

Memo

Van:
Bestuur Pré Wonen

Aan:
HPZ / gemeente Zandvoort

Datum:
20 mei 2020

Onderwerp:
Beantwoording vragen n.a.v.
definitief bod Pré Wonen op
De Key Zandvoort

Geachte leden van de HPZ en wethouder Bluijs,

Afgelopen vrijdagmiddag 15 mei 2020 heeft Pré Wonen haar definitieve bieding op de overname van de portefeuille Zandvoort van De Key aan u mogen toelichten. Alhoewel de omstandigheden het best lastig maakten, kijken we met genoegen terug op een open en kritisch gesprek dat in ontspannen sfeer werd gevoerd. Zowel de huurdervertegenwoordiging HPZ als de wethouder gaven aan het op prijs te stellen als de reactie van Pré Wonen op de gestelde vragen schriftelijk worden vastgelegd. Dat bevordert de transparantie, stimuleert het vertrouwen en ondersteunt op die manier ook de besluitvorming. We geven graag in deze memo gehoor aan uw verzoek en zullen de vragen in de volgorde van de thema's zoals deze in de procesbrief "overdracht Zandvoort portefeuille" zijn opgenomen, behandelen.

Investeringsprogramma nieuwbouw

Gemeente

In het bod van Pré Wonen is de ontwikkeling opgenomen van 120 sociale huurwoningen op het Corodex terrein. De ambitie van de gemeente is inmiddels hoger: toevoeging van 180 sociale huurwoningen. De wethouder geeft aan dat er meerdere locaties in beeld zijn (Strijder, Watertorenplein en locatie Raadhuis). De investeringsruimte van Pré Wonen is mooi, maar hoe kijkt Pré Wonen aan tegen deze groeiambitie? En voor alle duidelijkheid, ontwikkeling op het Corodex terrein hoeft niet per se 100% sociaal.

Pré Wonen

Ons bod is gebaseerd op het bestemmingsplan. De 120 woningen en de benodigde investeringen zijn berekend aan de hand van de ons beschikbare informatie. Versnelling van de ontwikkeling van het Corodex is voor Pré Wonen zeker mogelijk: 'als dat kan, doen we dat'. We schrikken in eerste instantie ook niet van een toevoeging van 180 sociale huurwoningen, we zien dat er krapte is op de woningmarkt en beschikken over investeringsruimte. We zullen de door de wethouder genoemde locaties en projecten natuurlijk moeten onderzoeken. Pré Wonen is wel in eerste instantie een sociale huisvester die marktpartijen uitnodigt de commerciële woningen te bouwen.

HPZ

Men vindt de ambitie van Pré Wonen wat aan de 'zuinige' kant, er moet snel gebouwd worden. Is er vóór 2026 nog iets te verwachten?

Pré Wonen

De plannen voor Corodex zijn bestudeerd en onze conclusie is dat, voordat er feitelijk gebouwd kan gaan worden, vooraf nog wel een aantal zaken geregeld moeten worden.

Neemt niet weg dat we in overleg met de gemeente willen en kunnen versnellen. De financiële ruimte is er.

HPZ

Is Pré Wonen op de hoogte van de 30/40/30 regeling in Zandvoort en hoe verhoudt dat zich tot de verkoop van vrije sector huurwoningen?

Pré Wonen

Ja, we zijn op de hoogte van de 30/40/30 regel. Zoals eerder gezegd, zijn wij in eerste instantie een sociale huisvester. We maken gebruik van de mogelijkheid om Niet-DAEB woningen te verkopen. Het gaat dan nadrukkelijk om de zeer grote woningen met een huurprijs boven de €1000,= per maand. De aantallen zullen beperkt zijn, er is gerekend met zo'n 4 woningen per jaar. We zien tegelijkertijd dat het thema vrije sector huur een 'hot item' is in Zandvoort en zullen deze discussie van dichtbij volgen.

Gemeente

Het gaat feitelijk in de discussie over de vrije sector huur om 140 woningen. De wethouder wil graag weten wat dit betekent voor het investeringsvolume van Pré Wonen.

Pré Wonen

In ons bod is niet gerekend met het behoud van alle vrije sector huurwoningen. Er is gerekend met de verkoop van circa 4 woningen per jaar. Als vrije sector huurwoningen in Zandvoort een belangrijk thema is, gaan we hier natuurlijk het gesprek over aan. Overigens voor investeringen in Niet-DAEB is expliciet en vooraf toestemming nodig van onze externe toezichthouder, het WSW.

Investeringsprogramma bestaande voorraad en onderhoudsbeleid

HPZ

We hebben gehoord dat Pré Wonen voor onderhoud een substantieel bedrag in de bieding heeft opgenomen. Vraag is of dit bedrag alleen voor Zandvoort is bestemd. Wat is daarbij de verhouding tussen renovatie en onderhoud?

