

Lareneweg 32
Postbus 1854
1200 BW Hilversum
Telefoon (035) 646 16 00
info@dudokwonen.nl
www.dudokwonen.nl

College van Burgemeester en Wethouders
Gemeente Gooise Meren
T.a.v. Mevrouw M. Sanderse
&
College van Burgemeester en Wethouders
Gemeente Hilversum
T.a.v. Drs. Mr. J.N. van Vroonhoven-Kok

Datum Hilversum, 11 november 2016

Bijlagen -

Behandelaar Harro Zanting, Directeur-bestuurder

Betreft: *samenhang scheidingsvoorstellen DAEB / niet-DAEB*

Geachte colleges, geachte wethouders Sanderse en Van Vroonhoven,

De afgelopen periode heeft u van alle in uw gemeente actieve corporaties een concept scheidingsvoorstel ontvangen, met het verzoek daarop uw zienswijze te geven. Voor een deel heeft u die zienswijzen ook al afgegeven. Dit geldt nog niet voor de zienswijze van Dudok Wonen in uw beide gemeenten en voor alle corporaties in Gooise Meren (met uitzondering van Ymere, die al wel haar zienswijze Gooise Meren ontving).

In een gesprek met Dudok Wonen op 31 oktober jl. heeft u verzocht om een nadere toelichting op de gezamenlijke en complementaire bijdrage van de corporaties aan het volkshuisvestingsbeleid in de regio c.q. uw beide gemeenten. U vroeg ons daarbij specifiek in te gaan op het aspect van de "omvang gereguleerde huurvoorraad", zoals benoemd in de *Woonvisie Hilversum 2016* en in het *Concept Regionale Woonvisie*. Bij deze geven wij gehoor aan dat verzoek.

Wij hebben afstemming gezocht met De Alliantie Gooi & Vechtstreek, Het Gooi & Omstreken, Woningstichting Naarden en Ymere Weesp. De corporaties zijn bekend met de inhoud van deze brief en onderschrijven de inhoud hiervan.

Geen 100% uitlijning

De consultatieversies van de corporaties verschillen van elkaar in opbouw, detailniveau en scope. Zoals de vijf corporaties hebben aangegeven, was dat in dit proces niet te voorkomen, omdat wij allemaal een verschillend geografisch werkgebied hebben en er helaas ook te weinig tijd was. Het proces moet aan strenge deadlines van het ministerie voldoen.

Hét instrument om plannen inhoudelijk wel op elkaar af te stemmen is wat de corporaties betreft de *prestatieafspraken*. Deze bevinden zich in Hilversum in een afrondend stadium.

Dudok Wonen bevestigt hierbij dat de consultatieversie van ons concept scheidingsvoorstel DAEB/niet-DAEB en de concept prestatieafspraken Hilversum (versie 20 oktober 2016) inhoudelijk op elkaar zijn afgestemd. Het scheidingsvoorstel is ook in lijn met de prestatieafspraken die met de gemeenten Naarden en Bussum vóór de gemeentelijke fusie werden afgesloten.

'Complete regio met een passend woningaanbod'

Zo luidt de missie van de concept Regionale Woonvisie. Graag bevestigen wij ons commitment om te blijven bijdragen aan het realiseren van deze missie. Om het aanbod passend te houden, passen wij de voorraad continue aan op demografische en maatschappelijke ontwikkelingen en vanzelfsprekend aan wet- en regelgeving. Een passend aanbod vraagt om een dynamische voorraad. Verduurzaming, scheiden van wonen en zorg, steeds kleinere en minder draagkrachtige huishoudens in de sociale huur, huisvesting van statushouders, lagere middeninkomens die "tussen wal en schip" dreigen te vallen, de verhuurdersheffing die vooral de grotere woningen zwaar treft; een greep uit impactvolle ontwikkelingen waar onze portefeuilleplannen rekening mee houden.

Bij het volgen van de discussies met gemeenten bemerken wij een soms eenzijdige focus op "voorraadbehoud" daar waar het wat ons betreft meer zou moeten gaan over slagingskansen (in huur en koop) van mensen bij het vinden van een passende woning. Dat vraagt vooral aandacht voor beschikbaarheid van betaalbaar aanbod en om aanpassing van de voorraad.

Corporaties complementair

De strategie waarmee de diverse corporaties bijdragen aan die 'complete regio' verschilt. De ene corporatie draagt meer bij aan "voorraadbehoud", een andere aan "doorstroming". Een volgende corporatie draagt weer meer bij aan de huisvesting van bijzondere doelgroepen, etc.

De afgelopen jaren hebben uw gemeenten deze complementariteit steeds overwegend positief beoordeeld. Wij gaan er van uit dat dit zo blijft en hebben op die manier dan ook naar elkaars scheidingsvoorstellen gekeken. Onze conclusie is dat ook in gezamenlijkheid sprake is van plannen die "naar redelijkheid bijdragen aan het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid", zoals geformuleerd in de wet.

Cumulatieve omvang gereguleerde huur

U vroeg specifiek aandacht voor het aspect "omvang gereguleerde huurvoorraad". Op dit punt hebben wij onze drie plannen (Hilversum) en resp. vijf plannen (Gooise Meren) nog specifiek naast elkaar gelegd. De opgetelde omvang in de regio Gooi & Vechtstreek in 2017 hebben wij vergeleken met de verwachte voorraad 2027 in de scheidingsvoorstellen. Plannen voor de komende tien jaar bevatten natuurlijk nog de nodige onzekerheden, zeker als het gaat om de realisatie van nieuwbouw. Gegeven die onzekerheden bestaat de kans dat de gezamenlijke voorraad gereguleerde huurwoningen op basis van de consultatieversies in 2027 kleiner is dan in 2017. Daarmee zouden de plannen in hun gezamenlijkheid niet voldoen aan dit ene aspect van de woonvisies. In overleg met de corporaties en met u hebben wij geconcludeerd dat het goed is als Dudok Wonen op dit aspect een aanpassing maakt.

Aanpassing

Wij zijn in staat én bereid om binnen onze bestaande strategische uitgangspunten en financiële mogelijkheden een aanpassing te doen die recht doet aan de voorraad-doelstelling van de gemeenten. De gereguleerde huurvoorraad van Dudok Wonen blijft wel krimpen, maar over de 10-jaars periode van het scheidingsvoorstel beperken we die krimp tot 447 woningen in de regio (oftewel uw beide gemeenten).

Dat doen we door een combinatie van drie maatregelen:

- minder mutatiewoningen met KoopGoedkoop aanbieden en dus meer verhuren (DAEB);
- het tempo van liberaliseren naar de vrije sector vertragen (niet-DAEB);
- een aantal eerder verkochte woningen bij mutatie terug kopen (voornamelijk DAEB).

De plannen en ambities op het gebied van nieuwbouw en verduurzaming blijven overeind. Nieuwbouw bestaat uit sociale huurwoningen. Volgens onze berekeningen betekent dit dat de gezamenlijke voorraad sociale huurwoningen in de regio daarmee *niet* krimpt.

Per saldo betekent dit ook een kleinere bijdrage van Dudok Wonen aan mogelijkheden voor doorstroming; deze bijdrage blijft echter substantieel. Wij spraken met elkaar af dat het nodig is de doorstroming beter te monitoren.

Ik vertrouw erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,



Harro Zanting
Directeur-bestuurder

Cc: Huurdersbelangenvereniging Dudok Wonen
De Alliantie Gooi & Vechtstreek
Het Gooi & Omstreken
Woningstichting Naarden
Ymere Weesp

