AGENDAPUNT voor burgemeester en wethouders	Nummer:	15
	Datum vergadering:	02-05-2017
	Hamer-/bespreekstuk	Bespreekstuk

Onderwerp:	Verkenning sociale huur Steenwijk en noordelijke kernen	
Conceptbesluit: (het college besluit:)	1. in te stemmen met de voorgestelde benadering voor het onderzoek; 2. op basis van de eindrapportage van de resultaten van het onderzoek een definitief besluit te nemen.	
Financiële consequenties	Kosten:	n.v.t.
	Dekking	n.v.t.
Samenvatting:	De gemeente Steenwijkerland heeft, conform de prestatieafspraken 2017, het initiatief genomen om een verkenning te starten naar de investeringsopgave in de sociale huurwoningvoorraad in Steenwijk en de noordelijke kernen en de partijen die daarbij een rol (gaan) spelen. Dit omdat er na de woningmarktregio indeling van augustus 2016 geen investerende woningcorporatie meer aanwezig is in dit deel van de gemeente. In de afgelopen maanden is op hoofdlijnen de opgave en strategie bepaald. Deze zijn besproken in het bestuurlijk overleg van gemeente en woningcorporties van 13 april j.l. De woningcorporaties hebben, met het oog op de verdere voortgang van het onderzoek, gevraagd om een tussentijdse reactie van het college t.a.v. het draagvlak voor de voorgestelde opgave en strategie.	
Bijlagen:	Bijgevoegd: n.v.t.	

Bestuurlijk traject:	**Vergadering van**	**Datum**	**Commissie**	**Uiterlijke beslisdatum**
	College	02-05-2017		2017-05-02
	Raadscommissie	16-05-2017	t.k.n.	
	Raad			

Voorbereid met:	Marcel Koelewijn	
Communicatie en openbaarheid:	Zijn dit besluit en de achterliggende stukken openbaar?	Ja
	[1] Ja, niet naar de pers	
Programma:	Niet van toepassing	

Parafen:				
	Medewerker	Jenny Botter	paraaf	
	Afdeling	REO		
	Afdelingsmanager		paraaf	
	Secretaris	S. Weistra	paraaf	
	Portefeuillehouder	weth. Dedden	paraaf	

Besluit B&W:	

Collegeadvies:

Inleiding

In februari dit jaar is de gemeente Steenwijkerland een verkenning gestart naar de investeringsopgave in de sociale huur in de noordelijke kernen en Steenwijk. De stap-voor-stap verkenning is opgenomen in de Prestatieafspraken 2017 met de woningcorporaties en wordt uitgevoerd op uitdrukkelijk verzoek van het college. De verkenning wordt begeleid door Bram Klouwen van Companen.

Probleemschets

In het noordelijk deel van de gemeente en in Steenwijk zijn naast Vastgoedbeheerder Grouwels vooral de corporaties Woonconcept en Omnia Wonen actief. Wetland Wonen Groep is vooral actief in de zuidelijke kernen van Steenwijkerland. Doordat Woonconcept en Omnia Wonen medio 2016 in andere woningmarktregio's zijn ingedeeld, mogen zij niet langer investeren in nieuwbouw en uitbreiding in Steenwijkerland. Hierdoor ontbreekt het aan investeringskracht in de sociale huur in Steenwijk en de noordelijke kernen, terwijl hier om meerdere redenen nog wel een opgave ligt.

Inhoud verkenning

De verkenning is er op gericht inzicht te krijgen in:

1. De investeringsopgave in de sociale huurwoningvoorraad in de gemeente en in het bijzonder in Steenwijk en de noordelijke kernen;
2. De investeringscapaciteit van Wetland Wonen Groep, naast de reeds aangegane verplichtingen en opgaven in het zuidelijke deel van de gemeente;
3. De investeringscapaciteit van andere woningcorporaties uit de regio Zwolle-Stedendriehoek, de woningmarktregio waar Steenwijkerland binnen valt;
4. Een advies ten aanzien van het voorkeursscenario om te komen tot de inzet van een investerende corporatie in alle delen van Steenwijkerland.

