



INTENTIEVERKLARING WONINGCORPORATIES

WONINGMARKTREGIO WEST-BRABANT – HART VAN BRABANT

*Voor een toekomstbestendige woningmarktregio
West Brabant – Hart van Brabant*

De woningcorporaties in West- en Hart van Brabant constateren het volgende:

- De woningmarktregio West Brabant - Hart van Brabant wil een leefbare en economisch sterke regio zijn voor bewoners, bedrijven en bezoekers. De woningmarktregio is divers, met regio's waar sprake is van groei maar ook van krimp van de bevolking, met regionale verschillen tussen de (economische) ontwikkeling van stedelijke en landelijke gebieden en verschillen in (woon)wensen van haar studenten, jonge beroepsbevolking en ouderen. De woningmarktregio wil een inclusieve en duurzame regio zijn die voorbereid is op de toekomst en dat vereist een betaalbare en toegankelijke woningmarkt, evenwichtige spreiding van divers en betaalbaar woningaanbod voor verschillende inkomensgroepen, een toekomstbestendige woningvoorraad en een aantrekkelijke woonomgeving.
- Om een toekomstbestendige woningvoorraad te realiseren liggen er grote investeringsopgaven bij de woningmarktregio corporaties op het gebied van nieuwbouw, transformatie, onderhoud en het toegankelijk en betaalbaar houden van de woningvoorraad. Naast de druk op de bestaande regionale woonvoorraad is er een toename van de vraag als gevolg van extramuralisering van de zorg, uitstroom van de maatschappelijke opvang en taakstelling voor statushouders. Daarnaast worden steeds meer mensen steeds ouder. Dit vraagt aan woningcorporaties om nieuwe woonoplossingen te ontwikkelen en te bouwen.
- Aansluitend op de demografische en maatschappelijke veranderingen in de regio, hebben de woningmarktregio corporaties te maken met een combinatie van investeringen in de energietransitie, klimaatadaptatie en circulair bouwen. Vooral de verduurzamingsopgave en de afspraken daarover in het klimaatakkoord vragen nu en op de langere termijn omvangrijke investeringen.
- De woningmarktregio corporaties verwachten een toenemend beroep op hun investeringscapaciteit terwijl de grenzen van de financiële ruimte in zicht zijn of op termijn mogelijk kunnen komen. Daarnaast staan de kasstromen van de corporaties al enige tijd onder druk door een beperkte toename van de huurinkomsten, terwijl de exploitatiekosten, de verhuurdersheffing en de vennootschapsbelasting fors zijn gestegen.
- De woningmarktregio corporaties hebben een lange traditie van samenwerken en hebben aangetoond hierin ook daadkrachtig te kunnen zijn. De woningmarktregio corporaties willen deze samenwerking ook in de toekomst bestendigen.

De woningmarktregio corporaties in West- en Hart van Brabant zijn bereid:

- De woningmarktregio corporaties wensen in het spanningsveld tussen ambitieuze opgaven, onzekere handelingsruimte en druk op de financiële middelen duidelijk te maken voor haar belanghouders op welke wijze zij deze uitdagingen gezamenlijk aan willen gaan. Gebaseerd op de bestaande traditie van samenwerken onderschrijven de woningcorporaties die werkzaam zijn in het woningmarktgebied West- en Hart van Brabant de investeringsopgave voor nieuwbouw en verduurzaming in de woningmarktregio. Zij spreken als grondhouding de bereidheid uit bij te springen als deze maatschappelijke opgaven voor sommige corporaties te fors zijn. Dit vanzelfsprekend na goed overleg met hun primaire belanghouders, en met respect voor zorgvuldige besluitvorming.

Om deze bereidheid vorm te geven hebben de bestuurders van de woningmarktregio corporaties daarom de volgende intenties met elkaar uitgesproken:

Intenties woningmarktregio corporaties:

1. De corporaties omarmen de investeringsopgave in nieuwbouw die voortvloeit uit de nieuwbouwprogramma's van de gemeenten en de provincie, mits deze opgave qua programma en overige condities acceptabel is bepaald.
2. De corporaties zetten zich actief in voor de investeringen in de bestaande woningvoorraad, meer bijzonder om te voldoen aan de in het klimaatakkoord gestelde doelen (waaronder mede ingegrepen de oorspronkelijke gemiddeld label B doelstelling).
3. De corporaties bewaken hun financiële continuïteit ter borging van een blijvend gezonde bedrijfsvoering. Het relevant kader zijn normen en ratio's. Zij brengen jaarlijks, op basis van de planningsinformatie (dPi), eventuele knelpunten in beeld.
4. Investeringen moeten economisch en maatschappelijk renderen, waarmee de balans tussen rentabiliteit voor de corporatie en betaalbaarheid voor de huurder is gemarkeerd.
5. Corporaties doen hun uiterste best de opgaven in hun werkgebieden (kerngemeenten) zelf op te lossen, door optimale inzet van hun ter beschikking staande middelen. Van alle relevante partijen wordt gevraagd zich hier ook aan te verbinden. In het bijzonder wordt gemeenten gevraagd zich te committeren aan het innemen achtervangpositie bij (aanvullende) door WSW te borgen leningen die uit deze opgave voortvloeien.
6. Waar in (grotere) gemeenten meerdere corporaties werkzaam zijn pakken zij de opgaven gezamenlijk aan en verdelen onderling de opgaven zodanig dat het totaal van beschikbare middelen optimaal wordt ingezet. Daarbij vindt overleg plaats met de gemeente en de huurdersorganisaties.
7. Waar corporaties in het woningmarktgebied desondanks de reële opgaven waarvoor zij gesteld staat niet zelfstandig tot uitvoering kunnen brengen, en zij dat tijdig melden, spreken de regiocorporaties met deze intentieverklaring de bereidheid uit hun eventuele beschikbare middelen in te zetten in vorm van het overnemen van investeringsopgaven (investeringsmiddelen inzetten om vastgoed te realiseren of over te nemen en dan te verduurzamen). Dit in goede samenspraak met de primaire belangenhouders, zoals huurdersorganisaties en gemeenten en een hiermee samenhangend zorgvuldig besluitvormingsproces.

De woningcorporaties in West- en Hart van Brabant gaan er dan van uit dat:

- De Minister van Binnenlandse Zaken, de Autoriteit Woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw de oriëntatie onderschrijven dat corporaties hun middelen primair het eigen corporatie werkgebied en secundair het Woningwet-Woningmarktgebied inzetten, en dat eventuele nationale mechanismes voor het aanspreken van investeringscapaciteit de laatste, tertiaire, stap is.

Deelnemende woningmarktregio corporaties

Woningcorporatie Alwel



Thuisvester



Woningstichting Casade



Tiwos



Laurentius



Woningbouwvereniging Woensdrecht



Leystromen



WonenBregburg



Stadlander



Woonkwartier



TBV Wonen



Woonvizer

