

verAutoriteit Woningcorporaties
Postbus 16191
2500 BD Den Haag

Onderwerp **Voorgenomen verkoop Habion**
Uw kenmerk
Ons kenmerk **2024-195269**
Dienst **Ruimtelijke en economische ontwikkeling & beheer**
Sector **Gebiedsontwikkeling**
Contact
WhatsApp
Bijlagen
Datum **17 september 2024**

Geachte heer, mevrouw,

Wij willen u graag informeren over ons standpunt inzake het voorgenomen afstoten van alle complexen van Habion in de gemeente Leeuwarden en het ontbreken van prestatieafspraken voor het jaar 2024.

Inleiding

Op 18 april 2024 (2024 - 0000200358) heeft de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties een bindende uitspraak gedaan in het geschil over de totstandkoming van de prestatieafspraken 2024 tussen de gemeente Leeuwarden, Habion en huurdersorganisatie Nieuw Elan. Directe aanleiding van dit conflict was:

- Het voornemen van Habion om al haar sociale huurwoningen in de gemeente Leeuwarden (241 eenheden) te verkopen aan derden. En dat terwijl er tot op heden geen prestatieafspraken tot stand zijn gekomen en er door Habion geen enkel bod is gedaan dat recht doet aan de lokale volkshuisvestingsopgave. Overigens is Habion ook voornemens om in veel andere noordelijke gemeenten haar vastgoed te verkopen. De situatie in Leeuwarden staat dus niet op zichzelf;
- De negatieve zienswijze die de gemeente Leeuwarden reeds tegen de verkoop van de complexen Eezicht, St. Jozef en de Helling bij de Aw heeft ingediend;
- Het tegen deze voorgenomen verkoop door de gemeente Leeuwarden ingenomen en kenbaar gemaakte standpunt dat Habion daarmee op geen enkele wijze een bijdrage levert aan de aantoonbare grote volkshuisvestelijke opgave in de gemeente Leeuwarden. Deze is door ons vastgesteld op vervangende nieuwbouw van de te verkopen 241 eenheden en het toevoegen van 400 extra geclusterde wooneenheden.

De minister concludeerde in zijn uitspraak dat Habion de volkshuisvestelijke gevolgen van de verkoop onvoldoende heeft onderbouwd en dat partijen tot afspraken of voorwaarden moeten komen om de lokale nadelige gevolgen van het vertrek van Habion te ondervangen. Zo schreef de minister:

“Hiermee kom ik dan ook tot het oordeel dat het bod van Habion - als woningcorporatie nog feitelijk werkzaam in de gemeente Leeuwarden - niet een redelijke bijdrage vormde aan de gemeentelijke woonvisie. Verwacht mag dan ook worden dat Habion alsnog in samenspraak met de gemeente en Nieuw Elan tot een set aan afspraken komt waarin wél een adequate weging is gegeven van de volkshuisvestelijke opgave en het opvangen van de negatieve effecten van het vertrek.” En: “Ik roep Habion ertoe op niet eerder een verkoopaanvraag voor de complexen in te dienen dan dat een set afspraken voor het vertrek is gemaakt en zo nodig hiertoe de reeds bij de Aw ingediende verkoopaanvragen in te trekken. Deze afspraken en/of voorwaarden dienen recht te doen aan de lokale én landelijke volkshuisvestelijke opgave, en dienen te worden opgesteld met inachtneming van wat in deze bindende uitspraak is overwogen. “

Mediationtraject

Naar aanleiding van deze uitspraak heeft Habion de verkoop van de complexen Eezicht, St. Jozef en de Helling en de beoordeling daarvan door de Aw gepauzeerd en zijn partijen onder leiding van de RVO in overleg gegaan. Partijen zijn meerdere malen bij elkaar gekomen om te bekijken of en zo ja, hoe verkoop van de complexen door Habion passend te maken is met de aangetoonde volkshuisvestelijke opgave in de gemeente Leeuwarden, dan wel dat het vertrek van Habion op een passende wijze gecompenseerd wordt. Habion heeft bewust het mediationtraject gefrustreerd door meerdere gemaakte afspraken niet na te komen, zoals bijvoorbeeld het aanleveren van een tijdlijn om te kunnen aangeven op welk moment er (tegen de uitspraak van de minister in) een koopovereenkomst met betrekking tot complex de Hofwijck tot stand is gekomen. Habion heeft tijdens de bijeenkomst geen enkel voorstel gepresenteerd of anderszins suggesties gedaan hoe het onttrekken van 241 eenheden in Leeuwarden opgevangen dan wel gecompenseerd kan worden. Tijdens een overleg op vrijdag 13 september jl. hebben partijen gezamenlijk geconstateerd dat verder praten geen zin heeft, nu er geen voor allen acceptabele oplossing is gevonden. Een samenvattend verslag van de bijeenkomsten is als bijlage bij deze brief gevoegd. Deze wat ons betreft buitengewone onwenselijke en teleurstellende uitkomst betekent naar onze mening het volgende:

