

# Productieafspraken Gooise Meren

2020 t/m 2024

Dudok Wonen

Definitief  
December 2020

**DUDOK  
WONEN**





# Inhoudsopgave

## Inhoud

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>5</b>
1.1	Kaderafspraken en productieafspraken	5
1.1.1	Wat willen we met elkaar bereiken met de afspraken	5
1.1.2	Scope van de afspraken	5
1.2	Woningbehoefte	5
1.3	Partijen	5
1.4	Bezit Dudok Wonen	6
<b>2</b>	<b>Sociale woonvoorraad</b>	<b>7</b>
2.1	Definitie sociale woonvoorraad	7
2.1.1	Betaalbaar	7
2.1.2	Verantwoord	8
2.1.3	Kwaliteit	8
2.1.4	Toewijzing	8
2.2	Sociale woonvoorraad	9
<b>3</b>	<b>Voorraad ontwikkeling</b>	<b>10</b>
3.1	Omvang sociale woonvoorraad	10
3.2	Aanbod sociale woonvoorraad	10
3.3	Ontwikkeling	11
3.3.1	Toevoegen van sociale huurwoningen via inbreiden en verdichten	11
3.3.2	Passende woningen bouwen	11
3.3.3	Plannen en ambities	12
3.3.4	Creatief meedenken met lef	12
3.4	Herinvesteren in Gooise Meren	13
<b>4</b>	<b>Toewijzing van aanbod</b>	<b>14</b>
4.1	Toewijzing sociale huurwoningen	14
4.2	Toewijzing middenhuur en sociale koop	14
4.2.1	Inkomen en vermogen	14
4.2.2	Doorstroming en passendheid	14
4.2.3	Nieuwbouw	15
<b>5</b>	<b>Procesafspraken</b>	<b>16</b>
5.1	Samenwerken	16
5.1.1	Gezamenlijke rol	16
5.1.2	Rol van gemeente	16
5.1.3	Rol van corporatie	17
5.2	Monitoring en evaluatie	18
<b>6</b>	<b>Ondertekening</b>	<b>19</b>
	<b>Bijlage 1 Monitor productieafspraken</b>	<b>20</b>

<b>Bijlage 2 Definities</b>	<b>23</b>
Inkomensgroepen	23
Sociale woonvoorraad	23
Sociale huurwoningen	23
Nieuwbouw	23
Levensloopaanpasbaar	23
Doelgroepen	23
Plannen	24
Peildatum	24
<b>Bijlage 3 Onderbouwing</b>	<b>25</b>
Woningmarktonderzoek RIGO 2018	25
Omvang sociale woonvoorraad	25
Voorraad opgebouwd in het verleden	25
Ontwikkeling van de voorraad na mutatie	25

# 1 Inleiding

## 1.1 Kaderafspraken en productieafspraken

De prestatieafspraken voor de gemeente Gooise Meren zijn opgesplitst in kaderafspraken en productieafspraken. De kaderafspraken betreffen samenwerkingsafspraken op verschillende volkshuisvestelijke thema's. Kaderafspraken voor de periode 1 januari 2020 tot 31 december 2024 zijn op 1 oktober 2019 ondertekend door de actieve corporaties in Gooise Meren.

In aanvulling op de kaderafspraken worden per corporatie productieafspraken gemaakt. Kaderafspraken en productieafspraken samen vormen de prestatieafspraken, zoals bedoeld in de Woningwet, artikel 44. De prestatieafspraken worden jaarlijks gemonitord.

### 1.1.1 Wat willen we met elkaar bereiken met de afspraken

Met de productieafspraken Dudok Wonen zetten we ons in voor voldoende beschikbaarheid van passende en betaalbare woonruimte in Gooise Meren, voor mensen die vanwege hun inkomen op de vrije markt niet zelf aan een woning kunnen komen. Dit doen we mede omdat Gooise Meren een aantrekkelijke woongemeente wil blijven met een gevarieerde bevolkingssamenstelling.

### 1.1.2 Scope van de afspraken

De afspraken die we maken om dit doel te bereiken lopen tot en met 31 december 2024 met op onderdelen een doorkijk van 5 à 10 jaar verder.

## 1.2 Woningbehoefte

In opdracht van gemeente, corporaties en huurdersvertegenwoordigers heeft RIGO in 2018 een woningbehoefteonderzoek uitgevoerd. Hieruit komt naar voren dat de toekomstige behoefte aan sociale huurwoningen in Gooise Meren groter is dan de huidige voorraad. Tot 2025 moet de omvang van de sociale huurvoorraad groeien naar een omvang van minimaal 5.800 woningen om in de woningbehoefte te voorzien. Om de wachtrijen niet verder te laten oplopen, staan de opgaven uit de Woonvisie hiermee nog steeds overeind. Voor de herkenbaarheid sluiten we in deze productieafspraken aan bij het woningbehoefteonderzoek van RIGO. Partijen maken afspraken over de bijdrage van Dudok Wonen aan de woonopgave.

Met de productieafspraken tussen de gemeente, huurdersorganisatie en corporatie, zetten we ons in om vanuit de lokale en regionale woonvisie tegemoet te komen aan de woonbehoefte van nu en in de toekomst. Gemeente en corporatie spannen zich in om productieafspraken in de toekomst meer op regioniveau te maken.

## 1.3 Partijen

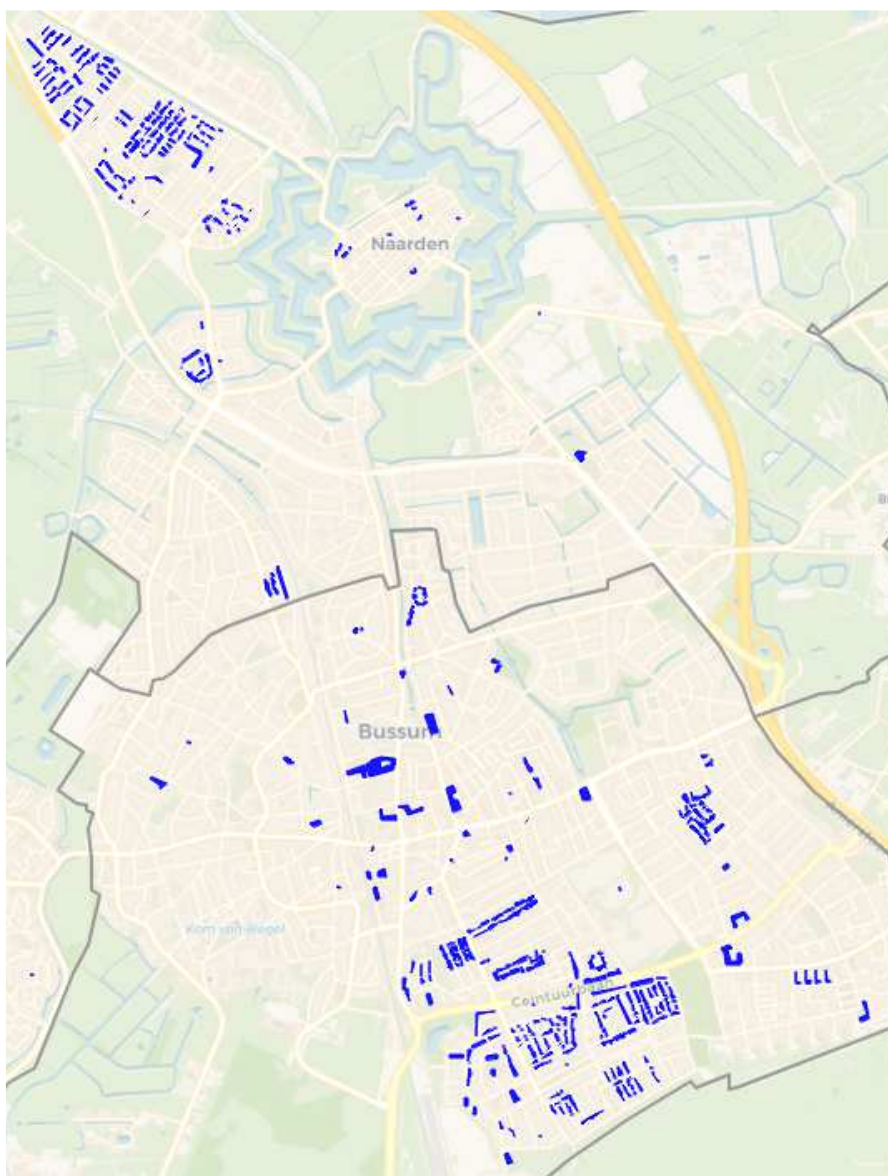
Deze productieafspraken zijn gemaakt door de volgende partijen:

