

Aan de gemeenteraad
cc commissieleden
cc pers

DATUM 2 november 2023
ZAAKNUMMER 1366722
BEHANDELD DOOR Bas Demmers
TELEFOON (035) 629 2623
UW KENMERK
BIJLAGEN -
BETREFT Sociale voorraad en verkoop sociale huurwoningen

Geachte raadsleden,

Met deze brief willen wij u informeren over de huidige stand van zaken, en de ontwikkelingen van de afgelopen jaren, wat betreft de sociale woningvoorraad en de verkoop van sociale huurwoningen. In de [Prestatieafspraken Hilversum 2023 tot en met 2027](#) is afgesproken om de woningvoorraad te monitoren. Daarbij is in de commissievergadering van woensdag 4 oktober 2023, tijdens de behandeling van het Rekenkameronderzoek, afgesproken om voortaan jaarlijks cijfers over de sociale voorraad en verkoop van sociale huurwoningen te delen in een woonmonitor. Dit gaan wij vanaf volgend jaar doen. Vooruitlopend hierop willen wij u nu alvast inzicht geven in de ontwikkelingen van de afgelopen periode. Verder heeft portefeuillehouder op 29 september 2021 de toezegging (T21/096) gedaan met een collegebrief te komen met de cijfers behorende bij het aantal verkochte sociale huurwoningen van de periode 2015-2020. Dit lijkt in de overdracht (tijdelijk) van tafel gevallen. Met deze brief handelen we alsnog T21/096 af en geven we ter volledigheid ook de cijfers van 2021 en 2022. Deze aantallen plaatsen we in het perspectief van de gehele voorraad aan sociale huurwoningen en de geldende prestatieafspraken. Daarnaast staan we stil bij het beleid en de voorwaarden die de corporaties hanteren bij de verkoop van sociale huurwoningen.

Prestatieafspraken 2023 tot en met 2027

In de prestatieafspraken is het aandeel sociale huurwoningen leidend gemaakt. De afspraak hierover luidt: "Op 31 december 2022 zijn er 11.746 sociale huurwoningen in Hilversum (bron: Regionale Woonmonitor). Partijen hebben als ambitie om het aandeel sociale huurwoningen op 31 december 2027 in de gemeente Hilversum te laten groeien, waarbij de sociale huurvoorraad tenminste 27% bedraagt afgezet tegen de totale woningvoorraad van 43.620 (31-12-2022) woningen in Hilversum." 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 tezamen 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.

Verkoop sociale huurwoningen 2015 tot en met 2022

Corporaties hebben verkoop vanuit eigen bezit nodig om investeringen in nieuwbouw en verduurzaming te kunnen financieren. Het verschilt per corporatie hoe de verkoop verloopt. Wel geven de corporaties bij de verkoop van sociale huurwoningen bijna altijd voorrang aan kopers die een sociale huurwoning achterlaten. Daarnaast wordt bij de verkoop van een woning contractueel een zelfbewoningsplicht vastgelegd. Door inzet van constructies als maatschappelijk gebonden eigendom met erfpacht, en een terugkoopbeding, wordt geborgd dat woningen voor een betaalbaar marktsegment behouden kunnen blijven. De verkoop van sociale huurwoningen draagt daarmee bij aan de doorstroming en bedient via sociale koopproducten ook huishoudens die qua inkomen voor een betaalbare huurwoning in aanmerking komen. De drie hierop volgende tabellen tonen het aantal verkochte sociale huurwoningen per woningcorporatie per jaar en de stand van de sociale huurvoorraad per kalenderjaar. Deze cijfers zijn gebaseerd op de regionale woonmonitor.

