



Beantwoording schriftelijke vraag

Onderwerp: Prestatieafspraken WSZ - Verduurzamen en verkopen van sociale huurwoningen

Van: College van burgemeester en wethouders

Portefeuillehouder: S.J. Kraaijeveld

Datum B&W besluit: 20 februari 2024

Betreft: Beantwoording schriftelijke vraag

Zaaknummer: Z23000672

Op 1 februari 2024 zijn door de fractie Kernbeleid de volgende schriftelijke vragen gesteld over de prestatieafspraken met woningcorporatie WSZ uit Eersel:

A: Verduurzaming woningen

Wat zijn de concrete plannen voor de verduurzaming van de sociale huurwoningen in de gemeente Eersel?

- Hoeveel sociale huurwoningen hebben momenteel (1jan 2014) geen A of B label?
- Hoeveel sociale huurwoningen hebben momenteel (1 jan 2024) C label, D label, lager dan D label?
- Hoeveel sociale huurwoningen gaat WSZ in 2024, in 2025, in 2026 en 2027 verduurzamen: Hoeveel woningen brengen op minimaal B label en hoeveel op minimaal C label en wordt dan vervolgens de huur van de bewoners verhoogd; zo ja met hoeveel euro?

B: Verkoop woningen

WSZ heeft 36 woningen in Dolium verkocht. Wat was de reden en wat waren de huurprijzen van de woningen op moment van verkoop?

Daarnaast het WSZ nog 48 woningen verkocht. Wat was de reden van verkoop en wat waren de huurprijzen van de woningen op moment van verkoop?

Hierover antwoord het college als volgt:

A: Verduurzaming woningen

WSZ heeft in de gemeente Eersel in totaal 379 woningen die geen A of B energielabel hebben (van de 1469 woningen).

De verdeling is als volgt:

Label C	332 woningen
Label D	39 woningen
Label E	5 woningen
Label F	2 woningen
Label G	1 woning

De woningen die WSZ tot en met 2027 gaat verduurzamen komen allemaal uit op minimaal energielabel B. De huurders gaan daar geen huurverhoging voor betalen. Ze betalen enkel servicekosten voor zonnepanelen die WSZ legt. De hoogte van de servicekosten voor zonnepanelen is afhankelijk van het aantal te plaatsen panelen. Op de [website](#) van WSZ is hierover meer informatie te vinden.

Tot en met 2027 gaat het om de volgende aantallen woningen die WSZ in de gemeente Eersel gaat verduurzamen:

Label C	105 woningen
Label D	32 woningen
Label E	5 woningen
Label F	2 woningen
Label G	1 woning

In totaal betreft dit 145 woningen die verduurzaamd worden.

B: Verkoop woningen

Verkoop woningen algemeen

Woningstichting de Zaligheden (WSZ) heeft woningen in het bezit die niet in de toekomstige vastgoedportefeuille passen. Deze zijn opgenomen op de 'verkooplijst'. Zo lang de druk op de woningmarkt hoog is, wordt jaarlijks slechts een deel van de woningen op deze lijst verkocht. WSZ hanteert daarbij het uitgangspunt dat er per saldo minder woningen worden verkocht dan erbij worden gebouwd. Dit over enkele jaren bezien (in een afzonderlijk jaar kan het zijn dat er wel woningen in een kern worden verkocht en er geen nieuwbouw wordt opgeleverd). Bij de verkoop gaat het om kleine hoeveelheden (in 2023 zijn twee woningen verkocht in heel de gemeente Eersel; in 2022 is één woning verkocht).

Met de verkoop van woningen worden financiële middelen gegenereerd waarmee nieuwe eigentijdse woningen kunnen worden gebouwd en bestaande woningen worden gerenoveerd. De woningvoorraad van WSZ wordt daarmee toekomstbestendig gemaakt. Ofwel: transformeert naar een woningvoorraad die beter is afgestemd op de (toekomstige) doelgroep. Het is ook niet voor niets dat WSZ geen kleine woningen of seniorenwoningen verkoopt. Aan beide typen is een tekort. Het bezit kenmerkt zich daarentegen door veel grote gezinswoningen. Woningen die op de verkoopnominatie staan behoren tot deze categorie.