- Gemeente Gooise Meren
- Dudok Wonen
- HBV Dudok Wonen

## 1.4 Bezit Dudok Wonen

Dudok Wonen bezit in 2020 2.110 zelfstandige sociale huurwoningen, 231 middenhuurwoningen en 494 sociale koopproducten in de gemeente Gooise Meren, geconcentreerd in de kernen Bussum en Naarden. Voorliggende productieafspraken hebben betrekking op de sociale woonvoorraad van Dudok Wonen in Gooise Meren.

*Figuur 1: overzicht bezit sociale huurwoningen Dudok Wonen 31-12-2019*



Bron: <https://www.afwc.nl/databank/corporatiekaart/digitale-atlas>

## 2 Sociale woonvoorraad

De productieafspraken tussen Dudok Wonen, HBV Dudok Wonen en de gemeente Gooise Meren gaan over de sociale woonvoorraad. In dit hoofdstuk wordt de definitie van de sociale woonvoorraad en de opbouw van sociale woonvoorraad omschreven. In hoofdstuk 3 staan de afspraken over de ontwikkeling van de voorraad.

### 2.1 Definitie sociale woonvoorraad

Met de sociale woonvoorraad bedoelen we:

*Alle zelfstandige woningen, die door de corporatie betaalbaar en verantwoord worden aangeboden met een sociaal huur-, middenhuur- of sociaal koopcontract, waarvoor afspraken zijn gemaakt over de kwaliteit en toewijzing ervan.*

De definitie van de voorraad sociale huurwoningen luidt:

*Alle zelfstandige huurwoningen met op de peildatum (31 december) een gereguleerd sociaal contract.*

Dudok Wonen biedt ook betaalbare onzelfstandige woningen aan. We kiezen ervoor om deze buiten de productieafspraken te houden. Dit is in lijn met de productieafspraken met de overige corporaties in Gooise Meren. Hiermee hanteren we dezelfde definitie als bij de Regionale Woonmonitor, met als uitzondering dat we de voorraad woningen van de commerciële dochter niet meetellen.

#### 2.1.1 Betaalbaar

Woningen zijn betaalbaar als ze bereikbaar zijn voor lagere- en middeninkomens. Voor de definitie van de lagere- en middeninkomens, sluiten we aan bij de inkomensgrenzen die landelijk zijn vastgesteld en worden gehanteerd in de Huisvestingsverordening Gooise Meren en WoningNet Gooi en Vechtstreek.

We hanteren de volgende drie inkomenscategorieën (prijspeil 2020):

- Primaire doelgroep: <= € 31.550
- Secundaire doelgroep: € 31.551 - € 39.055
- Middeninkomens: € 39.056 - € 49.960

Voor de *sociale huur* zijn er wettelijke afspraken over betaalbaarheid en moeten corporaties passend toewijzen.

Voor de *middenhuur* stelt Dudok Wonen de eis dat de kandidaat minimaal 4x de netto-huur (zonder servicekosten, gas/water/licht) bruto als inkomen per maand heeft. Dit sluit aan bij de NIBUD-norm.

De *sociale koopproducten* zijn zo ontwikkeld dat de woonlasten passen bij de financiële mogelijkheden van de doelgroep bij het aangaan van het koopcontract. Bovendien vallen alle sociale koopproducten onder de NHG-grens en zijn kopers verplicht hun hypotheek met NHG af te sluiten. Hiermee beperken de kopers hun financiële risico's, omdat de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen de hypotheekgarantie verleent.

#### 1. PROCESAFSPRAAK:

Dudok Wonen komt met voorbeelden om inzichtelijk te maken wat de maandlasten zijn voor de kopers bij aangaan van het koopcontract uit de verschillende inkomenscategorieën.

### 2.1.2 Verantwoord

Dudok Wonen biedt haar sociale woningen verantwoord aan. Dat wil zeggen: schoon, heel, veilig en passend.

Om verantwoord sociale koopwoningen aan te bieden heeft Dudok Wonen speciale koopformules ontwikkeld, waarin bepalingen staan opgenomen die verder gaan dan bij reguliere verkoop. Hieronder volgt een opsomming van de belangrijkste bepalingen om de sociale koopproducten verantwoord aan te bieden:

- Een sociale koopwoning is bedoeld om zelf in te wonen en niet om mee te speculeren. Dit is geborgd in de regeling.
- Dudok Wonen houdt eeuwigdurend terugkooprecht op sociale koopproducten.
- Voor sociale kopers (en middenhuurders) hanteert Dudok Wonen een sociaal incassobeleid gericht op het voorkomen van ontruiming, gelijk aan beleid bij sociale huur.
- Gezamenlijk wordt er veel belang gehecht aan goede voorlichting aan kopers van een woning met een sociale koopformule. Het is belangrijk dat aanstaande kopers weten wat een sociale koopformule voor hen betekent. Niet alleen financieel, maar ook qua verantwoordelijkheid die zij voor de woning gaan dragen, inclusief voorlichting over verduurzaming.
- Dudok Wonen houdt bij de financierbaarheid van sociale koopproducten er rekening mee dat de koper in staat is om het onderhoud te kunnen bekostigen. Onderdeel van het verkoopproces is een bouwtechnische keuring.

#### 2. PROCESAFSPRAAK:

Afgesproken is dat Dudok Wonen gaat onderzoeken of en hoe vaak het voorkomt dat kopers van een sociale koopproduct niet in het noodzakelijk onderhoud kunnen voorzien. Conclusies van dit onderzoek worden gezamenlijk besproken. Indien de conclusies aanleiding geven tot zorgen dan bespreken we gezamenlijk mogelijke oplossingsrichtingen/ te ondernemen acties.

