscommissie

De commissie GZ heeft in haar vergadering d.d. 14 september 2021 geadviseerd om het stuk door te geleiden naar de raadsvergadering van 30 september 2021 als hamerstuk/bespreekstuk.

<Wordt ingevuld door Griffier>

Burgemeester en wethouders van Bergeijk,

H.A.J. Loos
Secretaris

A. Callewaert – de Groot
Burgemeester