

## **Actieve informatievoorziening**

aan : de gemeenteraad  
kopie aan :  
portefeuillehouder : E. Gosselink  
datum collegevergadering : 17 december 2024  
kenmerk : Z140208/INT24-60567  
onderwerp : Prestatieafspraken gemeente Bronckhorst en Badion  
2025-2027

Met deze actieve informatievoorziening brengen wij u op de hoogte van de prestatieafspraken tussen de gemeente Bronckhorst en woningcorporatie Habion.

Gemeente Bronckhorst werkt samen met de woningcorporaties aan de volkshuisvestelijke opgaven. Sinds de invoering van de Woningwet in 2015 is het maken van prestatieafspraken tussen gemeente, woningcorporatie en huurdersvereniging verplicht. Hierin worden wederzijdse verplichtingen en inspanningen formeel vastgelegd. De lokale woonvisie vormt hiervoor de basis.

### **Prestatieafspraken met Habion**

Habion is een landelijk opererende woningcorporatie met focus op huisvesting voor (kwetsbare) ouderen. In de gemeente Bronckhorst bezit Habion 157 eenheden, met zowel zelfstandige als onzelfstandige woningen. In het bod dat Habion aan de gemeente Bronckhorst heeft gedaan, heeft zij het voornemen tot verkoop van alle woningen in onze gemeente kenbaar gemaakt. Habion wil alle woningen verkopen in gemeenten die niet behoren tot hun zogenaamde “kerngebied”.

Wij vinden dit geen gewenste ontwikkeling, aangezien onze volkshuisvestelijke opgaven groot zijn en woningcorporaties juist essentieel zijn om te zorgen voor voldoende betaalbaar woon(zorg)aanbod. Omdat dit in meerdere Achterhoekse gemeenten speelt, is er vanuit de regio op 22 augustus jl. een brief gestuurd naar het ministerie van Binnenlandse Zaken waarin onze zorgen zijn geuit over deze ontwikkeling en gevraagd is om ondersteuning. Deze ondersteuning is door het ministerie helaas niet geboden.

Tegelijkertijd heeft de gemeente niet de positie en het instrumentarium om een verkoop echt tegen te houden. Wel kunnen wij invloed uitoefenen door het maken van prestatieafspraken en het geven van een zienswijze wanneer er een potentiële koper bekend is. Daarom zijn wij in gesprek gegaan met Habion over de prestatieafspraken voor de komende jaren. Een belangrijk onderdeel is dat we een gezamenlijke verantwoordelijkheid zien en inspanning plegen om ervoor te zorgen dat er voldoende aanbod is en blijft voor de doelgroep (kwetsbare) ouderen in de gemeente Bronckhorst. Dit betekent ook dat het vastgoed bij voorkeur wordt verkocht aan een andere toegelaten

instelling. Voor zowel het vastgoed in Steenderen als dat in Hengelo zijn hier gesprekken over met andere woningcorporaties. Naar verwachting wordt hierover in de loop van 2025 meer duidelijk.

In 2025 maken wij een aanvullende set met afspraken met Habion over het verkoopproces. Uitgangspunten hiervoor zijn de lokale volkshuisvestelijke opgaven en het belang van het behoud van de sociale huurvoorraad en de investeringscapaciteit hiervoor in de gemeente Bronckhorst.

### **Bijlage**

- Prestatieafspraken Gemeente Bronckhorst en Habion 2025 – 2027.



## Prestatieafspraken Habion – Gemeente Bronckhorst 2025 t/m 2027

‘Alle kwetsbare ouderen een veilig en comfortabel thuis!’

Habion richt zich als woningcorporatie op huisvesting van kwetsbare ouderen. Verspreid door Nederland bezit Habion circa 12.000 wooneenheden voor ouderen. Dit zijn zorggeschikte zelfstandige woningen en onzelfstandige wooneenheden in verzorgings- en verpleeghuizen. Habion heeft als doel om ouderen passende en comfortabele huisvesting te bieden, waarbij zelfstandigheid en woongenot centraal staan. In de gemeente Bronckhorst bezit Habion op dit moment in totaal 157 wooneenheden.

