

Ontvanger De gemeenteraad
Afzender Het college van burgemeester en wethouders
Datum 19 februari 2019
Onderwerp Reactie college op aanvullend bod woningcorporaties

Inleiding

Al geruime tijd zijn de vijf grootste woningcorporaties, hun huurdersbelangenverenigingen en de gemeente in gesprek over het maken van prestatieafspraken. Belangrijk uitgangspunt voor de gemeente is dat het aandeel sociale huurwoningen minimaal op peil (1-1-2016) blijft. In het voorjaar van 2017 hebben partijen gezamenlijk, onder begeleiding van een externe procesbegeleider, geconcludeerd dat op dit punt geen overeenstemming kon worden bereikt (zie ook Raadsmededeling 761914). Er is toen afgesproken om onderzoeksbureau Rigo de woningbehoefte en andere woningmarktaspecten in kaart te laten brengen. De resultaten zijn in een bestuurlijk overleg tussen gemeente, huurders en corporaties op 11 oktober 2018 besproken en vastgesteld. Op 17 oktober 2018 zijn de resultaten tijdens een thema-uur ook met de raad gedeeld. Alle partijen onderschrijven de conclusie dat er tot 2023 een aantoonbare behoefte is voor minimaal 350 extra sociale huurwoningen in Gooise Meren. In hetzelfde bestuurlijke overleg heeft de portefeuillehouder de gezamenlijke corporaties verzocht om, op basis van de onderzoeksresultaten, een nieuw bod uit te brengen op de gemeentelijke woonvisie.

Doel

In dit memo wordt het aanvullende bod van de woningcorporaties toegelicht, inclusief de reactie van het college. Ook gaat het memo in op de voorgestelde vervolgstappen in het kader van de prestatieafspraken.

Wettelijk kader

Het maken van prestatieafspraken vloeit voort uit de Woningwet 2015. In deze wet is vastgelegd dat woningcorporaties naar redelijkheid dienen bij te dragen aan de uitvoering van het volkshuisvestingsbeleid dat geldt in de gemeente(n) waarin zij werkzaam is. De wet vraagt corporaties om jaarlijks een activiteitenoverzicht (bod) aan te leveren aan de gemeente(n) en aan de huurderorganisaties. De wet stelt dat de corporaties, tegelijk met de toezending van dit overzicht, de betrokken colleges én huurdersorganisaties uitnodigt tot het maken van prestatieafspraken. De Woningwet geeft de procedure aan voor de lokale samenwerking, zonder eisen te stellen aan de manier waarop de samenwerking moet worden vormgegeven. Het maken van prestatieafspraken is geen vereiste voor de gemeente. Aan het niet hebben van prestatieafspraken zijn dan ook voor de gemeente geen consequenties verbonden.

Aanvullend bod woningcorporaties

Op 21 november 2018 hebben de gezamenlijke corporaties per brief een aanvulling op hun eerdere activiteitenplannen gegeven. Deze aanvulling bestaat uit drie onderdelen:

1. 185 extra sociale huurwoningen beschikbaar krijgen ten opzichte van de eerdere activiteitenplannen.
2. Een handreiking om aanvullende afspraken te maken over de toewijzing van en verantwoording over de sociale koopproducten.
3. Toelichting op de ingebrachte nieuwbouwambitie voor nog eens 378 extra sociale huurwoningen.

Hieronder wordt op elk van deze punten nader ingegaan en wordt de gemeentelijke reactie toegelicht.

Extra sociale huurwoningen

Deze aanvulling bestaat uit verschillende maatregelen die gezamenlijk 185 extra sociale huurwoningen op kunnen leveren ten opzichte van de in juli 2018 aangeleverde activiteitenplannen. Hoewel we blij zijn met de richting die is ingezet, zijn we kritisch over sommige van de gekozen instrumenten en de omvang van het maatregelenpakket.

