

Havensteder

t.a.v. mevr. drs. H.J. van den Berk, bestuurder
Postbus 1612
3000 BP ROTTERDAM

Datum: 22 oktober 2024
Zaaknummer: 1624253
Team: Duurzaam Wonen en Werken
Contactpersoon: Ton Versteeg
Uw brief van: 28 juni 2024
Onderwerp: Prestatieafspraken Havensteder-
gemeente Krimpen aan den IJssel
2025-2026

Ingekomen 28/10/2024

Beste mevrouw Van den Berk,

Op 28 juni 2024 ontvingen wij uw brief met uw bod 2025-2026 op onze woonvisie. Begin oktober jl. heeft telefonisch overleg met uw medewerker de heer P.P. Lippinkhof plaatsgevonden om het bod 2025-2026 tevens te beschouwen als de prestatieafspraken Havensteder-gemeente Krimpen aan den IJssel 2025-2026.

In onze vergadering van 22 oktober 2024 hebben wij besloten uw bod te beschouwen als de prestatieafspraken Havensteder-gemeente Krimpen aan den IJssel 2025-2026.

De argumenten voor ons besluit

De volgende argumenten hebben geleid tot ons besluit om uw bod 2025-2026 te beschouwen als de prestatieafspraken Havensteder-gemeente Krimpen aan den IJssel 2025-2026.

1. *Het is voor u niet realistisch om met alle gemeenten waar u werkzaam bent nadere afspraken te maken.*

Havensteder is een grote woningcorporatie en verhuurt in de regio Rotterdam ongeveer 45.000 woningen. Gelet op de spreiding van uw woningbezit over 7 gemeenten, bent u niet in staat om in iedere gemeente een volwaardige volkshuisvestelijke rol, met het maken van daarbij behorende prestatieafspraken, op te pakken.

2. *Het marktaandeel sociale huurwoningen van Havensteder in onze gemeente is zeer beperkt: 2%.*

Uw woningcorporatie bezit in onze gemeente slechts 89 sociale huurwoningen: één complex woningen in de nabijheid van zorgcentrum Crimpenersteyn (12 woningen aan Boveneindselaan, 15 woningen aan Jan van Zutphenhof, 32 woningen aan Zandrak, 12 woningen aan Hamhof en 18 woningen aan Zaagmolen). Het relatieve marktaandeel sociale huurwoningen van deze 89 sociale huurwoningen in onze gemeente is zeer beperkt: zo'n 2%.

3. *De in het door u ingediende bod 2025-2026 opgenomen voornemens van Havensteder zijn zodanig dat die kunnen worden beschouwd als de prestatieafspraken Havensteder-gemeente Krimpen aan den IJssel 2025-2026.*

Het activiteitenoverzicht bevat uw uitgangspunten en voornemens op de gebieden:

- Beschikbaarheid:

U heeft geen plannen voor het bouwen of aankopen van woningen in onze gemeente.

Wilt u bij al uw correspondentie het zaaknummer vermelden.

U onderzoekt of uw 89 woningen in Krimpen complexgewijs verkocht kunnen worden, bij voorkeur aan een lokaal gebonden toegelaten instelling en anders aan een marktpartij.

- Inzet specifieke groepen:

Conform de in 2016 in onderling overleg gemaakte afspraak, levert uw corporatie de benodigde woningen ten behoeve van 2% van de gemeentelijke taakstelling vergunninghouders. U monitort samen met ons de wijze waarop er wordt samengewerkt binnen casu quo uitvoering wordt gegeven aan de Wmo. Daarnaast werken wij, op basis van het convenant Capelle-Krimpen Verbonden, samen aan langer thuis wonen.

- Duurzaamheid:

Uw ambitie is dat uw woningportefeuille in 2050 uit goed geïsoleerde en aardgasvrije woningen bestaat.

Uw duurzaamheidsaanpak richt zich vooral op het verbeteren van de isolatiewaarde van uw woningen.