Op basis van de gemeentelijke woonvisie maken partijen prestatieafspraken met elkaar over de bijdrage van de corporatie aan de volkshuisvestelijke opgaven. Eind 2024 stelt de gemeenteraad van Bronckhorst de herijking van de lokale woonvisie en woonzorgvisie vast. Duidelijk is dat er een enorme opgave ligt om te investeren in de kwantiteit en kwaliteit van wonen. Gelet op de toenemende vergrijzing en wens en noodzaak om langer zelfstandig thuis te wonen, groeit ook de vraag naar (toekomst)geschikte en geclusterde ouderenhuisvesting de komende jaren flink. De gemeente wil daarnaast tegemoetkomen aan de oproep die het Rijk doet om het percentage sociale huurwoningen te laten groeien. Naast de nieuwbouwopgave, is daarom juist ook het behoud van de bestaande sociale huurvoorraad essentieel.

Het is dan ook een gezamenlijke verantwoordelijkheid van gemeente, woningcorporaties, maatschappelijke organisaties en marktpartijen om ervoor te zorgen dat er voldoende passend aanbod is en blijft voor alle doelgroepen en in het bijzonder voor (kwetsbare) ouderen.

Ondertekend op 8 januari 2025, te Hengelo Gld.

Emmeke Gosselink  
Wethouder  
gemeente Bronckhorst

Peter Boerenfijn  
Directeur  
Stichting Habion

## Proces en samenwerking

Gelet op het toenemende aantal (kwetsbare) ouderen, is het belangrijk dat er voldoende geschikte en betaalbare huisvesting is en blijft voor deze doelgroep. Habion heeft echter in haar bod voor de prestatieafspraken aan de gemeente aangegeven haar bezit in Bronckhorst te willen verkopen, om zich te kunnen focussen op haar strategische kernregio. Het gaat om 20 zelfstandige woningen in Steenderen en 68 zelfstandige woningen en 69 zorgeenheden in Hengelo. Habion zal het verkoopproces naar verwachting in 2025 en 2026 starten voor deze complexen. De verkoop van woningbezit door corporaties verloopt volgens strikte regels die zijn vastgelegd in de Woningwet. Deze regels zijn er om ervoor te zorgen dat maatschappelijk vastgoed, zoals sociale huurwoningen, op een verantwoorde manier wordt beheerd en verkocht, met oog voor het behoud van betaalbare woningen voor lagere inkomens. Zie bijlage 1 voor meer informatie over de redenen van de verkoop en het verkoopproces.

De gemeente Bronckhorst betreurt deze ontwikkeling, aangezien de volkshuisvestelijke opgaven ook in dit gebied groot zijn en de woningcorporaties juist essentieel zijn om te zorgen voor voldoende betaalbaar woningaanbod. Daarnaast is het voor onze inwoners belangrijk dat er woonzorgaanbod voor (kwetsbare) ouderen blijft in de verschillende kernen en het voorzieningenniveau op peil blijft. De Achterhoek vergrijsst sterk en daardoor neemt de vraag naar geschikt woonzorgvastgoed en geclusterd wonen flink toe. In de woondeals met het Rijk en Provincie Gelderland hebben de Achterhoekse gemeenten daarom juist afspraken gemaakt om deze woonvormen toe te voegen aan de voorraad. Dit sluit aan bij de nationale programma's 'een thuis voor iedereen' en 'wonen en zorg voor ouderen' uit de nationale wonen en bouwagenda van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Daarnaast investeert Habion de opbrengst van de verkoop in andere gebieden, terwijl de behoefte aan woningen voor ouderen ook hier juist toeneemt. De regio Achterhoek heeft per brief d.d. 22 augustus 2024 haar zorgen hierover geuit bij het ministerie van Binnenlandse Zaken (zie bijlage 2).

