

# Raadsplein Velsen

## KORT VERSLAG VAN SESSIE 1 VAN 19 DECEMBER 2013

<b>Onderwerp</b>	Actuele ontwikkelingen Wonen
<b>Datum / nummer</b>	19 december 2013   Sessie 1
<b>Voorzitter</b>	H.B.E. Dreijer
<b>Griffie</b>	A.F.K. Klinkenberg
<b>Aanwezige raadsleden</b>	P.J. van Bodegraven, P. de Bruijn, M.M. Hillebrink, G.J. W. van der Hulst, Koedijker, L. Kwant, H.S. Langendijk-Meijer, S. Meinema, A.M. van Ombergen-Vester.
<b>Aanwezige steunfractieleden</b>	M.T.G. Bok, L. de Winter
<b>Aanwezige portefeuillehouder</b>	R.G. te Beest
<b>Aanwezige ambtenaren / externe deskundigen</b>	B. de Groot (beleidsambtenaar) Dhr. Kuné, Dhr. Van Ling, Dhr. Salman, Dhr. Mastenbroek (Woningcorporaties)

De voorzitter leidt het onderwerp kort in en geeft aan dat de presentaties van de woningcorporaties wellicht iets langer duren. De voorzitter geeft het woord aan de beleidsambtenaar van de gemeente, de heer De Groot, voor het eerste deel van de presentatie.

De heer De Groot presenteert het eerste gedeelte, de corporaties nemen daarna het woord. De presentatie van de heer De Groot bestaat uit drie onderwerpen te weten: het woonbeleid van kabinet Rutte 2, trends en de ambities van Velsen.

De volgende conclusies zijn te trekken: De woningmarkt is complex, veel factoren zijn van invloed en er bestaan veel dwarsverbanden. Op papier lijkt het kabinetsbeleid Velsen gunstig gezind, de praktijk is weerbarstiger. Velsen zit in een groeiregio en heeft hoge ambities. Waarmaken afhankelijk van de mogelijkheden van de woningcorporaties en of Velsen marktpartijen kan interesseren.

De heer De Groot gaat onder andere in op het rijksbeleid, de gevolgen hiervan voor de gemeente en de verschillende rollen en taken van partijen. De presentatie wordt bijgevoegd.

Vervolgens krijgt de heer Kuné het woord. Hij gaat in op de gevolgen van de verhuurdersheffing. Het gaat om forse bedragen voor alle corporaties, dit zal gevolgen hebben voor het verhuurbeleid. Sociale sector of vrije sector? De minister is duidelijk, het gaat om de sociale sector. De woningmarkt zit op dit moment op slot, we zullen het moeten doen met de maatregelen die nu genomen worden.

Thema's voor Velsen waar over nagedacht moet worden zijn: betaalbaarheid, kerntaken en markthuurl, rol gemeente, investeringen (energie en duurzaamheid, herstructurerings) en wonen in IJmuiden.

Voor Woningbedrijf Velsen betekenen deze ontwikkelingen dat er keuzes gemaakt zijn.

Dhr. Van Ling, van Velison Wonen geeft de koers aan waar zij op inzetten. Zij hebben 3 speerpunten: afgestemd aanbod, verschil maken in de wijk en dienstverlenende organisatie. De verschillende speerpunten worden toegelicht. In stappen wordt toegewerkt naar een afgestemd aanbod.

Dhr. Salman van Brederode Wonen gaat in op de speerpunten van deze corporatie. De strategie wordt getoond met de focus op extra seniorenwoningen waardoor ruimte ontstaat voor gezinnen.

De portefeuillehouder gaat in op de consequenties door het gewijzigde speelveld voor de prestatieafspraken. Alles wordt nu steeds duidelijker maar heeft tijd nodig. De corporaties en gemeente voelen de noodzaak om verder te gaan. Het herijkingsproces wordt nu doorlopen door corporaties en gemeente. De prestatieafspraken zullen anders zijn dan wij gewend zijn. Wellicht voor een kortere periode om beter in kunnen spelen op ontwikkelingen. Het raamwerk van de prestatieafspraken is klaar, dit zal leiden tot afspraken in het 1<sup>e</sup> kwartaal 2014.

De fractie van de LGV constateert dat op dit terrein de afgelopen tijd veel sombere berichten gemeld zijn. Hij vraagt naar maatregelen in de Noostraat. De heer Kwant is het niet eens met de verwachting dat door de heffing op de hogere huren de doorstroming bevorderd wordt. Vraag naar corporaties is hoe de corporaties denken om te gaan met het bevorderen van middengroep woningen. Hoe houden we de mensen binnen deze gemeente. Naar de cijfers kijkend is de kernvoorraad op orde maar is er een groot tekort voor het middensegment. De fractie is zeer benieuwd naar de prestatieafspraken in het eerste kwartaal. Hij refereert hierbij ook naar de visie op Velsen en of deze nog wel haalbaar is.

De fractie van het CDA mist het zicht nog door alle actuele ingrijpende maatregelen. De inkomensgrens is voor de heer Van der Hulst onduidelijk. Hoeveel woningen hebben we straks teveel bij de corporaties voor het sociale segment. Als we het beleid uit de visie op Velsen willen waarmaken hoe kunnen we daarover afspraken maken. De stadsvernieuwing waar ook de corporaties partner in waren, hoe moeten we dat nu zien. De heer Verhulst adviseert de portefeuillehouder om de randvoorwaarden voor de visie op Velsen eerst goed bekijken.

