

Stichting Habion
De heer mr. P. Boerenfijn MRE
Postbus 429
3500 AK UTRECHT

Onderwerp	Vooraankondiging negatieve zienswijze verkoop Swettehiem
Uw kenmerk	020A/292/RT/KV
Ons kenmerk	2022-032227
Dienst	Fysiek Domein
Sector	GEB
Contact	14 058, Remco Deelstra
WhatsApp	
Bijlagen	
Datum	30 augustus 2022

Geachte heer Boerenfijn MRE,

U heeft ons met uw mail van 10 augustus jl. aan wethouder Hein de Haan op de hoogte gebracht van het feit dat u het proces tot verkoop van Swettehiem op zeer korte termijn zult starten. Met deze brief geven wij alvast een vooraankondiging van onze zienswijze op deze verkoop. Voor de volledigheid sturen wij deze vooraankondiging in cc. ook aan uw RvC, Aedes en de Autoriteit Woningcorporaties.

Wij willen u er op wijzen dat wij het opstarten van de verkoop van Swettehiem, zien als een inbreuk op de tussen uw organisatie en de gemeente Leeuwarden gemaakte prestatieafspraken 2021; vergelijkbaar met hetgeen wij in onze brief van 2 oktober 2020 (ons kenmerk Z224803-2020) schreven over de prestatieafspraken 2020. Met deze brief laten wij - de gemeente Leeuwarden en de huurdersorganisatie - u weten dat wij een negatieve zienswijze zullen afgeven indien de locatie Swettehiem, maar mocht dat aan de orde komen ook bij verkoop van uw overige zorgvastgoed in Leeuwarden, niet aan een andere toegelaten instelling zal worden verkocht.

U bent al langer bekend met ons standpunt en de argumentatie daarachter. Ten behoeve van uw RvC en de Autoriteit Woningcorporaties zullen wij deze vooraankondiging negatieve zienswijze alvast toelichten.

Inhoudelijk standpunt van de gemeente en Nieuw Elan

1. Groeiende opgave huisvesting van kwetsbare ouderen

Nederland vergrijst sterk, zeker de meer perifere gebieden zoals ook Fryslân. De gemeente Leeuwarden bevindt zich in een omgeving die nog sterker aan het vergrijzen is ten opzichte van bijvoorbeeld de Randstad. Een deel van de opgave van de regio zal dan ook in Leeuwarden landen, aangezien de stad een centrumfunctie vervult. De nu bekende prognoses geven aan dat het aantal 75+ tussen nu en 2050 van 10.000 naar 19.000 personen groeit, naar verwachting

een toename van minimaal 6.000 huishoudens. Het aantal 85+ groeit verhoudingsgewijs nog sneller, van 3.000 naar 7.000 personen tot 2050. Leeuwarden heeft slechts 1.145 woonvormen voor ouderen, zodat een afname hiervan, door verkoop van onder ander het complex Swettehiem, in het kader van de snel oplopende vergrijzing onverantwoord is.

Op 3 februari 2022 hebben we dan ook nogmaals aangegeven dat gelet hierop er wat ons betreft geen enkele volkshuisvestelijke aanleiding is voor Habion om zich terug te trekken uit Leeuwarden. Sterker nog, we zouden graag zien dat Habion haar aanbod in de stad uitbreidt. Dit hebben we in ons overleg van 11 juli 2022 nogmaals herhaald. Wij hebben u gevraagd om vanaf 2023 jaarlijks minimaal 50 plekken voor ouderenhuisvesting aan de woningvoorraad van Leeuwarden (netto) toe te voegen.

Wat ons bevreemdt, is dat u zelf in uw beleid aangeeft actief te zijn in gemeenten waar ook op termijn voldoende vraag is naar woningen voor ouderen. Daar is duidelijk sprake van in Leeuwarden; het is onbekend waarom u voor Leeuwarden zo afwijkt van uw eigen vastgestelde beleid.

