

Van	Het college van burgemeester en wethouders
Aan	De gemeenteraad
Datum B&W vergadering	3 december 2020
Zaaknummer	2039158
Portefeuillehouder	de heer N.J.A. Schimmel
Onderwerp	RM Productieafspraken Dudok Wonen

1. Kennisnemen van

De productieafspraken die door het college van B&W van Gooise Meren met Dudok Wonen zijn gesloten.

2. Inleiding

Het college van B&W is erg blij om aan uw raad mee te kunnen delen dat er productieafspraken met Dudok Wonen zijn gesloten, We sluiten hiermee een langdurig en complex proces af dat liep sinds de vaststelling van de woonvisie in juli 2017. Met de afspraken die er nu liggen kunnen we voldoen aan de volkshuisvestelijke opgave in Gooise Meren. Door de afspraken met Dudok Wonen zorgen we ervoor dat de totale omvang aan sociale woningen in onze gemeente stijgt.

De prestatieafspraken Gooise Meren zijn begin 2019 opgesplitst in kaderafspraken en productieafspraken omdat het niet lukte om gezamenlijke prestatieafspraken met alle corporaties op te stellen. 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 2019 afgesloten met alle partijen.

In de productieafspraken maken partijen afspraken over de bijdrage aan de woonvoorraad, per corporatie. De productieafspraken hebben betrekking op de activiteiten die van invloed zijn op de omvang van de voorraad sociale huurwoningen per corporatie. Pas wanneer met een corporatie zowel kader- als productieafspraken zijn gemaakt is er sprake van prestatieafspraken, conform artikel 44 van de Woningwet.

In november 2019 zijn productieafspraken gemaakt met Woonzorg Nederland. Opvolgend zijn in het voorjaar van 2020 de productieafspraken afgesloten met de Alliantie, Het Gooi en Omstreken, Ymere en Woningstichting Naarden. Deze productieafspraken met Dudok Wonen zijn de laatste in de rij.

Op 20 december 2019 is geconstateerd dat we in een impasse waren beland met Dudok Wonen betreffende productieafspraken. In januari is een verzoek tot geschilbeslechting ingediend bij het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties over het ontstane geschil. Na een mondelinge toelichting op het geschil in mei jl. heeft de commissie Dekker (adviescommissie van minister) aan zowel Dudok Wonen als gemeente Gooise Meren gevraagd om een verkennend gesprek met elkaar te voeren over 'het opnieuw onderzoeken van mogelijkheden om te komen tot productieafspraken'. Resultaat van de verkennende gesprekken was dat er bij alle partijen voldoende vertrouwen was om met geformuleerde elementen alsnog tot prestatieafspraken te kunnen komen:

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 gebeurt niet alleen d.m.v. nieuwbouwlocaties, maar door inbreiding van eigen bezit.

3. Kernboodschap

Er zijn productieafspraken gemaakt met Dudok Wonen die bijdragen aan de volkshuisvestelijke opgave in onze gemeente. Belangrijk doel met alle corporaties gezamenlijk is dat in 2025 de voorraad sociale huurwoningen gegroeid is naar een omvang van minimaal 5.800 woningen om in de woningbehoefte te voorzien (doelstelling vanuit woonvisie). In de productieafspraken met Dudok Wonen staan afspraken over hun bijdrage aan deze opgave, waardoor het aantal sociale woningen in Gooise Meren groeit.

