

Aan de gemeenteraad  
cc commissieleden  
cc pers

DATUM 6 september 2023

ZAAKNUMMER 1354378

BEHANDELD DOOR Rozemarijn de Heer

TELEFOON (035) 629 2615

UW KENMERK

BIJLAGEN

BETREFT Beantwoording art. 41 vragen DH: Afspraken met de  
corporaties: voornemens of beloften?

Geachte raadsleden,

Op 7 augustus 2023 heeft de fractie Democraten Hilversum vragen (hieronder *cursief*) gesteld op basis van artikel 41 van het Reglement van Orde over de Prestatieafspraken Hilversum 2023 tot en met 2027.

*"Na twee jaar moeizaam onderhandelen is het gelukt: er zijn prestatieafspraken gemaakt met de in Hilversum actieve woningcorporaties. Onze vreugde daarover werd bij lezing helaas getemperd door het geringe aantal concrete afspraken over te nemen maatregelen en te bereiken doelen. Hetgeen met de corporaties is uit onderhandeld blijken hoofdzakelijk inspanningsafspraken en slechts in enkele gevallen prestatieafspraken te zijn, waarbij de partijen elkaar kunnen houden aan meetbare resultaten."*

1. *De vraag dringt zich dan ook op waarom de totstandkoming daarvan zo lang heeft moeten duren. Wat was er aan de hand?*

Tijdens het vragenhalfuur van 14 april 2023 heeft het college uw raad als volgt geantwoord op gestelde vragen:

"Het vorige college heeft u in maart 2022 geïnformeerd dat het niet mogelijk bleek op korte termijn tot ondertekening van prestatieafspraken te komen en dat de gesprekken na de formatie zouden worden hervat. Dat is ook gebeurd. In het najaar van 2022 zijn gemeente en corporaties tweemaal bij elkaar geweest onder voorzitterschap van het RVO. Die bestuurlijke gesprekken zijn in november 2022 afgerond met een gezamenlijke bestuurlijke opdracht, waarmee de wederzijdse ambtelijke teams aan de slag konden. In maart 2023 hebben wij in aanwezigheid van de huurdersorganisaties geconstateerd dat de opdracht haalbaar blijkt en er voldoende voortgang is."

Tijdens het eerstvolgende bestuurlijke overleg op 5 juni 2023 zijn de concept-prestatieafspraken onder voorbehoud van goedkeuring door de achterbannen vastgesteld, waarna de prestatieafspraken na achterbanraadpleging vervolgens op 5 juli 2023 zijn ondertekend.

2. *Waarom ziet u geen kans om tot afspraken te komen voor een periode van drie jaar en het hernieuwen daarvan over te laten aan het volgende college?*

Uit de memo voor het bestuurlijk overleg prestatieafspraken van 5 juni 2023:

"Als periode hebben we nu genomen 2023 t/m 2027, waarmee de looptijd van de prestatieafspraken

vijf jaar bedraagt. Deze periode is iets langer dan de vorige prestatieafspraken (voor vier jaar), maar ook weer niet aangezien de vorige prestatieafspraken destijds met een jaar zijn verlengd. De belangrijkste reden om de periode te verlengen is vooral zodat we de voorraadontwikkeling goed met elkaar kunnen afspreken. Deze periode geeft enerzijds meer vertrouwen dat we de nieuwbouw kunnen realiseren en anderzijds dat er voldoende ruimte is om -indien nodig- bij te sturen in de voorraadontwikkeling. Daarnaast zorgt de langere periode ook voor meer consistentie en continuïteit bij de uitvoering van de afspraken. Gedurende de looptijd van de prestatieafspraken zijn partijen gehouden zich hier maximaal voor in te zetten. Prestatieafspraken zijn samenwerkingsafspraken gebaseerd op wederkerigheid en vertrouwelijkheid. Tussentijdse opzegging is in principe niet aan de orde. “

Bovendien is het kader voor de prestatieafspraken de Woonvisie. Deze heeft een looptijd tot 2030. Ook het nieuwe college kan niet zomaar afwijken van de Woonvisie. Indien zij dit wenst zal zij eerst een nieuwe Woonvisie moeten opstellen.

Tenslotte is ook in de '[Handreiking prestatieafspraken](#)' opgenomen dat het verstandig is om meerjarige prestatieafspraken voor een periode van vier of vijf jaar te maken. Steeds meer gemeenten, corporaties en huurdersorganisaties kiezen hier ook voor.