Voorts geeft uw beleid aan dat vanuit beheeroverwegingen alleen locaties verhuurd zullen worden die enigszins bij elkaar liggen. Ook daar is in Leeuwarden sprake van. Anders dan de door u mondeling aangegeven redenen hebben wij nog geen achterliggende beleidsstukken mogen ontvangen waarin u de overwegingen om uit Leeuwarden te vertrekken onderbouwd en de volkshuisvestelijke consequenties ervan weegt. Bovendien hoort een dergelijk beleidsstuk - zeker wanneer dit afwijkt van de gemeentelijke woonvisie - overlegd te worden met de desbetreffende gemeenten. Hiervan is tot op heden geen sprake geweest.

2. Volkshuisvestingsvisie

Deze ongekend sterke toename van het aantal kwetsbare ouderen betekent dat er voor de aanbieders van huisvesting voor deze doelgroep er een zeer grote opgave ligt. Dit hebben we in de volkshuisvestingsvisie 2021 (ex artikel 42 Woningwet) ook vastgelegd. We hebben ook uw organisatie in de voorbereiding hiervan betrokken. In de volkshuisvestingsvisie is ook vastgelegd dat we een grotere rol voor de corporaties zien weggelegd en dat er een toename van het corporatiebezit nodig is. Wij hebben moeten constateren dat u in uw bod voor de prestatieafspraken 2023 niet voldoet aan de eisen gesteld in artikel 42, tweede lid Woningwet). Uw bod had moeten voorzien in een voorstel voor uitbreiding van uw bezit, of anders het conform artikel 42, lid 3 Woningwet in staat stellen van andere corporaties om in uw opgave te voorzien.

Gelet op de geconstateerde opgave op het gebied van huisvesting van (kwetsbare) ouderen hebben wij op 11 juli 2022 ook aangegeven dat wij verwachten dat u het vrijkomende investeringsvermogen vanaf 2023 uit het vervallen van de verhuurdersheffing minimaal qua evenredig deel zult investeren in de gemeente Leeuwarden.

Gelet op de opgave is het voorts nodig dat Habion de financiële ruimte van € 12 miljoen DAEB en € 1,7 miljoen niet-DAEB¹ maximaal inzet ten behoeve van het uitbreiden van haar aanbod in de gemeente Leeuwarden.

¹ <https://ibw.datawonen.nl/mosaic/gemeenterapportage/8--ibw>)

Bovendien werken we toe naar een Woonzorg visie voor de gemeente Leeuwarden. We zouden uw corporatie graag bij dit traject willen betrekken en deze visie leidend laten zijn in ons gesprek over uw volkshuisvestelijke verantwoordelijkheid in de gemeente Leeuwarden.

3. Complex Swettehiem kwalitatief verouderd

De gemeente Leeuwarden, de bewoners, de corporaties WoonFriesland en Elkien en het expertteam Woningbouw zijn tot de conclusie gekomen dat het complex Swettehiem functioneel verouderd is. Het voldoet dan ook niet meer als ouderenhuisvesting. Dat is spijtig, want de vraag naar ouderenhuisvesting is groot en de locatie van het complex Swettehiem is vanwege de nabijheid van voorzieningen bij uitstek geschikt voor ouderenhuisvesting. Door de functionele ongeschiktheid is het nodig dat complex Swettehiem gesloopt en herbouwd wordt. Dat u vanuit boekhoudkundig oogpunt dit bestrijdt, begrijpen we, maar doet niets af van de (onafhankelijke) conclusie dat Swettehiem alleen via vernieuwbouw weer kan functioneren. Dat betekent dat het complex in beginsel een sloopwaarde heeft.

