

Afdeling	: Ruimtelijk Beleid	B&W-voorstel: BW-009822
Naam opsteller voorstel	: Arts, Marian (575 221)	Zaaknummer JOIN: Z/16/025112
Portefeuillehouder	: A.F. (Frans) van Eersel	Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Niet-DAEB deel Hornehoof.

Voorstel

1. Met bijgaande brief, waarin het programma incl. niet-DAEB deel in Hornehoof wordt ondersteund, in te stemmen.

Inleiding

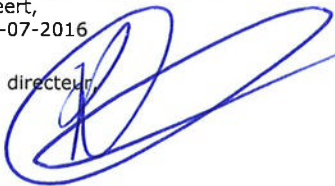






Op 1 juli 2015 is de nieuwe Woningwet in werking getreden. Corporaties dienen vanaf die datum expliciet te focussen op hun maatschappelijke taken, lees het realiseren en exploiteren van sociale huurwoningen. Deze activiteiten vallen onder Diensten van Algemeen Economisch Belang (afgekort DAEB).

Het investeren in ander vastgoed zoals vrije sector huur (niet-DAEB) door corporaties wordt in principe niet meer toegelaten. Een uitzondering wordt gemaakt voor projecten die al in gang waren gezet voordat de nieuwe Woningwet in werking trad en die al waren ingebed in het woonbeleid van de gemeente. Hornehoof valt hier onder. Hierin zijn woningen in het middensegment (huur tussen € 710,- en € 900,- per maand, prijspeil 2016) voorzien. Wonen Limburg heeft ons (mondeling) verzocht dit te bevestigen middels een brief.

Uw college wordt later separaat geadviseerd over de gevolgen die de nieuwe Woningwet heeft voor de vrije sector woningen van Wonen Limburg.

Beoogd effect/doel

Het doel van dit advies is te bewerkstelligen dat er draagvlak is bij de hogere overheden voor het project Hornehoof.

Weert, 29-07-2016 De directeur,  Soort besluit: Besluit college.	S		B	W HL	W FvE	W PS	W GG
		akkoord					
		bespreken					

Vergadering B&W van 23-08-2016

In te vullen door het B&W secretariaat:

- Akkoord
 Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder
 Anders, nl.:

- Niet akkoord
 Gewijzigde versie

- A-stuk
 B-stuk
 C-stuk

Beslissing d.d.: 23-08-2016

Nummer: 12

De secretaris,

Totaal aantal pagina's: 2
Pagina 1



Argumenten

1.1 Van oudsher waren vrije sector woningen voorzien in het project Hornehoof.
Oorspronkelijk waren 46 huurappartementen in het middensegment en 30 koopappartementen voorzien. Thans zijn 25 huurappartementen in het middensegment opgenomen in het programma. Er zijn geen koopwoningen meer voorzien.

1.2 Hornehoof kent een gedifferentieerd programma hetgeen meerdere voordelen heeft.

In onze woningvoorraad is naar verhouding een beperkt deel beschikbaar in het middensegment huursector en ook nauwelijks gecombineerd met een woonzorgcomplex. Met dit programma krijgen huishoudens, die niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning, toch de mogelijkheid om in een woonzorgcomplex te gaan wonen. Verder komt een mix van categorieën woningen binnen een complex de leefbaarheid ten goede.

Kanttelingen

Niet van toepassing.

Financiële, personele en juridische gevolgen

Niet van toepassing.

Uitvoering/evaluatie

Het project Hornehoof zal naar verwachting medio 2017 worden opgeleverd.

Communicatie/participatie

Wonen Limburg wordt geïnformeerd middels bijgaande brief.

Overleg gevoerd met

Intern:

-

Extern:

Wonen Limburg, Mikel Segers

Bijlagen

Brief aan Wonen Limburg

Stichting Wonen Limburg
t.a.v. de directie
Postbus 1254
6040 KG ROERMOND

Weert, **26 AUG. 2016**

Onderwerp : project Hornehoof
Ons kenmerk : RB

Geachte heer Peeters en heer Hazeu,

Op 1 juli 2015 is de nieuwe Woningwet in werking getreden. Dit heeft op meerdere terreinen consequenties voor de uitvoering van ons woonbeleid. Een van de gevolgen heeft betrekking op niet-DAEB projecten. Het project Hornehoof is deels niet-DAEB. In deze brief gaan wij daar verder op in.

Programma

Wij ondersteunen van harte het programma dat in Hornehoof wordt gerealiseerd. Reeds in 2005 is beleidsmatig vastgelegd dat in dit project ook woningen in het middensegment, met een maandhuur van € 710,- tot € 900,- (prijspeil 2016), zouden worden gerealiseerd. In het woningbouwprogramma van de gemeente ligt dit sindsdien vast. In latere (regionale) woonvisies uit 2006, 2010 en 2014 is dit vastgelegd. Ook in de prestatieafspraken met uw corporatie uit 2006, 2013 en 2015 is dit vastgelegd.

Lange doorlooptijd

Het project kent een lange doorlooptijd. Dit is mede ingegeven doordat het project Hornehoof samen hangt met een grote transformatie in het zorgvastgoed, met als uitgangspunt spreiding. Dit heeft tot gevolg gehad dat verspreid over Weert drie grote woonzorgcomplexen zijn gerealiseerd. Het plan Hornehoof fase 2 en 3, dat in aanbouw is, is het sluitstuk van deze omvangrijke transitie.