### *Gezamenlijke lijn*

Wij zien het als een gezamenlijke verantwoordelijkheid om ervoor te zorgen dat er voldoende aanbod is en blijft voor de doelgroep (kwetsbare) ouderen in de gemeente Bronckhorst. Habion zet zich dan ook in om een betrouwbare nieuwe eigenaar voor de woningen te vinden, met oog voor zowel sociale verantwoordelijkheid als de toekomst van haar bewoners. Hierbij speelt de gemeente een cruciale, verbindende rol door hierin samen met Habion op te trekken en haar visie te geven op de verkoop en de impact op de lokale woningmarkt te beoordelen. Habion brengt de gemeente actief op de hoogte van de stappen die zij zet in het verkoopproces. Bij voorkeur wordt het bezit van Habion verkocht aan een andere toegelaten instelling. Voordat de verkoop en potentiële koper wordt voorgelegd aan de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) vraagt Habion een zienswijze aan de gemeente. Om te komen tot een definitieve zienswijze is het voor de gemeente van belang te beschikken over relevante informatie en in gesprek te gaan met de potentiële koper over de lokale woningmarkt-opgaven en het beschikbaar en betaalbaar houden van de woningen voor de doelgroep.

In het kader van de voorgenomen verkoop maken we begin 2025 een set met afspraken met elkaar over dit proces. Uitgangspunten hiervoor zijn de lokale volkshuisvestelijke opgaven en het belang van het behoud van de sociale huurvoorraad en de investeringscapaciteit hiervoor in de gemeente Bronckhorst.

### Prestatieafspraken

1. Gemeente en Habion hebben minimaal twee keer per jaar bestuurlijk overleg om de ontwikkelingen te bespreken. Tijdens het eerste bestuurlijk overleg in 2025 worden nadere procesafspraken gemaakt en de vervolgstappen besproken (zie afspraak 3).
2. De gemeente organiseert in 2025 een rondetafelgesprek in de regio, waarbij het dilemma van het vertrek van toegelaten instellingen binnen de gemeente Bronckhorst en omliggende gemeenten zal worden besproken. Habion neemt hier bestuurlijk aan deel.
3. Begin 2025 werken partijen aan een set van afspraken in het kader van de voorgenomen verkoop door Habion, met als uitgangspunt het behoud van de sociale huurvoorraad en het volkshuisvestelijk vermogen in de gemeente Bronckhorst/ de regio.
4. Communicatie over de verkoop van het vastgoed richting de zittende huurders vindt zorgvuldig plaats. Dit is in de eerste plaats de verantwoordelijkheid van Habion. Habion informeert de gemeente hier tijdig over.

## Doelgroep, toewijzing en betaalbaarheid

Habion richt zich op kwetsbare ouderen van 65 jaar en ouder. Vaak hebben deze ouderen een laag inkomen, maar lang niet altijd. Kwetsbaarheid uit zich namelijk niet alleen in inkomen, maar ook in zorgvraag en leeftijd. Habion stuurt bewust op de mix aan inkomens. Habion streeft ernaar om 30% van het zelfstandige vastgoed beschikbaar te houden voor ouderen met de laagste inkomens, 40% bestemmen zij voor de inkomenscategorie tot de sociale huurprijsgrens. De overige 30% wordt verhuurd in de vrije sector.

Daarnaast wijst Habion de woningen toe volgens de inkomensrichtlijnen die door de overheid zijn gesteld en worden woningen passend toegewezen. De goedkopere sociale huurwoningen zijn bestemd voor de ouderen met de laagste inkomens.

Ouderen met een hoger inkomen mogen wij ook huisvesten in een sociale huurwoning. Dit kan bijvoorbeeld van belang zijn als de bewoner graag in de buurt wil blijven wonen of wil gaan wonen in de buurt van de kinderen. Sociale verbondenheid is belangrijk voor ouderen. Daarom maakt Habion graag gebruik van de ruimte om maximaal 15% van de vrijgekomen woningen toe te wijzen aan deze doelgroep.

