

Dudok Wonen  
t.a.v.de heer Zanting  
Postbus 1854  
1200 BW Hilversum

**Onderwerp**      Zienswijze concept scheidingsvoorstel DAEB, niet-DAEB

Geachte heer Zanting,

In het kader van de nieuwe Woningwet heeft uw organisatie een concept scheidingsvoorstel DAEB/niet-DAEB opgesteld. In deze brief geven wij onze zienswijze op dit document. Ons oordeel is gebaseerd op de volgende door u beschikbaar gestelde stukken:

- Aanbiedingsbrief scheidingsvoorstel DAEB/niet-DAEB
- Concept scheidingsvoorstel DAEB/niet-DAEB (inclusief bijlagen)
- Hoofdstuk 5: financiële onderbouwing / levensvatbaarheid (nazending)

Binnen de regio Gooi & Vechtstreek is afgesproken om de zienswijzen regionaal af te stemmen. Zodoende kunnen de regionale volkshuisvestelijke doelen uit de regionale woonvisie het beste worden gewaarborgd en de plannen van de in de regio actieve woningcorporaties getoetst worden.

Graag geven we ook een aantal kritische kanttekeningen mee aan het gehele huidige proces van de DAEB/niet-DAEB scheiding. Deze opmerking zijn algemeen geldend. Als gemeenten in Gooi en Vechtstreek hebben we niet gevraagd om deze verplichte administratieve scheiding/splitsing van de corporaties. Wij ervaren het proces dan ook in de eerste plaats als een verplichte exercitie, waar we kritisch tegenover staan. De grote administratieve lasten van het proces en de uitwerking gaan te koste van het primaire beleidsproces en de kerntaak van corporaties. Ook vinden wij dat het rijk onvoldoende tijd heeft gegeven voor een zorgvuldig proces.

De belangrijkste kritiek is echter dat ons wordt gevraagd een momentopname (foto) te beoordelen, terwijl lang niet alle relevante (toekomstige) ontwikkelingen in beeld komen. Juist voor een goed functionerende woningmarkt met voldoende kansen voor alle groepen woningzoekenden is flexibiliteit belangrijk. Voor ons is onvoldoende inzichtelijk in welke mate dadelijk nog (zonder kosten) woningen kunnen worden overgeheveld van DAEB naar niet-DAEB en vice versa als een veranderende markt daarom vraagt. Kortom los van onze zienswijze op de huidige voorstellen roepen wij vooral op oog te houden voor het faciliteren van de ontwikkelingen. Er moeten goed functionerende *sluizen* zijn tussen de nieuw ingevoerde schotten op de woningmarkt, alleen dan draagt de woningwet bij aan een gelijk speelveld voor aanbieders en goed aanbod voor woningzoekenden. De inzet van deze zogenoemde sluizen dient dan vervolgens jaarlijks onderwerp van gesprek zijn bij de op te stellen prestatieafspraken.

Jammer vinden wij dat, ondanks de grote inzet die door corporaties is gepleegd in het opstellen van evenwichtige en doordachte scheidingsvoorstellen, we als regio de onderlinge regionale afstemming

door de corporaties misten. Dat is jammer, want als sinds 2008 bestaat er een regionale woonvisie in Gooi & Vechtstreek, waarbij de gemeenten gezamenlijk en consistent beleid proberen te voeren. Vanuit deze regionale invalshoek hebben wij een 15-tal ingediende scheidingsvoorstellen inhoudelijk beoordeeld. Op deze manier hebben we als 7 gemeenten ook inzicht in de investeringen in de regio Gooi en Vechtstreek als geheel meegenomen in de opgestelde zienswijzen. In het vervolg gaan we in op de mate waarin uw scheidingsvoorstel volkshuisvestelijk aansluit bij de regionale woonvisie.

Zoals gezegd geven wij een inschatting over de mate waarin de voorgenomen strategie (uitgedragen in o.a. het scheidingsvoorstel) passend is bij de regionale. Uw ontwerpvoorstel is beoordeeld op de volgende aspecten:

1. Effect op de voorraad sociale huurwoningen
2. De mate waarin invulling kan worden gegeven aan de nieuwbouwpoging
3. Duurzaamheidsambitie
4. Bijdrage aan leefbaarheid
5. Effecten van het verkoopbeleid
6. Regionale samenhang in de voorgestelde volkshuisvestingsstrategie
7. De mate waarin afstemming is gezocht met de andere corporaties in de regio

#### Beoordeling op bovengenoemde aspecten

##### **1. Effect op de voorraad sociale huurwoningen**

Dudok Wonen kiest voor de hybride vorm waarbij een deel van het bezit administratief gescheiden wordt en een klein deel juridisch. U geeft aan dat met name de grotere investeringsvrijheid van de b.v. voor u hierbij van belang is. De gemeente Gooise Meren wil zich op zich niet mengen in uw keuze voor de oprichting van een juridische dochter, maar vraagt zich af of gezien het beperkte aantal woningen dat u in de B.V. plaats of dit daadwerkelijk een entiteit kan zijn met voldoende efficiency en effectiviteit gezien de beperkte organisatorische en financiële armslag.

