



## Presentatie Commissie Ruimte Gemeente Beuningen, 29 januari 2019

### SAMENVATTING en CIJFERS

#### Beleidsplan Huurdersbelangenvereniging Beuningen

HBB is een zelfstandige vereniging met volledige rechtsbevoegdheid, ingeschreven bij de KvK onder nummer 40146799. De vereniging is opgericht op 1 februari 1994, de statuten zijn het laatst gewijzigd op 22 mei 2012.

Nadat het oude bestuur zichzelf, wegens onvrede over de samenwerking met StandvastWonen, op non-actief had gesteld is er in november 2018 een nieuw bestuur aangetreden. Het nieuwe bestuur bestaat uit vier leden. StandvastWonen heeft in het verleden bepaald dat alle huurders in Beuningen automatisch gratis lid zijn van HBB.

Het jaarbudget van HBB bedraagt al enige jaren ongeveer 15,000 euro. De woningwet 2015 bepaald dat StandvastWonen de kosten van de huurderbelangenvereniging moet vergoeden.

De werkzaamheden voor HBB worden uitgevoerd door vrijwilligers.

De hoofdpunten uit het beleidsplan van HBB zijn:

1. Het aanstellen van een team van vrijwilligers, een ombudsteam, die huurders gaan ondersteunen met hun dagelijkse zorgen over hun woonsituatie. HBB wil de MFC's in de gemeente Beuningen benutten als contactpunt. Deze formule is in Nijmegen een groot succes.
2. HBB wil samen met de inwoners van gemeente Beuningen meer inzicht krijgen in de werkelijke behoefte aan woonruimte. Daarvoor wil HBB in samenwerking met Movementgroup een APP ontwikkelen waarmee



inwoners en woningzoekenden via hun mobiele telefoon hun woonwensen kunnen aangeven. Om te voorkomen dat de gegevens verouderen zullen zij elke twee maanden hun woonwensen moeten herbevestigen via de APP op hun mobiele telefoon.

3. Ook huishoudens met een laag gezinsinkomen willen duurzaam wonen en leven. HBB wil het initiatief nemen om een icon project te starten in de Gemeente Beuningen. In 2018 is dit al geopperd aan wethouder de Klein. De wethouder heeft zijn interesse in het project geuit.
  - Het idee is om met een team van jonge Beuningers uit alle geledingen van het politieke spectrum met een bouwkundige- werktuigbouwkundige, sociale of economische achtergrond een zogenaamd ..... project te realiseren. Het moet een levensloop bestendige gemengde wijk worden met betaalbare woning, een mix van grondgebonden- en gestapelde gezinswoningen, en studio's. Een zelfvoorzienende wijk met een eigen duurzame energie voorziening.
4. Tenslotte streeft HBB naar samenwerking en overleg met huurdersorganisaties in de regio.

2

## **Het ministerie van BZK heeft de jaarlijkse indicatieve bestedingsruimte woningcorporaties (IBW) gepubliceerd. Met de IBW kunnen gemeenten en huurders beter onderbouwd in gesprek met corporaties over de lokale prestatieafspraken.**

### Lokale prestatieafspraken

Met de IBW kunnen gemeenten en huurders beter onderbouwd in gesprek met corporaties over de lokale prestatieafspraken. Deze afspraken gaan bijvoorbeeld over huurmatiging en extra investeringen in nieuwbouw of woningverbetering. Op [www.woningwet2015.nl](http://www.woningwet2015.nl) staat per gemeente wat de indicatieve bestedingsruimte van de woningcorporaties is.

<https://vng.nl/onderwerpenindex/ruimte-en-wonen/woonbeleid/nieuws/indicatieve-bestedingsruimte-woningcorporaties-gepubliceerd>



Woningcorporatie	Gemeente	Aantal huurwoningen	IBW DAEB tak			IBW DAEB-tak per woongelegenhed			IBW niet-DAEB tak	
			Nieuwbouw (x € 1000)	Verbetering (x € 1000)	Huurmatiging (x € 1000)	Nieuwbouw (x € 1)	Verbetering (x € 1)	Huurmatiging (x € 1)	Nieuwbouw niet-DAEB (x € 1000)	Bijdrage aan DAEB (x € 1000)
Staedion	Westland	62	19	17	1	306	274	16	462	184
Standvast Wonen	Nijmegen	4.655	0	0	0	0			35.017	6.839
Standvast Wonen	Beuningen	2.479	0	0	0	0			18.648	3.642
Standvast Wonen	Druuten	1.919	0	0	0	0			14.435	2.819
Stek	Lisse	2.833	6.683	5.950	280	2.359	2.100	99	20.350	9.183

Woningcorporatie	Voornemens corporaties voor 2018-2022			
	Aantal nieuwbouw huurwoningen DAEB	Aantal nieuwbouw huurwoningen niet-DAEB	Verbeterinvesteringen (x € 1000)	Gemiddelde huurstijging DAEB (%)
Staedion				2,79
Standvast Wonen	167		28.489	2,02
Standvast Wonen	30		7.019	2,02
Standvast Wonen	121		12.498	2,02
Stek	192		33.183	1,84

Het is interessant om deze gegevens te vergelijken met die van De Gemeenschap uit Nijmegen, de beoogde fusiepartner van StandvastWonen en andere corporaties in Nijmegen. StandvastWonen is een vreemde eend in de groep.



