

Het Gooi en Omstreken
M.J.W. van Gessel
Postbus 329
1200 AH Hilversum

Behandeld door
Edwin Prins
035 207 0000
e.prins@gooisemeren.nl

Onderwerp Zienswijze consultatiedocument scheidingsvoorstel
DAEB, niet-DAEB

Datum 29 september 2016
Uw kenmerk -
Ons kenmerk -
Pagina 1 van 3

Geachte heer Van Gessel,

In het kader van de nieuwe Woningwet heeft 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:

- Aanbiedingsbrief consultatiedocument gemeente Gooise Meren
- Consultatiedocument Scheidingsvoorstel DAEB/niet-DAEB

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 getoetst worden aan de plannen van de in de regio actieve woningcorporaties. 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

Gooi en Omstreken kiest voor een administratieve scheiding van DAEB en niet-DAEB activiteiten. Als motivatie geeft u aan dat u zich wil (blijven) focussen op DAEB activiteiten. De gemeente Gooise Meren onderschrijft deze keuze.

U geeft aan dat de scheiding van DAEB en niet-DAEB activiteiten is gebaseerd op uw huidige huurbeleid. Concreet betekent dit dat woningen die nu een gereguleerd huurcontract hebben, maar bij mutatie een geliberaliseerde huurprijs zouden krijgen, in de niet-DAEB tak worden geplaatst. Dit betekent voor Gooise Meren dat er per 1-1-2017 zeven extra woningen in niet-DAEB komen. Uw motivatie hiervoor is dat dit anders tot administratieve en financiële lasten zou leiden

bij daadwerkelijke mutatie. Wij kunnen instemmen met deze keuze en de voorgestelde verdeling.

Hierbij past echter wel een kanttekening. Terecht geeft u aan dat er sprake is van druk op de onderkant van de woningmarkt. Daarom willen wij de voorraad sociale huurwoningen ook minimaal op peil houden. Desinvesteringen door verkoop, zonder dat daar concrete investeringen in de vorm van nieuwbouw en/of transformatie tegenover staan, passen niet bij dit volkshuisvestelijk uitgangspunt.

2. De mate waarin invulling gegeven wordt aan de nieuwbouwpoging

Gooise Meren is verheugd te lezen dat u de komende jaren een toename van uw DAEB portefeuille voorziet door extra nieuwbouw en een beperking van de verkopen. Er zijn nog geen concrete nieuwbouwplannen in onze gemeente. U geeft aan dat er binnen uw nieuwbouwprogramma echter nog ruimte is voor realisatie van ruim 400 sociale huurwoningen op nieuwe bouwlocaties tot 2026. Graag gaan we met u in gesprek over hoe we ook in Gooise Meren kunnen komen tot nieuwbouw van sociale huurwoningen.

3. Duurzaamheidsambitie

U geeft aan fors te investeren in energiebesparende maatregelen. Op dit moment heeft het bezit binnen Gooise Meren nog de laagste energieprestatie binnen uw portefeuille (gemiddeld 1,90 of label D). De prognose is echter dat dit op 1-1-2019 zal liggen op een gemiddelde Energieindex van 1,32, oftewel label B. Hiermee voldoet Gooi en Om aan de doelstelling uit de regionale woonvisie om gemiddeld op label B uit te komen in 2020.

4. Bijdrage aan leefbaarheid

Het consultatiedocument geeft geen inzicht in investeringen in leefbaarheid op gemeentelijke of regionaal niveau, hierover kunnen daarom niet oordelen. Wel wordt onder de titel 'comfortabel wonen' ingegaan op aspecten als wooncomfort, energiebesparing, veiligheid en levensloopbestendigheid.

5. Effecten van het verkoopbeleid

Gooi en Om legt een duidelijke relatie tussen verkoop en investeringen in nieuwbouw. Op portefeuilleniveau worden jaarlijks 30 á 40 woningen verkocht en ligt er een ambitie om circa 75 woningen per jaar nieuw te bouwen. Doordat er meer gebouwd wordt dan verkocht groeit de (DAEB) portefeuille op termijn. Aandachtspunt voor Gooise Meren is dat ook in onze gemeente investeringen in nieuwbouw zijn voorzien (zie ook aspecten 1 en 2)

6. Regionale samenhang in de voorgestelde volkshuisvestingsstrategie

Gooi en Om is actief in vier van de zeven regiogemeenten. Het consultatiedocument bevat een integraal en goed afgewogen voorstel voor al deze gemeenten. We complimenteren Gooi en Om met de wijze waarop regionale samenhang is aangebracht in het voorstel en de wijze waarop is ingegaan op de doelstellingen uit de (concept) regionale woonvisie.

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

In het consultatiedocument wordt aangegeven dat nauw wordt samengewerkt met collega-corporaties. Uit de rest van het stuk blijkt niet of er in het kader van de scheiding DAEB/niet-DAEB ook afstemming is gezocht met de andere corporaties in de regio.

Met deze zienswijze reageren wij op uw consultatiedocument scheidingsvoorstel DAEB/niet-DAEB. Wij complimenteren u met uw, op hoofdlijnen, afgewogen en complete voorstel. 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,

D.J. van Huizen
Gemeentesecretaris

Mevrouw A. van Vliet-Kuiper
Burgemeester