We vinden het jammer dat op het belangrijkste discussiepunt, namelijk de verkoop van sociale huurwoningen ten behoeve van koopproducten met name door Dudok Wonen, geen maatregelen zijn voorgesteld. In ambtelijke en bestuurlijke overleggen is meermaals aangegeven, zowel door de gemeente als door de huurdersbelangenorganisaties, dat de verkoop van sociale huurwoningen ten behoeve van koopproducten haaks staat op het uitgangspunt uit de woonvisie om het aandeel sociale huurwoningen op peil te houden. Het verbaast ons daarom dat er nauwelijks minder verkoop wordt voorgesteld, maar wel terugkoop van sociale huurwoningen. Dit laatste zien wij als een inefficiënte manier om sociale huurwoningen aan de voorraad toe te voegen en wordt om die reden tot op heden ook nauwelijks toegepast.

Ten aanzien van de omvang van de voorstelde maatregelen constateert het college dat deze bij lange na niet voldoende zijn om de doelstelling uit de woonvisie te realiseren. Op 1 januari 2016 bedroeg de voorraad sociale huurwoningen van de gezamenlijke corporaties in Gooise Meren 5.611 woningen. Met de oorspronkelijke activiteitenplannen zou de voorraad in 2023 uitkomen op 5.262. Een afname van 349 woningen. Met de voorgestelde 185 extra sociale huurwoningen in deze periode komt het saldo uit op -194. Een negatieve voorraadontwikkeling die we ongewenst en onnodig vinden, aangezien hij primair het resultaat is van beleidskeuzes gemaakt door één corporatie, Dudok Wonen (zie bijlage 1).

Handreiking sociale koopproducten

De gemeente Gooise Meren is geen tegenstander van sociale koopproducten. We vinden echter dat, tegen de achtergrond van de groeiende druk op en behoefte aan sociale huurwoningen, deze koopproducten niet ten koste mogen gaan van de voorraad sociale huurwoningen. Dat gebeurt wel wanneer sociale huurwoningen worden onttrokken aan de voorraad om als koopproduct te worden ingezet. Dit vinden we, in het licht van de huidige krapte en de vastgestelde behoefte aan sociale huurwoningen, onacceptabel.

We vinden sociale koopproducten ook een ander product dan sociale huurwoningen, onder andere omdat deze woningen buiten de regulering van de Huisvestingsverordening vallen. We willen koopproducten daarom ook niet onder dezelfde noemer scharen als sociale huur. Los hiervan zijn we blij dat Dudok Wonen aangeeft dat meer grip op dit segment belangrijk is voor het draagvlak. Het aanbod voor 'zelfregulering' lijkt ons terecht en verdient nader onderzoek.

Extra nieuwbouwambitie

In de aanvulling op de activiteitenplannen geven de corporaties aan dat er voldoende investeringsruimte beschikbaar kan worden gesteld om nog eens 378 sociale huurwoningen extra nieuw te bouwen. We zijn blij dat we in Gooise Meren actieve woningcorporaties met een gezonde financiële positie hebben, die bereid zijn om te investeren. We moeten echter ook realistisch zijn. In de oorspronkelijke activiteitenplannen hebben de corporaties gezamenlijk al 216 nieuwbouwwoningen opgenomen tot en met 2023 (en 59 sloop). In de aanvulling van november 2018 komen daar nog 80 woningen bij. Dit maakt samen een nieuwbouwprogramma van 296 woningen.

Op basis van de gemeentelijke plancapaciteit zien wij mogelijkheden om in deze periode 350 nieuwbouw sociale huurwoningen toe te voegen. Het college ziet dat laatste aantal als een maximaal haalbare ambitie, waarvoor alle zeilen al bijgezet zullen moeten worden. Wij achten het daarom realistisch dat van de genoemde 378 woningen aan extra nieuwbouwambitie maximaal 54 woningen (350-296) ook daadwerkelijk gerealiseerd kunnen worden in deze periode. De resterende investeringscapaciteit zien wij liever ingezet worden voor minder verkopen, zodat we ook na 2023 de bouwactiviteiten op peil kunnen houden.