Gewijzigde inzichten

Het programma van Hornehoof is in de loop der tijd gewijzigd. Dit is het gevolg van de lange doorlooptijd en de demografische ontwikkelingen enerzijds, maar zeker ook van de wijzigingen in de wetgeving en de zorg anderzijds. Hierdoor zijn inzichten veranderd. Oorspronkelijk was geen intramuraal zorgvastgoed voorzien in dit plan. Echter na overleg met de zorgaanbieder en met ons is, na een zoektocht van meerdere jaren, besloten om ook intramurale capaciteit in het plan op te nemen. Oorspronkelijk waren verder 46 huurappartementen in het middensegment en 30 koopappartementen voorzien. Thans zijn 25 huurappartementen in het middensegment opgenomen in het programma.

Belang van project

Wij vinden het belangrijk dat deze woningen ook worden gerealiseerd. In onze woningvoorraad is naar verhouding een beperkt deel beschikbaar in deze huursector en ook nauwelijks gecombineerd met een woonzorgcomplex. Veel beleggers hebben of zijn hun reguliere vastgoed aan het uitpanden. Nieuwe marktpartijen die investeren in vrije

sector huur blijven uit. De unieke ligging van Hornehoof, aan de zorgboulevard met ziekenhuis en meerdere eerstelijns- en tweedelijnszorgvoorzieningen, én dicht bij het centrum maken dat de plek gewild is om te wonen. Met dit programma krijgen huishoudens, die niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning, toch de mogelijkheid om in een woonzorgcomplex te gaan wonen. Verder zijn wij van mening dat een mix van categorieën woningen binnen een complex de leefbaarheid ten goede komt.

Tot slot

Wij hopen dat we met deze brief het belang van dit project met het bijbehorende programma, waarvan 25 woningen niet-DAEB, hebben onderschreven en dat u onverkort vasthoudt aan dit programma. Wij wensen u veel succes met de bouw. Wij geven u complimenten over de wijze waarop u invulling geeft aan de uitvoering van ons woonbeleid. In 2017 zullen vele bewoners de nieuwbouw kunnen gaan betrekken. Dit is een mooie aanvulling op het areaal aan woonvormen in onze gemeente.

Wij gaan er van uit u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,



M.H.F. Knaapen
gemeentesecretaris



A.A.M.M. Heijmans
burgemeester

Bijlage

Visie

Op 17 maart 2005 is de beleidsnota Weerterkwartier, visie en draaiboek wonen, welzijn en zorg vastgesteld. In deze nota is een grote transformatie van het zorgvastgoed in Weert opgenomen. Dit hield in de realisatie van vier grote woonzorgcomplexen met zowel intramurale plaatsen als extramurale zorgwoningen in Weert-Zuid, Weert-Oost, Weert-Noord en in het centrum in het project Hornehoof. Als sluitstuk van Hornehoof zou de locatie van het verzorgingshuis en de torenflat van Van Berlo Heem worden gesloopt. Hier werden destijds 72 zorgwoningen, 24 duurdere nultredenuurwoningen en 30 koopappartementen voorzien.

Het woonzorgcomplex in Weert-Zuid, Zuyderborgh, met 57 extramurale zorgwoningen en 30 intramurale plaatsen in de vorm van 5 groepswoningen is in 2007 opgeleverd. Fase 1 van het project Hornehoof, met 44 koopappartementen en 22 dure huurwoningen, is in 2008 opgeleverd. Het woonzorgcomplex in Weert-Oost, Nedermazehof, met 86 extramurale zorgwoningen en 30 intramurale plaatsen, is in 2012 opgeleverd. Het woonzorgcomplex Weert-Noord, Hushoven, met 81 extramurale zorgwoningen en 31 intramurale plaatsen is in 2013 opgeleverd.

In de Regionale woonvisie Weerterkwartier 2010-2014, vastgesteld op 15 december 2010, werd voor fase 2 van Hornehoof nog uitgegaan van 71 zorgwoningen en voor fase 3 van 20 vrije sector huurappartementen en 36 koopappartementen.

Prestatieafspraken

Wij maken prestatieafspraken met Wonen Limburg. In de prestatieafspraken 2006 t/m 2009 is het project Hornehoof opgenomen met fase 1 (44 koop- en 22 vrije sector huurappartementen), fase 2 (71 sociale huurwoningen) en fase 3 (20 vrije sector huur- en 36 koopappartementen).

In de prestatieafspraken 2013 t/m 2016 is afgesproken dat het plan Hornehoof wordt heroverwogen en dat Wonen Limburg in 2014 hierover een besluit zou nemen.

In februari 2015 zijn Strategisch afspraken gemaakt met Wonen Limburg. Dit als vervanging van de prestatieafspraken. Aan deze strategische afspraken wordt jaarlijks een uitvoeringsprogramma gekoppeld. In het uitvoeringsprogramma 2015 staat de sloop van het volledige complex Van Berlo Heem opgenomen. Dit is ook gebeurd. In het uitvoeringsprogramma 2016 staat de start bouw van het project Hornehoof gepland met 89 zorgwoningen en 65 intramurale plaatsen. De zorgwoningen kunnen als volgt onderverdeeld worden: 30 woningen zijn gelabeld voor cliënten met een duurzaam somatische beperking, 34 woningen worden verhuurd in de sociale huursector en 25 in de vrije huursector.