

<b>Van</b>	Het college van burgemeester en wethouders
<b>Aan</b>	De gemeenteraad
<b>Datum B&amp;W vergadering</b>	10 april 2018
<b>Zaaknummer</b>	761914
<b>Vertrouwelijkheid</b>	Openbaar
<b>Portefeuillehouder</b>	Mw. M. Sanderse, wethouder
<b>Onderwerp</b>	Stand van zaken prestatieafspraken

## 1. Kennisnemen van

De afspraken die zijn gemaakt tussen de gemeente, woningcorporaties en huurdersvertegenwoordigers om een onderzoeksperiode in te lassen in het totstandkomingsproces van de prestatieafspraken.

## 2. Inleiding

Met de raadsmededeling van 6 februari 2018 hebben wij u geïnformeerd over de ontstane vertraging bij het opstellen van prestatieafspraken met de woningcorporaties en de huurdersvertegenwoordigers. Hierbij is aangegeven dat op het onderwerp 'beschikbaarheid' de standpunten van de betrokken partijen het verst uiteen staan. De afgelopen periode zijn er opnieuw gesprekken gevoerd, met als inzet een voor alle partijen acceptabel procesvoorstel. Met deze raadsmededeling lichten we het procesvoorstel toe.

## 3. Kernboodschap

De mogelijkheid tot het maken van prestatieafspraken met de woningcorporaties is verankerd in de Woningwet. De woningcorporaties doen hiertoe formeel een verzoek aan de gemeente en de huurdersvertegenwoordigers. Vervolgens proberen deze partijen, met het gemeentelijk volkshuisvestelijk beleid als vertrekpunt, concrete afspraken te maken. Het maken van prestatieafspraken is niet afdwingbaar en kent geen vormvereisten. In het uiterste geval kunnen partijen een geschil aan de minister voorleggen.

Een voorwaarde om te komen tot prestatieafspraken is dat alle partijen een eenduidig beeld hebben over de positie van woningzoekenden op de woningmarkt van Gooise Meren en over welke instrumenten het beste kunnen worden ingezet om die positie te verbeteren. In de afgelopen periode is gebleken dat gemeente, corporaties en huurders daar deels andere beelden bij hebben. Mogelijk als gevolg van een gebrek aan een integraal analysekader. Partijen hebben daarom de wens uitgesproken om een onderzoeksperiode in te lasten. Het hoofddoel van deze onderzoeksperiode is om te komen tot een gezamenlijk gedragen en integraal analysekader. Dit kan als basis dienen voor verdere afspraken over de uitgangspunten en passende instrumentarium voor het werkterrein van de woningcorporaties.

De hoofddoelstelling is vertaald in een aantal onderzoeksvragen:

1. Wat is de positie (slaagkans) van verschillende groepen woningzoekenden (beperkt tot lagere en middeninkomens, en tevens aandacht voor spoedzoekers en urgenten) op de woningmarkt in Gooise Meren nu en in de toekomst? Daarbij rekening houdend met demografische ontwikkelingen, recente ontwikkelingen omtrent migratie/statushouders en het effect daarvan voor de slaagkans van verschillende doelgroepen. Hierbij dient zowel de vraag- als de aanbodkant in beeld te worden gebracht.
2. Welke positieve én welke negatieve effecten hebben de verschillende instrumenten (sociale

- huur, koopproducten (en daarbij eventuele randvoorwaarden over doelgroep), middeldure huur en andere relevante instrumenten) op de positie van woningzoekenden?
3. Toetsen van de uitkomsten uit het onderzoek aan de ambitie en prioriteiten uit de Woonvisie Gooise Meren 2017-2025. Wat is de visie op de ontwikkeling van de gemeente en op deze doelgroepen zoals nu vastgelegd in de woonvisie?
  4. Welke mogelijke instrumenten kunnen nu het beste op de woningmarkt ingezet worden om de positie van verschillende doelgroepen op de woningmarkt nu en in de toekomst te behouden en –bij voorkeur- verbeteren? Daarbij rekening houdend met geprognosticeerde aanbodontwikkeling en diverse trends en ontwikkelingen.