Nader willen wij echter ingaan op uw keuze een relatief groot deel over te plaatsen naar de administratief gescheiden 'niet-DAEB'-tak. U geeft hierbij als motivatie dat in de niet-DAEB tak liberaliseren is toegestaan maar niet verplicht is. Door extra woningen in de niet-DAEB tak onder te brengen geeft u aan extra flexibiliteit te beogen. Toch roept dit twijfels bij ons op. Een belangrijk uitgangspunt voor de gemeente Gooise Meren is dat het aantal sociale huurwoningen minimaal op peil blijft. Uw scheidingsvoorstel leidt echter tot een daling van het aantal sociale huurwoningen. Met name de getoonde verdeling van tabel 4-10 baart ons zorgen. Wij vinden het aantal woningen met een sociaal huurlabel (W1, W2 en W3) te laag. Van alle op dit moment door u verhuurde woningen heeft slechts 40% het label om na mutatie wederom sociaal verhuurd te worden in de regio Gooi en Vechtstreek. 36% heeft het label sociale verkoop en 24% het label Vrije Sector. Deze verdeling sluit niet aan bij de regionale woonvisie.

Zoals aangegeven is het uitgangspunt voor de gemeente Gooise Meren dat het aantal sociale huurwoningen minimaal op peil blijft. Met uw nieuwbouw ambitie van 100 woningen per jaar compenseert u niet de afname door (sociale) verkoop en liberalisatie. Op basis van grafiek 4.1 en 4.2 concluderen wij dat u tot en met 2026 een afname van het absolute aantal sociale huurwoningen voorziet met bijna 20%. Wij verzoeken u op dit punt uw vastgoedstrategie aan te passen.

## **2. De mate waarin invulling gegeven wordt aan de nieuwbouwpogave**

De huidige plannen bieden u de mogelijkheden ook substantieel bij te dragen aan de nieuwbouwpogave van sociale huurwoningen. We zijn verheugd dat u aangeeft jaarlijks circa 100 nieuwbouw sociale huurwoningen in de DAEB te zullen toevoegen.

## **3. Duurzaamheidsambitie**

In het scheidingsvoorstel geeft u aan dat u met uw vastgoedstrategie voldoet aan de onder andere in de regionale woonvisie verwoorde ambitie van gemiddeld label B in 2020. Met uw voorgenomen investeringsprogramma rondom duurzaamheid voldoet u aan regionale ambities. Positief vinden wij ook dat u gemiddeld label B niet als einddoel ziet maar als een belangrijke tussenstap en ook daarna van plan bent door te gaan met het verduurzamen van uw vastgoed.

## **4. Bijdrage aan leefbaarheid**

Op grond van uw ontwerpvoorstel kunnen we geen zienswijze geven over uw activiteiten in het kader van leefbaarheid.

## **5. Effecten van het verkoopbeleid**

De gekozen vastgoedstrategie van Dudok Wonen leidt tot een forse ambitie op het gebied van (sociale) verkoop. Hoewel wij de gedachte onderschrijven dat het in de eerste plaats gaat om het aantal gehuisveste huishoudens, vinden wij de omvang van de verkoopambitie niet verantwoord zolang die leidt tot krimp in het aantal sociaal huurwoningen

## **6. Regionale samenhang in de voorgestelde volkshuisvestingsstrategie**

Dudok Wonen is binnen de regio Gooi en Vechtstreek actief in zowel Hilversum als Gooise Meren. Het ontwerpvoorstel bevat een voorstel voor beide gemeenten. We constateren dat Dudok Wonen de ontwikkeling van (de onderdelen) haar portefeuille verbindt met de in de (lokale/regionale) woonvisie geschetste koers. We zijn blij met dit inzicht in de portefeuille(beweging) op regionaal niveau.

## **7. De mate waarin afstemming is gezocht met de andere corporaties in de regio**

Hoewel u in uw voorstel expliciet benoemt dat Dudok Wonen er voor kiest specifieke doelgroepen te willen bedienen in de regio, blijkt niet of er in het kader van de scheiding DAEB/niet-DAEB afstemming is gezocht met de andere corporaties in de regio.

Met deze zienswijze reageren wij op uw ontwerp scheidingsvoorstel DAEB/niet-DAEB.

Uiteraard zijn wij altijd bereid tot een toelichting op deze zienswijze. U kunt hiervoor contact opnemen met wethouder Marleen Sanderse.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Gooise Meren,