### 2.1.3 Kwaliteit

Dudok Wonen biedt kwalitatief goede woningen aan. De prijs-kwaliteit verhouding van de sociale huurwoningen is geborgd door middel van de WWS-systematiek (woningwaarderingstelsel), waarmee de redelijke huurprijs wordt vastgesteld in relatie tot de kwaliteit.

De woningen die nu nog zijn verhuurd, maar na mutatie mogelijk worden verkocht met een sociaal koopproduct, maken zolang zij worden verhuurd onderdeel uit van het reguliere onderhouds- en verduurzamingsprogramma van Dudok Wonen.

### 2.1.4 Toewijzing

Met toewijzingsregels willen we bereiken dat de lagere- en middeninkomens kansen krijgen om ook in Gooise Meren wooncarrière te maken. Waar mogelijk stimuleren we de doorstroming. Beweging op de woningmarkt is belangrijk, want hoe meer verhuisbewegingen er zijn, hoe meer mogelijkheden er ontstaan voor huishoudens om vervolgstappen te zetten in hun wooncarrière. Ook starters op de woningmarkt profiteren hiervan, doordat passende (betaalbare) woningen in de bestaande voorraad vrijkomen.

*Zie verder in hoofdstuk 4 de afspraken over de wijze van toewijzing.*



## 2.2 Sociale woonvoorraad

We zien dat naast huishoudens met een laag inkomen, ook de huishoudens met een middeninkomen het in Gooise Meren niet makkelijk hebben om zich zelfstandig op de woningmarkt te begeven. Om deze reden maken we voor beide inkomensgroepen voorliggende productieafspraken met betrokken partijen. Dit zijn afspraken over de sociale huur, middenhuur en sociale koopproducten.

De sociale voorraad wordt verdeeld in de voorraad die bereikbaar is voor de primaire- en secundaire doelgroep (A) én de voorraad die bereikbaar is voor de middeninkomens (B) op basis van toewijzingen uit het verleden. Samen is dit de sociale woonvoorraad.

$$\text{Sociale woonvoorraad} = \text{sociale voorraad A} + \text{sociale voorraad B}$$

Met de sociale voorraad A bedienen we dezelfde groep, die ook in aanmerking komt voor de sociale huur. We vergroten op deze wijze de kansen op een passende woning voor de primaire doelgroep, die anders alleen is aangewezen op de sociale huur. Met de sociale voorraad A komen ze (deels) ook in aanmerking voor middenhuur en sociale koop.

Met de sociale voorraad B bedienen we de middeninkomens, die nu vaak tussen wal en schip vallen. Een dergelijk tussenaanbod draagt bij aan de gewenste doorstroming, aangezien nu het gat tussen een sociale huurwoning en de vrije markt voor veel mensen te groot is.

Tabel 1: bereikbaarheid van woonproducten per inkomensgroep (paars)

	Primaire doelgroep <= € 31.550	Secundaire doelgroep € 31.551 - € 39.055	Middeninkomens € 39.056 - € 49.960
Sociale huur (<= €737,14)			
Middenhuur (€738 - €925)			*
Sociale Koopproducten			
	Sociale voorraad A		Sociale voorraad B

\* Bij uitzondering wijst Dudok Wonen via maatwerk middenhuurwoningen ook toe aan lagere inkomens.

## 3 Voorraad ontwikkeling

### 3.1 Omvang sociale woonvoorraad

Er zijn grote tekorten op de woningmarkt, ook in Gooise Meren. De vraag zal het aanbod de komende jaren nog ruimschoots overtreffen. In deze productieafspraken maken we afspraken over de bijdrage van Dudok Wonen aan de woonopgave in Gooise Meren.

We sluiten voor de herkenbaarheid aan bij het woningbehoefteonderzoek van RIGO uit 2018, waarbij we ons realiseren dat de behoefte alleen maar zal toenemen (zie bijlage X). De woningbehoefte in Gooise Meren op 31 december 2024 is gezamenlijk vastgesteld op 5.800 sociale huurwoningen. Om in deze behoefte te voorzien zijn tot 2025 minimaal 350 extra sociale huurwoningen nodig. Ook is er een blijvende vraag naar middenhuurwoningen en betaalbare koopwoningen.

$$\text{Sociale woonvoorraad} = \text{sociale voorraad A} + \text{sociale voorraad B}$$

De sociale woonvoorraad A omvat sociale huurwoningen, middenhuur en sociale koopproducten. De sociale woonvoorraad B omvat alleen middenhuur en sociale koopproducten. In bijlage x is onderbouwd hoe de verdeling tussen sociale woonvoorraad A en B is op basis van huidige toewijzingscijfers en opgestelde uitgangspunten.

Sociale voorraad A	2.355 woningen
Sociale voorraad B	480 woningen
<b>Sociale woonvoorraad</b>	<b>2.835 woningen<sup>1</sup></b>

#### 3. PRODUCTIEAFSPRAAK:

De totale sociale woonvoorraad stijgt. Dit houdt in dat zowel de sociale woonvoorraad A als de sociale woonvoorraad B op 31 december 2024 is toegenomen ten opzichte van de stand op 31 december 2019.

### 3.2 Aanbod sociale woonvoorraad

Een belangrijk kwalitatief aspect voor het plezierig wonen in Gooise Meren is de spreiding van de sociale woonvoorraad over wijken en buurten in de gemeente. Concentraties van woningtypes en doelgroepen kunnen ontstaan doordat in bepaalde wijken woningen verdwijnen door verkoop of liberalisatie terwijl er in wijken waar al hoge concentraties van sociale huurwoningen zijn extra wordt bijgebouwd. Ook in het kader van integratie van en maatschappelijk draagvlak voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen zoals statushouders en uitstroom-instellingen. Een meer evenwichtige spreiding van de sociale woonvoorraad over wijken en buurten is een belangrijke opgave voor de gemeente. De corporaties en huurdersorganisaties zijn hierin belangrijke partijen om hiermee afspraken te maken in prestatieafspraken.

Dudok Wonen zorgt in overleg met de andere corporaties zo veel mogelijk voor een redelijke spreiding van de sociale woonvoorraad over de gemeente. Er wordt gestuurd op gemengde buurten met een mix van woonproducten (sociale huur, middenhuur, sociale koop, overige koop) en doelgroepen.

<sup>1</sup> Peildatum: 31 december 2019

#### 4. PROCESAFSPRAAK:

Voor de duur van de overeenkomst worden afspraken gemaakt tussen Dudok Wonen en de gemeente over de verkoop van woningen met een sociaal koopproduct waar een verkoopregulerende bepaling op rust.

### 3.3 Ontwikkeling

Gezamenlijk streven we dat de totale sociale woonvoorraad stijgt. Hiervoor werken we samen aan toevoeging van sociale huurwoningen via inbreiding en verdichting.

#### 3.3.1 Toevoegen van sociale huurwoningen via inbreiden en verdichten

Ontwikkeling zal in veel gevallen moeten gebeuren door middel van inbreiding en verdichting. Verdichting door compacter te bouwen en waar mogelijk appartementen te bouwen. Inbreiding door het opvullen van lege plaatsen in bebouwde kom.

#### 5. PRODUCTIEAFSPRAAK:

Gemeente en Dudok Wonen werken samen om **ten minste 175 sociale huurwoningen** toe te voegen door verdichting en inbreiding.

