

Memo

Onderwerp: Afwikkelen saldo 1 op 1 van Ons Huis
Van: opdrachtgever wonen, Belinda van Oosten
Aan: bestuurlijk nieviewie d.d. 10 december 2020

Beslispunten:

- Akkoord te gaan met de inhoud van deze memo
- Deze memo op te nemen in de prestatieafspraken 2021

Aanleiding

In de huidige prestatieafspraken is opgenomen dat corporaties het recht hebben voor iedere woning die wordt gesloopt er 1 terug te bouwen. In juni 2019 is door de gemeenteraad de nieuwe woonvisie vastgesteld. In deze woonvisie is o.a. opgenomen dat de gemeente adaptief wil programmeren. Belangrijk bij adaptief programmeren is dat er 'speelruimte' aanwezig is. Een afspraak over het saldo en het recht op terugbouwen betekent dat een deel van de gewenste 'speelruimte' continu is ingevuld. Daarom is in gezamenlijk overleg besloten dat deze afspraak wordt beëindigd. De huidige afspraak zal echter wel goed moeten worden afgewikkeld.

Waar komt het saldo vandaan?

In 2010 kwam de wens vanuit de gemeente om projecten uit te stellen / meer in de tijd te faseren. Sloop en nieuwbouw werden hierdoor in de tijd gezien uit elkaar getrokken. In die tijd is de saldo afspraak ontstaan.¹ Sindsdien houden de drie Enschedese corporaties Ons Huis, Domijn en De Woonplaats overzichten bij waarin staat hoeveel woningen er gesloopt worden en hoeveel woningen er gebouwd worden. Het saldo was voor de corporaties een garantie dat gerealiseerde sloop en nieuwbouw door de jaren heen kon worden verevend. Hierdoor was voor de corporaties

- Geen sprake van kapitaalvernietiging door sloop;
- Konden zij ook grip houden op de omvang van de voorraad woningen waarmee we de sociale doelgroep wordt bediend.
- - en de gemeente – mogelijk om bij het terug bouwen van nieuwe woningen rekening te houden met de draagkracht in de verschillende buurten en wijken.

Waar gaat het over?

Het saldo 1 op 1 van Ons Huis. Ons Huis heeft nog een resterend saldo van 56 woningen. Zie hiervoor bijgevoegde bijlage waarin opgenomen: Notitie saldo 1 op 1 met bijbehorende bijlage van Ons Huis d.d. 17 november en een samenvattend overzicht saldo 1 op 1.

De 'knoppenkast' / mogelijke wijze van invullen van het resterende saldo

Er zijn verschillende mogelijkheden om invulling te geven aan het nog resterende saldo. O.a. de volgende instrumenten kunnen mogelijk worden ingezet:

- a. Grondpositie van corporatie invullen indien dit beleidsmatig op een locatie gewenst is;
- b. Grondpositie van gemeente invullen indien dit beleidsmatig op een locatie gewenst is (NB: gemeente heeft bijna geen grondpositie meer);
- c. Voorkeurspositie corporatie bij sociale huur en een preferentere rol van corporatie in de

¹ De aanleiding was de crisis in de bouw en de opeenstapeling van nieuwbouwplannen van corporaties en commerciële partijen.

- middenhuur bij initiatieven van derden. (NB mag niet leiden tot een monopoliepositie)
- d. Opstellen verordening sociale huur zodat sociale bestemming opgenomen kan worden in bestemmingsplannen

In ieder geval zal voor de afbouw van het saldo gelden dat alle gerealiseerde woningen, sociale huur, middenhuur of koop, in eigen opdracht gebouwd of op verzoek van de corporatie voor rekening en risico van een ontwikkelaar, op het saldo in mindering worden gebracht.

Vervolgstappen:

Stap 1: met gemeente en corporatie (s) een potentiekaart Enschede te maken. Waar en op welke wijze (zie ook kopje 'knoppenkast') kan het resterende saldo eventueel worden ingezet/ worden gecompenseerd?

Stap 2: Op grond van de uitkomsten van stap 2 bepalen hoe en op welke plekken de woningen kunnen worden gerealiseerd en vastleggen van de afspraken om invullen te geven aan deze projecten.

Stap 3: uitkomsten stap 3 opnemen in gemeentelijke programmeringslijst en vastleggen in de prestatieafspraken.

Bijlagen.

1. Memo Ons Huis saldo 1 op 1 d.d. 17 november 2020

MEMO

Aan: Belinda van Oosten, Mieke Peterinck, Stef Ruiter van gemeente Enschede

Van: Peter Winterman

Behandeld door: Tom Jacobs

Datum: 17 november 2020

Betreft: saldo 1 op 1 terugbouwen

Op dit moment heeft Ons Huis, conform het principe van 1 op 1, een saldo van 56 woningen. Dit saldo heeft z'n oorsprong in 2010. In deze notitie beschrijft Ons Huis hoe zij met dit saldo wil omgaan.