4. Behoud volkshuisvestelijk vermogen

Indien Habion toch blijft bij haar standpunt om uit Leeuwarden te vertrekken, dan kan dat niet anders dan door het volkshuisvestelijke vermogen beschikbaar te houden voor Leeuwarden. We vinden het weglekken van volkshuisvestelijk vermogen uit Leeuwarden ten behoeve van regio's elders in het land onacceptabel. De vergrijzingsopgave is nu al groter dan elders en wordt ook eerder hier in de regio problematisch. Afname leidt dan alleen tot een verdere vergroting van de kloof tussen opgave en middelen. Verkoop betekent dan dat de verkoopprijs zodanig is dat er voldoende financiële ruimte is om het complex door de overnemende corporatie rendabel te moderniseren dan wel sloop en vervangende nieuwbouw te plegen. Als alternatief vinden wij het acceptabel dat Habion de verkoopopbrengst elders in de gemeente herinvesteert, hetzij in de bestaande complexen of in nieuwbouw. Tenslotte is de voorgenomen verkoop van Swettehiem aanleiding voor dit schrijven. We willen echter via deze weg ook aangeven dat we naast de verkoop van Swettehiem ook negatief zullen adviseren over eventuele verkoop van uw overige zorgvastgoed in Leeuwarden.

5. Geen verkoop aan particuliere verhuurders

De eerdere ervaringen met verkoop van vastgoed van corporaties aan particuliere partijen hebben geleerd dat deze partijen a) hogere inkomensgroepen bedienen en b) fors minder investeren in onderhoud en kwaliteit. Het betreft zowel verkoop van uw bezit als ook van andere corporaties. Dit schaadt het volkshuisvestelijk belang direct. Door de afname van het aanbod voor de laagste inkomens worden de lokale corporaties met hogere investeringen in nieuwbouw opgezaaid. De lagere investeringen in onderhoud en kwaliteit leveren voor de maatschappij negatieve effecten op, omdat de omgevingskwaliteit er met de jaren op achteruit gaat. Deze effecten gelden zeker voor de verkoop van ouderenhuisvesting/zorgvastgoed. Bouwkundig zijn deze objecten prima, maar woontechnisch en energetisch voldoen ze vrijwel nooit aan de eisen van de moderne tijd. Dit vraagt dan om forse (onrendabele) investeringen die particuliere partijen niet zullen nemen. Helaas is gebleken dat het particuliere verhuurders andere

ideeën hebben over betaalbare huisvesting dan gangbaar is in de corporatiesector. Dit heeft al in meerdere gevallen tot misstanden geleid². De vereiste verklaring van de beoogde koper dat deze zich als een sociale verhuurder zal gedragen, blijkt in de praktijk een dode letter te zijn. Helaas hebben we dit ook moeten constateren bij de verkoop van uw complexen Het Nieuwe Hoek, Catharinahof en Amelandshof.

6. Nationale Woon- en Bouwagenda

Het rijk heeft met de Nationale Woon- en Bouwagenda weer een duidelijke richting voor de volkshuisvesting aangegeven. Gemeenten en corporaties moeten gezamenlijk minimaal 170.000 nultredewoningen en 80.000 geclusterde woningen tot en met 2030 toevoegen. Er moeten hiernaast 50.000 verpleegzorgplekken op basis van VPT worden gecreëerd. Kortom: ook in de gemeente Leeuwarden hebben de aanwezige (ouderen)corporaties een forse opgave. De verkoop van Swettehiem zonder vervangende nieuwbouw is dan ook in strijd met het rijksprogramma en de prestatieafspraken tussen o.a. het rijk en Aedes hierover.

Proces

Prestatieafspraken 2020

In 2020 heeft u aangekondigd Swettehiem te willen verkopen. Er heeft daartoe op 2 november 2020 een bestuurlijk overleg plaatsgevonden. Vooruitlopend heeft u toen het verkoopproces - tegen de afspraken in - gestart. Dit hebben wij ook in onze brief van 2 oktober 2021 duidelijk gemaakt. Naar aanleiding van deze brief is het verkoopproces beëindigd.

Prestatieafspraken 2021

In de prestatieafspraken 2021 tussen Habion, Nieuw Elan en de gemeente Leeuwarden zijn twee afspraken gemaakt ten aanzien van de beschikbaarheid van woningen:

2.5 Habion heeft het voornemen om in 2021 Swettehiem af te stoten. De locatie kan door de nabijheid van voorzieningen een positieve bijdrage leveren aan de volkshuisvestelijke opgave. Op initiatief van de gemeente worden met onder andere de lokale corporaties hierover plannen gemaakt.