- Dudok Wonen zoekt 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.

We realiseren ons dat de kosten voor het toevoegen van woningen door middel van inbreiden en verdichten hoger liggen dan bij nieuwbouw op uitbreidingslocaties. Om te zorgen dat de woningen betaalbaar gerealiseerd en verhuurd kunnen worden, zoeken we samen naar mogelijkheden.

#### 6. PROCESAFSPRAAK:

Gezamenlijk zetten de gemeente en Dudok Wonen zich in om financiële middelen beschikbaar te krijgen voor de toevoeging van woningen.

#### 3.3.2 Passende woningen bouwen

Om te zorgen dat de woningen ook passend zijn voor de vraag van de huishoudens van morgen, zal de woningvoorraad moeten verkleuren. We zien hierin drie belangrijke ontwikkelingsrichtingen waarin deze verkleuring moet plaatsvinden. Woningen zouden gemiddeld kleiner (en betaalbaarder) moeten worden voor kleinere huishoudens. Vaker gelijkvloers (nultreden) zijn en duurzamer.

Er zijn in Gooise Meren verschillende doelgroepen die we passen aanbod willen bieden. Dit betekent dat niet alleen het aanbod moet worden verruimd, maar ook dat het aanbod gevarieerd is. Gevarieerd in prijs, grootte en eigendomsvorm.

Door de hoge woningprijzen is het voor starters vaak lastig om passende woonruimte te vinden in Gooise Meren. Willen we ook in de toekomst een economisch en sociaal vitale gemeente zijn, dan zullen we moeten investeren om starters aan ons te binden. Het toevoegen van middensegment kan onder andere zorgen voor het vrijspelen van starterswoningen in het betaalbare segment.

Woningcorporaties kunnen ook een bijdrage leveren aan de doorstroming en de huisvesting van middeninkomens. Bijvoorbeeld door te liberaliseren woningen aan te bieden aan huishoudens met een middeninkomen of koopwoningen aan te bieden in combinatie met sociale koopproducten. Over de wijze van toewijzing van deze woningen van Dudok Wonen maken we afspraken in hoofdstuk 4.

#### 7. PRODUCTIEAFSPRAAK:

Nieuwbouwwoningen zullen gemiddeld kleiner (en betaalbaarder), levensloopaanpasbaar en duurzaam worden gebouwd, zodat de woningvoorraad aansluit bij de woonvraag in Gooise Meren.

#### 8. PROCESAFSPRAAK:

We gaan onderzoeken of en hoe (onder welke voorwaarden) een corporatie sociale koopproducten mag realiseren in de nieuwbouw. Dit doen we in overleg met alle corporaties, zodat dit mogelijk, bij interesse van andere corporaties, gezamenlijk opgepakt kan worden.

### 3.3.3 Plannen en ambities

#### Harde en zachte plannen<sup>2</sup>

Onderliggend aan de productieafspraken ligt een lijst met locaties waar de beoogde toevoegingen van 175 sociale huurwoningen worden gerealiseerd. Rekening houdend met planuitval/ -vertraging wordt er gerekend met een overprogrammering van de zachte plannen.

Woningen tellen we mee voor de geformuleerde doelstelling van nieuwbouw wanneer het gaat om:

- Gerealiseerde nieuwbouw;
- Woningen die in aanbouw zijn;
- Vergund en / of definitief in opdracht gegeven per 31 december 2024.

#### Ambities

Naast de plannen tot 2025 blijft er een vraag naar woningen. Voor de periode na de productieafspraken (5 tot 10 jaar) zien we onder andere de volgende kansen met toevoegingen woningen aan de sociale woonvoorraad:

- Ontwikkellocatie Crailo
- Kans om te bouwen in het middensegment (wetswijziging is in de maak)
- Verkenning rondom Bussum-Zuid

In de Taskforce Woningbouwlocaties worden deze kansen onderzocht en waar mogelijk benut.

#### 9. PROCESAFSPRAAK:

Nu het wettelijk mogelijk wordt, gaan we met elkaar in gesprek over de toevoeging van woningen in de middenhuur en goedkope koopwoningen.

### 3.3.4 Creatief meedenken met lef

Door creatief met elkaar mee te denken, proberen we zoveel mogelijk kansen met betrekking tot het toevoegen van sociale huurwoningen te creëren.

- De corporaties onderzoeken allerlei vormen van verdichting binnen of buiten de gevel (optoppen, splitsen, etc.).
- Waar groei van het aantal nieuwbouwwoningen op bestaande locaties mogelijk is (verdichting binnen of buiten de gevel), is de gemeente in principe bereid om grond te verkopen ten bate van herontwikkeling (denk aan groenstroken, stoepen, etc.).
- Gemeente vraagt de corporaties om mee te denken over de mogelijkheden van het ontwikkelen van sociale huurwoningen boven bestaande winkels.

<sup>2</sup> Definitie in Bijlage 2 Definities

- De gemeente staat in beginsel positief tegenover initiatieven om bedrijfsruimten te transformeren naar sociale huurwoningen indien er sprake is van langdurige en problematische leegstand. De mogelijkheid tot bestemmingswijziging is daarbij sterk afhankelijk van de locatie (kernwinkelgebied, winkelstrips, bedrijventerreinen).

### 3.4 Herinvesteren in Gooise Meren

De gemeente Gooise Meren vindt het belangrijk dat de opbrengsten uit verkoop van woningen van Dudok Wonen in de gemeente ook weer ten goede komen ten behoeve van de sociale woonvoorraad in de gemeente. Dudok Wonen is een maatschappelijke onderneming zonder winstoogmerk en daarmee moreel verplicht om de verkregen opbrengsten ook weer te herinvesteren.

De intentie is om de opbrengsten vanuit de gemeente Gooise Meren te investeren in de gemeente wanneer dit mogelijk is in verband met herinvesterings. Dit is afhankelijk van de mogelijkheden om woningen toe te kunnen voegen. De omvang van de productieafspraken (175 toevoegingen) is getoetst op haalbaarheid van realisatie. Het toevoegen van 175 sociale huurwoningen door middel van inbreiding en verdichting betreft een investering, die de te verwachten opbrengsten vanuit de verkoop van de sociale koopproducten ruimschoots zal overschrijden.

Verder investeert Dudok Wonen de komende jaren fors in duurzaamheid. In de looptijd van deze productieafspraken is Dudok Wonen voornemens om ruim 1.000 woningen naar label B te brengen. Hiervoor rekent Dudok Wonen (bij gelijkblijvende landelijke regelgeving) vooralsnog geen huurverhoging aan zittende huurders door. De activiteiten om te verduurzamen zijn onderdeel van de gemeenschappelijke Kaderafspraken met alle corporaties, huurdervertegenwoordigers en gemeente. De afspraken worden vanuit de kaderafspraken gemonitord.

#### 10. PRODUCTIEAFSPRAAK:

Het is de intentie vanuit Dudok Wonen om minstens zoveel te investeren in Gooise Meren als er middelen vrijkomen uit verkoop.

In het jaarlijkse activiteitenplan (met een doorkijk vier jaar vooruit) geeft Dudok Wonen inzicht in de te verwachten opbrengsten uit verkoop van woningen en investeringen in de sociale woonvoorraad in de gemeente Gooise Meren.