De fractie Velsen Lokaal ziet dat er veel vraag is naar gevarieerde bouw. Doorstroming stagneert omdat er geen woningen in het middensegment zijn. Zij vraagt zich af hoe hier uit te komen is. Zij vraagt zich af of de Golfbreker nog gerealiseerd kan worden. Zij heeft zorgen over de opbouw in de wijken. Vanuit de overheid wordt het ook de corporaties heel moeilijk gemaakt. Zij vraagt zich af of er nog afspraken komen voor de verkiezingen.

De fractie van de PvdA wil niet alleen de nieuwe prestatieafspraken maar ook een terugblik op de oude prestatieafspraken en de realisatie hiervan. Omliggende gemeenten hebben wel prestatieafspraken gemaakt, zij vraagt uitleg. Vraag aan Velison Wonen over de woningen voor het hogere segment. Betekent dit dat er nieuw gebouwd wordt of wordt het op een andere manier bereikt? Zij heeft vragen over de samenstelling van huishoudens en de groei van het aantal huishoudens. De fractie wil weten hoe toezicht gehouden wordt op de corporaties. Ook de PvdA heeft zorgen over de te realiseren doorstroming.

De heer De Winter van de fractie van de CU vraagt naar de verhoogde kosten en het stijgingspercentage dat doorberekend wordt.

De fractie van de VVD geeft aan dat ook zij zorgen heeft over de zaken die we willen bereiken vanuit de visie op Velsen 2025. Veel minder vernieuwing/verschoning dan wij ons hadden voorgesteld. Hoe kan Velsen private investeerders aantrekken? De heer De Bruin verwijst daarmee naar citymarketing. Flexibiliteit bij de prestatieafspraken is goed omdat de ontwikkelingen nog niet stil staan. Worden de afspraken gemaakt met het collectief of per corporatie.

De fractie van de SP maakt zich ook zorgen over de ontwikkelingen op de woningmarkt. Huurders gaan meer betalen voor minder kwaliteit. Aan de beleidsambtenaar vraagt zij of de

stijging van het aantal zorgwoningen in IJmuiden niet botst met het realiseren van een stedelijk IJmuiden. Aan de heer Kuné vraagt de fractie of hij enig idee heeft hoeveel het de huurders extra gaat kosten.

De fractie D66V is erg benieuwd naar de gevolgen van de ontwikkelingen voor de velsense woonvisie. De heer Hillebrink stelt een aantal vragen en sluit af met de opmerking dat er goede prestatieafspraken gemaakt moeten worden. Kwaliteit is belangrijker dan het realiseren voor de verkiezingen.

De portefeuillehouder gaat in op de realiseerbaarheid van de afspraken uit woonvisie. Hij denkt dat dit te realiseren is maar niet per direct. Op korte termijn worden corporaties geconfronteerd met verhuurdersheffing, deze is niet per direct te compenseren. De beweging naar een nieuw evenwicht zal op lange termijn effect hebben. Het speelveld zal veranderen. Het is nog geen 2025, de portefeuillehouder denkt dat het op de lange termijn goed zal komen. Problemen zijn er op de korte termijn waardoor sprake is van temporisering. Over citymarketing geeft de portefeuillehouder aan dat in dit geval de heer De Bruin een punt heeft. Grondprijzen in Velsen zijn gunstig maar we moeten hier wel actief in zijn. Dit vraagt inspanning van de gemeente, dit punt is ook in de woonvisie genoemd. We maken afspraken met corporaties op tal van domeinen niet alleen over de investeringscomponent.

De heer De Groot geeft uitleg op de vraag van de SP over stedelijk IJmuiden en inzet op zorgwoningen. Hij legt uit waarom dit samen kan gaan.

De vertegenwoordigers van de corporaties geven antwoord op diverse vragen. Hij gaat in op de ontwikkelingen in de Noostraat en de reden waarom voor renovatievariant is gekozen. Nog steeds staat het op het programma evenals het project de Golfbreker. De afgelopen jaren is ingezet op het middensegment waar inderdaad vraag naar was. Het valt nu stil maar door de huurstijgingen zullen huidige woningen door huurstijgingen wel in dit segment vallen. De corporatie zal niet meer het risico dragen als er andersoortige woningen, zoals koopwoningen, worden gebouwd bij de Golfbreker. Op de vraag van de CU geeft de heer Kuné aan dat in 2014 nog geen derde van de verhuurdersheffing kan worden doorgerekend. Ook de huurverhogingen zijn aan grenzen gebonden. Wat het de huurder gaat kosten hangt af van de kwaliteit van de woning. De rekening wordt voor een groot deel doorgeschoven naar de huurders. Waar lage inkomens te zwaar worden getroffen is er nog wel de demping door de huurtoeslag. Op de vraag van de VVD over de visie op Velsen en of de maatregelen zullen gaan schuren meent hij dat bij het maken van goede keuzes dit elkaar niet bijt. Bij het toevoegen van extra woningen wordt niet uitgesloten dat er andere keuzes worden gemaakt rekening houdend met differentiatie en de mogelijkheid van combineren met zorg.

De portefeuillehouder geeft nog antwoord op de vraag waarom in omliggende gemeenten wel afspraken zijn gemaakt. Dit is een gunstig moment, we kunnen nu gefundeerd stappen vooruit maken. Ook de corporaties zijn nu zover

De voorzitter sluit af met het bedanken van de heren voor de presentatie en uitleg en de raadsleden voor de goede vergaderdiscipline. Geconcludeerd wordt dat een vervolgsessie niet noodzakelijk is en zij wijst erop dat fracties na eventueel fractieberaad altijd een agendaverzoek kunnen indienen.