Aanvullende gesprekken

Nadat het aanvullende bod was ontvangen heeft de portefeuillehouder wonen kennismakingsgesprekken gevoerd met alle bestuurders van de in Gooise Meren actieve woningcorporaties. Het waren constructieve gesprekken waaruit naar voren is gekomen dat de ambities van de gemeente en vrijwel alle woningcorporaties voor een groot deel parallel lopen. Duidelijk werd ook dat alle partijen eraan hechten om afspraken over de sociale huursector met elkaar vast te leggen in prestatieafspraken, het liefst binnen een afzienbare termijn. Ook is de reactie van het college op het aanvullende bod van de corporaties op hoofdlijnen besproken.

Met Dudok Wonen hebben, naar aanleiding van het aanvullende bod van de corporaties, twee bestuurlijke overleggen plaatsgevonden. Doel van deze gesprekken was om een toelichting te krijgen op het, wat de gemeente betreft, teleurstellende aandeel van Dudok Wonen in het aanvullende bod. Tijdens deze overleggen heeft de portefeuillehouder, namens de gemeente, gevraagd of Dudok Wonen in staat en bereid is de verkoop van sociale huurwoningen (tijdelijke) op te schorten om daarmee een bijdrage te leveren aan de doelstelling uit de woonvisie om het aandeel sociale huurwoningen op peil te brengen. De bestuurder van Dudok Wonen heeft aangegeven dat dit niet mogelijk is, omdat de koopproducten een te belangrijk onderdeel zijn van de portefeuillestrategie en visie van Dudok Wonen. We kunnen als gemeente niet anders dan concluderen dat dit standpunt van Dudok Wonen onverenigbaar is met de gemeentelijke woonvisie en daardoor het maken van prestatieafspraken met Dudok Wonen op dit moment niet mogelijk maakt.

Conclusie

Het college heeft waardering voor de wijze waarop een aantal corporaties de handschoen heeft opgepakt en extra maatregelen heeft voorgesteld die daadwerkelijk helpen om de gemeentelijke doelstelling om het aandeel sociale huurwoningen op peil te houden dichterbij te brengen. We moeten echter tot onze spijt constateren dat de gezamenlijke inspanningen niet voldoende zijn om het gewenste doel te bereiken. Ook met de voorgestelde extra maatregelen en een realistische extra nieuwbouwpoging (350), neemt de voorraad sociale huurwoningen de komende 5 jaar met 130 woningen af, in plaats van toe. Deze afname kan vrijwel in zijn geheel worden toegeschreven aan het beleid van Dudok Wonen.

Wij concluderen dat het proces om te komen tot gezamenlijke prestatieafspraken met alle in Gooise Meren actieve woningcorporaties, ondanks langdurige en uitvoerige pogingen, niet tot het gewenste resultaat heeft geleid.

Het vervolg

De gemeente Gooise Meren hecht veel waarde aan de realisatie van haar beleidsambities uit de woonvisie. Samenwerking met de woningcorporaties is essentieel om deze ambities te verwezenlijken. Gelukkig zien we ook veel draagvlak om gezamenlijk te werken aan een grotere en beter

functionerende sociale huursector in Gooise Meren. We beseffen ons dat dit ook van de kant van de gemeente de nodige inspanningen vraagt.

Als onderdeel van een totaalpakket aan afspraken spreken we daarom onze bereidheid uit om ons maximaal in te spannen om:

- 350 sociale huurwoningen toe te voegen tot 2023;
- hiervoor een structureel overleg (taskforce) met de corporaties in te stellen waarin overlegd kan worden over kansen en knelpunten (waaronder parkeren) voor sociale woningbouw;
- bij nieuwe woningbouwprojecten uit te gaan van 1/3 betaalbare woningen;
- bij lopende projecten (zacht) waar mogelijk het aandeel betaalbare woningen naar 1/3 te brengen;
- een compensatiefonds sociale woningbouw op te zetten om extra sociale woningbouw financieel te kunnen ondersteunen;
- grondbeleid op te stellen waarin specifieke aandacht wordt besteed aan sociale huurwoningen, gericht op een snellere realisatie;
- afspraken te maken over leefbaarheid in buurten en complexen;
- te onderzoeken in hoeverre het toepassen van tijdelijke huurcontracten in specifieke situaties kan helpen de doorstroming te bevorderen;
- afspraken te maken over gelimiteerde generieke achtervang Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

We zien het als een verplichting aan de inwoners van Gooise Meren -en dus ook de huurders van de woningcorporaties- om ons tot het uiterste in te spannen om tot afspraken te komen met alle partijen die, naar vermogen, willen bijdragen aan het realiseren van de gemeentelijke woonvisie. We stellen daarom aan alle woningcorporaties (en huurdersvertegenwoordigers) voor om een doorstart te maken met het maken van prestatieafspraken.

