

De Alliantie  
t.a.v. mevrouw J. van der Burgt  
Postbus 105  
1200 AC Hilversum

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

Geachte mevrouw van der Burgt,

In het kader van de nieuwe Woningwet heeft uw organisatie een consultatiedocument 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:

- Verzoek zienswijze voor ontwerpvoorstel scheiding DAEB/niet-DAEB
- Ontwerpvoorstel scheiding DAEB/niet-DAEB voor het bezit van de Alliantie in de regio Gooi en Vechtstreek
- Ondernemingsplan 2016 de Alliantie

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 nieuwbouwopgave
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**

De Alliantie kiest voor de hybride vorm waarbij een deel van het bezit administratief gescheiden wordt en een klein deel juridisch. Als motivatie geeft u aan dat u zich wil (blijven) focussen op huishoudens met een laag inkomen, maar daarnaast ook huishoudens met een middeninkomen blijven bedienen.

Om ook middels nieuwbouw te kunnen toevoegen in het middensegment (zonder voorafgaande markttoets) wil de Alliantie in totaal circa 1.000 woningen onderbrengen in een juridisch afgescheiden dochter, waarbij het niet gaat om woningen in de gemeente Gooise Meren.

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 een aantal van 1.000 woningen voldoende grondslag biedt voor uw ambitie te kunnen ontwikkelen in het middensegment. Ook rest de vraag of die ambitie niet door samenwerking met marktpartijen is te realiseren.

U geeft aan dat bij de scheiding van DAEB en niet-DAEB activiteiten alle huidige vrije sector huurwoningen in de niet-DAEB-tak worden geplaatst plus de (potentieel) bij mutatie te liberaliseren woningen.

Uw motivatie hiervoor is dat dit anders tot administratieve en financiële lasten zou leiden bij daadwerkelijke mutatie. Wij kunnen instemmen met deze keuze.

Wat betreft de uitwerking van uw keuze (tabel 1. en 3.) betekent dit voor Gooise Meren dat 18 (huidige) vrije sector huurwoningen plus 29 sociale huurwoningen naar de niet-DAEB-tak gaan, waarbij 12 van deze woningen in de niet-DAEB-tak (na mutatie) als sociale huurwoning worden verhuurd (tabel 4.).

Per saldo betekent dit dat de voorraad sociale huurwoningen in Gooise Meren na scheiding licht afneemt, de sociale verhuur van woningen binnen de niet-DAEB-tak meegerekend.

Aandachtspunt voor Gooise Meren is dat bij uw opgave van verdeling naar entiteit, een

meerjarenperspectief in de overzichten ontbreekt, onder andere van voorgenomen verkoopaantallen binnen de entiteiten. Ons uitgangspunt is dat de sociale huurvoorraad zowel op lokaal niveau als op regionaal niveau minimaal op peil blijft.

Wel stelt u dat uw portefeuillebeleid voorop staat, waarbij het streven erop is gericht de sociale huurwoningenvoorraad te laten toenemen. Dat streven ondersteunen wij.

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

Op grond van uw ontwerpvoorstel kunnen we geen zienswijze geven over uw nieuwbouwplannen. U verwijst daarvoor zelf ook naar uw activiteitenoverzichten.

## **3. Duurzaamheidsambitie**

Op grond van uw ontwerpvoorstel kunnen we geen zienswijze geven over uw duurzaamheidsinvesteringen.

## **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**

In alle overzichten van uw bezit naar categorieën en entiteiten is geen aanduiding gegeven van het voor verkoop gelabelde deel. Op grond van uw ontwerpvoorstel kunnen we hierover dan ook geen zienswijze geven.

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

De Alliantie is actief in zes van de zeven regiogemeenten. Het ontwerpvoorstel bevat een voorstel voor al deze gemeenten. We constateren dat de Alliantie 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**

Uit het ontwerpvoorstel 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. . Graag gaan wij op korte termijn met u in gesprek over de mogelijkheden voor investeringen in zowel bestaande voorraad als nieuwbouw, met als uitgangspunt het minimaal op peil houden van de voorraad sociale huurwoningen in onze gemeente.

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,