

Raadsbericht



Aan : Raad
Van : College
Datum : 5 juli 2022
Doel : Afhandeling raadsvraag
Onderwerp : Woningbouwvereniging WOV
Beh. ambtenaar : Rick Poelwijk
Kenmerk : 816527
Bijlage : 1. Prestatieafspraken Gemeente/WOV/HVO 2022

GroenLinks heeft schriftelijke vragen gesteld over woningbouwvereniging WOV. Dikgedrukt vindt u de vragen, en daaropvolgend de beantwoording van het college. Het college heeft de beantwoording van de vragen opgesteld na raadpleging van de WOV.

1. Er zijn jaarlijkse gesprekken met woningbouwverenigingen (zogenaamde prestatieafspraken): kunt u de verslagen/notulen en de prestatieafspraken hiervan met de raad delen?

Het college voert met enige regelmaat overleggen met de WOV, waaronder ook over de prestatieafspraken. Er worden van de overleggen geen uitgeschreven notulen gemaakt. Bijgevoegd bij deze beantwoording vindt u de prestatieafspraken zoals gemaakt voor het jaar 2022.

2. We begrepen dat er huurverhogingen voor sociale woningen zijn van meer dan 10%, waardoor sociale huurwoningen opeens in vrije sector belanden.

2a. Heeft het college dit besproken met WOV? Welke stappen gaat het college ondernemen om deze besluiten terug te draaien?

In algemene zin geldt dat een woningbouwvereniging kan besluiten om de huur van huurders met een hoog middeninkomen of hoog inkomen sterker te laten stijgen dan de huur van andere huurders. Afhankelijk van het inkomen van de huurder kan de WOV op 1 juli 2022 een huurverhoging opleggen van €37,50 per maand (inkomen hoger dan €47.948 of gezamenlijk inkomen van meer dan €55.486) tot €75,00 per maand (inkomen hoger dan €56.527 of gezamenlijk inkomen van meer dan €75.369). Op die manier kunnen woningbouwverenigingen aan huishoudens met een hoger (midden)inkomen sneller een huur vragen die beter past bij de kwaliteit van de woning en het inkomen van de huurder. In andere gevallen in dit niet aan de orde.

Het college gaat niet over het huurprijsbeleid van de WOV. Dat is volledig een bevoegdheid van de WOV.

2b. In hoeveel gevallen wordt door deze verhoging de maximale sociale huurprijs overschreden?

Het aantal gevallen is niet relevant. Bij mutatie van de woning wordt de huur weer teruggebracht naar een passend niveau voor de doelgroep.

2c. Is deze huurverhoging in alle gevallen conform wet/regelgeving?

Ja.

2d. Volgens welk beleid staat het college een daling van hoeveelheid sociale huurwoningen toe in Oostzaan?

Woningen waarvan de huur stijgt tot boven de liberalisatiegrens worden teruggebracht naar onder de liberalisatiegrens wanneer huidige bewoners vertrekken. Er is dus geen sprake van een (permanente) daling van de hoeveelheid sociale huurwoningen.

2e. De WOV heeft besloten de liberalisatiegrens los te laten, waardoor huurder geen aanspraak meer kunnen maken op bijv. huursubsidie. Ook zal een en ander impact hebben op beschikbare sociale woningen. Hoe gaat het college, mede met het oog op het nieuwe coalitieakkoord, hierop inspelen?

Voor huurder die recht hebben op huurtoeslag hanteert de WOV de liberalisatiegrens.

Zie ook voorgaand antwoord.

3. Het bestuur bestaat al geruime tijd uit 2 personen, waarvan één extern. Dit is niet toegestaan. Is de WOV actief op zoek naar een 3e bestuurslid? Volgens de statuten van de WOV dient het bestuur van de vereniging te bestaan uit drie personen. Na het vertrek van Ton Bos is de WOV actief op zoek gegaan naar een derde bestuurder (voor de portefeuille financiën).

De werkrelatie van de bestuurders van de WOV is conform de daarbij behorende regelgeving.

3b. omwille van de kosten en stabiliteit; werft het bestuur vast personeel?

Het college mengt zich niet in het personeelsbeleid van de WOV. Personeelsbeleid is een interne aangelegenheid van de organisatie.

