



## Raadsinformatiememo

Datum vrijdag 11 oktober 2013  
Aan De Gemeenteraad en de Commissie Ruimte  
Kopie aan  
Van College van burgemeester en wethouders  
Onderwerp Sociale huurwoningen

Geachte dames en heren,

### Inleiding

Door de PvdA-fractie zijn schriftelijke vragen gesteld over sociale huurwoningen.

### Doelstelling

Beantwoorden van de volgende schriftelijke vragen:

- Wat zegt de prestatieovereenkomst tussen Wooncompagnie en Gemeente Schagen over het aanbod van sociale huurwoningen?
- Hoe zorgt de Wooncompagnie dat dit aanbod op peil blijft?
- Welke mogelijkheden heeft de gemeenteraad om hierop te sturen?

### Informatie

#### Prestatieafspraken

In de prestatieafspraken worden afspraken gemaakt tussen Wooncompagnie en de gemeente om volkshuisvestelijke doelen te kunnen realiseren. Concreet hebben deze afspraken betrekking op de kernvoorraad, huurbeleid, ontwikkeling van de woningvoorraad, wonen-welzijn-zorg, leefbaarheid, woonruimteverdeling en afspraken over hoe samenwerking tot stand komt.

Op dit moment liggen er nog 3 afzonderlijke prestatieovereenkomsten. Bestuurlijk is afgesproken om na de vaststelling van de nieuwe Lokale Woonvisie de prestatieafspraken opnieuw af te sluiten. Via de Lokale Woonvisie heeft de gemeenteraad inbreng in de beleidsmatige keuzes die in de prestatieafspraken zullen worden opgenomen. Overigens kunnen wij als gemeente een woningcorporatie niet dwingen tot het bouwen van woningen.

Zowel in de prestatieafspraken van Harenkarpsel, Schagen en Zijpe is opgenomen dat de kernvoorraad gerelateerd dient te worden aan de vraag vanuit de primaire doelgroep. Het is dus geen doel op zich om een concreet aantal woningen binnen de kernvoorraad in stand te houden. Landelijk is een trend te zien dat de behoefte aan sociale huurwoningen toeneemt door de economische crisis en de vergrijzing. De meest recente cijfers van Wooncompagnie laten een vergelijkbaar beeld zien: de vraag naar huurwoningen en de wachttijd nemen toe.

Een belangrijk aandachtspunt is de problematiek van schief wonen. Een deel van de kernvoorraad wordt bewoond door mensen met een relatief hoog inkomen, waardoor deze woningen niet gebruikt kunnen worden door de doelgroep van beleid, nl. huishoudens met lagere inkomens. Sinds 1 juli 2013 kunnen corporaties gebruik maken van de inkomensafhankelijke huurverhoging. Dit kan mogelijk een deel van het schiefwonen oplossen, waardoor er meer woningen beschikbaar komen voor de primaire doelgroep.

---

Op dit moment heeft Wooncompagnie 8 nieuwbouwprojecten in onze gemeente. Wooncompagnie geeft aan dat indien binnen de grenzen van haar investeringsmogelijkheden ruimte ontstaat door verschuivingen of het niet doorgaan van projecten, zij opnieuw zullen bezien of en welke (extra) mogelijkheden er zijn voor sociale huur in de gemeente Schagen.

Daarnaast wordt de gemeente via het bestuurlijk overleg geïnformeerd over de verkoopcijfers. Wooncompagnie geeft aan dat er 2 redenen zijn om meer huurwoningen te verkopen, nl. voor de financiering van nieuwbouw- en renovatieprojecten en de financiering van de betaalbaarheidshoofdsheffing en de sanering van Vestia.

Op 1 november 2013 vindt er een bestuurlijk overleg plaats met Wooncompagnie. De bovenstaande punten zullen met Wooncompagnie worden besproken.

Daarnaast heeft Wooncompagnie op maandag 7 oktober 2013 een informatieavond voor raadsleden en collegeleden van de gemeenten Schagen en Hollands Kroon georganiseerd. De presentatie van Wooncompagnie treft u in de bijlagen aan. De presentatie geeft op hoofdlijnen inzicht in de financiën van Wooncompagnie.

Bijlage: presentatie Wooncompagnie d.d. 7 oktober 2013