

Gemeenteraad Gooise Meren

Vragen ex artikel 33 RvO

Van	:	Lars Voskuil, PvdA Gooise Meren
Datum indiening	:	15 februari 2018
Betreft	:	Prestatieafspraken
Datum toezending antwoord	:	8 maart 2018

Vragen:

Edelachtbaar College,

In de raadsvergadering van 14 februari 2018, beantwoorde wethouder Sanderse vragen over de voortgang van het proces om te komen tot prestatieafspraken met de woningcorporaties.

In antwoord op vervolgvragen van de PvdA fractie, gaf zij aan dat de verkoop van sociale huurwoningen nog niet gestopt was en dat een zekere dynamiek in het woningbestand wenselijk was. Tegelijkertijd merkte zij op dat er slechts beperkte ruimte voor nieuwbouw was.

In Gooise Meren is bouwgrond schaars. De woningbouwplannen van enige omvang die er zijn, bestaan geheel (Krijgsman) of grotendeels (Borgronden) uit woningen die ruim boven het sociale huursegment liggen. Bijbouwen ter compensatie van de verkoop van sociale huurwoningen is dan ook de facto niet mogelijk. De afgelopen jaren zijn er sowieso al meer sociale huurwoningen verkocht dan er op de nominatie staan om gebouwd te worden, het woningsaldo van de sociale huurvoorraad is negatief.

In een recente brief aan de raad uit het College van Hilversum zijn zorgen over het feit dat het ook daar niet lukt om de voorraad sociale huurwoningen op peil te houden. Dat terwijl er in Hilversum wel significant bijgebouwd wordt in het sociale huursegment.

Hierbij moet worden opgemerkt dat het sinds enige tijd de gewoonte is om te spreken over de betaalbare woningvoorraad, in plaats van de sociale huurvoorraad. Tot de betaalbare woningvoorraad worden ook sociale huurwoningen gerekend die verkocht worden. Dit geeft naar de mening van de PvdA een sterk vertekend beeld. In de huidige woningmarkt stijgen de prijzen van 'sociale koopwoningen' zo snel dat zij slechts op papier nog tot het betaalbare segment behoren. Verkoop prijzen van €400.000 zijn niet uitzonderlijk en de woningen moeten als verloren voor de betaalbare voorraad worden beschouwd.

Dit brengt de fractie van de PvdA tot de volgende vragen:

- 1. Kunt u nader duiden wat u bedoelt met 'een zekere dynamiek is wenselijk' in relatie tot de woningmarkt en meer specifiek de voorraad sociale huurwoningen?**

Antwoord:

Zoals in onze lokale woonvisie onder prioriteit 1.b. is geformuleerd, streven we naar een gedifferentieerd woningaanbod, met een goede balans in alle segmenten. Omdat de bevolkingssamenstelling en de woonwensen wijzigen vinden wij dat enige 'verkleuring' van de voorraad sociale huurwoningen wenselijk is. We zien hierbij drie ontwikkelingsrichtingen. Woningen zouden gemiddeld kleiner (en betaalbaarder) moeten worden voor de grotere vraag door één- en tweepersoons huishoudens, vaker gelijkvloers (nul treden) ten behoeve van ouderen en duurzamer.

2. **Wat is uw mening over de wenselijkheid van deze dynamiek op de woningmarkt, indien dit gepaard gaat met een netto afname van het aantal sociale huurwoningen, zonder de mogelijkheid om voldoende bij te bouwen?**

Antwoord:

Het tempo waarin de, onder 1 genoemde, verkleuring kan plaatsvinden is wat ons betreft afhankelijk van de mogelijkheden voor het toevoegen van gewenste woningtypen in de sociale huurvoorraad. Het één kan niet zonder het ander. Overigens zien wij wel degelijk mogelijkheden voor nieuwbouw van sociale huurwoningen de komende jaren en we blijven ook op zoek naar uitbreiding van de mogelijkheden.

3. **Deelt u onze mening dat het de voorkeur heeft om weer te spreken over de 'sociale huurvoorraad', nu het eufemisme 'betaalbare woningvoorraad' een vertekend beeld geeft van de werkelijke stand van de woningmarkt in het betaalbare segment? Graag uw onderbouwing waarom wel/niet.**

Antwoord:

Wij hanteren de definities, zoals opgenomen in bijlage 1 van de lokale woonvisie. De woningmarkt bestaat uit veel verschillende deelsegmenten die evenzovele doelgroepen bedienen. Het is daarom zaak om steeds zorgvuldig te definiëren waarover we het hebben. We zullen deze zorgvuldigheid betrachten daar waar het gaat om de sociale huurvoorraad en betaalbare voorraad.