### Prestatieafspraken

5. Habion wijst woningen aan kwetsbare ouderen toe conform wet- en regelgeving.
6. Habion informeert de gemeente bij veranderingen van de doelgroep of het woonconcept van eenheden in bezit van Habion.
7. Habion wijst in plaats van 7,5% maximaal 15% van de in een kalenderjaar vrijgekomen woningen toe aan eenpersoonshuishoudens met een inkomen boven de € 47.699 (prijsspeil 2024) en meerpersoonshuishoudens met een inkomen boven de € 52.671 (prijsspeil 2024).
8. Habion staat open voor lokale verzoeken om bij te dragen aan de huisvesting van spoedzoekers. Daarbij is van belang dat deze bewoners passen bij de doelgroep (kwetsbare ouderen).

## Beschikbaarheid

Habion richt zich primair op kwetsbare ouderen, die door fysieke, psycho-geriatrie of sociale omstandigheden niet langer in hun huidige woning willen of kunnen blijven wonen. De kwetsbaarheid komt tot uitdrukking in ouderdom, eenzaamheid, een zorgvraag en soms een laag inkomen. Bij Habion kunnen ze een woning betrekken waarin ze zelfstandig kunnen wonen en waar desgewenst zorg beschikbaar is. Bewoners hoeven in principe niet meer te verhuizen. Bovendien kan Habion bewoners helpen om een leefgemeenschap te realiseren, waarbij we ook inzetten op een lokaal sociaal netwerk. Ouderen willen er graag toe blijven doen en gewoon doorleven. Een thuis is immers meer dan een huis. Er is behoefte aan voor ouderen zorggeschikte woningen, waardoor ze in de toekomst niet meer hoeven te verhuizen.

### Prestatieafspraken

9. Habion spant zich samen met bewoners en partners in voor voldoende woningen voor (kwetsbare) ouderen. We zetten ons in voor een gevarieerd aanbod met goede voorzieningen, zodat ouderen veilig en comfortabel kunnen wonen.

## Leefbare wijken

We vinden het belangrijk dat mensen fijn en respectvol samenwonen, elkaar kunnen ontmoeten in een wijk en dat partners en bewoners weten wat er speelt in kernen. Een toename van kwetsbare groepen in de wijk kan ervoor zorgen dat de leefbaarheid onder druk komt te staan. Een helder beeld van wat er speelt in een kern of buurt en goede samenwerking tussen partijen zijn daarom van belang om de leefbaarheid op peil te houden en waar nodig te verbeteren.

### Prestatieafspraken

10. De gemeente gaat met samenwerkingspartners aan de slag met het ontwikkelen van kernaankpakken. Deze zullen richting geven aan het woonprogramma per kern en daarmee aan de (eventuele) herstructurering. De gemeente benadert Habion wanneer er vraagstukken zijn die hun bezit in Steenderen en Hengelo raken.

## Bijlage 1.

### Habion verkoopt soms woningen: waarom eigenlijk?

#### Redenen voor verkoop

##### Vestigingskader

Habion wil actief zijn in gemeenten waar ook op termijn voldoende vraag is naar woningen voor ouderen. Daar waar dat niet het geval is, verkopen we onze woningen. We hebben de keuze gemaakt om in onderstaand gebied te investeren (kaartje).

We noemen dit ons vestigingskader. Buiten dit gebied verkopen we (op termijn) onze woningen. Bij het vaststellen van het vestigingskader is veel (demografisch) onderzoek gedaan. Jaarlijks actualiseren we ons vestigingskader aan de hand van deze onderzoeken. De volgende overwegingen spelen een rol:

- Binnen het vestigingskader is de vraag naar woningen voor ouderen het grootst en de verwachte groei van het aantal ouderen het sterkst.
- Binnen het vestigingskader is voor minder kapitaalkrachtige ouderen minder geschikt aanbod.
- Ouderen zijn minder snel geneigd het gebied buiten het vestigingskader op te zoeken voor een sociale huurwoning.
- Buiten het vestigingskader wonen mensen vaker in ruime (gelijkvloerse) woningen waar je prima oud kunt worden.
- Het eigenwoningbezit buiten het vestigingskader is groter en daarmee is de gemiddelde verhuisingeneigendheid naar een vaak kleiner huurappartement lager.