Conform de Nationale Prestatieafspraken verbetert u uiterlijk in 2028 alle E, F en G labels. In Krimpen hadden 46 van de 89 woningen een E label. De woningen zijn recent opnieuw afgemeld op basis van de nu actuele systematiek en gebleken is dat er momenteel geen sprake meer is van E, F of G labels.

- Betaalbaarheid:

Alle 89 woningen zijn sociale huurwoningen. U houdt uw woningen bereikbaar met huren onder de 1^e of 2^e aftoppingsgrens. Voor uw huurbeleid volgt u de kaders vanuit de Nationale Prestatieafspraken. U voert een sociaal incassobeleid, waarbij huisuitzetting waar mogelijk wordt voorkomen.

Op basis van de historische mutatiegraad verwacht u dat er in 2025-2026 circa 5 woningen beschikbaar komen om opnieuw te verhuren.

- Bouwkwiteit:

Om de kwaliteit van de woningen op peil te houden, meet u jaarlijks een derde van uw woningen (conditiemeting met conditiescore). Als er woningen zijn met een te slechte score, dan verbetert u die woningen zo snel mogelijk. U continueert uw programma's aanpak asbest, brandveiligheid, loden leidingen en vocht- en schimmelwoningen (woningverbetering), waarbij dit tezamen met de verduurzamingsopgave wordt opgepakt.

- Leefbaarheid:

Blijkend uit het voorliggende bod 2025-2026 neemt u wederom verantwoordelijkheid voor uw bezit in Krimpen aan den IJssel.

U pleegt inzet om de leefbaarheid en het woongenot van uw huurders te vergroten door middel van (een combinatie van) de volgende maatregelen:

-U ondersteunt bewonersinitiatieven ter plaatse op het gebied van leefbaarheid.

-Er wordt aandacht besteed aan schoon, heel en veilig in en om de woningen.

-Binnenterreinen worden (samen met de bewoners) opgeknapt.

Daarnaast participeert u in relevante Krimpense netwerkoverleggen op het gebied van (sociaal) beheer en wonen en zorg, zoals het woonoverlastoverleg.

**Mogelijke verkoop van het complex**

Wij vragen uw bijzondere aandacht voor het volgende. Al geruime tijd geleden heeft u gemeld voornemens te zijn het complex te willen gaan verkopen, bij voorkeur aan een woningcorporatie. Inmiddels heeft u onder vele corporaties in de regio (waaronder ook QuaWonen) een brede uitvraag gedaan, maar geen van de corporaties heeft zich, ook na specifieke benadering, bereid getoond het complex over te nemen. U bent nu voornemens het complex te verkopen aan een marktpartij. De aanbieding aan marktpartijen wordt momenteel door u voorbereid.

In het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (Btiv) is geregeld dat de woningen 7 jaar na eigendomsoverdracht voor verhuur bestemd blijven. Daarbij is niet tegelijkertijd bepaald dat de woningen dan ook moeten worden verhuurd als sociale huurwoningen. Wel staat in het Btiv dat de koper van de woningen 'zich als een sociale verhuurder dient te gedragen'.

Wij hebben inmiddels van u begrepen dat de maximale huurprijs van de woningen gekoppeld is aan de aan de woningen toegekende aantallen woningwaarderingspunten (WWD-punten) en dat na verkoop van de woningen die koppeling in stand blijft. Het zijn nu allemaal sociale huurwoningen en na de verkoop verandert dat niet. Dat zou op een later moment wel kunnen gaan gebeuren bijvoorbeeld op het moment dat de woningen een renovatie hebben ondergaan en daardoor meer WWD-punten krijgen. Wellicht schuiven de woningen dan op naar de categorie 'middeldure huur'.

Graag worden wij op de hoogte gehouden van het verdere proces en de mogelijke verkoop van de woningen, zodat wij ons in verbinding kunnen stellen met de toekomstige eigenaar van het vastgoed.

Wij vertrouwen erop u met het bovenstaande voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Krimpen aan den IJssel,
De secretaris,

Mr. A. Boele

De burgemeester,

J.J. Luteijn