

Nr. RI15.0088 (2015)

Betreft: Overzicht portefeuille Wonen 2015-2016

Aan de leden van de Gemeenteraad

In de raadscommissie van 18 mei 2015 is u aangekondigd dat wij met een overzicht komen van de ontwikkelingen op het dossier Wonen. In deze brief met bijbehorend overzichtsschema informeren wij u hierover.

Er vinden tal van ontwikkelingen plaats op het gebied van wonen welke gevolgen (zullen) hebben voor de bestuurlijke besluitvorming binnen de gemeente en voor de positie van de gemeenteraad hierin. De vaststelling van de nieuwe Huisvestingswet en Woningwet legt nieuwe verplichtingen op aan woningcorporaties en leidt tot wijzigingen in de verhoudingen tussen gemeenten, corporaties en huurders (in de raadscommissie SenB op 18 mei van dit jaar bent u hierover geïnformeerd). De Nota Wonen Den Helder 2010-2015 loopt dit jaar teneinde, een nieuwe woonvisie zal de basis moeten gaan vormen voor nieuwe prestatieafspraken met de corporaties. De bestaande huisvestingsverordening van Den Helder is niet meer geldig onder de nieuwe Huisvestingswet en wordt daarom tegen het licht gehouden. Woningstichting Den Helder wil zich juridisch splitsen als gevolg van de nieuwe wetgeving en hierin is de gemeente ook partij. Naast deze ontwikkelingen spelen er de regionale afstemming over de woningbouwproductie en het toekomstbestendig maken van wonen in relatie tot zorg.

Om de raad overzicht te bieden hebben wij deze onderwerpen in een overzichtsschema geplaatst. Het schema maakt duidelijk hoe en wanneer de raad bij de verschillende onderwerpen betrokken is.

De onderwerpen in het schema lichten wij kort toe:

Implementatie Woningwet:

Na het zomerreces van dit jaar zullen wij een proces starten dat moet leiden tot een nieuwe woonvisie voor Den Helder. Er zal eerst een werkatelier worden georganiseerd met partijen in de stad die een belang en een visie hebben als het om wonen gaat. U zult hiervoor een uitnodiging ontvangen. De resultaten hiervan zullen wij samenvatten in een denkrichting voor de nieuwe woonvisie. Deze denkrichting zullen wij aan de raad voorleggen alvorens de nieuwe woonvisie verder uit te werken. Corporaties hebben de verplichting om een 'bod' uit te brengen op de uitvoering van de woonvisie. Dit bod is vervolgens de basis waarop de gemeenten met de corporaties prestatieafspraken maken.

Het Rijk gaat strenger toezien op de financiële situatie van corporaties en verlangt jaarlijks financiële rapportages met kengetallen. Deze worden vervolgens ter beschikking gesteld aan de gemeenten. Wij zullen deze kengetallen ter informatie aan de raad toezenden. Dat zullen wij ook doen wat betreft de jaarstukken van corporaties en onze zienswijze daarop.

Implementatie Huisvestingswet:

Den Helder heeft een huisvestingsverordening uit 2011. Deze verordening voldoet niet aan de nieuwe wetgeving. Wij komen met een voorstel voor een nieuwe verordening. Dit voorstel bespreken wij eerst met de betrokken corporaties en huurdersverenigingen. In oktober zullen wij het voorstel in de raadscommissie SenB brengen.

Corporaties financieel:

Woningstichting Den Helder heeft bij de minister een verzoek tot juridische splitsing ingediend. Het ministerie laat het oordeel van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) over de vrijgave van onderpand bij een splitsing meewegen in haar beslissing. Op 2 september 2014 hebben wij u de gemeentelijke zienswijze op het splitsingsverzoek toegestuurd. Eén van de voorwaarden die wij gesteld hebben is dat Woningstichting en gemeente afspraken maken over hoe de zekerheden op het vastgoed dat bij splitsing wordt overgedragen (naar Helder Vastgoed BV) opnieuw worden verdeeld.

Wijzigingen die de financiële risico's voor de gemeente ten aanzien van WSDH negatief beïnvloeden zullen wij ter beoordeling aan de raad voorleggen. Woningstichting Den Helder verwacht niet dat de splitsing voor het einde van dit jaar gerealiseerd is.

De achtervangovereenkomst ten behoeve van geldleningen die Stichting Woontij met het WSW en de gemeente heeft afgesloten verloopt dit jaar. Stichting Woontij is van plan om deze overeenkomst te verlengen en zal daartoe een verzoek doen aan de gemeente. Het afsluiten van een nieuwe overeenkomst zullen wij aan de raad ter beoordeling voorleggen.

Wonen regionaal:

In de eerste helft van dit jaar is verder gewerkt aan het Kwalitatief Woningbouwprogramma Kop van Noord-Holland (KWK). Er zijn een integraal en kwalitatief afwegingskader voor woningbouwplannen en een concept-convenant opgesteld voor de regionale afstemming en monitoring van woningbouwplannen. Het KWK wordt gemaakt in samenwerking tussen de gemeenten Hollands Kroon, Schagen, Den Helder en Texel, corporaties en marktpartijen.

Kort na de zomer vindt bestuurlijke afstemming plaats over het KWK tussen de regio en de provincie Noord-Holland. Daarna volgt vaststelling van het KWK in de colleges in de Kop en zal er voor de raden een regionale raadsbijeenkomst worden georganiseerd over het KWK.

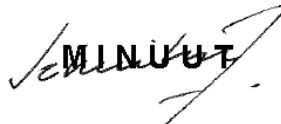
In regionaal verband vindt er ook een inventariserend onderzoek plaats naar de levensloopgeschiktheid van de bestaande woningvoorraad. Mensen met een zorgvraag moeten meer en meer zelfstandig (blijven) wonen. Aan het onderzoek wordt meegewerkt door de vier gemeenten, woningcorporaties en zorgorganisaties. Het resultaat van het onderzoek bestaat uit factsheets per dorp/wijk met informatie over geschikte woningen, veranderingen in het zorgvastgoed, voorzieningen, woonmilieus en scenario's om woningen geschikt te maken. De resultaten van het onderzoek worden besproken met de betrokken instanties (gemeenten, corporaties, zorgaanbieders, huurdersvertegenwoordigers, Wmo-raden). Vervolgens kan/zal elke gemeente op basis van de factsheets maatwerk leveren bij het formuleren en uitvoeren van beleid per kern/wijk voor het afstemmen van wonen en zorg.

Wij verwachten u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Den Helder, 11 augustus 2015.

Burgemeester en Wethouders van Den Helder,

burgemeester
Koen Schuiling



secretaris
drs. M.J. van Dam-Gravestijn CCMM