4. **In de regionale en lokale woonvisies is vastgelegd dat uiterst terughoudend omgegaan moet worden met de verkoop van sociale huurwoningen. Deelt u onze mening dat het reeds bestaande tekort, de verdere afname van de voorraad en de onmogelijkheid om significante volumes bij te bouwen, voldoende redenen zijn om per direct de verkoop van sociale huurwoningen te stoppen, zolang niet aan de voorwaarde dat het percentage tenminste op peil moet blijven kan worden voldaan? Graag uw onderbouwing waarom wel/niet.**

Antwoord:

Het al dan niet verkopen van sociale huurwoningen is primair een verantwoordelijkheid van de eigenaren van de betreffende woningen, de woningcorporaties. Als gemeente hebben we geen middelen om hier direct op te sturen. Wel kunnen we volkshuisvestelijk beleid opstellen en via de prestatieafspraken proberen om onze ambities verwezenlijkt te zien. De woningcorporaties dienen hier naar vermogen hun bijdrage aan te leveren. De manier waarop, blijft een verantwoordelijkheid van de woningcorporaties zelf. Op het punt van woningverkopen en het minimaal op peil houden van het aandeel sociale huurwoningen zijn onze ambities, zoals zowel in de regionale als lokale woonvisie opgenomen, helder.

5. **Is het juist dat met name de twee corporaties, Dudok wonen en de Alliantie, voor wie de verkoop van woningen een belangrijk onderdeel van hun werkwijze vormt, in de weg staan aan het bereiken van een akkoord?**

Antwoord:

Omwillen van het proces is afgesproken dat wij geen mededelingen doen over standpunten van de andere partijen tijdens de onderhandelingen over de prestatieafspraken.

6. **Wat zijn de consequenties indien het overleg tussen de vertegenwoordigers van de huurdersbelangenverenigingen, de corporaties en de gemeente niet tot een breed gedragen akkoord op de prestatieafspraken leidt?**

Antwoord:

Vooralsnog houden wij vertrouwen dat we er in gezamenlijkheid met alle partijen uit kunnen komen. Dit is ook onze eerste inzet. Uiteraard houden we ook rekening met andere scenario's. De overige

scenario's variëren van geen prestatieafspraken maken¹ tot het maken van prestatieafspraken met individuele corporaties en huurdersorganisaties en alles daar tussen in.

7. **Bestaat de mogelijkheid dat u niet met alle, maar met een deel van de corporaties die binnen Gooise Meren actief zijn tot een akkoord komt?**

Antwoord:

De Woningwet stelt geen vormvereisten aan de prestatieafspraken. Formeel gezien is dit dus mogelijk.

8. **Wat betekent uw antwoord onder 7, voor zover dat bevestigend is, voor de partijen die niet ondertekenen?**

Antwoord:

Ook wanneer er partijen zijn waarmee geen prestatieafspraken ondertekent worden, dan zullen we vanuit onze eigen rol en verantwoordelijkheid in gesprek blijven. Daarnaast biedt de Woningwet de mogelijkheid om een eventueel conflict voor te leggen aan de minister die hierin een bindende uitspraak doet. Wij zien die overigens als een ongewenst scenario met het oog op de lokale verhoudingen.

9. **In Hilversum is er sprake van een achteruitgang van 340 sociale huurwoningen sinds 2016. Kunt u een overzicht geven van (de achteruitgang van) het aantal sociale huurwoningen in de afgelopen 5 jaar in (de kernen van) Gooise Meren?**

Antwoord:

In onderstaand figuur zijn het totaal aantal huurwoningen (zowel sociaal alsook vrije sector²) in het bezit van de woningcorporaties in Gooise Meren, in de periode 2012-2017, opgenomen.

¹ Het maken van prestatieafspraken is niet verplicht. Indachtig de wet dienen woningcorporaties, wanneer er door de gemeente vastgesteld volkshuisvestelijk beleid is, aan de uitvoering hiervan naar redelijkheid bijdragen. Van een harde resultaatverplichting is echter geen sprake. In de wet is opgenomen (art. 44) dat betrokken partijen (gemeente, huurdersorganisaties en woningcorporaties) een geschil/conflict, dat het maken van de prestatieafspraken in de weg staat, kan voorleggen aan de minister. De minister laat een onafhankelijke commissie een advies uitbrengen over het geschil. Op basis van dat advies doet de minister vervolgens een bindende uitspraak. Daarna is de insteek dat de drie partijen (gemeente, huurdersorganisaties en woningcorporaties) opnieuw met elkaar aan tafel gaan om alsnog tot afspraken te komen.

² Sociale huurwoningen hebben een huurprijs onder de €710,68 en vrije sector woningen een huurprijs daar boven.



Bron: CBS- Statline, de cijfers van 2017 zijn voorlopig.

Fractie PvdA Gooise Meren,
Lars Voskuil