

<b>Van</b>	Het college van burgemeester en wethouders
<b>Aan</b>	De gemeenteraad
<b>Datum B&amp;W vergadering</b>	10 maart 2020
<b>Zaaknummer</b>	1778861
<b>Portefeuillehouder</b>	de heer N.J.A. Schimmel
<b>Onderwerp</b>	RM Productieafspraken woningcorporaties

## 1. Kennisnemen van

De productieafspraken die door het college met vijf in Gooise Meren actieve woningcorporaties zijn gesloten: de Alliantie, Het Gooi en Omstreken, Ymere, Woningstichting Naarden, Woonzorg Nederland.

## 2. Inleiding

Sinds 1 juli 2015 is de nieuwe Woningwet van kracht. In de Woningwet spelen prestatieafspraken tussen gemeenten, corporaties en huurders een nog grotere rol dan in het verleden. Het maken van een woonvisie en goede prestatieafspraken hebben een centrale positie gekregen in het volkshuisvestelijk stelsel.

Volgens de Woningwet draagt een corporatie met haar werkzaamheden naar redelijkheid bij aan de uitvoering van het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid. Voorwaarde daarvoor is dat de gemeente een volkshuisvestelijk beleid, bijvoorbeeld in de vorm van een 'woonvisie', heeft vastgelegd. In de woonvisie Wonen in Gooise meren 2017-2025, Divers, Dynamisch en Duurzaam, draagt onze gemeente volkshuisvestelijke thema's aan waarvan wij vindt dat daarover met woningcorporaties jaarlijks afspraken gemaakt kunnen worden.

De prestatieafspraken voor de gemeente Gooise Meren zijn opgesplitst in kaderafspraken en productieafspraken. De kaderafspraken betreffen samenwerkingsafspraken op verschillende volkshuisvestelijke thema's zoals doorstroming, betaalbaarheid, duurzaamheid, bijzondere doelgroepen en leefbaarheid. De kaderafspraken voor de periode 2019-2025 zijn op 1 oktober jl. afgesloten. In de productieafspraken maken partijen afspraken over de bijdrage aan de woonvoorraad.

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 gemaakt. Wanneer met een corporaties zowel kader- als productieafspraken zijn gemaakt is er sprake van prestatieafspraken, conform artikel 44 van de Woningwet.

De productieafspraken 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>.

---

<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.

Met uitzondering van één corporatie, hebben we nu productieafspraken met de corporaties in Gooise Meren. Met Dudok Wonen zitten we op dit moment in een impasse. Om deze reden hebben we 29 januari jl. een verzoek tot geschilbeslechting bij de minister van BZK ingediend. Doel is om met een uitspraak van de minister te komen tot productieafspraken met Dudok Wonen. Ook Dudok Wonen heeft een dergelijk verzoek tot geschilbeslechting ingediend. Op het verzoekschrift van Dudok Wonen hebben we onze zienswijze gegeven. We zijn in afwachting van de bindende uitspraak van de minister over het geschil. Binnen zes weken stelt de minister ons op de hoogte van zijn bindende uitspraak. De beslistermijn kan telkens met vier weken worden verlengd.

### 3. Kernboodschap

Er zijn afspraken gemaakt met vijf corporaties over de bijdrage aan de volkshuisvestelijke opgave in onze gemeente. Het doel is dat in 2025 de voorraad sociale huurwoningen gegroeid is naar een omvang van minimaal 5.800 woningen om in de woningbehoefte te voorzien.

In de productieafspraken met de Alliantie, Het Gooi en Omstreken, Ymere, Woningstichting Naarden en Woonzorg Nederland leggen we vast hoe wordt omgegaan met de woningvoorraad van de sociale huurwoningen in Gooise Meren en hoe hier invulling aan wordt gegeven.

Onderstaande algemene uitgangspunten ten aanzien van de voorraad sociale huurwoningen in Gooise Meren hebben we met de vijf partijen bevestigd:

- De woningbehoefte in Gooise Meren op 31 december 2024 is gezamenlijk vastgesteld op 5.800 sociale huurwoningen. Hiervoor is nieuwbouw van minimaal 350 woningen nodig.
- Om een groei van de voorraad sociale huurwoningen te realiseren vraagt de gemeente alle corporaties om tot 2025 in ieder geval een nullijn te hanteren. Dit betekent dat de voorraad sociale huurwoningen op 1 januari 2025 ten minste even groot is als het aantal op 1 januari 2020.
- Hiervoor is het van belang dat het aantal onttrekking aan de voorraad sociale huurwoningen door verkoop en liberalisatie wordt beperkt tot een minimum.
- De corporaties die hiertoe de middelen en mogelijkheden hebben wordt gevraagd om de voorraad sociale huurwoningen in haar voorraad tot 2025 substantieel te laten toenemen, zodat we hiermee voorzien in de behoefte van groei van het aantal sociale huurwoningen.
- Corporaties zoeken naar mogelijkheden binnen het eigen bezit / grondposities om sociale huurwoningen toe te voegen.
- De gemeente zet zich in om bestaande woningbouwlocaties tijdig beschikbaar te krijgen en de mogelijkheden voor nieuwe woningbouwlocaties te onderzoeken.