Voor het onderzoek wordt gebruik gemaakt van gegevens van Woningnet, bestaande data van de gemeente en de corporaties en de resultaten van het recente WIMRA onderzoek<sup>1</sup>. Het onderzoek start in mei 2018 en partijen schatten in dat het onderzoek circa vier maanden in beslag zal nemen.

Partijen zijn overeen gekomen dat, gedurende de onderzoeksperiode, de voorgenomen verkoop van sociale huurwoningen en liberalisaties, voor zover mogelijk volgens regelgeving en toezichthouders en afhankelijk per corporatie, worden beperkt. Het gaat om woningen die in deze periode vrijkomen, niet om woningen waarvan de verkoopacte al voor 1 mei is opgesteld.

Concreet zeggen de corporaties toe:

- De Alliantie: halveren van het aantal te verkopen en te liberaliseren sociale huurwoningen tijdens de onderzoeksperiode.
- Dudok Wonen:
  - o Stopzetten van het aanbod aan huurders om (met een sociale koopformule) de eigen woning te kopen;
  - o Halveren van het geplande aanbod sociale koop bij huuropzegging van sociale huurwoningen (verkoop mutatiewoningen).
- Ymere: Geen verkopen tijdens de onderzoeksperiode. Per saldo geen liberalisaties\*.
- Gooi en Omstreken: Geen verkopen gepland in de onderzoeksperiode. Het aantal liberalisaties wordt gehalveerd in de onderzoeksperiode.
- Woningstichting Naarden: Geen verkopen gepland in de onderzoeksperiode. Per saldo geen liberalisaties\*.

*\*Naast een beperkt aantal geplande liberalisaties staan ook terugplaatsingen van geliberaliseerde woningen naar sociale huur, waardoor het saldo waarschijnlijk neutraal is.*

De gemeente doet al het mogelijke – binnen het redelijke – om het aandeel sociaal in woningbouwprojecten te vergroten, zoals afgesproken in de woonvisie. De gemeente geeft daarvoor prioriteit aan de taskforce en zegt toe corporaties actief te informeren over voortgang over het

---

<sup>1</sup> In 2017 heeft de gemeente Gooise Meren deelgenomen aan een grootschalig regionaal woonwensenonderzoek uitgevoerd in de Metropoolregio Amsterdam (MRA): Wonen in de Metropoolregio Amsterdam (WiMRA). Het doel is om de woonsituatie, woonomgeving, verhuiscriteria en verhuiscriteria van de inwoners in beeld te brengen, ook met het oog op het bevorderen van de doorstroming. De onderzoeksbevindingen kunnen gemeenten en woningcorporaties gebruiken om regionaal meer inzicht in de woonwensen te krijgen. Daardoor kan beter bepaald worden wat er wáár in de regio gebouwd moet worden. Voor dit onderzoek zijn in de gemeente Gooise Meren circa 7.500 enquêtes afgenomen.

aandeel sociaal in het woningbouwprogramma.

**4. Consequenties**

Niet van toepassing.

**5. Communicatie en participatie**

Niet van toepassing.

**6. Vervolg**

Partijen doen dit onderzoek met de intentie daarna het gesprek over gezamenlijke prestatieafspraken te vervolgen en daarover in ieder geval voor 15 december 2018 overeenstemming te bereiken. Partijen realiseren zich dat er ook met de onderzoeksresultaten in de hand nog een flinke discussie gevoerd zal worden. Alle partijen hebben wel de intentie om daar open in te staan en het resultaat, verbeteren van beschikbaarheid voor woningzoekenden, daar leidend in te laten zijn.

Met vriendelijke groet,  
Burgemeester en wethouders van Gooise Meren,

D.J. van Huizen  
*Gemeentesecretaris*

drs. H.M.W. ter Heegde  
*Burgemeester*