Vraag aan college

De uitvoering van de verkenning verloopt volgens planning (zie onder kopje 'uitvoering en planning'). In een BOT overleg op dinsdag 16 mei a.s. zal het college worden geïnformeerd over de voortgang van de verkenning.

De komende weken zullen echter gesprekken plaatsvinden om de interesse van potentiele investerende woningcorporaties te inventariseren. Om deze gesprekken goed te kunnen voeren is het van belang dat de betrokken partijen (gemeente en de woningcorporaties) het eens zijn over de opgave in Steenwijk en de noordelijke kernen en de strategie per kern. Onder leiding van Companen is, door medewerkers van de corporaties Woonconcept, Wetland Wonen Groep en Omnia Wonen, Grouwels Vastgoed en de gemeente, na grondige discussie op basis van voorwerk, op de strategiedag van 23 maart j.l., een indicatie van de opgave en een voorlopige strategie per kern in kaart gebracht. De uitkomsten van deze strategiedag zijn besproken in het bestuurlijk overleg van 13 april j.l. tussen gemeente en woningcorporaties. De woningcorporaties hebben aangegeven zich te herkennen in de opgave en strategie zoals aangegeven in de tabel hieronder. Om de onderhandelingen de komende weken goed te kunnen voeren willen de woningcorporaties weten of het college zich hier ook in kan vinden.

Kern	Strategie	Huidig aantal woningen corporaties en Grouwels	Indicatie afname tot 2026 (door verkoop & sloop/nieuwbouw)*
Steenwijk / Tuk	Consolideren / voorzichtig groeien	3.008	-75
Kuinre	Consolideren	52	-15
Ossenzijl	Geleidelijke afname	21	-10
Oldemarkt	Consolideren	125	-20
Scheerwolde	Consolideren	26	-10
Steenwijkerwold	Beperkt verminderen	295	-25
Willemsoord	Consolideren	60	-15
Eesveen	Geleidelijke afname	22	-5
Overige kleine noordelijke kernen	Geleidelijke afname	62	-20
Zuidelijke kernen		1.344	*-100*
totaal		**5.015**	**(circa) -300**

* de afname door verkoop & sloop/nieuwbouw zal met nieuwbouw of transformatie bestaand vastgoed moeten worden gecompenseerd. Consolideren betekent dat de afname in principe binnen dezelfde kern dient te worden gecompenseerd. De geleidelijke afname in bepaalde kernen dient elders in Steenwijkerland te worden gecompenseerd.

Argumenten

- De opgave en strategie in de tabel sluiten aan bij de woonvisie. In de woonvisie is de inzet om voor de komende jaren de sociale huurwoningvoorraad in de gemeente als geheel, tenminste op peil te houden (nullijn). Een verwachtte afname van circa 300 sociale huurwoningen dient te worden toegevoegd door nieuwbouw of transformatie van bestaand vastgoed elders in de gemeente. Indien de vraag dit aangeeft, dienen daarnaast nog extra sociale huurwoningen te worden toegevoegd;
- In de recent vastgestelde woonvisie is een verwachtte trek aangegeven van de kleinere naar de grotere kernen (met voorzieningen). De strategie zoals aangegeven in de tabel gaat uit van een lichte geleidelijke afname van sociale huurwoningen in enkele van de kleinste kernen, consolideren in enkele middelgrote kernen en consolideren/voorzichtig groeien in Steenwijk;
- In dit stadium van de verkenning is het van belang de nadruk niet te zwaar te leggen op de precieze te realiseren aantallen per kern. Afhankelijk van allerlei ontwikkelingen zal blijken of de te verwachten afname en groei in de komende jaren zal worden gerealiseerd;
- Op dit moment is het met name van belang om een gezamenlijk strategie te kunnen gaan bepalen welke corporatie verantwoordelijk wordt voor welke kern in het noordelijk deel van de gemeente. De strategie bestaat er uit om, ook in de kleine kernen, zoveel mogelijk sociale huurwoningvoorraad beschikbaar te houden. Daarnaast zal in overleg met de betrokken partijen moeten worden aangegeven welke corporatie in welke kern het voortouw zal nemen. Daarbij wordt met name gekeken naar Wetland. Hiertoe vindt nog een onderzoek plaats naar de investeringsmogelijkheid van deze corporatie. Echter Wetland verbindt daaraan de voorwaarde dat Wetland ook in de stad Steenwijk (door wellicht overname van bezit) een positie op de sociale woningmarkt krijgt;
- Bovenstaande indeling geeft een goed uitgangspunt om de nieuwe investeerder(s) over de streep te trekken te investeren in Steenwijkerland en met name in Steenwijk en de noordelijke kernen;
- De onderlinge samenwerking met betrekking tot de verkenning verloopt goed. Partijen zijn betrokken, positief en constructief ingesteld. Van belang het ijzer te smeden als het heet is.