- Tot onze teleurstelling is het niet mogelijk gebleken om tot een set aan afspraken te komen, noch heeft Habion een bod gedaan, waarin wél een adequate weging is gegeven aan de volkshuisvestelijke opgave en het opvangen van de negatieve effecten van het vertrek van Habion. Daarmee is op geen enkele wijze tegemoet gekomen aan de uitspraak van de minister.
- Nu er geen recht gedaan wordt aan de lokale volkshuisvestelijke opgave moet de verkoop van de complexen door Habion gestopt worden.
- Het door ORTECT berekende tekort (Nationale Prestatieafspraken Actualisatie financiële doorrekening Juni 2023) voor de regio Leeuwarden is 227 miljoen groot. Nu er geen afspraken met Habion zijn

gemaakt is er nog geen oplossing voor dit grote exploitatietekort gevonden.

- De voorgenomen verkoop onttrekt zonder aanvullende afspraken essentiële volkshuisvestelijke financiële middelen aan de regio Leeuwarden, waarbij (zie punt hiervoor) bovendien de hier actieve corporaties onvoldoende middelen hebben om dit op te vangen.
- Woningcorporatie Elken heeft tijdens het traject een bod gedaan op basis van de beleidswaarde op complex de Hofwijck. Habion heeft echter samen met de onafhankelijk begeleider van het mediationtraject geconcludeerd dat dat bod onvoldoende was en daarom niet tot overeenstemming heeft geleid. Die conclusie hebben wij voor kennisgeving aangenomen, maar delen we niet. Elken heeft aangegeven bereid te zijn om te onderhandelen over het bod en nog altijd mee te willen werken aan een mogelijke overname.
- Lokale corporaties zijn niet in staat gesteld dan wel gebleken om de complexen over te nemen en daarom zullen zij alsnog in staat gesteld moeten worden om dat te kunnen doen, dan wel in staat gesteld worden om vervangende nieuwbouw te plegen. Om dat te bewerkstelligen zijn financiële middelen nodig ten behoeve van vervangende nieuwbouw van de 241 af te stoten eenheden. Dit bedrag komt ons inziens uit op 7,9 miljoen euro. De berekening is gebaseerd op een publicatie van Aedes getiteld "Grondbeleid" uit 2022, waarin wordt aangegeven dat de onrendabele top van nieuw te bouwen sociale huurwoningen 10% tot 20% van de stichtingskosten bedraagt. Bij sociale huurwoningen bedragen de gemiddelde stichtingskosten in 2024 rond de € 220.000,-. Gemiddeld is er dan sprake van een onrendabele top ter hoogte van € 33.000,-. Voor 241 woningen gaat het dan over een totaal van € 7,9 miljoen.
- De geschillencommissie en de minister hebben beiden geconcludeerd dat de berekende extra opgave van 1100 geclusterde wooneenheden accuraat is. We hebben voor 400 ervan al afspraken gemaakt met Woonzorg Nederland en naar onze mening blijft de opgave van nog eens 400 eenheden voor Habion staan.
- We zijn het mediationtraject gestart met een reeds gesloten koopovereenkomst voor de complexen de Helling, Eezicht en St. Jozef. Habion heeft gedurende het mediationtraject, tegen hetgeen is afgesproken in een gesprek met DG Kuipers in, het verkoopproces voor de locatie Hofwijck doorgezet. Dat vinden wij niet chique en past volgens ons ook niet in de opdracht die wij van de minister hebben meegekregen.
- Er zijn nog steeds geen prestatieafspraken gemaakt voor 2024.
- Indien het verkoopproces door Habion op juiste wijze is doorlopen, betekent dat ons inziens niet dat het maatschappelijke verlies daarmee gecompenseerd wordt.

Tot slot

Op basis van voorgaande kunnen wij niet anders dan tot de conclusie komen dat Habion zich niet heeft gehouden aan de bindende uitspraak van de minister. Wij hebben de minister verzocht om een aanwijzing aan Habion ex artikel 61d, eerste lid Woningwet te geven die inhoudt dat Habion alsnog conform de bindende uitspraak van 18 april 2024 dient te handelen. Aan de Aw vragen wij om de voorgenomen verkopen van de complexen Eezicht, St. Jozef, de Helling en Hofwijck door Habion **niet** goed te keuren alvorens een set van afspraken tot

stand is gekomen waarin recht wordt gedaan aan de forse lokale volkshuisvestingsopgave in Leeuwarden.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Leeuwarden,

burgemeester,

secretaris,