Pré Wonen

Ja, het bedrag dat HPZ heeft vernomen, is berekend voor het onderhoud enkel en alleen aan de woningen in Zandvoort in de periode 2021-2025. Het is voor ons op dit moment ondoenlijk om aan te geven in welke verhouding dit bedrag verdeeld wordt tussen onderhoud en renovatie. De nieuwe definities van het WSW/Aw over onderscheid tussen onderhoudslasten en investeringen zijn daar mede debet aan.

HPZ

Hoe staat Pré Wonen ten opzichte van sloop? En wat verstaan jullie onder 'probleemcomplexen'?

Pré Wonen

We hebben op voorhand geen sloopplannen. We kennen het bezit in Zandvoort daar niet goed genoeg voor. Daarbij is in ons portefeuilleplan opgenomen dat we

terughoudend zijn met sloop. We bekijken dit per situatie waarbij technische staat, plattegrond en gewildheid van de woningen van belang zijn. Op basis daarvan maken we de afweging of het complex gerenoveerd kan worden of beter vervangen door nieuwbouw.

Het begrip 'probleemcomplexen' hebben we eigenlijk uit de media opgepikt. We hebben begrepen dat er in een aantal flats technische gebreken zich voordoen. Met De Key maken we goede afspraken over afronding en overdracht van deze werkzaamheden.

Gemeente

Dat gaat dus om de Keesomflats. Is het gereserveerde bedrag inclusief de kosten voor herstel aan deze flats?

Pré Wonen

Afspraak is dat De Key deze werkzaamheden afrondt, het gereserveerde bedrag voor onderhoud is dus exclusief de huidige herstelwerkzaamheden, deze zijn voor rekening van De Key.

Gemeente

Duurzaamheid is nog maar beperkt aan bod gekomen. Hoe staat Pré Wonen hier in?

Pré Wonen

De ambitie van Pré Wonen is om in 2025 een gemiddelde energie index van 1,4 te hebben. Het bezit in Zandvoort lijkt hier wat verder van af te zijn dan het bezit van Pré Wonen. Er ligt in Zandvoort een opgave die we graag oppakken en, voor zover mogelijk, willen versnellen. Uitgangspunt voor de bewoners is dat de woonlasten gelijk blijven. We sluiten daarbij aan bij de afspraken tussen Aedes en de Woonbond en hanteren de vergoedingentabel. Hierin is geregeld in hoeverre de huur mag stijgen als gevolg van verduurzaming van de woning. In elk geval mogen de woonlasten niet stijgen ten opzichte van de oude situatie.

Huurbeleid

Gemeente

Geen opmerkingen of vragen. De gemeente ziet graag dat de woonlasten zo laag mogelijk blijven en weet tegelijkertijd dat een corporatie ook prestaties moet leveren.

HPZ

Gaat huurbeleid van Pré Wonen uit van maximale huur of van streefhuur? En wat betekent het huurbeleid voor de middeninkomens?

Pré Wonen

In onze bieding is opgenomen dat we het huidige huurbeleid van De Key in Zandvoort overnemen en daarin wordt uitgegaan van een maximale huur. Pré Wonen hanteert een streefhuurbeleid tussen de 71% (voor eengezinswoningen) en 76% (voor meergezinswoningen) van de maximale huur.

HPZ

Wat gebeurt er met de waarborgsommen?

Pré Wonen

Wij werken niet met waarborgsommen en De Key heeft toegezegd dat de betaalde waarborgsommen vóór de overdracht worden teruggestort.

Verkoop bestaande voorraad

HPZ

Dit item is onder het kopje Nieuwbouw voldoende besproken.

Gemeente

De gemeente ziet graag dat de wens om 140 woningen in de Niet-DAEB beschikbaar te hebben, is vastgelegd.

Pré Wonen

De wens is hiermee bekend bij ons. Op dit moment zijn er 104 Niet-DAEB woningen in de portefeuille van de Key Zandvoort. Het is verstandig om met de gemeente en de huurders te bespreken hoe dat streefaantal van 140 gerealiseerd kan worden.

Visie op beheer en dienstverlening aan huurders

HPZ

We hebben geen goede ervaringen met de werking van 'magic mix' waarbij bewust verschillende groepen, ouderen en jongeren, in een complex zijn gehuisvest. Wat is daarin het beleid en de ervaring van Pré Wonen?

Pré Wonen

We zijn fel op overlast en onrechtmatige bewoning, we willen een 'fijn thuis, voor iedereen.' En dat kun je maar beter aan de voorkant goed regelen. Magic mix is geen uitgangspunt van ons beleid. Het is goed dat we met HPZ bespreken waar de zorgen vandaan komen en hoe daarin te handelen.

HPZ

Buurtbemiddeling is tot nu gebleken maar een beperkt instrument te zijn. Het gebeurt regelmatig dat dit geen opvolging krijgt. We krijgen daar veel klachten over. Hoe pakt Pré Wonen dit aan?