Om invulling te geven aan deze uitgangspunten zijn er per corporatie afspraken gemaakt.

#### De Alliantie

- De Alliantie gaat 50 tot 150 sociale huurwoningen toevoegen op eigen ontwikkellocaties.
- De Alliantie heeft de gemiddelde verkoopopbrengsten van maximaal vijf woningen per jaar nodig en een minimaal aantal liberalisaties, zodat de gestelde toevoeging op eigen ontwikkellocaties gerealiseerd kan worden.
- Daarnaast heeft de Alliantie de ambitie om 100 tot 200 woningen extra toe te voegen op nieuwe locaties en uit te geven gemeentegronden.

#### Het Gooi en Omstreken

- Het Gooi en Omstreken gaat 100 tot 150 sociale huurwoningen toevoegen.

- Daarnaast heeft Het Gooi en Omstreken de ambitie om daarbovenop maximaal 200 extra sociale huurwoningen toe te voegen.
- Het aantal verkopen en liberalisaties wordt tot een minimum beperkt.

#### **Ymere**

- Ymere heeft geen voornemens om nieuwbouw sociale huurwoningen aan de voorraad toe te voegen en koerst op een stabiele voorraad.
- Naar alle waarschijnlijkheid worden geen woningen verkocht of geliberaliseerd. Een uitzondering kan gemaakt worden voor zogenaamde 'strategische' verkopen. Dit zijn verkopen van woningen die niet goed in de portefeuille van Ymere passen omdat deze qua woningtype en ligging te afwijkend zijn. De verkopen zijn gemaximaliseerd op twee woningen in vijf jaar.

#### **Woningstichting Naarden**

- Woningstichting Naarden is voornemens om sociale huurwoningen aan de voorraad toe te voegen door middel van vier transformaties of herstructurering van eigen locaties.
- Daarnaast heeft Woningstichting Naarden de ambitie van een toevoeging van zes sociale huurwoningen door middel van nieuwbouw. Woningstichting Naarden onderzoekt verschillende mogelijkheden voor nieuwbouw, maar heeft voor deze periode nog geen concrete plannen.
- Er worden geen woningen verkocht of geliberaliseerd. Een uitzondering kan gemaakt worden voor zogenaamde 'strategische' verkopen. Dit zijn verkopen van woningen die niet goed in de portefeuille van Woningstichting Naarden passen omdat deze qua woningtype en ligging te afwijkend zijn. De verkopen zijn gemaximaliseerd op minder dan één woning per jaar.

#### **Woonzorg Nederland**

- Er worden geen woningen verkocht of geliberaliseerd. Een uitzondering kan gemaakt worden voor zogenaamde 'strategische' verkopen. Dit zijn verkopen van woningen die niet goed in de portefeuille van Woonzorg Nederland passen omdat deze qua woningtype en ligging te afwijkend zijn. Het aantal strategische verkopen bedraagt over de periode gemiddeld minder dan 1 woning per jaar.
- Woonzorg Nederland heeft geen voornemens om nieuwbouw sociale huurwoningen aan de voorraad toe te voegen en koerst op een stabiele voorraad.
- Woonzorg Nederland is voornemens haar bezit te verduurzamen voor 2024.

Met het meereken van 70% van de nieuwbouw ambitie, behalen wij de doelstelling van 5.800 sociale huurwoningen in 2025. Aan de hand van de inventarisatie van de plancapaciteit is het een ambitieuze, maar haalbare opgave. Hiervoor is het echter noodzakelijk om ook productieafspraken met Dudok Wonen te maken.

#### **4. Consequenties**

Met het vastleggen van de productieafspraken van deze vijf corporaties zijn er prestatieafspraken gemaakt en hiermee is een belangrijke stap gezet om invulling te geven aan de volkshuisvestelijke opgave. Nu is het van belang om goed met elkaar samen te werken en invulling aan de afspraken te geven. Voor het haalbaar maken van de doelstellingen uit de opgestelde productieafspraken zijn procesafspraken gemaakt. Deze afspraken gaan over de gezamenlijke rol en de afzonderlijke rol

van de gemeente en betreffende corporatie voor het tijdig realiseren van de gewenste bouwproductie van sociale huurwoningen. Onderdeel is het instellen van een taskforce voor samenwerking en kennisdeling om de gewenste bouwproductie te realiseren.

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

Bij de totstandkoming van de productieafspraken zijn de huurdersvertegenwoordigers intensief en actief betrokken. Eind maart en begin april zal per corporatie met betreffende huurdersvertegenwoordigers een officieel tekenmoment zijn.

Na het afsluiten van de productieafspraken hebben de betreffende partijen de wettelijk prestatieafspraken. Hierover gaan we breed communiceren om uit te dragen wat we met elkaar hebben afgesproken in de kader- en productieafspraken.

#### **6. Vervolg**

De productieafspraken hebben een looptijd tot 2025 en zullen jaarlijks tussentijds geëvalueerd en opnieuw vastgesteld worden. Indien hiertoe aanleiding is kunnen de afspraken tussentijds worden aangepast of aangevuld worden.

Met vriendelijke groet,  
Burgemeester en wethouders van Gooise Meren,

Margriet van Schaik,  
*Loco-gemeentesecretaris*

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