Waar komt het saldo vandaan?

Sinds 2010 houden de drie Enschedese corporaties Ons Huis, Domijn en De Woonplaats overzichten bij waarin staat hoeveel woningen er gesloopt worden en hoeveel woningen er gebouwd worden. In de prestatieafspraken is opgenomen dat corporaties het recht hebben voor iedere woning die wordt gesloopt er 1 terug te bouwen.

In 2010 kwam de wens vanuit de Gemeente om projecten uit te stellen (meer in de tijd uit te zetten). Sloop en nieuwbouw werden hierdoor uit elkaar getrokken. In die tijd is de saldo afspraak ontstaan.²

Dit saldo was voor corporaties een garantie dat we sloop en nieuwbouw door de jaren heen goed kunnen verevenen, waardoor sloop geen kapitaalvernietiging is voor de corporaties en belangrijker misschien grip kunnen houden op de omvang van onze voorraad woningen waarmee we de sociale doelgroep bedienen. Sloop wordt ook vaak gezien als een goed middel om echt verschil te maken voor de toekomst in wijken en buurten.

In het principe van 1 op 1 terugbouwen werken we als volgt: het saldo borduurt jaarlijks voort op het overzicht van het jaar daarvoor. Bijvoorbeeld, het start saldo 1-1-2018/31-12-2017 is het startsaldo van het 2018 aangepast op de realisatie van het jaar 2017. Vervolgens zijn de projecten van het lopende jaar en de 5 daaropvolgende jaren in het schema opgenomen.

In de prestatieafspraken voor de jaren 2018 en verdere jaren hebben we tabellen opgenomen. In 2018 is sloop Boswinkel opgevoerd. Dat hebben we ook gedaan in 2019. Zie de bijlage met de tabellen.

We grijpen terug naar de oorspronkelijke lijst van 2010 en we kijken naar wat we hebben gerealiseerd. Welke projecten niet zijn uitgevoerd en welke projecten zijn uitgevoerd maar niet op de lijst stonden. We komen uit op een saldo van 56.

2010 conform prioriteitenbesluit

Goedgekeurde Bouw	504
Goedgekeurde Sloop	112
Gerealiseerde Bouw	464
Gerealiseerde Sloop	126

Saldo 2010	54
-------------------	-----------

buiten het prioriteitenbesluit om gesloopt en gebouwd

Gesloopt	0
gebouwd	47

niet uitgevoerd, wel op prioriteitenlijst	33
--	-----------

in prestatieafspraken opgenomen

Boswinkel sloop,	384
Boswinkel nieuwbouw	250

² De aanleiding was de crisis in de bouw en de opstapeling van nieuwbouwplannen van corporaties en vooral commerciële partijen.

saldo 1 op 1 terugbouwen 2020

56

Woonvisie

De gemeente Enschede stelt in 2019 een nieuwe woonvisie vast. Hierin heeft de gemeente aangegeven dat zij op een andere manier wil samenwerken en op een andere manier wil programmeren. Dit wordt adaptief programmeren genoemd. Ons Huis heeft deze woonvisie omarmd.

Hoe ziet Ons Huis de afspraak "1 op 1"

Over het aantal terug te bouwen woningen, willen we voor aan de tafel zitten. We willen aan tafel zitten als het gaat om ontwikkellocaties op middellange termijn. We refereren hierbij aan de afgesproken preferente rol van de Enschedese corporaties.

Wat wil Ons Huis?

Wij vragen van de gemeente Enschede:

- Akkoord te gaan met de inhoud van deze memo
- Deze memo op te nemen in de prestatieafspraken 2021

Bijlage

nieuwbouw Enschede Ons Huis	TYPE		CATEGORIE			Nieuwbouw	Sloop	Saldo
Project - Deelproject - Deelplan	Appar-tem-ent	Grondge-bonden	DAEB	niet DAEB	Door derden te realiseren huur/koop	2018 t/m 2023	2018 t/m 2023	
Boswinkel			200		50	250	384	-134
Ledeboer			52			52		52
TOTAAL			252	0	50	302	384	-82
Startsaldo 1-1-2018*			-26					
Bouw verplichting			-302					
Sloop verplichting			384					
Af te rekenen saldo			56					

*zie prestatieafspraken 2018 en berekening saldo 1 op 1 van Ons Huis d.d. maart 2020

2. Excel bestand van Ons Huis behorende bij onder 1 genoemde memo.