Figuur 1 - Vestigingskader

##### Verminderde vraag

Een belangrijke reden om te verkopen is dat er langdurige leegstand ontstaat omdat er niet voldoende structurele vraag is van ouderen. Zowel buiten het vestigingskader als daarbinnen speelt dit gegeven een belangrijke rol.

##### Het verkoopproces volgens de Woningwet

De verkoop van woningbezit door corporaties verloopt volgens strikte regels die zijn vastgelegd in de Woningwet. Deze regels zijn er om ervoor te zorgen dat maatschappelijk vastgoed, zoals sociale huurwoningen, op een verantwoorde manier wordt beheerd en verkocht, met oog voor het behoud van betaalbare woningen voor lagere inkomens.



Hieronder wordt het proces stap voor stap toegelicht:

#### Verkoop aan huurders

Habion biedt eerst de mogelijkheid aan de huidige huurders om hun woning of het gebouw dat zij huren te kopen. Dit staat bekend als huurdersvoorrang. Huurders worden geïnformeerd over de voorgenomen verkoop en krijgen de eerste keuze om de woning of het gebouw over te nemen. Zo wordt ervoor gezorgd dat huurders de kans krijgen om eigenaar te worden van hun woning. Ons uitgangspunt bij de verhuur van zelfstandige woningen is dat minimaal 30 % van de huurder de woning wil kopen. We starten dan een uitpondproject, waarbij we de woning aan de zittende huurder verkopen en anders bij mutatie via de makelaar te koop aanbieden. Als we gaan uitponden, hebben we geen toestemming nodig van Autoriteit Wonen. Uiteraard brengen we de gemeente dan wel op de hoogte. We zien echter bij onze doelgroep – te weten ouderen – dat bewoners meestal geen interesse hebben de woning te kopen.

#### Verkoop aan lokale woningcorporaties

Als een huurder van een gebouw geen gebruik maken van hun koopoptie, gaat Habion na of er lokale woningcorporaties zijn die interesse hebben om het vastgoed over te nemen. Als een woningcorporatie interesse heeft om het bezit via taakoverdracht over te nemen, starten we de beoordeling van de marktwaarde.

#### Beoordeling van de marktwaarde

De marktwaarde van het vastgoed moet worden vastgesteld door een onafhankelijke taxateur volgens de methodiek van de "marktwaarde in verhuurde staat". Dit gebeurt volgens het "Handboek marktwaardering". Zo zorgt Habion ervoor dat de verkoopprijs altijd de objectief vastgestelde marktwaarde volgt en de volkshuisvestelijke investeringskracht behouden blijft.

#### Openbare verkoop

Als noch de huurders noch andere corporaties geïnteresseerd zijn het vastgoed van ons te kopen, kan Habion het vastgoed op de vrije markt aanbieden. Dit is ook de fase dat een gemeente het bezit kan kopen, evenals andere partijen zoals commerciële partijen. Bij deze verkoop blijft de minimale prijs de vastgestelde marktwaarde. Habion selecteert potentiële kopers zorgvuldig om te waarborgen dat de nieuwe eigenaar een betrouwbare verhuurder is. De koper moet onder andere een Verklaring Omtrent Gedrag (VOG) overleggen en de overheid moet goedkeuring geven voor de verkoop.

#### Goedkeuring van de Autoriteit woningcorporaties (Aw)

Voordat Habion het vastgoed mag verkopen, is goedkeuring van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) vereist. De Aw houdt toezicht op de naleving van de Woningwet en controleert of de verkoop volgens de regels verloopt.