## 4 Toewijzing van aanbod

### 4.1 Toewijzing sociale huurwoningen

Voor de toewijzing van sociale huurwoningen geldt de Huisvestingsverordening Gooise Meren 2019.

### 4.2 Toewijzing middenhuur en sociale koop

#### 4.2.1 Inkomen en vermogen

Het belangrijkste toewijzingscriterium voor middenhuur en sociale koop is het inkomen. Op deze wijze worden de huishoudens ondersteund die zich niet zelfstandig op de woningmarkt kunnen begeven. Het inkomen mag niet hoger zijn bij de sociale woonvoorraad A dan € 39.055 (grens secundaire doelgroep, peildatum 2020) en bij sociale voorraad B niet hoger dan € 49.960 (grens middeninkomens, peildatum 2020).

- Voor middenhuur wordt getoetst op basis van actuele inkomensgegevens en recente aangifte inkomstenbelasting van de Belastingdienst. Waarbij we een 10% regeling hanteren om ook toe te kunnen wijzen aan mensen met een primair inkomen, maar die wel eigen vermogen hebben (dit betreffen vooral ouderen met een AOW maar wel opgebouwd eigen vermogen).
- Voor sociale koop wordt het inkomen op dezelfde wijze getoetst als de hypotheekverstrekker toetst. Hierbij wordt gelet op mogelijkheid om te voldoen aan de betalingsverplichting zodat de koper niet in financiële problemen komt.
- We laten vermogen meetellen bij de toewijzing van sociale koop bij de inkomensstoets.

#### 11. PROCESAFSPRAAK:

We onderzoeken in hoeverre sociale koop kan worden aangeboden in combinatie met de starterslening die wordt aangeboden door de gemeente.

12. PROCESAFSPRAAK: We onderzoeken op welke wijze vermogen kan worden meegeteld bij toewijzing van sociale koop.

#### 4.2.2 Doorstroming en passendheid

Naast de inkomens en vermogenscriteria maken we voor de middenhuur en sociale koop aanvullende toewijzingsregels, zodat we kunnen sturen op doorstroming en passendheid.

We maken hierin onderscheid tussen grote en kleine woningen. Huishoudens van drie of meer personen hebben voorrang op een woning met vier of meer kamers. Bij kleine woningen van maximaal drie kamers willen we ons inzetten voor starters met een binding met Gooise Meren.

Om te zorgen voor doorstroming in de gemeente, hebben huishoudens die een andere woning achterlaten, voorrang op een sociale woning. Vervolgens wordt er gekeken naar economische- en maatschappelijk binding met Gooise Meren en opvolgend binding met de Regio Gooi- en Vechtstreek.

#### 13. PROCESAFSPRAAK:

We gaan gezamenlijk onderzoek doen naar de mogelijkheden om meer grip te krijgen op de opvolgende kopers van sociale koopproducten, waarbij we zowel kijken naar publieke- als private instrumenten.

### 4.2.3 Nieuwbouw

Zoals afgesproken in de Kaderafspraken worden bij alle eerste verhuringen van nieuwbouwwoningen, gericht op doorstroming, de mogelijkheid die de Huisvestingverordening biedt om afwijkende voorrangscriteria te hanteren ingezet. De ontwikkelende corporatie neemt hiertoe het initiatief. In overleg met de gemeente worden de criteria opgesteld en voorgelegd aan het College van Burgemeester en Wethouders.

# 5 Procesafspraken

Gemeente Gooise Meren en Dudok Wonen werken samen aan het tijdig realiseren van de gewenste bouwproductie van sociale huurwoningen. Hiervoor is het nodig om vanuit ieders rol bij te dragen om de opgestelde ambities te bereiken.

## 5.1 Samenwerken

Samenwerkingen gaat over rollen en verantwoordelijkheden. Maar ook over hoe we elkaar vertrouwen geven door transparant en aanspreekbaar te zijn. Om onze doelen te bereiken hebben we lef, creativiteit en gezamenlijkheid nodig. Samen staan en gaan we voor de opgave, ieder vanuit zijn eigen rol en verantwoordelijkheid.

### 5.1.1 Gezamenlijke rol

Het is een gezamenlijke rol van gemeente en Dudok Wonen om aan de behoefte van sociale woonvoorraad in Gooise Meren te voldoen. We spannen ons samen in voor het beschikbaar krijgen van voldoende locaties om de nodige sociale huurwoningen te kunnen realiseren.

De gemeente en Dudok Wonen spannen zich gezamenlijk in om op zoek te gaan naar geschikte locaties voor nieuwbouw. De gemeente zet zich hierbij in om gemeentelijke locaties beschikbaar te stellen voor sociale huurwoningen en Dudok Wonen beweegt zich actief op de markt om deelname aan projecten van private ontwikkelaars zeker te stellen.

Het is een gezamenlijk en blijvend aandachtspunt dat er ook voor de langer termijn (periode na deze productieafspraken) locaties beschikbaar zijn in de gemeente Gooise Meren waar gebouwd en verdicht kan worden voor de toevoeging van de sociale huurwoningen.

### 5.1.2 Rol van gemeente

#### Taskforce

Er is een Taskforce Woningbouwlocaties, waaraan de gemeente en de woningcorporaties die nieuwbouw in de gemeente willen realiseren deelnemen. In de Taskforce wordt nauw samengewerkt en kennis opgedaan om de gewenste bouwproductie (minimaal 350 sociale huurwoningen) te realiseren, zoals ook genoemd in de kaderafspraken.

Er wordt in de Taskforce gezamenlijk gekeken naar allerlei mogelijkheden om tot toevoeging van sociale huurwoningen te komen, zoals bijvoorbeeld onderzoek naar tijdelijke woonvormen en hoe om te gaan met verdichting binnen en buiten de gevel. De stedenbouwkundige randvoorwaarden en condities zoals bijvoorbeeld grondbeleid, moeten het mogelijk maken dat de nieuwbouwambitie kan worden gehaald.

Via de Taskforce wordt periodiek door de gemeente Gooise Meren inzicht gegeven in de (mogelijke) ontwikkellocaties in de gemeente. Hierbij gaat het om zowel de locaties vanuit de gemeente, als de locaties van derden wanneer deze bekend zijn bij de gemeente.

#### Processen, regelgeving en inspraak

Bij nieuwbouw en transformatie van woningen zijn regelgeving en inspraak onderdeel van het proces. De gemeente spant zich in om de processen rond regelgeving en inspraak zo efficiënt mogelijk te laten verlopen. De gemeente stelt alles in het werk om met de beschikbare (ambtelijke) capaciteit de projecten zo goed mogelijk te realiseren in samenwerking met de corporaties, onderdeel hiervan is ook de participatie. Afstemming hierover vindt plaats in de Taskforce.

Het realiseren van extra woningen door inbreiden en verdichten is alleen kansrijk als we er samen voor gaan. De gemeente ondersteunt Dudok Wonen in zaken als:



- Het gezamenlijk informeren van omwonenden over nieuwbouwwontwikkelingen;
- Aanvraag herhuisvestingsurgentie;
- Bestemmingsplanwijziging, mogelijk maken van inbreiding;
- Verzoek afwijking parkeernormen, rekening houdend met de doelgroep en locatie.