3. *De huurdersbelangenverenigingen hebben, zo stelt de toelichting, doelen en prestatiewensen geformuleerd. Onduidelijk is welke dat waren en hoe die in het huidige stuk zijn verwerkt. Kunt u aangeven wat die wensen en doelen waren en waar die in de afspraken zijn terug te vinden?*  
De huurdersorganisaties hebben geen eigen doelen geformuleerd, alle doelen zijn in gezamenlijkheid geformuleerd. Elke partij kon doelen inbrengen en die zijn gebundeld.  
De huurders staan achter de keuze om ons te richten op de toevoeging van nieuwe woningen (die passen bij een veranderde woonbehoefte). Ook steunen zij een beperkte verkoop van sociale woningen als dit bijdraagt aan de bouw van een stevig aantal nieuwe sociale huurwoningen.

4. *Waarom heeft u niet afgesproken dat er gedurende enkele jaren geen sociale huurwoningen worden verkocht of geliberaliseerd om de voorraad op die manier een extra impuls te geven?*

Voor de beantwoording van deze vraag willen wij graag verwijzen naar de beantwoording van de art 41 vragen gesteld door de fractie PvdA:

“Uitgangspunten van de Woonvisie en dus van de prestatieafspraken zijn dat minimaal 33% van de nieuw te realiseren woningen een sociale huurwoning van een corporatie zal zijn en dat 27% van alle woningen te samen in Hilversum een sociale huurwoning van een corporatie is. Middels een monitor gaan we dit gezamenlijk bijhouden. Vooraf hebben we ervoor gekozen om hier geen aantallen bij af te spreken. Dit betekent dat als er meer nieuwe sociale huurwoningen worden gerealiseerd, de corporaties iets meer ruimte hebben om ook woningen te kunnen verkopen, zolang het aandeel sociale huurwoningen in de voorraad 27% of hoger blijft. Overigens is het goed om hierbij op te merken dat de verkoop van sociale huurwoningen ook bijdraagt aan de doorstroming vanuit sociale huurwoningen én met de sociale verkopen van Dudok Wonen worden deels ook huishoudens bediend die qua inkomen ook voor een sociale huurwoning in aanmerking komen. Bovendien hebben corporaties verkoop vanuit eigen bezit nodig om alle investeringen in nieuwbouw en verduurzaming te kunnen financieren.

Tevens is in de prestatieafspraken afgesproken dat Dudok Wonen in 2023 onderzoekt of zij bij lage middenhuurwoningen en sociale koop voorrang kunnen geven aan inwoners met een cruciaal beroep werkzaam in de gemeente Hilversum. Daarnaast geven corporaties bij de verkoop van nieuwe of vrijkomende (sociale) koopwoningen met een verkoopprijs tot de dan geldende NHG-grens zo veel als mogelijk voorrang aan (eigen) huurders die een zelfstandige of onzelfstandige (sociale) huurwoning achterlaten in de Gooi en Vechtstreek. Zo werken we aan woningen voor mensen met een cruciaal beroep en aan doorstroming, ook twee belangrijke doelstellingen van het woonbeleid.”

5. *Bent u van mening dat de financiële positie van de corporaties verkoop van sociale huurwoningen urgent noodzakelijk maakt? Zo ja, kunt u dat toelichten?*

Hierboven hebben wij al aangegeven dat verkoop meerdere doelen dient en niet alleen financieel gedreven is.

Woningcorporaties huisvesten personen die door hun inkomen of door andere omstandigheden niet in staat zijn zelfstandig te voorzien in passende huisvesting. Het zijn niet-winstbeogende organisaties en rendement wordt geïnvesteerd in deze maatschappelijke opdracht. De opbrengsten die corporaties uit de verkoop halen worden weer geïnvesteerd in het bouwen van nieuwe sociale huurwoningen en renovatie en verduurzaming van hun bestaande woningvoorraad. Verkoop maakt het mogelijk dat corporaties meer sociale huurwoningen kunnen bouwen.

6. *Zijn er in Hilversum de komende jaren voor de corporaties voldoende bouw- en transformatielocaties beschikbaar om überhaupt sociale huurwoningen te realiseren? Zo ja, om welke locaties en om hoeveel woningen gaat het dan?*

Ja er zijn voldoende bouw- en transformatielocaties beschikbaar. [In bijlage 2 van de Prestatieafspraken](#) is de 'Projectenlijst nieuwbouw, peildatum 1 juni 2023' opgenomen. In deze lijst ziet u alle locaties die nu in beeld zijn.

7. *Waarom heeft u deze gelegenheid niet gebruikt om ook afspraken te maken over de kwaliteit van de woning en het woonmilieu?*

In de prestatieafspraken is een hoofdstuk over leefbaarheid opgenomen. Bij de inleiding staat dat 'onder leefbaarheid wordt verstaan de aantrekkelijkheid van een gebied om er te wonen, leven, elkaar te ontmoeten, te spelen en elkaar om hulp te vragen.' De afspraken in dit hoofdstuk hebben onder andere betrekking op het bevorderen van de kwaliteit van de woonomgeving.

