

<b>Van</b>	Het college van burgemeester en wethouders
<b>Aan</b>	De gemeenteraad
<b>Datum B&amp;W vergadering</b>	27 augustus 2019
<b>Zaaknummer</b>	1620872
<b>Portefeuillehouder</b>	De heer N.J.A. Schimmel
<b>Onderwerp</b>	Kaderafspraken woningcorporaties

## 1. Kennisnemen van

De kaderafspraken die door het college met de in Gooise Meren actieve woningcorporaties zijn gesloten.

## 2. Inleiding

Al geruime tijd is het college in gesprek met de woningcorporaties en huurdersvertegenwoordigers om te komen tot prestatieafspraken. Basis hiervoor vormt de gemeentelijke woonvisie uit 2017. Nadat in de zomer van 2018 de gesprekken waren vastgelopen hebben alle partijen gezamenlijk opdracht gegeven aan een onafhankelijk onderzoeksbureau om de woningbehoefte voor Gooise Meren in beeld te brengen. Naar aanleiding van dit onderzoek heeft de gemeente de gezamenlijke corporaties gevraagd om een nieuw bod uit te brengen op de woonvisie. Dit bod hebben wij in november 2018 ontvangen. Ook het nieuwe bod voldeed echter niet aan de volkshuisvestelijke doelstellingen van de gemeente. In februari 2019 heeft het college dan ook het gezamenlijk bod van de woningcorporaties voor prestatieafspraken afgewezen (zie raadsmededeling d.d. 5 maart 2019).

Tegelijkertijd met de afwijzing heeft het college een procesvoorstel gedaan voor een doorstart van de prestatieafspraken. Onderdeel van dit procesvoorstel was het opsplitsen van de prestatieafspraken in een onderdeel kaderafspraken en een onderdeel productieafspraken. In de kaderafspraken komen thema's als betaalbaarheid, duurzaamheid, leefbaarheid en bijzondere groepen aan de orde. We hebben ingezet op één set kaderafspraken voor alle woningcorporaties. De kaderafspraken die zijn gemaakt kunnen rekenen op steun van alle in Gooise Meren actieve woningcorporaties en hun huurdersbelangenverenigingen. Ze vormen een belangrijke opstap naar en kader voor de individuele productieafspraken.

De productieafspraken hebben betrekking op de activiteiten die van invloed zijn op de omvang van de voorraad sociale huurwoningen per corporatie. Deze afspraken worden per corporatie op een later moment gemaakt.

## 3. Kernboodschap

In de kaderafspraken leggen partijen vast dat de corporaties met hun werkzaamheden naar redelijkheid en vermogen bijdragen aan de uitvoering van het volkshuisvestelijk beleid van de gemeente zoals vastgelegd in de gemeentelijke en regionale woonvisies. De financiële positie van de in Gooise Meren werkzame corporaties is goed. Dit betekent dat er voldoende middelen kunnen worden ingezet voor de benodigde investeringen. Samenwerking tussen de woningcorporaties, gemeente en huurdersorganisaties is nodig om op belangrijke ambities op het gebied van verduurzaming, vergrijzing en voldoende betaalbare woningen waar te kunnen maken.

De kaderafspraken zijn ingedeeld naar vier inhoudelijke thema's die aansluiten bij het taakveld van de corporaties en het college uitvoeringsprogramma 2019-2022. Ook is een hoofdstuk opgenomen over het in te zetten instrumentarium. De thema's zijn: doorstroming en betaalbaarheid, duurzaamheid, bijzondere doelgroepen en leefbaarheid. Voor elke van deze thema's is aangegeven welke ambities en visies de gezamenlijke partijen hebben en vervolgens zijn aan elk thema

concrete afspraken gekoppeld. Hierbij is onderscheid gemaakt naar meetbare resultaatafspraken en procesafspraken die een meer kwalitatief karakter hebben. Zo is er afgesproken dat bij de eerste toewijzing van nieuwbouwontwikkelingen die zijn gericht op doorstroming, in overleg tussen corporatie en gemeente, specifieke toewijzingscriteria worden gehanteerd. Hiermee kunnen bijvoorbeeld senioren die een eengezins sociale huurwoning achterlaten in de buurt van het nieuwbouwproject voorrang krijgen. Op het gebied van duurzaamheid is afgesproken dat de sociale huurvoorraad in 2050 Co2-neutraal wordt en dat gemeente, corporaties en huurders samenwerken aan warmtevisies, die in het kader van deze opgave gemaakt worden. Ook zullen huurdersorganisaties zich inzetten om bewustwording voor verduurzaming onder hun achterban te realiseren. Op het gebied van wonen en zorg zijn afspraken gemaakt over de inzet van wooncoaches door de corporaties. Deze wooncoaches adviseren 65-plussers over het levensloopbestendig maken van hun woning of helpen hen bij het zoeken naar een meer geschikte nieuwe woning. Verder wordt er de komende jaren samengewerkt aan het toegankelijker maken van wooncomplexen van de corporaties. Tot slot zijn afspraken gemaakt over verschillende instrumenten die gemeente en corporaties gaan inzetten om de doelstellingen uit de woonvisie te kunnen halen. Voorbeelden hiervan zijn het onderzoeken van de mogelijkheden voor een gemeentelijk compensatiefonds sociale woningbouw en de inzet van tijdelijke huurcontracten om de doorstroming te bevorderen.

Alle bij de kaderafspraken betrokken partijen hebben in 2018 opdracht gegeven voor een woningbehoefteonderzoek dat een van de onderleggers vormt voor deze kaderafspraken. Uit dit onderzoek is naar voren gekomen dat de voorraad sociale huurwoningen in 2025 minimaal 5.800 woningen dient te bevatten. Dat betekent een groeiopgave van circa 350 woningen. Deze overkoepelende opgave is in de kaderafspraken verankerd. De uitwerking hiervan komt terug in de productieafspraken waarin per corporatie onder andere de bouwopgave wordt opgenomen.

#### **4. Consequenties**

Met het vastleggen van kaderafspraken op een aantal belangrijke volkshuisvestelijke thema's is een goede basis gelegd voor verdere prestatieafspraken met de corporaties en hun huurdersvertegenwoordigingen. Het nieuwe procesvoorstel lijkt daarmee vooral nog het gewenste resultaat op te leveren. Echter we spreken pas over prestatieafspraken wanneer, naast deze kaderafspraken, ook individuele afspraken kunnen worden gemaakt per corporatie over de productie de komende jaren.

#### **5. Communicatie en participatie**

Bij de totstandkoming van de kaderafspraken zijn de huurdersbelangen intensief en actief betrokken. In september volgt een formeel tekenmoment. De pers wordt geïnformeerd middels een persbericht.

#### **6. Vervolg**

De individuele gesprekken over de productieafspraken zijn parallel aan die van de kaderafspraken gevoerd. Uit deze gesprekken komt naar voren dat vrijwel alle corporaties bereid en in staat zijn om constructief bij te dragen aan de doelstellingen uit de woonvisie. De gesprekken met de meeste partijen bevinden zich in de afrondende fase. We zullen uw raad over de stand van zaken van de prestatieafspraken binnenkort separaat informeren.

Met vriendelijke groet,  
Burgemeester en wethouders van Gooise Meren,

*D.J. van Huizen*  
Gemeentesecretaris

*drs. H.M.W. ter Heegde*  
Burgemeester