De gemeente Gooise Meren verleent medewerking voor de aanvraag van RVV (Regeling Vermindering Verhuurdersheffing) subsidie voor te ontwikkelen sociale huurwoningen binnen de Gemeente.

#### Planmonitor

Doordat bouwplannen kunnen vertragen of soms zelfs helemaal komen te vervallen, is het zaak dat er genoeg plannen in het vat zitten. De gemeente zorgt ervoor dat er in haar nieuwbouwprogramma een overcapaciteit zit voor de realisatie van het gewenste aantal toevoegingen van sociale huurwoningen. Het nieuwbouwprogramma en de plancapaciteit wordt besproken en gemonitord in de Taskforce zodat er zicht is op de haalbaarheid om voor Dudok Wonen minimaal 175 sociale huurwoningen te realiseren.

#### Ontwikkellocaties

Ontwikkellocaties komen als volgt tot stand:

1. Op door corporaties te verwerven gronden van derden.
2. Door herstructurering of inbreiding van bestaande posities.
3. Op via gemeente tot stand te brengen posities bij derden / gemeente.

De gemeente heeft een positieve grondhouding ten opzichte van de initiatieven die kunnen leiden tot uitbreiding van de voorraad sociale huurwoningen in Gooise Meren. Beleid, middelen en instrumentarium worden actief ingezet om de doelstelling met betrekking tot de nieuwbouw van sociale huurwoningen mogelijk te maken. De ontwikkeling van sociale huurwoningen op bouwgrond van de gemeente, wordt belegd bij één (of meerdere) van de in de gemeente actieve woningcorporaties.

#### Minimaal 1/3 sociaal in nieuwbouwplannen

- Beleidsmatig is een aandeel van minimaal 1/3 sociaal verankerd in de woonvisie Gooise Meren 2017-2025.
- De gemeente spant zich in om op alle (gemeentelijke) locaties minimaal 1/3 sociaal te realiseren, hiervoor is o.a. de compensatieregeling betaalbare woningen in maart 2020 vastgesteld.

#### Private ontwikkelingen

- Privaatrechtelijk worden afspraken gemaakt over een minimaal aandeel van 1/3 sociaal bij locatieontwikkeling door derden.
- Binnen lopende en nieuwe projecten, van private ontwikkelingen waarin sociale huurwoningen worden gerealiseerd, stuurt de gemeente op het daarbij betrekken van de corporaties. Dit gebeurt door in onderhandelingen met marktpartijen bij gebiedsontwikkeling, zowel bij lopende als nieuwe projecten, te sturen op (meer) sociale huurwoningen in bezit bij corporaties.

### 5.1.3 Rol van corporatie

#### Nieuwbouw

Dudok Wonen zorgt samen met de gemeente ervoor dat de gestelde doelstelling met betrekking tot nieuwbouw en het nastreven van de ambitie, zoals verwoord in 3.2.3 van deze productieafspraken, worden behaald.

#### Participatie

Dudok Wonen zorgt dat de participatie rondom nieuwbouw en transformatie van het eigen bezit goed, voortvarend en standvastig wordt opgepakt.

#### Ontwikkellocaties

In het geval van private ontwikkelingen neemt Dudok Wonen (ook) zelf het initiatief om aan te haken bij particuliere / private ontwikkelingen om zodoende het sociaal programma af te nemen. De gemeente spant zich actief in om initiatiefnemers / private partijen te attenderen op het onderbrengen van het aandeel sociaal bij een corporatie.

Dudok Wonen neemt het initiatief om in overleg te treden met eigenaren van braakliggende locaties over tijdelijke woningbouw, in afwachting van verdere planvorming. Waar mogelijk ondersteunt de gemeente in het proces om tot realisatie van tijdelijke woonvormen te komen.

Het is voor de corporaties niet wenselijk om met elkaar te concurreren op basis van grondprijzen. Dit komt de sociale huursector uiteindelijk niet ten goede. Dit kan worden ondervangen doordat de corporaties afspreken wie welke ontwikkeling voor zijn rekening neemt. Corporaties geven in de Taskforce hier terugkoppeling over. Vereiste is dat het plan voldoet aan de kwaliteitseisen van de gemeente en dit mogelijk is binnen het aanbestedingsbeleid waar de gemeente aan gebonden is.

## 5.2 Monitoring en evaluatie

De partijen kiezen bewust voor een overeenkomst met een looptijd van vier jaar. Dat geeft continuïteit, transparantie en zekerheid voor alle betrokkenen. Het is echter niet uit te sluiten dat in de toekomst veranderingen in de context van deze productieafspraken zullen optreden. Het is niet zeker hoe het speelveld van corporaties en gemeenten zich in de nabije toekomst zal ontwikkelen en met welke (financiële) mogelijkheden en onmogelijkheden de partijen te maken krijgen. De afspraken in deze overeenkomst zorgen er dan ook vooral voor dat de partijen over dergelijke onderwerpen in gesprek blijven, kennis delen, samenwerken en transparantie betrachten. Kortom: dat partijen van elkaar weten wat er speelt en op welke onderwerpen eventueel aanvullend beleid nodig is. De afspraken in de overeenkomst zullen dan ook regelmatig worden gemonitord om te kijken of deze nog passend, haalbaar en wenselijk zijn.

Deze productieafspraken worden jaarlijks geëvalueerd aan de hand van door Dudok Wonen aangeleverde realisatiecijfers. Hierbij wordt gekeken of de afspraken effect hebben. Indien nodig treden partijen in overleg om afspraken tussentijds te herzien. De afspraken zijn eenduidig en meetbaar. Door jaarlijks te evalueren kan er worden geanticipeerd op ontwikkelingen.

Jaarlijks worden de voorliggende productieafspraken, samen met de opgestelde kaderafspraken d.d. 1 oktober 2019, bestuurlijk geëvalueerd en vastgesteld. De vastgestelde kader- en productieafspraken zijn samen de jaarlijkse vastgestelde prestatieafspraken, zoals bedoeld in artikel 44 van de Woningwet.

## 6 Ondertekening

1. De gemeente Gooise Meren, vertegenwoordigd door de heer N. Schimmel, wethouder Volkshuisvesting
2. Stichting Dudok Wonen, vertegenwoordigd door de heer H. Zanting, directeur-bestuurder
3. Huurdersorganisatie HBV Dudok Wonen, vertegenwoordigd door de heer H. van der Linde, penningmeester

verklaren deze productieafspraken na te komen, elkaar aan de afspraken te houden en gezamenlijk verantwoording af te zullen leggen over de nakoming van deze afspraken. Zij vormen de wederzijdse intenties, ambities en resultaten voor de periode van 2020 tot en met 2024. Partijen verklaren te zijn overeengekomen hetgeen in voorgaande pagina's van dit document is verwoord.

Deze overeenkomst kan worden aangehaald als 'Productieafspraken Gooise Meren 2020 t/m 2024, Dudok Wonen'.

De overeenkomst is digitaal ondertekend door alle partijen.