Daarnaast zijn diverse andere gremia, waarin met corporaties overleg wordt gevoerd over de kwaliteit van de woningen en het woonmilieu. Zo is er de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Monumenten (welstand) en worden alle ingrijpende woningverbeteringen voor een omgevingsvergunning getoetst.

Tenslotte zijn in de Nationale Prestatieafspraken afspraken opgenomen op kwaliteit, zoals de aanpak van vocht en schimmel, waar corporaties de komende jaren aan gaan werken.

Zie: <https://aedes.nl/media/afbeelding/infographic-nationale-prestatieafspraken>

8. *Waarom zijn er geen afspraken gemaakt over de woninggrootte en -indeling?*

Hierover worden wel degelijk afspraken gemaakt, maar niet zozeer in de prestatieafspraken. Afspraken over de woninggrootte en -indeling worden per ontwikkelproject gemaakt.

In de Woonvisie is opgenomen dat we regie op het woningbouwprogramma richting ontwikkelende partijen voeren. Zo moeten nieuwe woningen een minimale grootte van 35m<sup>2</sup> hebben en hierop wordt getoetst bij vergunningverlening.

Verder gaat het genoemde krantenartikel over commerciële marktpartijen. Prestatieafspraken sluiten wij alleen met corporaties.

9. *Waarom ontbreken afspraken over het door middel van ontwerp kwaliteit bevorderen van een aangenaam woonmilieu en goede sociale cohesie in buurten en wijken waar de corporaties bouwen of eigendom hebben en wat u daar zelf aan kunt bijdragen?*

Voor de beantwoording van deze vraag verwijzen wij u naar het antwoord op vraag 7.

Verder zijn de adviseurs Wonen samen met de corporaties bezig met het organiseren van een fietstocht voor raadsleden. Corporaties laten dan verschillende projecten zien waar zij aan werken. Hoe corporaties bijdragen aan een aangenaam woonmilieu en goede sociale cohesie is een mooi thema om mee te nemen voor deze fietstocht.

10. *Bent u van mening dat de gemeente en de corporaties voldoende grip hebben op de sociale huurwoningmarkt om doorstroming binnen Hilversum daadwerkelijk te kunnen bevorderen?*

Voor wat in onze invloedssfeer ligt wel. In de regio Gooi en Vechtstreek is afgesproken om meer in te zetten op doorstroming. Het aanstellen van wooncoaches is daar een voorbeeld van. Een wooncoach helpt mensen met een latente verhuiscens op weg en laat mogelijkheden op de woningmarkt zien. In het voorjaar van 2023 is in de regio een plan van aanpak opgesteld om doorstroming te bevorderen. De gemeenten en corporaties zijn daar volop mee bezig. Doorstroming is belangrijk omdat we daarmee meer mensen een passend thuis kunnen bieden. Hoe langer de verhuisketen, hoe meer mensen een passend thuis vinden. Uitgangspunt is en blijft dat we niet mensen kunnen en willen dwingen om te gaan verhuizen. We kunnen het wel stimuleren en dat doen we dus ook.

11. *De prestatieafspraken bevatten een PowerPointpresentatie van het RIGO. Waarom? Wat is de status daarvan?*

Per abuis is de PowerPoint presentatie van RIGO voor het BOT op 4 juli 2023 toegevoegd aan de stukken van de Raadsinformatiebrief 2023-55 Prestatieafspraken met woningcorporaties Hilversum 2023 - 2027.

Deze presentatie hoort niet bij de prestatieafspraken, maar hoort bij de uitnodiging voor het Benen op Tafel overleg over Opkoopbescherming, Leegstand en Doorstroming welke op 4 juli 2023 is gehouden. Excuses voor de ontstane verwarring en wij zullen de presentatie verwijderen.

12. *Wat zijn combinatiewoningen?*

Uit de begrippenlijst in de prestatieafspraken:

**“Combinatiewoning:** Een combinatiewoning is een woning die geschikt gemaakt is voor dubbele bewoning (begane grond en 1e verdieping). Er wonen twee zelfstandige huishoudens op één adres.”

Er is ook een filmpje gemaakt om een beter beeld te krijgen van wat combinatiewoningen zijn:

<https://www.youtube.com/watch?v=1u9KFzclGAW>. Aan deze video kunnen geen rechten worden ontleend, beeldmateriaal is afkomstig van diverse internet bronnen en bevat geen eigen materiaal van een van de corporaties.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Hilversum,  
de gemeentesecretaris,

de burgemeester,

mr. C.P. Torres Barrera

dr. ir. G.M. van den Top