#### Toetsing door het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK)

Na goedkeuring door de Aw wordt de verkoop getoetst door het ministerie van BZK. Het ministerie beoordeelt of de verkoop in overeenstemming is met het landelijke woningmarktbeleid en of het behoud van sociale huurwoningen in de regio niet in gevaar komt.

#### Inschakeling van de gemeentelijke overheid

Al in een vroeg stadium zoekt Habion contact met de gemeente om haar voornemens voor verkoop te delen en af te stemmen. Dit gebeurt onder andere door het vermelden van de voorgenomen verkoop in de prestatieafspraken. Habion heeft daarbij de nadrukkelijke wens om samen met de gemeente het proces tot verkoop zorgvuldig te doorlopen. De gemeente kan een verbindende rol spelen door overleg te voeren met andere woningcorporaties in de regio om de mogelijkheden voor aankoop door de lokale woningcorporaties te bespreken.

Wanneer er overeenstemming is met een kopende partij wordt de gemeente gevraagd om een zienswijze te geven, een formeel advies waarin de gemeente aangeeft of de verkoop past binnen het lokale woonbeleid.

## Wat betekent de verkoop voor de huurder?

Voor de huurders verandert er weinig na de verkoop. Huurovereenkomsten blijven van kracht. Individuele bewoners behouden hun huurovereenkomst en kunnen in hun woning blijven wonen. Ook zorgorganisaties kunnen conform de huurovereenkomst het pand blijven gebruiken. Uiteraard moet na de overdracht de huur aan de nieuwe eigenaar betaald worden en zijn er andere aanspreekpunten voor bijvoorbeeld onderhoud.

## De huurprijs

Habion neemt bij verkoop aan een niet-toegelaten instelling standaard een aantal extra contractuele bepalingen op die bij notariële akte worden vastgelegd. Eén van die bepalingen betreft de verplichting aan de nieuwe eigenaar om de woningen voor tenminste 7 jaar in het sociale segment te verhuren. Daarnaast laten de wettelijk geregelde huurprijsbescherming (puntentelling volgens het Woning Waardering Stelsel (WWS)) het overhevelen van de betreffende woningen naar de vrije huursector over het algemeen niet toe.

## Wat doet Habion met de verkoopopbrengst?

De verkoopopbrengst investeren we in wonen voor kwetsbare ouderen. Dat doen we op plekken waar de behoefte aan toekomstbestendige en betaalbare ouderenhuisvesting het grootst is.

## Bijlage 2.

# Brief regio Achterhoek aan ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening inzake Habion

verzendsdatum	22 augustus 2024	Ministerie van Volkshuisvesting en
datum	8 juli 2024	Ruimtelijke Ordening
ons kenmerk	Z140498/UIT24-140542	Postbus 20011
onderwerp	Gezamenlijke brief gemeenten richting ministerie voor Habion	2500 EA Den Haag

Geachte heer/mevrouw,

Gezien de grote volkshuisvestelijke opgave in de Achterhoek, een regio die koploper is op het gebied van vergrijzing, een regio waar het aantal sociale huurwoningen/betaalbare woningen onder druk staat en een van de regio's die door het sectoraal rijksbeleid op verschillende terreinen wordt achtergesteld (conclusie rapportage Elke Regio Telt!), is het dreigende vertrek van toegelaten instelling Habion zorgwekkend

We willen graag gebruik maken van het aanbod van de minister om ondersteuning vanuit BZK in te roepen (zoals aangeboden in de bindende uitspraak van 18-04-2024 in de zaak Habion/gemeente Leeuwarden) om te komen tot een volkshuisvestelijk verantwoorde oplossing. Dat is een set van afspraken waarin gevolgen voor de volkshuisvestelijke verantwoordelijkheid van Habion bij vertrek uit de regio zijn ondervangen, de sociale huurvoorraad voor ouderen in te regio behouden blijft en de investeringscapaciteit hiervoor ook binnen de regio Achterhoek blijft. Hieronder lichten wij dit nader toe.

