



College van burgemeester en wethouders
Gemeente 's-Hertogenbosch
Postbus 12345
5200 GZ 's-Hertogenbosch

Betreft: Vragen ex art. 39 RVO organisatieontwikkeling Brabant Wonen

's-Hertogenbosch, 15 augustus 2013,

Geacht college,

Op dinsdag 13 augustus ontving de raad van u een brief m.b.t. organisatieontwikkeling bij BrabantWonen. Hierin wordt de raad geïnformeerd over kostenbesparingen die nodig zijn om de in het laatste regeerakkoord aangekondigde verhuurdersheffing te kunnen betalen.

De PvdA heeft hierover de volgende vragen:

1. Er wordt bezuinigd op personeelskosten, bedrijfskosten, door verkoop van woningen en door huurverhoging. Hoe verhouden de bezuinigingen op de verschillende posten zich tot elkaar?
2. Zijn er kostenbesparingen mogelijk anders dan het verhogen van de huren of het verkopen van woningen?
3. Is al duidelijk of en hoeveel woningen door huurverhoging uit de sociale voorraad zullen vallen?
4. BrabantWonen wil 1000 woningen in Den Bosch aanbieden voor verkoop. Is al duidelijk om welke woningen het gaat en wat eventueel de consequenties zijn voor de (goedkope) sociale voorraad?
5. Mochten er woningen uit de (goedkope) sociale voorraad verdwijnen, worden deze gecompenseerd en zo ja, hoe?
6. U meldt dat het investeringsniveau voor onderhoud en renovatie zoveel mogelijk in stand blijft. Wat blijft er wel en wat niet overeind?
7. U stelt dat er overleg is geweest met BrabantWonen over de effecten van de aangekondigde maatregelen. Wat is de uitkomst hiervan en wat was uw inzet?

Met vriendelijke groet,

namens de PvdA-fractie,

Lisette van der Swaluw

Fractie PvdA
mw. E.A.H.P. van der Swaluw
Water en Vuurplein 9
5211 WS 's-Hertogenbosch

Uw brief van : 15 augustus 2013
Uw kenmerk :
Ons kenmerk : B&W-behandelvoorstel 3173141
Datum : 10 september 2013

Ref. : mw.A. Lochs
Tel. : (073) 615 52 23
Fax :
E-mail : a.lochs@s-hertogenbosch.nl

Onderwerp : Uw vragen ex. art. 39 RvO inzake de consequenties van de organisatieontwikkeling BrabantWonen

Geachte mevrouw Van der Swaluw,

In uw brief van 15 augustus 2013 stelt u raadvragen ex artikel 39 Reglement van Orde over de organisatieontwikkeling BrabantWonen en met name de volkshuisvestelijke consequenties daarvan.

Op deze vragen kunnen wij u het volgende antwoorden:

Vraag 1: *Er wordt bezuinigd op personeelskosten, bedrijfskosten, door verkoop van woningen en door huurverhoging. Hoe verhouden de bezuinigingen op de verschillende posten elkaar?*

Antwoord: Tijdens de raadsinformatiebijeenkomst van 27 februari j.l. is door de Bossche corporaties al gemeld dat de verhuurdersheffing en de saneringsheffing ingrijpende consequenties zouden gaan hebben, er vloeien immers miljoenen euro's per jaar uit de lokale volkshuisvesting. Elke corporatie heeft daarbij keuzes moeten maken. BrabantWonen heeft net als de meeste andere corporaties gekozen voor een pakket aan maatregelen (zie de eerder door ons aan u doorgestuurde brief van BrabantWonen van 10 juni j.l.). De bezuinigingen zijn het grootst op personeel en bedrijfskosten. Onderhoud en leefbaarheid blijven op peil en BrabantWonen heeft voor 2013 ervoor gekozen om geen inkomensafhankelijke huurverhoging door te voeren.

Vraag 2: *Zijn er kostenbesparingen mogelijk anders dan het verhogen van de huren of het verkopen van woningen?*

Antwoord: Corporaties kunnen ofwel bezuinigen ofwel opbrengsten verhogen, of een combinatie van beide. Bezuinigen kan in principe op de bedrijfslasten (personeel en organisatie), onderhoud, renovatie, nieuwbouw en leefbaarheid. Opbrengstverhogingen zijn te realiseren door verkoop van woningen en huurprijsverhogingen. Duidelijk mag zijn dat elke maatregel volkshuisvestelijk onwenselijke effecten kan hebben. BrabantWonen heeft ervoor gekozen om de noodzakelijke herstructurering (Eikendonk, Orthen-Links en Boschveld) en nieuwbouw (Admiraliteitslaan, hostel e.d.) in 's-Hertogenbosch zoveel mogelijk

te continueren. Zoals hierboven al gemeld kiest BrabantWonen ervoor om niet te bezuinigen op het voorgenomen onderhoud en de ruimte in de huurprijsverhoging maar gedeeltelijk te benutten (niet het onderdeel van de inkomensafhankelijke huurverhoging in 2013).

