

Woningstichting Naarden
t.a.v. mevrouw L. Verheul
Gen. Kraijenhoffstraat 76
1411 BE Naarden

Onderwerp Zienswijze consultatiedocument scheidingsvoorstel
DAEB, niet-DAEB

Geachte mevrouw Verheul,

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:

- Consultatiedocument huurdersbelang Woningstichting Naarden en gemeente Gooise Meren: Scheidingsvoorstel DAEB/niet-DAEB, 13 oktober 2016

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

Woningstichting Naarden kiest voor een administratief scheiding voor de DAEB en niet-DAEB werkzaamheden. Als motivatie geeft u aan dat deze vorm op zich geen belemmering vormt om uw beleid en strategisch voorraadbeleid te realiseren. Wij onderschrijven uw keuze voor een administratieve scheiding.

Inhoudelijk geeft u aan in totaal 42 woningen over te hevelen naar niet-DAEB. Het betreft duurder (veelal eengezinswoningen) met een hoge markthuur en marktwaarde. Deze woningen worden na mutatie geliberaliseerd en mogelijk op termijn verkocht. Met de hierbij vrijkomende middelen wilt u op termijn de voorraad sociale huurwoningen uitbreiden. Hiervoor doet u echter nog geen concrete investeringsopgave (zoals aangegeven op pagina 11 van uw voorstel).

Wij onderschrijven uw voornemen om de voorraad sociale huurwoningen uit te breiden. Dit komt overeen met ons beleidsvoornemen om de voorraad sociale huurwoningen minimaal op peil te houden. De mogelijkheden voor nieuwbouw of transformatie binnen de gemeente Gooise Meren zijn echter beperkt. Desinvesteringen door verkoop of liberalisatie, zonder dat daar concrete investeringen in de vorm van nieuwbouw en/of transformatie tegenover staan, passen daarom niet bij dit volkshuisvestelijk uitgangspunt. Wij willen daarom met u in gesprek om, mede in het kader van de prestatieafspraken, afspraken te maken over het concretiseren van uw investeringsvoornemens.

Uw motivatie voor de overheveling van 42 woningen naar niet-DAEB is dat deze woningen een te hoge waarde en een te laag financieel rendement hebben. Wij zijn van mening dat er ook andere overwegingen een rol moeten spelen, zoals het bieden van een gevarieerd en gespreid aanbod aan sociale huurwoningen in de hele gemeente.

2. De mate waarin invulling gegeven wordt aan de nieuwbouwopgave

U geeft aan op termijn te willen investeren in nieuwbouw voor de doelgroep, maar dat hier nog geen concrete plannen voor zijn. Op grond van uw ontwerpvoorstel kunnen we geen zienswijze geven over de invulling van uw nieuwbouwopgave.

3. Duurzaamheidsambitie

U geeft aan in lijn met het Aedes-convenant (Convenant Energiebesparing Huursector uit 2012) de komende jaren gericht te willen investeren in duurzaamheid. Uw doelstelling is om in 2021 een gemiddeld label B (Energieindex 1,25) voor uw bezit te hebben bereikt. Wij zijn blij met deze doelstelling, waarbij we opmerken dat het convenant een looptijd heeft tot 31 december 2020 en de doelstelling als zodanig ook dan bereikt zal moeten zijn.

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 42 woningen die u in de niet-DAEB tak wil onderbrengen kunnen op termijn verkocht worden. U heeft hier nog nadere uitwerking aan gegeven in uw voorstel. We wijzen u in dit kader nogmaals op ons uitgangspunt dat desinvesteringen door verkoop of liberalisatie, zonder dat daar concrete investeringen in de vorm van nieuwbouw en/of transformatie tegenover staan, niet passen in ons volkshuisvestelijk beleid.

6. Regionale samenhang in de voorgestelde volkshuisvestingsstrategie

Woningstichting Naarden is alleen actief in de gemeente Gooise Meren er is daarom geen sprake van regionale samenhang in de strategie. Wel geeft u met uw voorstel aan kennis te hebben genomen van de nieuwe regionale woonvisie en de inhoudelijk hieruit te onderschrijven. Hierover zijn wij positief.

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 blijven wij met u in gesprek over onze gezamenlijke volkshuisvestelijke opgave in Gooise Meren, met als belangrijk 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,