Sinds een aantal jaren heeft woningbouwcorporatie Habion een beweging ingezet waarin zij zich terugtrekt uit 'plattelandsgebieden/perifere gebieden' voornamelijk in het noorden en oosten van het land. Het argument dat Habion voor deze beweging geeft, is dat de vergrijzing in de randstad hoger ligt dan in deze gebieden, waardoor de noodzaak volgens Habion hoog is daar te investeren in vastgoed voor ouderen. Ook in de Achterhoekse gemeenten Bronckhorst, Oude IJsselstreek en Berkelland wordt de terugtrekkende beweging zichtbaar. Zo heeft Habion haar vastgoed in gemeente Oude IJsselstreek (53 woningen) al te koop aangeboden en worden in de gemeente Berkelland (276 woningen) en Bronckhorst (157 woningen) de voorbereidingen voor verkoop getroffen.

### **Volkshuisvestelijke nadelen en effect op samenleving**

De terugtrekkende beweging van Habion heeft grote impact op onze regio. Juist nu de ouderenhuisvestingsopgave groeit en er een tekort is aan zorgpersoneel en vrijwilligers, zijn betaalbare woningen voor ouderen geclusterd in onze kleine kernen van groot belang. Het vertrek van Habion zal waarschijnlijk leiden tot een afname van betaalbare woningen voor ouderen, een beweging die haaks staat op onze doelstelling om betaalbare woningen voor ouderen toe te voegen in onze gemeenten. Daarnaast geeft Habion aan de opbrengsten van verkoop van het vastgoed in onze regio geïnvesteerd worden in het vastgoed in de

randstad Dit betreft wederom tot een situatie waarin de focus wordt gelegd op de randstad ten nadele van de regio, een gegeven waar het rapport 'Elke Regio telt' op ingaat

De passage uit de bindende uitspraak van de minister is ook van toepassing op de Achterhoek *'lijkt het in het bijzonder relevant dat in de meeste reguliere gevallen de opbrengst van een verkoop opnieuw wordt geïnvesteerd in de volkshuisvesting in dezelfde gemeente of een gemeente in dezelfde regio In dit geval wordt er echter definitief maatschappelijk vermogen onttrokken aan Leeuwarden en de bredere regio, met alle volkshuisvestelijke nadelen voor de gemeente en regio van dien* Zo willen we voor onze inwoners voldoende betaalbare huisvesting realiseren en tegemoetkomen aan de oproep die het Rijk doet om minimaal 30% sociale huurwoningen te realiseren, waaronder ouderenwoningen Indien Habion haar vastgoed verkoopt aan een marktpartij is er een risico dat de sociale huurwoningen op termijn verdwijnen De huurbescherming geldt namelijk uitsluitend voor de zittende huurder en de potentiële koper van het vastgoed is slechts gehouden aan een termijn van zeven jaar om de woningen te behouden in de sociale huursfeer Dit betekent dat er sprake is van grote kans dat deze na zeven jaar uit de sociale huur verdwijnen en daarmee het aantal sociale huurwoningen in onze gemeenten, specifiek voor de doelgroep ouderen, af zal nemen

Voor onze inwoners is het essentieel dat ons voorzieningenpeil in stand wordt gehouden Door afname van het aanbod in de kernen ontstaat het risico dat (toekomstige) ouderen niet binnen hun eigen kern kunnen blijven wonen en hierdoor ook de doorstroom bemoeilijkt wordt Ook kan een gemeente met een (particuliere) investeerder/belegger geen prestatieafspraken maken over o.a. huurprijzen en onderhoud Juist bij de huisvesting van een kwetsbare groep is nauwe betrokkenheid van de lokale overheid gewenst