Kanttekeningen

De verwachtte afname van 300 woningen door sloop/nieuwbouw dient door nieuwbouw of transformatie van bestaand vastgoed te worden gecompenseerd. In het bestuurlijk overleg van 13

april j.l. is vanuit de gemeente aangegeven dat er, op basis van een woningvraag, ook voldoende compensatie dient plaats te vinden in de kleinere kernen en niet alleen in Steenwijk. Daarnaast wordt als grote opgave gezien om met het bezit van Grouwels verder te komen. Het contract van Grouwels met de gemeente loopt in november van dit jaar af. Daarom wordt nog voor de zomer van 2017 een bestuurlijk overleg met Grouwels ingepland.

Duurzaamheid en "social return"
Duurzaamheid is een aandachtpunt in de verkenning. In het geplande BOT met het college zal dit onderdeel nader worden toegelicht.

Uitvoering en planning

Stap 1 Start en maken werkafspraken (februari 2017):

- BOT overleg college: Dinsdag 7-2 van 14.15 uur tot 15.00 uur
- Startoverleg begeleidingsgroep (I)
  - Maandag 27-2 van 14.00 uur tot 16.00 uur
- Kennismakingsgesprekken corporaties
  - Door Bram Klouwen 1-op1 ingepland met de bestuurders van de woningcorporaties. Zij zijn vooraf geïnformeerd met een memo dat is verstuurd vanuit de gemeente.
- Aanleveren gegevens door gemeente en corporaties
  - Van de gemeente: adressen en woningtypen met prijs van Grouwels
  - Van de corporaties: Jaarverslag, begroting, VHE-bestand met per woning:
    - type (eengezins, appartement zonder lift, appartement met lift, nultreden-grondgebonden),
    - prijs (tot aftoppingsgrens, tot liberalisatiegrens en erboven),
    - Streefhuur (beleid)
    - Huidige energie-index
    - Ambitie energie-index (beleid)
    - woonplaats
    - investeringsstrategie (consolideren, renoveren, verkoop, sloop/nieuwbouw, nieuwbouw)

Stap 2 Quick scan investeringsopgave (maart – april 2017):

- Strategiedag begeleidingsgroep en marktkenners (II)
  - Donderdag 23-3 hele dag. Vertegenwoordigers van Grouwels kunnen v.a. ongeveer 11.00 uur aanwezig zijn
- Bestuurlijk overleg gemeente en corporaties
  - Drie weken na de strategiedag (ivm uitwerking): Donderdag 13-4 van 10.00 uur tot 11.30 uur

Stap 3 Lokale investeringsruimte en stap 4 Verbreden naar de regio (mei 2017):

- Bestuurlijk overleg gemeente-Wetland
  - Maandag 8 mei van 13.30 tot 15.00 uur
- Begeleidingsgroep III
  - Dinsdag 9 mei van 9 uur tot 11 uur
- Presentatie voortgang aan college in BOT overleg
  - Dinsdag 16 mei van 13.30 uur tot 14.15 uur.

Stap 5 Advies en stappenplan (mei-juni 2017)

- Begeleidingsgroep (IV)

    - Dinsdag 23 mei van 15.00 uur tot 17.00 uur
- Bestuurlijk overleg gemeente en corporaties
    - Donderdag 1 juni van 15 uur tot 16.30 uur
- Informeren college en gemeenteraad
    - Juni