

AAadvies inzake scheidingsvoorstel DAEB- niet DAEB.

In dit voorstel legt PW een aantal keuzes voor. Zij geeft daarbij aan vooruit te kijken over een periode van 10 jaar met tegelijkertijd een doorkijk naar de langere termijn. (50 jaar)

De huurdersvereniging Lichtenvoorde (HVL) vindt dit een wijze houding, omdat wanneer PW rekening houdt met de toekomst er meer fundering gegeven wordt aan de gemaakte keuzes en je op deze manier de risico's verkleint.

De gemaakte keuzes :

1) De keuze voor een administratieve scheiding.

PW maakt deze keuze voornamelijk om praktische redenen. Dat is begrijpelijk. Het niet DAEB deel van het bezit is erg klein. PW zegt geen ambitie te hebben om dit deel van haar bezit te vergroten. De niet DAEB zal dus klein blijven. Hiermee houdt je de administratieve lastendruk laag.

HVL heeft hiervoor begrip. Graag willen we vermeldt zien dat niet-DAEB huurwoningen d.m.v. deze scheiding in het DAEB deel kunnen opgenomen en dus niet verloren gaan als sociale huurwoning, waarmee bedoeld wordt dat deze woning dan verhuurd kan worden onder de grens van de maximale huurtoeslag en dus betaalbaar blijft voor huurders met een laag inkomen. (tot aan 34000 euro)

De voorraad sociale huurwoningen kan op deze wijze vergroot worden of op het huidige peil gehouden worden.

Dat PW per complex kiest voor eenheid van DAEB en n-DAEB is begrijpelijk. Praktisch gezien handig en overzichtelijker en PW hoeft er geen dubbele boekhoudingen op na te houden.

2) Beperkte overheveling van DAEB naar n-DAEB.

Dat de overheveling DAEB n-DAEB beperkt wordt door slechts 7 woningen over te hevelen heeft de goedkeuring van de HVL.

Dat bij deze overheveling de huurcontracten van de huidige huurder niet gewijzigd worden is naar de mening van HVL een net besluit. Dat na verhuizing van de huidige huurder gekeken wordt naar de verhuurbaarheid van de woning in verband met de nieuw vast te stellen huurprijs voor de nieuwe huurder vindt HVL een redelijk uitgangspunt.

HVL is de mening toegedaan dat PW in een dergelijke situatie overweegt en en zich maximaal inzet om de nieuw vast te stellen huur onder de liberalisatiegrens te houden.

3) Het terug kopen van woningen welke verkocht zijn via koopgarant/koopcomfort.

Dat PW bij het terug kopen van deze woningen, deze woningen terug brengt onder de DAEB tak, is in de ogen van HVL een zeer juiste beslissing.

Dat PW op deze wijze het totale bestand van de sociale huurwoningen voorraad wil vergroten is een goede oplossing, immers de vraag naar betaalbare sociale huurwoningen stijgt vooreerst, met name de vraag naar betaalbare eengezinswoningen. (25 tot 30 per jaar wil PW toevoegen).

Dat na de periode 2020-2025 zeer waarschijnlijk door PW gekozen dient te worden voor afname, gezien de krimp van huishoudens, zal te zijner tijd met grote aandacht door de HVL gevolgd worden om de daadwerkelijke noodzakelijkheid van deze afname te toetsen.

4) Keuze van woning types.

60%-65% eengezinswoningen.

Dat PW kiest voor toename van dit type woning ligt in de lijn der verwachting en is logisch. Logisch gezien het gegeven dat de vraag naar dit type woning stijgt onder de nieuwkomers. (tot aan 2023). Zelfs alleenstaanden kiezen voor dit type woning. HVL stemt in met deze keuze.

33%-38% nultredewoningen

Dat PW dit type woning in geringe mate laat toenemen is te volgen gezien de werkelijkheid. Uit onderzoek blijkt immers dat ouderen weinig geneigd zijn te verhuizen en hun eigen woning inruilen voor een huurwoning. Daarbij komt dat de gemeente ouderen stimuleert, middels een subsidieregeling, aanpassingen te doen aan hun woning, opdat zij zolang mogelijk zelfstandig in hun eigen huis kunnen blijven wonen.

Ook heeft PW de laatste jaren veel geïnvesteerd in dit type woning en het blijkt nu dat het aanbod van dit type woning ruimschoots voldoet aan de vraag naar dit type woning.

5) Geen opgave maatschappelijkvastgoed. (gericht op ontmoeting-leefbaarheid-wonen)

PW geeft aan dat er voor haar hier op dit gebied geen opgave ligt.

Eerder heeft PW aangegeven dat zij contact heeft met maatschappelijke organisaties op het gebied van zorg en welzijn betreffende specifieke doelgroepen. Indien deze organisaties aangeven dat er behoefte is aan uitbreiding voor huisvesting aangaande deze specifieke doelgroepen, PW gaat bezien of een dan eventueel op te starten project rendabel is.

HVL is het eens met bovenstaande standpunten. Dat PW verder kiest voor behoud van bestaand maatschappelijk vastgoed en voor eventueel doorexploiteren is een logisch voortvloeiend besluit uit haar ingenomen standpunten.

6) Nieuwbouwwoningen verkocht via koopgarant/koopcomfort.

125 Woningen zijn verkocht via bovengenoemde constructie.

PW zegt dat na verhuizing een derde deel van de 125 woningen overgaat naar de n-DAEB en twee derde deel onder gebracht zal gaan worden in de DAEB tak. In beide gevallen als huurwoning.

HVL geeft aan dat PW dient na te streven in beide situaties, DAEB en n-DAEB, de huurwoningen betaalbaar te houden zeker in de DAEB tak.

Met betaalbaar heeft HVL een huurprijs voor ogen van 586,68 daar waar het de huurders met de lage inkomens betreft en dat voor het n-DAEB deel de huurprijs wordt vastgesteld tot aan maximaal 710,68.

9) Zowel de DAEB als de n-DAEB tak draaien financieel gezond en onafhankelijk van elkaar. Er worden vooralsnog geen leningen gedaan van uit de beide takken naar elkaar toe.

Mocht in de toekomst dit beeld veranderen, in welke mate en hoe, dan wenst uiteraard HVL hiervan op de hoogte gebracht te worden. Mogelijk eventuele winsten behaald binnen de n-DAEB tak ziet de HVL graag overgeheveld naar de DAEB tak. Dit komt de sociale huisvesting ten goede en geeft meer kracht en inhoud aan de vervulling van de kerntaak die de corporatie dient uit te voeren, namelijk het huisvesten van mensen die niet op zelfstandige wijze zich kunnen voorzien van een woning en een laag inkomen genieten.

Ten aanzien van alle voorgaande opgesomde keuzes neemt HVL een positief standpunt in en geeft derhalve een positief advies af met betrekking tot het gedane scheidingsvoorstel DAEB-n-DAEB.

**Met hoogachting,
Bestuur HVL**