Vraag 3: *Is al duidelijk of en hoeveel woningen door huurverhoging uit de sociale voorraad zullen vallen?*

Antwoord: Omdat de huurprijs van het overgrote deel van de sociale huurwoningen in 's-Hertogenbosch behoorlijk onder de liberalisatiegrens ligt, zal de huurverhoging er zeker op korte termijn niet of nauwelijks toe leiden dat er woningen uit de sociale huurwoningvoorraad verdwijnen. De omvang van de sociale voorraad wordt door meer factoren bepaald (sloop, nieuwbouw, verkoop en huurprijsverhoging boven de liberalisatiegrens). BrabantWonen streeft ernaar de sociale huurwoningvoorraad in stand te houden. Of dit gaat lukken is van veel factoren afhankelijk. Met name het rijksbeleid gaat de omvang van de sociale huursector in grote mate bepalen. De discussie over de omvang en betaalbaarheid van de woningvoorraad zullen wij met corporaties dit najaar voeren. Het onderzoek dat RIGO momenteel uitvoert naar de woonsituatie en de woonlasten van de verschillende inkomensgroepen vormt hiervoor belangrijke input.

Vraag 4: *BrabantWonen wil 1000 woningen in Den Bosch aanbieden voor verkoop. Is al duidelijk om welke woningen het gaat en wat eventueel de consequenties zijn voor de (goedkope) sociale voorraad?*

Antwoord: BrabantWonen heeft bij verkoop van sociale woningen aan particulieren geen toestemming van de gemeente nodig. BrabantWonen heeft verspreid over de stad woningen aangewezen voor verkoop. Bij het opstellen van het verkoopprogramma zijn de volgende argumenten betrokken:

- de mate van versnippering het bezit (in Hambaken zijn al eerder woningen van BrabantWonen verkocht en wordt het resterend woningbezit (op termijn) verkocht);
- de mogelijke bijdrage van verkoop aan de leefbaarheid van de wijk (zo zijn woningen aangewezen in gebieden waar nu veel sociale huurwoningen staan en waar met verkoop meer differentiatie in huur- en koopwoningen bewerkstelligd kan worden)

De woningen zullen aan de zittende huurders worden aangeboden. Ervaringen elders leren dat slechts een klein deel van de huurders kan of wil kopen. Indien de huidige huurder niet van het verkoopaanbod gebruik maakt, zal de woning pas bij leegkomst te koop worden aangeboden. De verwachting is dat BrabantWonen (in Oss en 's-Hertogenbosch) 70 tot 100 woningen per jaar zal verkopen. Positief hieraan is overigens dat de verkoop kan bijdragen aan het vergroten van de (beperkte) mogelijkheden van de middeninkomensgroep.

Jaarlijks bespreken wij het activiteitenprogramma van BrabantWonen, ook de daarin opgenomen verkoop van (sociale) huurwoningen.

Vraag 5: *Mochten er woningen uit de (goedkope) voorraad verdwijnen, worden deze gecompenseerd en zo ja hoe?*

Antwoord: De goedkope voorraad werd in het verleden begrensd door de kwaliteitskortingsgrens (€374). Het is niet mogelijk om in dit prijssegment nieuwe volwaardige woningen te realiseren. Overigens worden in de Nota Wonen 2012 twee deelsegmenten binnen de sociale woningvoorraad onderscheiden, de betaalbare voorraad (woningen tot €574) en de bereikbare voorraad (tot €681). De omvang van de totale sociale huurwoningvoorraad is al jaren constant. Zoals al aangegeven streeft BrabantWonen ernaar hun sociale huurwoningvoorraad in stand te houden.

Vraag 6: *U meldt dat het investeringsniveau voor onderhoud en renovatie zoveel mogelijk in stand blijft. Wat blijft er wel en wat niet overeind?*

Antwoord: In de aan u verzonden brief van BrabantWonen staat dat BrabantWonen met de aanpassingen en bezuinigingen in staat is om het voorgenomen onderhoud met de gewenste kwaliteit te blijven uitvoeren.

Vraag 7: *U stelt dat er overleg is geweest met BrabantWonen over de effecten van de aangekondigde maatregelen. Wat is de uitkomst hiervan en wat was uw inzet?*

Antwoord: Wij hebben met alle corporaties gesproken over de beleidswijzigingen naar aanleiding van de verhuurdersheffing, de saneringsheffing en borgingsdiscussie. Onze inzet was en is erop gericht om de sociale woningvoorraad in stand te houden, zoveel mogelijk te blijven investeren in (ver)nieuwbouw en herstructurering en tevens instrumenten te ontwikkelen om beter te kunnen sturen op woonlasten (energiemaatregelen maken daar onderdeel van uit). Zoals u weet zijn wij in afwachting van het RIGO-rapport over de ontwikkeling, woonsituatie en woonlasten van de verschillende doelgroepen. Op basis daarvan willen we met corporaties en huurders gezamenlijk bepalen hoe we er – redenerend vanuit woonlasten – zoveel mogelijk voor kunnen zorgen dat voor iedere doelgroep in 's-Hertogenbosch passende woonruimte beschikbaar is.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van 's-Hertogenbosch,
De secretaris, De burgemeester,

mr. drs. I.A.M. Woestenberg

mr. dr. A.G.J.M. Rombouts