Naast het genereren van financiën om te investeren in nieuwe woningen en verduurzaming van het bestaand woningbezit, worden ook andere volkshuisvestelijke doelen bereikt met woningverkoop. WSZ verkoopt haar woningen namelijk met voorrang aan huishoudens met lage middeninkomens. Het gaat hier om huishoudens die het moeilijk hebben op de woningmarkt. Ze vallen tussen wal en schip: Ze verdienen te veel voor een sociale huurwoning en te weinig om zich op de koopwoningmarkt goed te kunnen redden. Door hen met voorrang in aanmerking te laten komen voor de sociale huurwoningen die worden verkocht, wordt deze doelgroep geholpen en wordt doorstroming op de woningmarkt gecreëerd.

Het gaat daarbij om een doelgroep waarvoor landelijk gezien steeds meer aandacht komt, en die men landelijk wil bedienen door het toevoegen van meer middenhuurwoningen. WSZ is van mening dat dit slechts een deel van de oplossing is. Zeker in de Kempen is deze doelgroep ook (of wellichts zelfs meer) gebaat bij aanbod van goedkope koopwoningen. WSZ voorziet hier in, zij het op kleine schaal, met haar verkoopwoningen.

Tot slot levert de gerichte verkoop van woningen in veel gevallen een positieve bijdrage aan de leefbaarheid in wijken en dorpen. Bijvoorbeeld in een wijk als Eersel-Zuid, waar de leefbaarheid aandacht vraagt, heeft de verkoop van enkele woningen aan Eerselnaren met lage middeninkomens, een positieve uitwerking gehad op de leefbaarheid van de omgeving. Een dergelijke verkoop levert dan een win, win, winsituatie op: starters op de koopwoningmarkt kunnen een woning verwerven, de leefbaarheid van een buurt verbetert en WSZ genereert financiële middelen waarmee nieuwe eigentijdse woningen kunnen worden gebouwd.

Verkoop sociale huurwoningen (appartementen) gebouw Dolium in Eersel

Bij de hiervoor beschreven koopwoningen gaat het om voormalige sociale huurwoningen (DAEB-woningen met huren onder de liberaliseringsgrens). Daarnaast heeft WSZ in 2020 complex Dolium in Eersel verkocht. Dit complex werd gebouwd in een tijd waarin WSZ van mening was dat ze een brede doelgroep moest bedienen. Primair ging de aandacht weliswaar uit naar het huisvesten van

personen met lage inkomens, maar expliciet communiceerde de woningstichting dat ze ook woningen verhuurde 'aan eenieder die liever (weer) huurt dan koopt'. In de missie van WSZ uit die tijd was het volgende te lezen:

'We zijn er niet alleen voor het bouwen en beheren van goedkope huurwoningen. Mensen uit alle lagen van de bevolking huren immers. Vaak is huren gebonden aan de levensfase waarin personen verkeren. Zo zijn starters op de woningmarkt vaak aangewezen op een huurwoning. Enerzijds omdat ze (nog) geen koopwoning kunnen betalen; anderzijds omdat ze zich vaak nog niet voor lange tijd aan een bepaalde woning en/of woonomgeving willen binden. Ook senioren besluiten vaak om hun woning te verkopen en (weer) voor het gemak van huren te kiezen. Voor deze door de vergrijzing almaar groeiende doelgroep creëren we steeds meer keuzemogelijkheden. Daarnaast wensen wij ook tegemoet te komen aan de vraag naar luxere huurwoningen. Gunstig neveneffect daarvan is dat er doorstroming in de woningmarkt op gang komt. Ook starters op de woningmarkt en personen die op goedkope huurwoningen zijn aangewezen kunnen daarvan profiteren.'

Met gedifferentieerde woonmilieus wilde WSZ in het eerste decennium van de 20e eeuw haar klanten keuzevrijheid bieden. Dit brede karakter kenmerkte niet alleen WSZ in die tijd, maar vrijwel de gehele corporatiesector.

Naast bovenstaande opvatting, werd Dolium ontwikkeld in een tijd dat WSZ een voortrekkersrol in de Kempen speelde op het terrein van het opvangen van de vergrijzing en de gevolgen van het scheiden van wonen en zorg. WSZ ontwikkelde daarvoor het concept van haar servicewoningen: woningen en appartementen geschikt voor bewoning op hoge leeftijd en chronisch zieken of minder valide personen. De woningen of appartementen zijn zo gebouwd dat er geen bouwkundige belemmeringen zijn om zorg in de woning te ontvangen. Ze zijn goed bereikbaar, gelijkvloers en gelegen dichtbij zorg- en welzijnsvoorzieningen.

