

<b>Van</b>	Het college van burgemeester en wethouders
<b>Aan</b>	De gemeenteraad
<b>Datum B&amp;W vergadering</b>	11 februari 2020
<b>Zaaknummer</b>	1756755
<b>Portefeuillehouder</b>	de heer N.J.A. Schimmel
<b>Onderwerp</b>	RM Verzoek ex artikel 44, lid 4 Woningwet - geschil prestatieafspraken Dudok Wonen

## 1. Kennisnemen van

Het besluit van college om een verzoek tot geschilbeslechting bij het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties in te dienen over het geschil met Dudok Wonen betreffende de prestatieafspraken zoals bedoeld in artikel 44, lid 4 van de Woningwet.

## 2. Inleiding

Vanaf de vaststelling van de woonvisie in 2017 zijn we in overleg met de vijf corporaties in onze gemeente (de Alliantie, Dudok Wonen, het Gooi en Omstreken, Woningstichting Naarden en Ymere) en hun huurdersorganisaties om te komen tot prestatieafspraken. Dit heeft niet geresulteerd in prestatieafspraken over 2018 en 2019. Partijen spraken op initiatief van de gemeente in februari 2019 af om voor de prestatieafspraken 2020 te kiezen voor een gesplitste aanpak: collectieve kaderafspraken en productieafspraken per corporatie. Kaderafspraken en productieafspraken samen vormen de prestatieafspraken, zoals bedoeld in de Woningwet, artikel 44. Splitsing is voorgesteld om uit de impasse over het thema beschikbaarheid te komen. Vanuit de andere corporaties was de behoefte om tot prestatieafspraken te komen zodat uitvoering geven kan worden aan de ambities uit de woonvisie, ondersteund door de uitkomsten van het RIGO-onderzoek.

In het voorjaar van 2019 is door de gemeenteraad een motie aangenomen over de maatschappelijke rol van Dudok Wonen. Hierin wordt het college gevraagd op te schalen met betrekking tot de instrumenten die de gemeente ten dienste staan om verdere uitholling van de sociale woningvoorraad z.s.m. te stoppen.

Prestatieafspraken gaan over de circa 5400 sociale huurwoningen in Gooise Meren<sup>1</sup>. Dit betreft ongeveer 20% van alle woningen in Gooise Meren<sup>2</sup>. Om in de woonbehoefte van sociale huurwoningen in Gooise Meren te voorzien, is het noodzakelijk dat het aantal sociale huurwoningen tot 2025 groeit naar minimaal 5.800 sociale huurwoningen. Hiervoor is een minimale toevoeging van 350 woningen nodig zodat het percentage sociale huurwoningen in de gemeente Gooise Meren minimaal gelijk blijft<sup>3</sup>. Het is noodzakelijk dat het aantal sociale huurwoningen niet verder afneemt door verkoop of liberalisatie. We vragen aan alle corporaties afzonderlijk, en dus ook Dudok Wonen, om een nullijn te hanteren voor de voorraad sociale huurwoningen, zodat per corporatie in ieder geval het aantal sociale huurwoningen niet afneemt. Dit is noodzakelijk omdat de verkopen van de sociale huurwoningen niet te compenseren zijn door nieuwbouw. Compensatie door nieuwbouw is niet realistisch in de gemeente Gooise Meren vanwege de beperkt beschikbare nieuwbouwlocaties. Deze locaties zijn nodig om de gewenste toevoegingen van de 350 woningen, zoals genoemd in de woonvisie, te bereiken. Het verzoek aan

<sup>1</sup> Bron: eigen data aangeleverd door corporaties d.d. 1 januari 2020. In 2017 circa 5700 sociale huurwoningen.

<sup>2</sup> Bron: ABF Research: 26.508 in 2019

<sup>3</sup> Zie doelstelling woonvisie.

de corporaties is om te zoeken naar mogelijkheden binnen het eigen bezit / grondposities om sociale huurwoningen toe te voegen zodat we gezamenlijk op zoek gaan naar mogelijkheden van uitbreiding van de sociale huurvoorraad.