Pré Wonen

We hebben voor overlastbestrijding en woonfraude een team specialisten in het leven geroepen. We hebben inmiddels de ervaring dat een zogenaamde gedragsaanwijzing, een instrument dat verder gaat dan buurtbemiddeling maar ook nog niet leidt tot huisuitzetting, effectief is. Zowel om het gedrag van de overlastgever bij te sturen, als bij de rechter wanneer we uiteindelijk toch juridische stappen moeten zetten. Daarbij hebben we goede ervaringen met een sterk netwerk met zorg- en welzijn organisaties. In samenwerking met deze partners is vaak verstoring van het woongenot ook effectief aan te pakken.

HPZ

Hoe doen jullie dat dan bij geluidsoverlast, bijvoorbeeld als het gaat om houten vloeren?

Pré Wonen

Ook hier geldt weer, duidelijkheid aan de voorkant door heldere afspraken bij nieuwe verhuringen. Vervolgens handhaving van deze regels, zeker in het geval als bij overlast blijkt dat deze richtlijnen niet zijn opgevolgd.

HPZ

Pré Wonen schrijft in de volkshuisvestelijke visie dat men in overleg invulling wil geven aan een loketfunctie in Zandvoort. Hoe ziet Pré Wonen dat? Wij hebben de voorkeur voor een laagdrempelig contactpunt.

Pré Wonen

Essentie is dat huurders zich gehoord voelen en zij goede dienstverlening ervaren. We hebben nu in Beverwijk bijvoorbeeld een inloopgelegenheid in een wijkcentrum van waaruit medewerkers ook de wijk in gaan. Zo'n loket hoeft niet per se 5 dagen in de week volledig open te zijn met een volledige bezetting. Er zijn veel manieren om contact met Pré Wonen te hebben, ook fysiek, we zitten per slot van rekening in Velsbroek en zijn van daaruit vlot in Zandvoort. Het is goed om vanuit behoefte en gebruik door huurders zo'n 'loket' in te vullen, eventueel, in overleg afbouwen is dan eenvoudiger.

Personeelsbeleid

Dit thema is niet besproken. Er is een afzonderlijke presentatie gepland voor de medewerkers van De Key Zandvoort op woensdag 20 mei.

Visie op samenwerking met de gemeente Zandvoort

Gemeente

Beschermd wonen en langer zelfstandig wonen zijn belangrijke thema's in Zandvoort. Het is essentieel om de doorstroming op gang te brengen en te houden. Wat zijn de initiatieven en ideeën hierin van Pré Wonen? Ik weet dat jullie actief zijn bij het Pact op Uitstroom.

Pré Wonen

We erkennen dat het van belang is dat ouderen veilig zelfstandig kunnen wonen én dat het van belang is dat eengezinswoningen beschikbaar komen voor gezinnen. In Haarlem hebben we inmiddels ruime ervaringen met gelijksoortige regelingen: Huurder verhuist naar een gelijkvloerse woning (met behoud van huur om de drempel om te verhuizen te verlagen) en de gemeente betaalt de verhuisvergoeding. We doen hierbij niet aan labeling van de beschikbare woning, maar stellen voorwaarden aan de woning die een huurder achterlaat.

HPZ

Het lijkt alsof de €1500,= door De Key uit het plan is gehaald?

Pré Wonen

De regelingen om ouderen te verleiden om te verhuizen, kennen grote overeenkomsten in de diverse gemeenten, met hier en daar kleine lokale verschillen. We hebben toegezegd het huidige beleid over te nemen en als de €1500 hier een discussiepunt in is, moeten we het daar over hebben.

HPZ

Het is onze ervaring dat gelijkvloers wonen in een aantal galerijflats tot problemen leidt, met name bij drempels en deuren.

Pré Wonen

Toegankelijkheid van de woningen is natuurlijk van belang als je ouderen zelfstandig wil laten wonen. Vaak is het maatwerk om technische oplossingen te vinden voor specifieke belemmeringen bij de toegang tot de woning.

Gemeente

Tot slot, voor wat betreft de samenwerking met de gemeente in de volle breedte, het is een fijne en ook eigenzinnige gemeente.

Visie op samenwerking met de huurdersvertegenwoordiging

HPZ

We zijn nu een 'vooruit geschoven post' van Arcade en nemen als zodanig deel aan bijvoorbeeld het tot stand komen van de prestatieafspraken. Hoe ziet Pré Wonen dat?

Pré Wonen

We hebben op dit moment twee bewonerskernen en het lijkt ons logisch als HPZ als derde kern toetreedt. Met financiële ondersteuning gebaseerd op een heldere begroting en verantwoording achteraf over de bestedingen en met behoud van de eigen website, kan HPZ een volwaardige zelfstandige rol vervullen in de participatiestructuur van Pré Wonen.

Bijlagen:

Filmpje: <https://youtu.be/807S6zpVHho>

Ons bod aan Zandvoort