

**Afspraken met de corporaties; voornemens of beloften?**

7 augustus 2023

Geacht college,

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.

**Vraag 1:**

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

Door de fractie van de PvdA zijn inmiddels over een aantal van de afspraken vragen gesteld, waar wij ons graag bij aansluiten. Democraten Hilversum voegt daar hierbij nog enkele vragen aan toe.

De looptijd van de afspraken is opgerekt naar vijf jaar. U zegt dat de belangrijkste reden is om de voorraadontwikkeling met elkaar te kunnen afstemmen, met meer consistentie en continuïteit. Dat kan natuurlijk ook door de afspraken na kortere periodes te evalueren en zo nodig bij te stellen, om tevens te kunnen inspelen op nieuwe inzichten en ontwikkelingen. Bovendien strekt de duur van deze afspraken zich uit over de volgende collegeperiode. Democraten Hilversum kan zich voorstellen dat een volgende coalitie zich niet op voorhand gebonden voelt aan deze afspraken.

**Vraag 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?

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.

**Vraag 3:**

Kunt u aangeven wat die wensen en doelen waren en waar die in de afspraken zijn terug te vinden?

U stelt dat "woningcorporaties soms gehouden zijn aan de verkoop en/of liberalisatie van de huidige woningvoorraad." Dat klinkt als een onvermijdelijke situatie. Echter, in de huidige woningnood kan geen enkele sociale huurwoning gemist worden en zouden de corporaties wellicht -al was het maar bij uitzondering- pas op de plaats kunnen maken. Niet voor niets

stelt de MRA “Met corporaties kunnen prestatieafspraken worden gemaakt over stoppen/beperken van liberalisatie en van verkoop.”

**Vraag 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?

In de periode 2017-2021 zijn bijna net zoveel sociale huurwoningen aan de voorraad onttrokken als erbij gebouwd zijn (er zijn in die periode per saldo slechts 199 sociale huurwoningen bij gekomen). De indicatieve bestedingsruimte van de in Hilversum actieve woningcorporaties is echter naar verhouding niet bepaald gering te noemen.

**Vraag 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?

**Vraag 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?

U stelt terecht dat “de integraliteit en stapeling van opgaven (o.a. beschikbaarheid, betaalbaarheid, duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit, sociaal domein) vraagt om een effectief samenspel tussen corporaties en gemeente.” In de afspraken komen aantallen, betaalbaarheid, zorg en duurzaamheid terug, maar ruimtelijke kwaliteit niet. Democraten Hilversum is van mening dat de kwaliteit van de woning en de woonomgeving eveneens een gezamenlijke verantwoordelijkheid zijn voor gemeente en corporaties. Daarover dus ook nog enkele vragen.

**Vraag 7:**

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

De afspraken beperken zich tot de aantallen te realiseren sociale huurwoningen. Om die te laten aansluiten op de behoefte is het nodig om ook kwaliteitsaspecten zoals de woninggrootte en -indeling te benoemen. Immers, aan woningen voor starters of spoedzoekers worden andere eisen gesteld dan aan gezinswoningen of aan de huisvesting van bijzondere doelgroepen. Hierover is in de afspraken niets te vinden, terwijl het toch uw verantwoordelijkheid is om ervoor te waken dat de sociale woningen voldoen aan de woonbehoeften van de beoogde doelgroep.

In NRC van 3 augustus jl. (*‘De opkomst van de woonkazerne’*) wordt gememoreerd dat van de 10.000 woningen die in 2022 in de grote steden werden opgeleverd de helft kleiner was dan 50 m<sup>2</sup>, waarvan veel zelfs 20 m<sup>2</sup> of minder, die worden verhuurd voor 700-800 euro per maand. In Amsterdam is de gemiddelde oppervlakte van een nieuwbouwwoning in de afgelopen twintig jaar meer dan gehalveerd en in Hilversum zal dat niet anders zijn. Juist waar commerciële marktpartijen (ontwikkelaars) geneigd zijn om het aandeel sociale woningen dat ze moeten bouwen zo klein mogelijk uit te voeren, is het zaak om met de corporaties betere afspraken te maken.

**Vraag 8:**

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

Het woongenot van mensen wordt niet alleen bepaald door kenmerken van de woning zelf, maar ook door de inrichting, het uiterlijk en de sfeer van de woonomgeving. Het woonbeleid

hoort zich dan ook in de regel niet alleen op de woning maar ook op de woonomgeving te richten.

**Vraag 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?

Het bevorderen van doorstroming vergt afstemming en vaak maatwerk binnen de gehele woningvoorraad. Echter, de corporaties bezitten slechts ca. 50% van de totale voorraad huurwoningen (25% van het totale aantal woningen).

**Vraag 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?

**Vraag 11:**

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

**Vraag 12:**

Wat zijn combinatiewoningen?

Uw beantwoording met belangstelling tegemoetziend,

Rob Docter