

<b>Van</b>	Het college van burgemeester en wethouders
<b>Aan</b>	De gemeenteraad
<b>Datum B&amp;W vergadering</b>	9 juni 2020
<b>Zaaknummer</b>	Z1856295
<b>Portefeuillehouder</b>	de heer N.J.A. Schimmel
<b>Onderwerp</b>	RM Hervatten gesprek productieafspraken Dudok Wonen

## 1. Kennisnemen van

- Het besluit van college om het inhoudelijk gesprek met Dudok Wonen en HBV Dudok Wonen over het opstellen van productieafspraken, als onderdeel van de prestatieafspraken, te hervatten.
- Het intrekken van het verzoek tot geschilbeslechting bij het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties over het geschil met Dudok Wonen betreffend de prestatieafspraken zoals bedoeld in artikel 44 lid 4 van de Woningwet.

## 2. Inleiding

In februari jl. hebben wij u geïnformeerd over het besluit van college over het indienen van het verzoek tot geschilbeslechting bij het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties betreffende het geschil met Dudok Wonen over de prestatieafspraken. Aanleiding hiervan was de impasse waarin we met Dudok Wonen waren beland. Op 20 december 2019 was geconstateerd dat partijen inhoudelijk met elkaar niet verder kwamen in het gesprek over hoe de sociale voorraad 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.

In dit proces staat voor de gemeente voorop dat we streven naar prestatieafspraken met Dudok Wonen om daarmee invulling te geven aan de gemeentelijke volkshuisvestelijke opgave.

Aan de minister is gevraagd om een uitspraak te doen in het geschil tussen Dudok Wonen en gemeente Gooise Meren:

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 hebben we aan de minister gevraagd 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?

De minister wordt door de commissie Dekker geadviseerd in de geschilbeslechting over de prestatieafspraken. De commissie Dekker heeft aan betrokken partijen (Dudok Wonen, HBV Dudok Wonen en gemeente Gooise Meren) gevraagd om vrijdag 27 maart een mondelinge toelichting te geven op het ingediende geschil. Vanwege de Corona-maatregelen is deze afspraak niet doorgegaan. Op verzoek van partijen heeft de mondelinge toelichting alsnog digitaal doorgang gevonden op donderdag 7 mei.

Na afloop van de mondelinge toelichting op het voorgelegde geschil is door mevrouw Dekker gevraagd, aan zowel Dudok Wonen als gemeente Gooise Meren, een verkennend gesprek met elkaar te voeren met als doel 'het opnieuw onderzoeken van de mogelijkheden om te komen tot productieafspraken'. Na een positief eerst gesprek op vrijdag 15 mei is een vervolgspraak gepland met de huurdersvertegenwoordiging van Dudok Wonen. De uitkomst van dit gesprek, op woensdag 27 mei, is dat er bij alle partijen voldoende vertrouwen is dat we alsnog tot prestatieafspraken komen in Gooise Meren.

Uitkomst van het gesprek

- Mogelijke oplossingsrichtingen van beide partijen zijn met elkaar te verenigen.
- Er is vertrouwen om met elkaar tot productieafspraken te komen.
- De gesprekken om te komen tot productieafspraken worden hervat.
- Beide partijen gaan alle geschillen die voorgelegd zijn voor beslechting aan de minister intrekken.

### **3. Kernboodschap**

De inhoudelijke gesprekken om te komen tot productieafspraken, als onderdeel van prestatieafspraken, met Dudok Wonen worden hervat. Met als doel om met de afspraken met Dudok Wonen invulling te geven aan de gemeentelijke volkshuisvestelijke opgave.

De elementen voor de oplossingsrichting bij het maken van productieafspraken zijn:

1. Afspraken maken over de sociale woonvoorraad (kwaliteit en kwantiteit) met daarin categorieën huur en koop, waarbij de woonbehoefte zoals vastgelegd in de woonvisie van Gooise Meren leidend is
2. Grip op sociale koop door afspraken te maken over de voorwaarden van de sociale koopproducten
3. Intentie vanuit Dudok Wonen voor herinvestering in Gooise Meren vanuit opbrengst sociale koopproducten
4. Toevoegingen van woningen gebeurd niet alleen d.m.v. nieuwbouwlocaties, ook door inbreiding van eigen bezit.

Met deze elementen hebben we het vertrouwen dat we invulling kunnen geven aan de prioriteiten vanuit de woonvisie:

1. Een voldoende en gedifferentieerd woningaanbod
2. Stimuleren van de doorstroming
3. Vergroten van kansen voor starters op de woningmarkt
4. Een toekomstbestendige woningvoorraad
5. Verduurzaming van de woningvoorraad

De uiteindelijk uitkomst van de gesprekken met Dudok Wonen en HBV Dudok Wonen wordt gewogen met de afspraken die we met de overige corporaties hebben gemaakt. De optelsom van alle afspraken zal ervoor moeten zorgen dat er voldoende woningaanbod is in het sociale segment. We hebben vertrouwen dat met de besproken oplossingsrichtingen dit mogelijk is.

Tevens is een positief element uit het gesprek dat we afspraken gaan maken over de sociale koopproducten. Producten die op dit moment 'verdwijnen' uit het sociale segment, terwijl dit een belangrijk product is in de wooncarrière en daarmee de doorstroming vanuit sociale huur stimuleert. Afspraken over sociale koopproducten biedt extra kansen op de woningmarkt.

Verder gaan we afspraken maken over het type bezit dat nodig is voor de huisvesting van de sociale doelgroep. Met inzet van de sociale koop en verdichting binnen eigen bezit kan gewerkt worden aan de verkleuring van het bezit naar woningen die gemiddeld kleiner (en betaalbaarder voor kleine huishouders) zijn, vaker gelijkvloers (nultreden) en duurzamer zijn. Dit zodat de woningvoorraad toekomstbestendig en duurzamer wordt.

#### **4. Consequenties**

Het proces om te komen tot afspraken wordt hervat. Door het intrekken van het geschil bij het Ministerie wordt er geen uitspraak gedaan over het ingediende geschil. Naar aanleiding van de verkennende gesprekken hebben we er vertrouwen in dat we dit jaar de productieafspraken afronden.

#### **5. Communicatie**

Nadat de productieafspraken met Dudok Wonen zijn afgesloten, zal hierover, in gezamenlijkheid met de resultaat van de productie- en kaderafspraken met de andere corporaties, gecommuniceerd worden.

#### **6. Vervolg**

Inhoudelijke gesprekken met Dudok Wonen en HBV Dudok Wonen worden hervat.

Met vriendelijke groet,  
Burgemeester en wethouders van Gooise Meren,

Margriet van Schaik,  
*Loco-gemeentesecretaris*

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