De term servicewoningen werd gebruikt om de woningen te onderscheiden van oudere seniorenwoningen die minder goed uitgerust waren om de gevolgen van de vergrijzing en het scheiden van wonen en zorg op te vangen.

Niet alleen WSZ, maar ook de gemeenten in de Kempen en zorg- en welzijnspartijen zagen voor de woningcorporaties een voortrekkersrol weggelegd in het realiseren van eigentijdse woningen en appartementen voor senioren, zowel in de goedkope als duurdere huur. In Eersel betekende dit dat WSZ in 2008/2009 in de wijk Kerkebogten 125 servicewoningen- en appartementen bouwde, evenals een gezondheidscentrum, bedrijfsruimten, welzijnsruimten en intramurale zorgvoorzieningen. Dit gebeurde ten tijde van crisis op de woningmarkt. Het was dankzij WSZ dat er in Eersel gebouwd werd en dat de nieuwe wijk Kerkebogten, waar voor een belangrijk deel de vergrijzing moest worden opgevangen, werd gerealiseerd. De servicewoningen in Kerkebogten hadden uiteenlopende huurprijzen: van goedkoop tot de 36 dure appartementen in Dolium. Weliswaar lagen deze prijzen onder de huren die op de markt werden gevraagd (de huren in Dolium lagen in de meeste gevallen tussen de 700 en 900 euro), maar voor WSZ waren dit haar duurste woningen. De 36 appartementen werden aanvankelijk ook aangeduid met de term 'servicewoningen plus'. Dit om aan te geven dat het hier een duurder, groter en luxer segment betrof dan de overige (service)woningen van de woningstichting.

Problemen na invoering van het passend toewijzen

Hoewel de bouw van Dolium aan een behoefte voldeed, werd met gewijzigde regelgeving de vraag steeds explicieter of het complex wel bij WSZ past. Immers, ten tijde van de eerste huurderswisselingen werd WSZ geconfronteerd met problemen als gevolg van gewijzigde toewijzingsregels. Vooral het passend toewijzen dat na de bouw van Dolium landelijk werd ingevoerd, zorgde voor grote problemen. Immers, een groot deel van de doelgroep van Dolium bestaat uit senioren die een relatief laag inkomen hebben, maar veel vermogen omdat ze een woning hebben verkocht. Vooral voor deze doelgroep was Dolium geschikt. Maar wanneer hun inkomen onder de toewijzingsnorm zit (ook al hebben ze veel vermogen!), is WSZ verplicht hen een goedkope woning te verhuren (een woning met een huur onder de lage aftoppingsgrens van de

Huurtoeslag). Ofwel: zij mogen geen appartement in Dolium huren, tenzij WSZ de huren verlaagd. Dit laatste is voor WSZ hier geen optie. De huur moet dan immers worden verlaagd voor mensen die wel degelijk meer te besteden hebben (er moet worden opgemerkt dat recente wetgeving weer wat soepeler wordt op dit gebied).

Gewijzigde opvattingen

Na invoering van de Woningwet in 2015, werd het duidelijk dat woningcorporaties zich op de onderkant van de woningmarkt moesten richten. WSZ heeft dat sindsdien gedaan en dit in 2019 in haar Ondernemingsplan expliciet gemaakt. Ook de gemeenten in het werkgebied van WSZ waren van mening dat WSZ zich alleen op de laagste inkomens moest richten. In de 'Kempische visie op Wonen 2019-2023', de gezamenlijke woonvisie van de gemeenten in het werkgebied van WSZ, staat dat corporaties zich primair moeten richten op huisvesting voor mensen met een wat lager inkomen. Daarbij wordt een lager inkomen gedefinieerd als een inkomen onder de staatssteungrens. Voor deze huishoudens moeten corporaties in woningen voorzien. In de vraag naar duurdere huurwoningen moeten in de basis particuliere investeerders voorzien, aldus de gemeenten.

Conclusie

Gezien de gewijzigde taakopvatting van WSZ, niet alleen vastgelegd in het eigen ondernemingsplan en strategisch vastgoedbeleid, maar ook in de visie van de gemeenten in het werkgebied van WSZ, kon worden geconstateerd dat verkoop van complex Dolium voor de hand lag. Het ging hier immers om bezit dat niet alleen niet in de toekomstige portefeuille paste, maar in feite al snel na oplevering niet meer tot doelgroep van de WSZ behoorde.