4. Volgens de notulen/statuten van WOV, zal zij geen bezit verkopen en zich alleen richten op verhuur. Naar verluid zou Zuideinde 134 verkocht gaan worden.

4a. Klopt dit?

Ja.

4b. Waarom wordt deze ruimte niet ingezet voor sociale woningbouw?

De WOV heeft besloten om het perceel Zuideinde 134 in de verkoop te brengen om de opbrengsten uit de verkoop in te zetten in de verwezenlijking van haar primaire doelen.

De WOV had een mooi plan voor de ontwikkeling van sociale woningbouw op de locatie. Het college heeft eind 2020 bij de WOV aangedrongen om dit plan in procedure te brengen, vóór de nieuwe omgevingsverordening en daarmee het Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL) van kracht werd. Dat is niet gebeurd. Daardoor valt Zuideinde 134 nu onder het beschermingsregime van het BPL. Door de beperkingen die uit het BPL voortvloeien lijkt ontwikkeling van de locatie op korte termijn niet haalbaar. Het college ziet dit als een gemiste kans.

Het college heeft aangegeven om samen met de WOV op te willen trekken richting de provincie om ontwikkeling alsnog mogelijk te maken, mocht de WOV besluiten het perceel in bezit te houden.

4c. Is deze vraag ook voorgelegd in enige vorm, aan de raad?

Het gaat in dit geval om bevoegdheden en bezit van de WOV. College en raad hebben geen formele rol in dergelijke besluiten.

5. Leegstand woningen: Naar verluid staan er op dit moment meer dan 20 woningen al maanden leeg doordat renovaties niet opgepakt worden. Dit kost de woningbouwvereniging maandelijks tienduizenden euro's. Door een reorganisatie is van veel technisch personeel afscheid genomen.

5a. Welke afspraken zijn hierover gemaakt met de gemeente?

De gemeente is door de WOV op de hoogte gesteld van het feit dat na professionalisering van het klachten- en mutatieonderhoud de relatie met een aantal lokale ondernemers is verbroken. Verder mengt het college zich niet in het personeelsbeleid van de WOV.

5b. als de achterstand in renovatie komt door te weinig personeel, waarom huren ze de vertrokken technici niet alsnog in?

Het college heeft aandacht gevraagd bij de WOV voor de leegstand, en gevraagd dit snel op te pakken. De manier waarop is aan de WOV. De WOV heeft in een gesprek op 23 juni toegezegd dat de achterstanden in mutatieonderhoud, en dus leegstand, voor de bouwvak zijn ingelopen.

6. We horen ook over aanhoudende klachten over dienstverlening en reparaties.

6a. Praat het college ook met de huurdersvereniging HVO?

De HVO is primair een orgaan dat thuishoort onder de WOV. Uiteraard is de HVO betrokken bij het maken van de prestatieafspraken.

6b. Welke berichten ontvangt de HVO van de huurders?

Deze vraag hoort bij de HVO thuis.

Raadsbericht



7. In de statuten/notulen van WOV is opgenomen dat er bij een tekort aan financiële middelen, overgegaan wordt tot fusie of overname door een andere coöperatie.

7a. Hoe groot schat u het risico dat WOV binnen nu en 10 jaar wordt overgenomen?

Het college kan hier geen inschatting van maken.

8. De WOV heeft een eigen adviesraad opgericht en de HOV wordt naar eigen zeggen op afstand gehouden. Zo krijgt zij geen inzage om relevante stukken.

8a. is het college het met ons eens dat een open, transparante relatie tussen de huurders en verhuurder bijdraagt aan soepel en efficiënt woonbeleid in Oostzaan?

Ja.

8b. Op welke manier heeft de wethouder dit probleem aangekaart met de WOV?

Het college ziet geen reden om aan te nemen dat de relatie tussen de WOV, HVO, de leden van de WOV en de adviesraad onvoldoende open en transparant is.

8c. Op welke manier zorgt het college ervoor dat de WOV haar agenda's, gespreksverslagen en financiële situatie weer in zijn geheel deelt met haar omgeving, leden en partijen als de HVO?

Naast het feit dat dit in beginsel een interne aangelegenheid binnen de WOV is, ziet het college geen reden om aan te nemen dat de huidige relatie onvoldoende open en transparant is.