

Lareneweg 32
Postbus 1854
1200 BW HILVERSUM
Telefoon 035 - 646 16 00
www.dudokwonen.nl

Gemeente Gooise Meren
t.a.v. de heer A. Luijten
Brinklaan 35
1404 EP BUSSUM

Datum Hilversum, 16 november 2018

Bijlagen Factsheet 'Kopers Sociale Koopproducten'

Behandelaar Rozemarijn de Heer, Programmamanager Public Value

Betreft: aanvulling op Activiteitenplannen corporaties

Geachte wethouder Luijten,

In het bestuurlijk overleg van 11 oktober 2018 is, naar aanleiding van de uitkomsten van de onderzoeksperiode, aan de corporaties gevraagd een nieuw gezamenlijk 'bod' op de woonvisie uit te brengen. In het memo van 15 oktober 2018 licht de gemeente die vraag toe. Deze brief is een gezamenlijke reactie van de corporaties op deze memo én een uitnodiging om samen, ook met onze huurdersorganisaties, het gesprek over de prestatieafspraken te hervatten.

Voordat we ingaan op het verzoek om een (nieuw) bod uit te brengen gericht op de gewenste groei van de sociale huurvoorraad per 2023, willen we eerst benadrukken dat de activiteiten van de corporaties en de prestatieafspraken veel meer beslaan dan afspraken over de voorraad.

In onze activiteitenplannen bieden we aan om in de volle breedte een bijdrage te leveren aan de Woonvisies van de regio en de gemeente. Wij zetten ons in voor beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit, (sociaal) beheer en duurzaamheid. Dit zijn dan ook enorme opgaven! Wij nemen maatregelen om de doorstroming te verhogen, maatregelen om mensen passend te laten wonen, maatregelen om ontruiming te voorkomen. We zetten sociaal beheer in om zoveel mogelijk bewoners ongestoord te laten wonen en bieden een vangnet voor kwetsbare bewoners door samenwerking op te zoeken met gemeente en zorginstellingen. Bovendien zetten we jaarlijks nog eens miljoenen euro's extra in om ons bezit te verduurzamen, waardoor onze bewoners comfortabeler wonen en kunnen besparen op hun energielasten.

We vertrouwen erop dat dit aanbod voldoende is om verder te komen met de prestatieafspraken. Mocht de handreiking die we in deze brief doen om de sociale huurvoorraad te laten groeien niet leiden tot prestatieafspraken over die voorraad, laten we dan in ieder geval prestatieafspraken sluiten over de hoofdstukken waar we al wel conceptteksten over hebben liggen: doorstroming, betaalbaarheid van woonlasten, duurzaamheid (langer) zelfstandig wonen en leefbaarheid. Het is hoogst onwenselijk dat we straks moeite hebben om deze taken uit te voeren, omdat de afspraken hierover worden gekoppeld aan de voorraadafspraken.

Sociale huurvoorraad

Hieronder geven we in gezamenlijkheid én in het belang van de volkshuisvesting aan wat we van plan zijn om zoveel mogelijk te voorzien in de woningbehoefte van de huishoudens met een bescheiden inkomen. Dit 'bod' is enerzijds een aanvulling op onze eerder dit jaar ingediende activiteitenplannen en anderzijds een nadere toelichting op de eerder uitgebrachte nieuwbouwambitie in die activiteitenplannen. Het omvat:

- A. Maatregelen om 185 extra sociale huurwoningen ten opzichte van de eerder ingediende activiteitenplannen beschikbaar te krijgen;
- B. Een handreiking om aanvullende afspraken over de toewijzing van en verantwoording over de Sociale Koopproducten te maken;
- C. Een toelichting op onze reeds eerder ingebrachte nieuwbouwambitie, waarbij wij ruimte zien voor de bouw van 378 sociale huurwoningen in Gooise Meren.

Wij zijn hiertoe bereid, omdat we ervan overtuigd blijven dat we in gezamenlijkheid meer bereiken. Hieronder lichten wij dit toe.

(A) Maatregelen om 185 extra sociale huurwoningen ten opzichte van de eerder ingediende activiteitenplannen beschikbaar te krijgen

Om afname van de sociale huurvoorraad te voorkomen en tegemoet te komen aan de uit de onderzoeksperiode voortkomende behoefte van 350 extra woningen, hebben wij in de onderstaande tabel de toevoegingen opgenomen die wij ten opzichte van de eerder dit jaar bij u ingediende activiteitenplannen bereid zijn te doen. In de bijgevoegde voorraadtabellen (bijlage) staat ons gezamenlijke aanbod uitgesplitst naar corporatie. Hieronder lichten we iedere maatregel toe.