Alle corporaties hebben in de zomer van 2019 individueel een bod gedaan om te komen tot productieafspraken 2020. Dudok Wonen heeft eveneens een bod uitgebracht. Het eindbod is door de gemeente Gooise Meren afgewezen omdat:

- Het saldo sociale huurwoningen uitkomt onder de nullijn (voorraad sociale huurwoningen is aan het einde van de termijn van de afspraken niet minder dan het aantal bij aanvang) en hiermee de sociale woningvoorraad afneemt.
- Het een substantieel aandeel sociale verkopen bevat wat ingaat tegen de gemeentelijke wens om het aantal onttrekkingen te minimaliseren.
- Het uitgaat van aantallen nieuwbouw, waarvan het zeer onzeker is of die ook gerealiseerd kunnen worden.
- Rekent met minder liberalisaties, maar het is onduidelijk of hier toestemming voor komt van de minister (geen garanties).

Voorafgaande aan het bestuurlijk overleg met Dudok Wonen, HBV Dudok Wonen en de gemeente Gooise Meren op 20 december hebben partijen een technische briefing gekregen van het ministerie van BZK over de behandeling van geschillen bij het niet komen tot prestatieafspraken. We zijn o.a. geïnformeerd over de jaarlijkse deadline voor het indienen van het geschil op woensdag 29 januari 2020. In het opvolgende bestuurlijk overleg (zonder het ministerie van BZK) is geconstateerd dat partijen inhoudelijk met elkaar niet verder komen in het gesprek over hoe de sociale huurvoorraad van 5.800 woningen in 2025 kan worden bereikt, zodat we zorgen dat het percentage sociale huurwoningen minimaal gelijk blijft in de gemeente Gooise Meren. De partijen blijven dezelfde punten aandragen. We zitten in een impasse.

### 3. Kernboodschap

Aan de minister is volgende uitspraak in het geschil tussen Dudok Wonen en gemeente Gooise Meren verzocht:

Is de minister van oordeel dat met het bod van Dudok Wonen een redelijke bijdrage is geleverd aan het regionale en gemeentelijke volkshuisvestelijk beleid?

Verder vragen we aan de minister een oordeel te geven over de volgende twee standpunten van de gemeente Gooise Meren richting Dudok Wonen:

- 1) Is het een redelijk standpunt gezien de beperkte capaciteit van nieuwbouwlocaties, om aan Dudok Wonen te vragen tot 2025 de nullijn te hanteren en de onttrekkingen uit de sociale huurvoorraad te stoppen, om op deze wijze te streven de woonbehoefte van sociale huurwoningen in 2025 te bereiken?
- 2) Is het een redelijk standpunt om ons bij het maken van de prestatieafspraken primair te focussen op de sociale huurvoorraad, voordat er afspraken gemaakt worden over (sociale) koopproducten en woningen in het middensegment?

Er is een uitspraak nodig zodat er lokaal de vertaalslag kan worden gemaakt om te komen tot prestatieafspraken.

**4. Consequenties**

Op dit moment zijn er geen prestatieafspraken met Dudok Wonen. We leggen het geschil voor aan de minister met als doel om hiermee te komen tot productieafspraken, als onderdeel van de prestatieafspraken.

**5. Communicatie**

Het geschil met Dudok Wonen is een zakelijk geschil. Zolang de zaak loopt, doen de betrokken partijen geen uitspraken over de geschilbeslechting. Het doel van de geschilbeslechting is om hiermee te komen tot productieafspraken, als onderdeel van de prestatieafspraken.

**6. Vervolg**

Verzoekschrift is woensdag 29 januari 2020 ingediend.

Binnen twee weken na de dagtekening kunnen betrokken partijen hun zienswijze kenbaar maken.

Binnen zes weken stelt de minister ons op de hoogte van zijn bindende uitspraak over het geschil.

Op basis van de BTIV kan de beslistermijn telkens met vier weken worden verlengd.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Gooise Meren,

Margriet van Schaik,  
*Loco-gemeentesecretaris*

Drs. H.M.W. ter Heegde,  
*Burgemeester*