

Extra afspraken d.d. juli 2017 tussen de gemeente Zutphen en de corporaties Ons Huis en Stichting Woningbedrijf Warnsveld over de overwaarde-bepaling (naar aanleiding van de fusie).

1. Nieuwbouw

In Warnsveld liggen al enige tijd plannen voor de bouw van 73 woningen aan de Breegraven, Bieshorstlaan en Scheurkamp. Deze woningen komen in de plaats van 34 (te slopen) woningen uit de bestaande voorraad. De 73 nieuwe woningen zijn verdeeld over drie nieuwbouwplannen; deze drie plannen worden aangepast aan de actuele woningbouwbehoefte en het focustraject. Dat betekent het volgende:

- De fusiecorporatie gaat 23 woningen minder bouwen in Warnsveld. Dat gaat op de volgende wijze:
 - De fusiecorporatie schrapt vier woningen die zijn gepland op de plek van de speeltuin tussen de Scheurkamp en de Scheperdreef (de speeltuin ligt ten zuiden van het blokje woningen Scheurkamp 28-38). De speeltuin wordt daarmee dus niet bebouwd.
 - De fusiecorporatie gaat de bouwplannen voor de locatie Scheurkamp (het perceel tussen Bieshorstlaan, Scheurkamp en Oranjedreef, direct ten noordoosten van de rotonde bij de Albert Heijn aan de Dreiumme) en/of de locatie Breegraven (tegenover de Lidl) aanpassen. Oorspronkelijk waren hier 36 respectievelijk 22 appartementen gepland. De fusiecorporatie gaat voor beide locaties of voor één van deze locaties een nieuw plan ontwikkelen met maximaal 52 woningen (dat zijn dus zes woningen minder dan in de oorspronkelijke plannen). Dat kunnen grondgebonden woningen en/of appartementen zijn of een combinatie van beide.
 - Er mogen verder maximaal 13 woningen extra gebouwd worden in St. Elisabeth (eigendom van Ons Huis). We verschuiven daarmee dus woningbouwcapaciteit van Warnsveld naar de binnenstad. Als er minder woningen toegevoegd worden, treden partijen in overleg over de inzet van het overige contingent ten behoeve van de portefeuille van de fusiecorporatie en het beleidskader van de gemeente.
- Alle nieuw te bouwen woningen (met uitzondering van die in St. Elisabeth) worden gasloos gebouwd, mits economisch verantwoord qua stichtingskosten.

2. Versnelling verduurzaming

De fusiecorporatie gaat haar woningbezit versneld verduurzamen.

- Het woningbezit in Warnsveld heeft gemiddeld energielabel B in 2021. De corporatie verduurzaamt 152 woningen tussen 2018 en 2021. Dat gaat om een investering van € 4 à € 5 miljoen. De corporatie zal - in samenwerking met Zutphen Energie (postcoderoos) - op 130 van deze 152 woningen PV-panelen aanbrengen op de daken. De energielasten voor de huurders zullen door de verduurzaming naar verwachting afnemen met 30% à 50%. De fusiecorporatie zal de huur na renovatie/verduurzaming niet verhogen.

- De fusiecorporatie verwijdt al het asbesthoudende dakbeschot in de 152 woningen (hierboven) dat in de woningen aanwezig is.
- De fusiecorporatie komt daarnaast binnen een jaar met een plan om in 2050 haar Zutphense woningvoorraad CO²-neutraal te hebben.

In de huidige prestatieafspraken die de gemeente heeft gemaakt met Stichting Woningbedrijf Warnsveld staat uitsluitend dat de corporatie 85 woningen aan het Frederikseplein, 't Spiker en Visserlaan renoveert en verduurzaamt. De hierboven genoemde afspraken over verduurzaming en CO²-neutraliteit van het gehele sociale woningbezit in Warnsveld zijn een aanmerkelijke verbetering/uitbreiding. Als Stichting Woningbedrijf Warnsveld niet zou fuseren met Ons Huis, zouden de Warnsveldse woningen pas in 2030 verduurzaamd zijn (vanwege de beperkte investeringscapaciteit van Woningstichting Warnsveld).

3. Volwaardig partnerschap

Zowel Ons Huis als de corporatie uit Warnsveld zijn – vanwege hun beperkte woningbezit - op dit moment geen volwaardige partners voor de gemeente. De fusiecorporatie kent straks meer diversiteit in het bezit, meer wijken waar ze actief is en een schaal die het rechtvaardigt als volwaardige partner op alle vlakken van de volkshuisvesting in Zutphen actief te zijn. De fusiecorporatie is als partner vanzelfsprekend bereid de kennis en informatie uit Apeldoorn te delen in het Zutphense.

4. Fysiek loket in Warnsveld openhouden

De fusiecorporatie zal in Warnsveld met een fysiek steunpunt/loket verankerd blijven. Het streven is dat dit loket vijf ochtenden in de week open is en daarmee bereikbaar voor de huurders. De corporatie gaat dit steunpunt in overleg met de bestuursleden van de stichting huurdersoverleg Warnsveld (HOG) nader uitwerken. Jaarlijks evalueert de corporatie dit loket met de HOG.