	Maatregel	Aantal	Toelichting
1	Nieuwbouw: van zacht naar hard	80	Gemiddeld kost het bouwen van een nieuwe sociale huurwoning €200.000.
2	Tijdelijke Nieuwbouw	40	Een eerste inschatting is dat het opleveren van een containerwoning ongeveer €90.000 per woning kost.
3	Extra Terugkoop	30	Het terugkopen van een woning met erfpacht kost gemiddeld €200.000 per woning.
4	Minder Verkoop	5	Gemiddeld levert de verkoop van één woning €200.000 op.
5	Langzamer liberaliseren	30*	Het verschil in huurprijs kost de corporatie jaarlijks €3.500 aan gederfde huurinkomsten én jaarlijks moet €1.200 aan verhuurderheffing per woning worden betaald. Aangezien een sociale huurwoning gemiddeld 10 jaar wordt bewoond, rekenen we deze kosten over 10 jaar door.
	Totaal	185	

**Dit aantal is onder voorbehoud, aangezien we hiervoor nog toestemming nodig hebben van de Autoriteit woningcorporaties (Aw).*

Ad 1. Nieuwbouw van zacht naar hard: 80 sociale huurwoningen

De gezamenlijke woningcorporaties werken voortdurend aan de uitbreiding van hun nieuwbouwportefeuille. Het Gooi en Omstreken heeft sinds het opstellen van het Activiteitenplan voor 2019 een intentieovereenkomst ondertekend voor de realisatie van nog eens 80 woningen (40 aan de Veldweg in Bussum en 40 woningen aan de BOR-gronden in Naarden).

Ad 2. Tijdelijke nieuwbouw: 40 tijdelijke sociale huurwoningen

Aan het daadwerkelijk tot uitvoering brengen van nieuwbouwplannen gaat een langdurig proces vooraf. In de gemeente zien we nog voldoende ruimte om op braakliggende gronden in afwachting van de definitieve invulling kleinschalige tijdelijke nieuwbouw te plegen. Een werkbezoek kleinschalig wonen staat hiervoor ook al in de agenda.

Corporaties Dudok Wonen en Het Gooi en Omstreken zien ruimte voor de plaatsing van 40 tijdelijke units voor tenminste 10 jaar, die in de sociale huur bijvoorbeeld aan jongeren kunnen worden verhuurd of met het concept In Between Places.

Ad 3. Terugkoop: extra 30 woningen met een sociaal koopproduct terugkopen om opnieuw sociaal te verhuren

Op vrijwel alle verkochte sociale koopwoningen is in het contract opgenomen dat Dudok Wonen recht op terugkoop heeft. Dudok Wonen ziet ruimte om jaarlijks 10 woningen terug te kopen en weer sociaal te verhuren om zo de sociale verhuur in gemengde complexen aan te helen. In ingediende activiteitenplan stonden 10 terugkopen voor de hele periode.

Ad. 4 Minder verkoop: 5 woningen blijven beschikbaar om opnieuw sociaal te verhuren

Ymere biedt aan om haar verkoopdoelstelling naar beneden bij te stellen met 5 woningen. In plaats van de 13 voorgenomen verkopen worden er slechtst 8 verkocht.

Ad 5. Langzamer liberaliseren: 30 woningen in de vrije sector nog eenmaal sociaal verhuren

Dudok Wonen heeft gedurende de onderzoeksperiode al onderzocht dat het -indien we hier een gezamenlijke brief over opstellen richting de Autoriteit woningcorporaties - in principe tot de mogelijkheden behoort om woningen, behorend tot de NIET-DAEB, nog eenmaal sociaal te verhuren. Een aantal van 30 woningen lijkt hierin haalbaar, maar brengt wel gedeelde huurinkomsten en extra verhuurderheffing met zich mee. Het is mogelijk dat Dudok Wonen hiervoor compensatie moet zoeken in andere uitgaven in de meerjarenraming.

(B) Een handreiking om aanvullende afspraken over de toewijzing van en verantwoording over de Sociale Koopproducten te maken

Dudok Wonen is bereid om aanvullende afspraken over de toewijzing van en verantwoording over de Sociale Koopproducten te maken. Ook met uw rechtsvoorgangers Naarden en Bussum was de sociale koop onderdeel van de prestatieafspraken.