Habion blijft tot overdracht het gebouw exploiteren en onderhouden zodat het complex blijft voldoen aan de huidige maatstaven, ook wordt leegstand zoveel mogelijk beperkt.

En

2.6 Er is een groeiende vraag naar moderne seniorenhuisvesting, ook in de sociale huur. Op initiatief van de gemeente wordt er gezamenlijk in 2021 een visie opgesteld over ouderenhuisvesting (inclusief zorg voor ouderen). De lokale corporaties, de ouderencorporaties en de betreffende zorgaanbieders nemen hieraan deel, inclusief de huurdersorganisaties.

² <https://www.woonbond.nl/nieuws/minister-miskent-huurstijging-na-verkoop-corporatiewoningen>

Ten aanzien van afspraak 2.5 zijn er in de loop van 2021 verschillende gesprekken gevoerd, met Elkien en WoonFriesland. De uitkomst hiervan is dat Elkien heeft afgezien van een bod en dat WoonFriesland wel een bod heeft uitgebracht.

Waar het afspraak 2.6 betreft, heeft onderzoeksbureau Companen in opdracht van de gemeente gesprekken met bestuurders van verschillende (zorg)partijen gevoerd. Namens Habion is gesproken met uw relatiemanager mw. R. Telgenhof. De uitkomst van deze gesprekken is dat bevraagde partijen behoefte hebben aan een (geactualiseerde) visie op wonen en zorg, juist omdat de vraag naar (o.a.) ouderenhuisvesting fors zal toenemen. En dat gevraagd wordt om een regisserende rol van de gemeente.

Bod voor prestatieafspraken 2022

U heeft op 28 juni 2021 een bod uitgebracht voor de prestatieafspraken 2022. Hierin heeft u aangegeven dat u voor Swettehiem I en II het voornemen tot verkoop heeft en voor de overige locaties verkennende gesprekken tot verkoop voert. U heeft de gemeente Leeuwarden en Nieuw Elan vervolgens niet actief uitgenodigd voor het maken van prestatieafspraken 2022; deze zijn dan ook niet gemaakt. Dit betekent dat de prestatieafspraken 2021 nog van kracht zijn.

Bestuurlijk overleg 3 februari 2022

Op 3 februari 2022 heeft er een bestuurlijk overleg plaatsgevonden om de situatie rondom Swettehiem en de overige panden van Habion te bespreken. U heeft daar (nogmaals) een toelichting op het vestigingsbeleid van Habion gegeven. Voorts bleek dat er nog een substantieel verschil zit in de (financiële) waardering van Swettehiem. De afspraak is toen gemaakt dat betrokken partijen zich daar nogmaals over zouden buigen.

Vorbereiding prestatieafspraken 2023

U heeft ons op 28 maart 2022 gevraagd overleg te voeren over de prestatieafspraken 2023. Dit verzoek werd gevolgd door uw bod op 30 juni 2022. Hierover is op 11 juli 2022 gesproken met uw accounthouder mw. Telgenhof, de ambtenaren dhr. S. Bruinsma en R. Deelstra en voor Nieuw Elan mw. Van Huizen. Hier is het (gemeentelijke) standpunt over verkoop van Swettehiem, verkoop van ander bezit en uw portefeuille in algemene zin besproken. Deze sloten aan bij onze inhoudelijke standpunt dat we al eerder met u gedeeld hebben.

Taskforce nieuwbouw woningcorporaties

Tenslotte zijn we gezamenlijk, onder begeleiding van de Taskforce nieuwbouw woningcorporaties, gestart met een mediationproces om de casus Swettehiem met elkaar uit te diepen. Op 31 augustus a.s. vindt daartoe een gezamenlijke aftrap plaats, met onder andere ook WoonFriesland, Elkien en Woonzorg Nederland. We hadden en hebben de hoop dat dit proces leidt tot een voor allen passende oplossing. Het verbaast ons gezien dit ingezette proces des te meer dat u al op zo'n korte termijn start met het verkoopproces van Swettehiem. We willen via deze weg nogmaals benadrukken en de hoop uitspreken dat we gezamenlijk met u tot een oplossing komen.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Leeuwarden,

burgemeester,

secretaris,