Dit keer niet over alle onderwerpen en met alle partijen gezamenlijk, maar in een meer pragmatische vorm, zoals hieronder schematisch weergegeven.



We verdelen in dit voorstel de prestatieafspraken 'horizontaal' in productie- en kaderafspraken. De productieafspraken hebben betrekking op alle activiteiten die van invloed zijn op de omvang van de voorraad sociale huurwoningen per corporatie. In de kaderafspraken komen thema's betaalbaarheid, duurzaamheid, leefbaarheid en bijzondere groepen aan de orde. De inzet is om deze kaderafspraken zo

veel mogelijk gelijk te houden voor alle woningcorporaties. Op deze manier werken we toe naar een set van afspraken per corporatie (verticaal), die deels generiek en deels corporatie specifiek is. De Kaderafspraken en productieafspraken vormen samen de prestatieafspraken.

Wat als het niet lukt?

Het maken van prestatieafspraken is door geen van de betrokken partijen afdwingbaar. Wat zijn de opties op het moment dat met één of meerdere corporaties, ook in de nieuwe vorm, geen prestatieafspraken mogelijk blijken?

1. Geen prestatieafspraken maken.
2. Alleen afspraken maken over de onderdelen waarover je het eens bent.
3. Conflict voorleggen aan de minister.

Ad1.

Het maken van prestatieafspraken is geen verplichting voor de gemeente. Het niet hebben van prestatieafspraken met één of meerdere corporaties heeft dan ook geen juridische consequenties. Ook zijn prestatieafspraken formeel niet nodig om op onderdelen werkafspraken te kunnen maken. Het niet maken van prestatieafspraken kan wel gevolgen hebben voor de relatie met de betreffende corporatie. Ook zal de betreffende corporaties haar eigen beleid, mits binnen de kaders van de wet, kunnen uitvoeren zonder invloed van de gemeente. Het college wil zich tot het uiterste inspannen om te komen tot prestatieafspraken. Echter, het sluiten van prestatieafspraken is geen doel op zich. Het uitvoeren van de woonvisie is dat wel.

Ad2.

Prestatieafspraken zijn in principe vormvrij. Het is daarom in theorie mogelijk om alleen afspraken te maken over enkele onderdelen. Het college is hiervan geen voorstander omdat hiermee de lastige dossiers, zoals het op peil houden van de voorraad sociale huurwoningen, naar de achtergrond kunnen verdwijnen. Het maken van werkafspraken op deelonderwerpen is mogelijk, maar niet onder de noemer prestatieafspraken.

Ad3.

In de woningwet is de mogelijkheid opgenomen (voor alle partijen) om geschillen over de prestatieafspraken aan de minister voor te leggen. Een onafhankelijke commissie brengt in zo'n geval een advies uit aan de minister. De uitspraak van de minister is bindend voor alle partijen. Tot op heden is zijn er slechts drie geschillen aan de minister voorgelegd. Deze optie heeft geen voorkeur voor het college. Maar indien de doelstellingen uit de woonvisie hierbij gediend kunnen zijn, wordt deze stap in bijzondere gevallen niet uitgesloten.

Bijlage 1

Voorraad sociale huurwoningen				
		Prognose 2023		
	A *	B	C	
Corporatie	2016	Activiteitenplan- nen juli 2018	Aanvullend bod (brief 16-11-18)	C-A
Dudok Wonen	2319	1946	2026	-293
Gooi en Omstreken	786	820	920	134
Woonzorg Nederland	109	109	109	0
De Alliantie	865	857	857	-8
Ymere	741	756	761	20
Woningstichting Naarden	761	744	744	-17
Habion	30	30	30	0
Totaal	5611	5262	5417	
Saldo tov 1-1-2016 (A)		-349	-194	
*Opgave corporaties uit 2017				