1.	2.	3.
----	----	----

d.d. \_\_\_\_\_

d.d. \_\_\_\_\_

d.d. \_\_\_\_\_

*Voor publicatie op de website wordt een niet ondertekend exemplaar gebruikt. Een ondertekend exemplaar kan worden ingezien op het kantoor van Dudok Wonen in Hilversum of het Gemeentehuis van Gooise Meren in Bussum.*

# Bijlage 1 Monitor productieafspraken

Afspraak	Verantwoordelijke	Beoogd doel / resultaat	Planning	Monitoring
1. Dudok Wonen komt met voorbeelden om inzichtelijk te maken wat de maandlasten zijn voor de kopers bij aangaan van het koopcontract uit de verschillende inkomenscategorieën.	Dudok Wonen	Breed inzetbare communicatie boodschap, die inzicht geeft in maandlasten kopers van sociale koopproducten.	Maart 2021	Actie uitgevoerd? Ja/nee
2. Afgesproken is dat Dudok Wonen gaat onderzoeken of en hoe vaak het voorkomt dat kopers van een sociale koopproduct niet in het noodzakelijk onderhoud kunnen voorzien. Conclusies van dit onderzoek worden gezamenlijk besproken. Indien de conclusies aanleiding geven tot zorgen dan bespreken we gezamenlijk mogelijke oplossingsrichtingen/ te ondernemen acties.	Dudok Wonen	Inzicht in of extra maatregelen nodig zijn om kopers van sociale koopproducten te ondersteunen in noodzakelijk onderhoud.	Onderzoek afgerond voor juli 2021	Actie uitgevoerd? Ja/nee  Conclusies samen besproken? Ja/nee  Actie nodig? Ja/nee
3. De totale sociale woonvoorraad stijgt. Dit houdt in dat zowel de sociale woonvoorraad A als de sociale woonvoorraad B op 31 december 2024 is toegenomen ten opzichte van de stand op 31 december 2019.	Dudok Wonen	Stijging van sociale woonvoorraad (A en B)	2020 t/m 2024 Jaarlijks bespreken  In juli inzichtelijk maken, tijdens bestuurlijk overleg najaar bespreken.	Stand van zaken bespreken.  Bijsturing nodig? Ja/nee
4. Voor de duur van de overeenkomst worden afspraken gemaakt tussen Dudok Wonen en de gemeente over de verkoop van woningen met een sociaal koopproduct waar een verkoopregulerende bepaling op rust.	Dudok Wonen en gemeente	Ondertekende afspraken over aantal te verkopen woningen met een verkoopregulerende bepaling en verantwoording daarover.	Juni 2021	Afspraken vastgelegd? Ja/nee

<p>5. Gemeente en Dudok Wonen werken samen om <b>ten minste 175 sociale huurwoningen</b> toe te voegen door verdichting en inbreiding.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Dudok Wonen zoekt naar mogelijkheden binnen het eigen bezit / grondposities om sociale huurwoningen toe te voegen.</li> <li>De gemeente zet zich in om bestaande woningbouwlocaties tijdig beschikbaar te krijgen en de mogelijkheden voor nieuwe woningbouwlocaties te onderzoeken.</li> </ul>	<p>Dudok Wonen en gemeente</p> <p>Dudok Wonen gemeente</p>	<p>Toevoeging van ten minste 175 sociale huurwoningen.</p> <p>Dudok Wonen en de gemeente komen een lijst overeen met daarop de projecten die moeten leiden tot 175 extra sociale huurwoningen.</p>	<p>2020 t/m 2024</p>	<p>Stand van zaken bespreken.</p> <p>Bijsturing nodig? Ja/nee</p>
<p>6. Gezamenlijk zetten de gemeente en Dudok Wonen zich in om financiële middelen beschikbaar te krijgen voor de toevoeging van woningen</p>	<p>Dudok Wonen / gemeente</p>	<p>Partijen hebben zich aantoonbaar ingespannen om bij het Rijk, Provincie en via eigen fondsen financiële middelen beschikbaar te krijgen.</p>	<p>2020 t/m 2024 Start in 2021</p>	<p>Stand van zaken bespreken.</p> <p>Is extra inzet nodig? Ja/nee</p>
<p>7. Nieuwbouwwoningen zullen gemiddeld kleiner (en betaalbarer), levenslooppaanpasbaar en duurzaam worden gebouwd, zodat de woningvoorraad aansluit bij de woonvraag in Gooise Meren.</p>	<p>Dudok Wonen en gemeente</p>	<p>Passende woningen bouwen waarbij proces en samenwerking tussen corporatie en gemeente op orde is</p>	<p>2020 t/m 2024</p>	<p>Worden de juiste woningen toegevoegd? Ja/nee</p>
<p>8. We gaan onderzoeken of en hoe (onder welke voorwaarden) een corporatie sociale koopproducten mag realiseren in de nieuwbouw. Dit doen we in overleg met alle corporaties, zodat dit mogelijk, bij interesse van andere corporaties, gezamenlijk opgepakt kan worden.</p>	<p>Dudok Wonen en gemeente</p> <p>Mogelijk met andere corporaties</p>	<p>Mogelijkheid van realisatie van sociale koopproducten in de nieuwbouw.</p>	<p>2020 t/m 2024</p>	<p>Actie uitgevoerd? Ja/nee</p> <p>Vereist het een vervolgactie? Ja/nee</p>
<p>9. Nu het wettelijk gezien mogelijk wordt, gaan we met elkaar in gesprek over de toevoeging van woningen in de</p>	<p>Dudok Wonen en gemeente</p>	<p>Bouw middensegment wordt opgenomen als onderdeel van Taskforce nieuwbouw.</p>	<p>2020 t/m 2024</p>	<p>Is het mogelijk in Gooise Meren? Ja/nee</p>

middenhuur en goedkope koopwoningen.		Toevoeging woningen in het middensegment.		Vereist het een vervolgactie? Ja/nee
10. Het is de intentie vanuit Dudok Wonen om minstens zoveel te investeren in Gooise Meren als er middelen vrijkomen uit verkoop.	Dudok Wonen	Herinvesteren in Gooise Meren.	2020 t/m 2024  Nb: Jaarlijks inzichtelijk maken en bespreken.	In het jaarlijkse activiteitenplan (met een doorkijk vier jaar vooruit) geeft Dudok Wonen inzicht in de te verwachten opbrengsten uit verkoop van woningen en investeringen in de sociale woonvoorraad in de gemeente Gooise Meren.
11. We onderzoeken in hoeverre sociale koop kan worden aangeboden in combinatie met de starterslening die wordt aangeboden door de gemeente.	Dudok Wonen en gemeente	Complementair beleid	December 2021	Actie uitgevoerd? Ja/nee
12. We onderzoeken op welke wijze vermogen kan worden meegeteld bij toewijzing van sociale koop.	Dudok Wonen, gemeente en HBV	Voorstel voor of en hoe vermogen onderdeel van toetsing van inkomen bij sociale koop wordt. Uitvoering geven aan voorstel t.b.v. passend toewijzen van sociale koopproducten.	Oktober 2021	Actie uitgevoerd? Ja/nee
13. We gaan gezamenlijk onderzoek doen naar de mogelijkheden om meer grip te krijgen op de opvolgende kopers van sociale koopproducten, waarbij we zowel kijken naar publieke- als private instrumenten.	Dudok Wonen en gemeente	Voorstel voor bepaling in contract en/ of verordening om te garanderen dat opvolgende kopers opnieuw tot de doelgroep behoren.	December 2021	Actie uitgevoerd? Ja/nee  Vereist het een vervolgactie? Ja/nee