Indien Habion haar vastgoed verkoopt aan een andere woningcorporatie binnen onze regio, behouden we deze sociale huurwoningen Dit scenario geniet de voorkeur van onze gemeenten, aangezien we met de woningcorporaties als toegelaten instellingen prestatieafspraken maken en de sociale huurwoningen behouden blijven Habion volgt de richtlijnen die gelden voor toegelaten instellingen als het gaat om de vervreemding van vastgoed en biedt de wooncomplexen aan richting lokale corporaties Echter door de keuze van Habion in het verleden om de wooncomplexen niet aan woningcorporaties te verkopen tegen de beleidswaarde, maar te kiezen voor de maximale opbrengst op de vrije markt (marktwaarde) wordt dit scenario minder haalbaar Zo geldt in gemeente Oude IJsselstreek dat een corporatie belangstelling heeft om het woon/zorgcomplex over te nemen, maar de lokale corporaties in de Achterhoek hebben beleidswaarde als uitgangspunt Hiermee zorgen de corporaties ervoor dat het volkshuisvestelijke in de Achterhoek blijft ten behoeve van alle investeringen in de regio Habion geeft dan aan de volledige marktwaarde nodig te hebben om in het nieuwe en kleinere vestigingsgebied te kunnen investeren in nieuwe voorzieningen en biedt het wooncomplex vervolgens aan op de markt Wij vragen hier ruimte vanuit het Rijk/Autoriteit Woningcorporaties om meer recht te doen aan de lokale situaties Zoals in de uitspraak van de minister staat benoemd zijn de regels voor verkoop van vastgoed zoals genoemd in art 27 van de Woningwet en art 22-25 van het Besluit toegelaten instellingen, van toepassing op een enkel geval van verkoop van vastgoed, maar dienen niet om uit een regio te vertrekken


Daarnaast beperkt de aankoop van dit vastgoed het investeringsvermogen van de woningbouwcorporatie, waardoor zij minder sociale huurwoningen kunnen realiseren binnen onze regio dan voorspeld. Ook hierbij geldt dat het gevolg is dat het aantal sociale huurwoningen in onze gemeenten afneemt ten opzichte van de prestatieafspraken/realisatieafspraken en wij de gewenste groei naar een groter percentage niet kunnen waarmaken.

### Vervolg

We kunnen stellen dat Habion nog steeds werkzaam is in de drie gemeentes Berkelland, Bronckhorst en Oude IJsselstreek. Aan het vertrek van Habion kunnen in een nader gesprek de voorwaarden verbonden worden dat Habion met onze gemeentes afspraken maakt die recht doen aan de lokale en nationale volkshuisvestingsopgave. Zo geldt dat op basis van deze opgave er de komende jaren juist meer woningen voor ouderen nodig zijn. In de te maken afspraken met Habion geldt als minimum het blijvende behoud van het huidige aantal sociale huurwoningen met zorg voor ouderen in onze gemeenten. Om dit te waarborgen betrekken we de corporaties bij de vervolggesprekken. Wij willen hierbij gebruik maken van het aanbod van de minister om ondersteuning vanuit BZK in te roepen (laatste zin bindende uitspraak).

Wij willen daarom graag met u in gesprek. Na ons gesprek zijn we voornemens om in samenwerking met verschillende partijen een ronde tafel gesprek te organiseren. Wij willen het Rijk nadrukkelijk uitnodigen voor dit gesprek, zodat we vanuit verschillende perspectieven, waaronder het perspectief van een zorgaanbieder, woningcorporatie, lokale overheid en rijksoverheid, in gesprek kunnen over de impact van het vertrek van een toegelaten instelling op een regio en hoe de gevolgen daarvan voor de sociale huur worden ondervangen.


Met vriendelijke groet,



E.M./Gosselink  
Wethouder  
gemeente Bronckhorst

A.K. van Gijssel  
Wethouder  
gemeente Berkelland

B. Hiddinga  
Wethouder  
gemeente Oude IJsselstreek



D. Vreugdenhil  
Gedeputeerde  
Provincie Gelderland