In de productieafspraken met Dudok Wonen zijn bredere afspraken gemaakt dan alleen over de huurwoningen. Er zijn afspraken gemaakt over het totaal aantal woningen binnen de sociale woonvoorraad (sociale huur, middenhuur en sociale koopproducten) en de wijze waarop deze voorraad betaalbaar en verantwoord wordt aangeboden met afspraken over kwaliteit en toewijzing. Hiermee hebben we grip gekregen op de middenhuur en sociale koopproducten van Dudok Wonen en de inzet van de opbrengsten vanuit deze producten. De opbrengst vanuit de sociale koopproducten wordt geherinvesteerd in Gooise Meren. Met de toevoeging van het middensegment en sociale koopproducten verdwijnen deze woningen niet meer uit de sociale voorraad. Dit zijn belangrijke producten op de woonladder die zijn toegevoegd. Hiermee stimuleren we doorstroming en bieden we extra kansen op de woningmarkt. Bij de toevoeging van woningen wordt er ingezet op levensloopaanpasbaar en duurzaam bouwen, zodat de sociale woningvoorraad aansluit bij de woonvraag in Gooise Meren zoals die is geformuleerd in de woonvisie. Hiermee bereiken we het doel om de woonvoorraad uit te breiden, toekomstbestendiger, breder toegankelijk en duurzamer te maken.

Met de uitgangspunten vanuit de verkennende gesprekken, zijn we het proces om te komen tot productieafspraken ingegaan.

A - 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
De definitie sociale woonvoorraad is vastgesteld. De elementen betaalbaarheid, verantwoord, kwaliteit en toewijzing zijn verder gespecificeerd en waar nodig zijn er afspraken over gemaakt. De totale omvang van de sociale woonvoorraad stijgt hierdoor. Bij de toevoeging van woningen wordt er gekeken vanuit de doelstellingen (woonvisie) om passende woningen te bouwen: woningen die gemiddeld kleiner (en betaalbaarder voor kleine huishouders) zijn, vaker gelijkvloers (nultreden) en duurzamer zijn met een goede spreiding van de betaalbare woningvoorraad over wijken en buurten.

B - Grip op sociale koop door afspraken te maken over de voorwaarden van de sociale koopproducten

Voorheen was er vanuit de gemeente geen sturing op de sociale koopproducten van Dudok Wonen. Met het maken van afspraken over de sociale woonvoorraad en hiermee ook de sociale koopproducten, krijgen we grip op de voorwaarden van de koopproducten. Afspraken zijn gemaakt over de verantwoorde wijze van verkoop, de kwaliteit van de woning en de wijze van toewijzing. Bij de toewijzing van de sociale koopproducten wordt er gekeken naar inkomen/vermogen en de sturing op doorstroming en passendheid. Met de toevoeging van de sociale koopproducten is een trede op de ladder van de wooncarrière toegevoegd. Hiermee wordt een deel van de woningmarkt bediend, waar grote behoefte is. De koopproducten zijn bereikbaar voor een deel van de primaire doelgroep, de gehele secundaire doelgroep en de middeninkomens.

C - Intentie vanuit Dudok Wonen voor herinvestering in Gooise Meren vanuit opbrengst sociale koopproducten

Het is de intentie vanuit Dudok Wonen om minstens zoveel te investeren in Gooise Meren als dat 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. Jaarlijks wordt de herinvestering gemonitord.

D - Toevoegingen van woningen gebeurt niet alleen d.m.v. nieuwbouwlocaties, maar door inbreiding van eigen bezit.

Er worden door Dudok Wonen tijdens de looptijd van de afspraken ten minste 175 sociale huurwoningen toegevoegd. Dit betreft, naast de 57 woningen van centrumplan Keverdijk, allemaal ontwikkelingen doormiddel van inbreiding van eigen bezit.

4. Consequenties

Met het vastleggen van de productieafspraken met Dudok Wonen zijn er prestatieafspraken gemaakt met alle corporaties in de gemeente. 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 is de huurdersvertegenwoordiging van Dudok Wonen intensief en actief betrokken. Op 3 december zijn de afspraken met Dudok Wonen en HBV Dudok Wonen ondertekend.

Na het afsluiten van de productieafspraken hebben alle woningcorporaties de wettelijke prestatieafspraken. Hierover gaan we breed communiceren om uit te dragen wat we met elkaar hebben afgesproken in de kader- en productieafspraken. Dit doen we gezamenlijk met alle corporaties.

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