# Bijlage 2 Definities

## Inkomensgroepen

We hanteren de volgende vier inkomenscategorieën (prijspeil 2020):

- Primaire doelgroep: <= € 31.550
- Secundaire doelgroep: € 31.551 - € 39.055
- Lagere middeninkomens: € 39.056 - € 43.574 (grens inkomensafhankelijke huurverhoging)
- Hogere middeninkomens: € 43.575 - € 49.960 (bovengrens regio G&V en wordt jaarlijks geïndexeerd gelijk aan de landelijke "EU"-grens)

## Sociale woonvoorraad

Met de sociale woonvoorraad bedoelen we:

*alle zelfstandige woningen, die door de corporatie betalbaar en verantwoord worden aangeboden met een sociaal huur-, middenhuur- of sociaal koopcontract, waarvoor afspraken zijn gemaakt over de kwaliteit en toewijzing ervan.*

## Sociale huurwoningen

De definitie van de voorraad sociale huurwoningen luidt:

*alle zelfstandige huurwoningen met op de peildatum (31 december) een gereguleerd sociaal contract*

Dudok Wonen biedt ook betaalbare onzelfstandige woningen aan, maar we kiezen ervoor om deze buiten de productieafspraken te houden. Dit is in lijn met de productieafspraken met de overige corporaties in Gooise Meren. We kiezen hiermee voor dezelfde definitie als bij de Regionale Woonmonitor, behalve dat we bij het tellen van de voorraad de woningen van de commerciële dochter niet meetellen.

## Nieuwbouw

Woningen tellen we mee voor de geformuleerde doelstelling van nieuwbouw wanneer het gaat om:

- Gerealiseerde nieuwbouw.
- Woningen die in aanbouw zijn.
- Vergund en / of definitief in opdracht gegeven per 31 december 2024.

## Levensloopaanpasbaar

Een woning die zo is gebouwd, dat deze met kleine aanpassingen geschikt is voor iedere levensfase van een bewoner. Een levensloopaanpasbare woning groeit mee met de bewoner(s). Daarmee wordt voorkomen dat bewoner(s) moet(en) verhuizen vanwege ouderdom of een beperking.

## Doelgroepen

- Huishouden: een alleenstaande die een huishouden voert, danwel twee of meer personen die een gemeenschappelijke huishouding voeren
- Starter: een huishouden die zich voor het eerst zelfstandig op de woningmarkt begeeft.
- Doorstromer: woningzoekende die een zelfstandige woning achterlaat.

## Plannen

- Harde plannen: vastgestelde plannen en onherroepelijke plannen.
- Zachte plannen: plannen in voorbereiding, die nog niet zijn vastgesteld en potentiële plannen waarbij het volgens de huidige inzichten mogelijk is om in de nabije toekomst woningbouw te realiseren.

## Peildatum

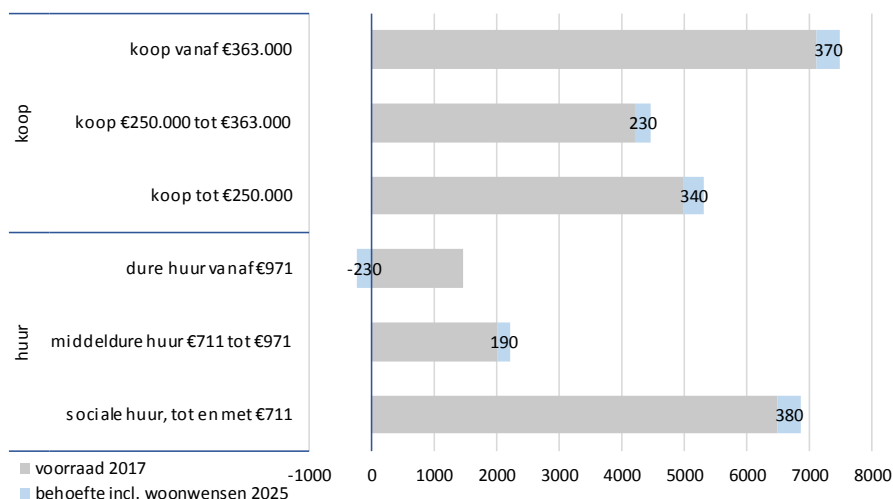
De peildatum voor de aanlevering van de gegevens is 31 december, hiermee is er aansluiting bij de jaarverslagen van de corporaties.



# Bijlage 3 Onderbouwing

## Woningmarktonderzoek RIGO 2018

In onderstaande figuur uit het onderzoek van RIGO is de huidige woningvoorraad afgezet tegen de woningbehoefte in 2025 waarbij rekening is gehouden met de woonwensen. De aantallen in de figuur is het verschil tussen de huidige woningvoorraad en de toekomstige totale woningbehoefte in 2025 inclusief woonwensen. Het lichtblauwe gedeelte in de grafiek representeert dus de extra woningbehoefte.



## Omvang sociale woonvoorraad

### Voorraad opgebouwd in het verleden

We spreken af dat de doelgroep waaraan de woning is toegewezen bepalend is voor de definitie van de voorraad.

- We rekenen alle zelfstandige sociale huurwoningen voor 100% mee in sociale voorraad A.
- Op basis van toewijzingen uit het verleden en het feit dat een deel van de middenhuur betaalbaar is voor de secundaire doelgroep rekenen we 10% van het aantal middenhuurcontracten mee in de sociale voorraad A en 90% in de sociale voorraad B.
- De helft van alle Koop GoedKoop woningen rekenen we mee voor de sociale voorraad.
- De woningen met Kopen naar Wens rekenen we volledig mee voor de sociale voorraad. Dit betreffen alleen eerste kopers. Bij doorverkoop behoren deze woningen niet meer tot de sociale voorraad.
- Op basis van huidige cijfers over de toewijzing van de sociale koopproducten en een onderzoek dat we in 2018 hebben gedaan onder de kopers van de sociale koopproducten, rekenen we 45% toe aan sociale voorraad A en 55% aan sociale voorraad B.

### Ontwikkeling van de voorraad na mutatie

Na mutatie geldt de wettelijke en in de productieafspraken afgesproken inkomenstoets voor huur en koop.

Bij doorverkoop van sociale koopproducten geldt dat kopers de vrijheid en verantwoordelijkheid hebben om zelf te bepalen aan wie ze verkopen. Op basis van de contracten heeft Dudok Wonen geen mogelijkheid om dat af te dwingen.

In de praktijk blijkt dat het niet lukt om doorverkopen van woningen met *Kopen naar Wens* nog bij de doelgroep te krijgen. Dat komt doordat de tweede koper van *Kopen naar Wens* de hele woning moet kopen zonder korting. Hierdoor komt de woning boven de maximale koopprijs uit.

Door de huidige stijgende marktprijzen is circa 50% van de doorverkochte woningen met *Koop GoedKoop* qua koopsom bereikbaar voor de doelgroep. De tweede of volgende koper van *Koop GoedKoop* hoeft alleen de opstal te kopen en krijgt korting op de erfpachtcanon. Daardoor komt een groot deel van *Koop GoedKoop* vanzelf bij de doelgroep terecht.