Naast huurwoningen heeft Dudok Wonen sociale koopwoningen om mensen met een bescheiden inkomen een alternatief te bieden op de woningmarkt. De gezamenlijke corporaties zien deze woonvorm als een waardevol onderdeel van de sociale voorraad in Gooise Meren. Het biedt huishoudens meer keuzevrijheid in woonvorm, het draagt bij aan doorstroming, het zorgt voor het vrijkomen van middelen waarmee weer nieuwe sociale huurwoningen kunnen worden gebouwd én het stelt huishoudens in de gelegenheid om een woning in eigendom te verwerven.

Met de factsheet 'Kopers Sociale Koopproducten' (zie bijlage) geeft Dudok Wonen inzicht in wie nu de geïnteresseerden en de daadwerkelijke kopers zijn. Op basis van de

informatie uit deze factsheet wil Dudok Wonen met partijen in de prestatieafspraken afspraken maken over de toewijzing van de sociale koopproducten (wie krijgt voorrang?) en over de verantwoording erover.

We doen daarom graag de handreiking om toe te lichten hoe het nu werkelijk zit met de sociale koopproducten en in gesprek te gaan over de toewijzing en verantwoording hierover, zodat partijen er meer grip voor en grip op krijgen.

(C) Een toelichting op onze reeds eerder ingebrachte nieuwbouwambitie, waarbij wij ruimte zien voor de bouw van 378 sociale huurwoningen in Gooise Meren.

In de Activiteitenplannen, die voor de zomer door de individuele corporaties zijn ingediend, is al kenbaar gemaakt dat er voldoende investeringsruimte beschikbaar wordt gesteld om 378 sociale huurwoningen nieuw te bouwen. Voor een deel van deze nieuwbouwplannen zijn al concrete locaties beschikbaar in de planvoorraad. Hiermee komen we ruimschoots tegemoet aan ambitie voor de nieuwbouw van circa 350 sociale huurwoningen tot 2025 uit de Woonvisie.

Deze nieuwbouwambitie is als volgt samengesteld:

- De Alliantie had al in het Activiteitenplan opgenomen plannen te hebben voor de bouw van 202 sociale huurwoningen.
- Dudok Wonen had ook al in het Activiteitenplan aangegeven nog ruimte te zien voor de bouw van 130 sociale huurwoningen (aanvullend op de projecten die al in ontwikkeling zijn).
- In haar Activiteitenplan geeft Het Gooi en Omstreken aan voor haar gehele werkgebied nog ruimte te hebben om 104 woningen te realiseren. Het Gooi en Omstreken verkeert in de verkennende fase voor de realisatie van nog eens 40 woningen in Gooise Meren. Naast de 40 woningen waarover zij in gesprek is, is er daarmee nog voldoende ruimte om tijdelijke woningen te realiseren.
- Woningstichting Naarden heeft een plan laten maken om aan de Meerstraat in Naarden een klein appartementencomplex te bouwen met 6 appartementen in de sociale huur.

Ondanks dat de nieuwbouwambitie van 378 woningen boven de huidige plancapaciteit van de gemeente uitstijgt, achten wij dit aantal realistisch als we dit als een gezamenlijke inspanning van alle partijen benoemen.

Laten we samen dan de bereidheid tonen om allemaal onze bijdragen te leveren. Van de gemeente verwachten wij ook een inspanning om onze nieuwbouwplannen te laten slagen. Niet alleen met de taskforce woningbouw, maar ook door mee te denken en regelgeving op onderdelen te versoepelen. Zo mag het toch niet zijn dat het aantal sociale huurwoningen in de nieuwbouw beperkt wordt door een parkeernorm, terwijl we met dure parkeergarages zitten die leegstaan. Ook zien we nog te vaak plannen veel vertraging oplopen door bezwaren uit de omgeving voor de bouw van sociale huurwoningen. Laten we ook dit als een gezamenlijke inspanning zien, waarbij ook de gemeente en huurdersorganisaties een actieve rol pakken als het gaat om het meenemen van alle bewoners bij het toelichten van de keuze voor (sloop/)nieuwbouw.

Tenslotte

Gezien de korte reactietermijn die wij van u hebben gekregen, hebben wij de inhoud van deze brief nog niet kunnen afstemmen met onze eigen huurdersbelangenverenigingen en onze interne toezichthouders. En terwijl wij van harte hopen dat dit leidt tot prestatieafspraken, zullen wij, deze betrokkenheid vervolgens nog wel moeten organiseren.

Vriendelijke groet,

Namens de woningcorporaties actief in gemeente Gooise Meren:
De Alliantie, Het Gooi en Omstreken, Woonstichting Naarden, Ymere en Dudok Wonen,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Harro Zanting', written in a cursive style.

Harro Zanting