Gemeente	Woningcorporatie	Aantal huurwoningen	IBW DAEB tak			IBW DAEB-tak per woonegelegenheid			IBW niet-DAEB tak	
			Nieuwbouw (x € 1000)	Verbetering (x € 1000)	Huurmatiging (x € 1000)	Nieuwbouw (x € 1)	Verbetering (x € 1)	Huurmatiging (x € 1)	Nieuwbouw niet-DAEB (x € 1000)	Bijdrage aan DAEB (x € 1000)
Nijmegen	Portaal	11.133	9.042	8.054	359	812	723	32	75.819	34.366
	Talis	9.978	84.840	75.873	4.242	8.503	7.604	425	71.735	28.901
	SSHN	5.606	68.195	60.912	1.920	12.165	10.866	342	468	212
	Standvast Wonen	4.655	0	0	0	0			35.017	6.839
	Wbs. De Gemeenschap	2.292	31.000	27.700	902	13.525	12.086	394	17.100	7.130
	Woningcorporatie WoonGenoot	1.558	21.800	19.500	560	13.992	12.516	359	10.600	4.740
	Mooiland	570	5.739	5.106	238	10.068	8.958	418	1.685	762
	Woonzorg Nederland	347	0	0	0	0			1.756	661
	Woningbouwvereniging Gelderland	78	0	0	0	0			0	0
	Huis en Hof Nijmegen	31	0	0	0	0			0	0

HBB heeft grote vraagtekens bij de onderbouwing van de prestatieafspraken en het bod van StandvastWonen voor de Gemeente Beuningen. In feite zet de corporatie in samenwerking met de Gemeente de vergrijzing en ontwrichting van de samenleving in. StandvastWonen is een zwakke schakel in de toekomstige ontwikkeling van de Beuningse samenleving.

#### Prestatieafspraken 2019-2022

De woningvoorraad neemt in deze periode bij ongewijzigd beleid af met 15 woningen. HBB heeft de afspraak gemaakt met StandvastWonen en Gemeente Beuningen dat er meer werk zal worden gemaakt van de jaarlijkse evaluatie van de prestatieafspraken.



<b>Ontwikkeling portefeuille gemeente Beuningen</b>							
	≤ 417,34	> 417,35 ≤ 597,30	> 597,30 ≤ 640,14	> 640,14 ≤ 710,68		>710,68	
	goed koop	betaalbaar 1	betaalbaar 2	duur sociaal	<b>Totaal DAEB</b>	geliberaliseerd	<b>Eind totaal</b>
<b>Portefeuille zelfstandige huurwoningen 1-1-2018</b>	255	1.510	260	265	<b>2.290</b>	155	<b>2.445</b>
<b>Prognose portefeuille zelfstandige huurwoningen 1-1-2020</b>	250	1.500	260	265	<b>2.275</b>	155	<b>2.430</b>
<b>Prognose 1-1-2022 (na 4 jaar) op basis van mutatiegraad, harmonisatiebeleid, harde nieuwbouwprojecten en verkopen</b>	245	1.435	280	310	<b>2.270</b>	160	<b>2.430</b>
<b>Portefeuille 1-1-2022 op basis van portefeuillestrategie (wensportefeuille*)</b>	255	1.455	310	295	<b>2.315</b>	160	<b>2.475</b>

\*wensportefeuille: dat wat nodig is om in de behoefte van de doelgroep te voorzien.





Investerings StandvastWonen in onroerend goed dat NIET bijdraagt aan de doelstelling van een corporatie.

## 1 Geconsolideerde balans per 31 december 2017

x € 1.000 (na resultaatbestemming)

Actief	Ref.	31-12-2017	31-12-2016
<b>Vastgoedbeleggingen</b>			
DAEB vastgoed in exploitatie	7.1	889.910	904.095
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	7.1	146.680	45.124
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	7.3	49.441	50.819
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie	7.3	6.245	13.393
		<u>1.092.276</u>	<u>1.013.431</u>

31 december 2017			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	495.407	96.049	591.456
Cumulatieve herwaarderingen	422.199	58.386	480.585
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-27.696	-7.755	-35.451
Boekwaarde per 31 december 2017	<u>889.910</u>	<u>146.680</u>	<u>1.036.590</u>

Per 31 december 2017 is de som van de in de vaste activa in exploitatie opgenomen herwaarderingen € 480.585.000. Deze heeft voor € 422.199.000 betrekking op het DAEB-vastgoed en voor € 58.386.000 op het niet-DAEB-vastgoed.

Per 1 januari 2018 is voor 146 miljoen euro aan huuropbrengsten geïnvesteerd in andere activiteiten dan betaalbare volkshuisvesting. HBB is van mening dat de tijd is gekomen om dit vastgoed te verkopen en de opbrengst te investeren in woningverbetering en de energietransitie.