G&O (Het Gooi en Omstreken)

Verkochte sociale huurwoningen G&O		Stand van de sociale huurvoorraad per 31/12 van het kalenderjaar
Verkoopjaar	Aantal verkopen	
2015	12	3.103
2016	5	3.143
2020	3	3.152
2021	2	3.150
2022	0	3.149

In 2022 heeft G&O geen sociale huurwoningen verkocht in Hilversum. In het verleden zijn er negen woningen van G&O met een korting van 10% verkocht aan zittende huurders. Om in aanmerking te komen voor de regeling, moest de huurder minstens twee jaar een woning van G&O huren. Daarbij moest de woning de komende vijf jaar bewoond worden door de huurder. Deze regeling wordt tegenwoordig niet meer door G&O aangeboden. Alle woningen worden nu bij mutatie op de vrije markt verkocht, omdat deze woningen niet passen binnen hun wensenportefeuille (te groot, monumentale status, hoge onderhoudskosten, et cetera). In de periode van 2015 tot en met 2022 is de portefeuille sociale huurwoningen van G&O in Hilversum gestegen met 46 woningen.

Dudok Wonen

Verkochte sociale huurwoningen Dudok Wonen					Stand van de sociale huurvoorraad per 31/12 van het kalenderjaar
Verkoopjaar	Vrije verkoop	KGK*	KNW**	Aantal verkopen	
2015	3	67	8	78	2.985
2016	3	63	6	72	2.901
2017	0	61	3	64	2.824
2018	4	35	16	55	2.772
2019	0	17	20	37	2.744
2020	0	11	19	30	2.728
2021	4	8	30	32	2.681
2022	0	3	20	23	2.745

* KGK (Koop GoedKoop): Een sociaal koopproduct waarbij de grond wordt gehuurd en de opstal wordt gekocht. De kleinere benodigde hypotheek zorgt ervoor dat mensen met een lager inkomen ook een kans krijgen op de koopmarkt.

** KNW (Kopen Naar Wens): Een sociaal koopproduct waarbij de wooncorporatie een deel van de aankoop prijs voorschiet. Dit wordt weer terugbetaald bij de verkoop van de woning.

*** Vrije verkoop: Verkocht zonder sociaal koop product.

Dudok Wonen heeft gemiddeld 96% van hun verkochte sociale huurwoningen in Hilversum verkocht met een sociaal koopproduct aan een huishouden met een laag- of middeninkomen. Op deze manier dragen zij bij aan de doorstroming en het bedienen van de doelgroep. Verder onderzoekt Dudok Wonen in 2023 of zij bij lage middenhuurwoningen en sociale koop voorrang kunnen geven aan inwoners met een

cruciaal beroep werkzaam in de gemeente Hilversum. In de periode van 2015 tot en met 2022 is de portefeuille sociale huurwoningen van Dudok Wonen in Hilversum gedaald met 240 woningen.

De Alliantie

Verkochte sociale huurwoningen De Alliantie		Stand van de sociale huurvoorraad per 31/12 van het kalenderjaar
Verkoopjaar	Aantal verkopen	
2015	81	5.352
2016	54	5.412
2017	35	5.339
2018	35	5.411
2019	28	5.470
2020	37	5.543
2021	75	5.512
2022	41	5.533

De Alliantie verkoopt geen sociale huurwoningen met een sociaal koopproduct, wel geven ook zij kopers die een sociale huurwoning achterlaten voorrang. De verkoopcijfers moeten in het licht van de totale portefeuillevernieuwing van de Alliantie gezien worden. De Alliantie verkoopt, sloopt, bouwt nieuw, koopt en transformeert. In de periode van 2015 tot en met 2022 is de portefeuille sociale huurwoningen van De Alliantie in Hilversum gestegen met 181 woningen.

Totaalvoorraad sociale huurwoningen 2015-2022

De onderstaande tabel laat de ontwikkeling van de totaalvoorraad aan sociale huurwoningen ten opzichte van de totale woningvoorraad in Hilversum zien in de periode van 2015 tot en met 2022. Hierbij zijn ook de sociale huurwoningen van Habion en Woonzorg Nederland meegenomen. Af te lezen valt dat, ondanks de verkoop van sociale huurwoningen door corporaties, de sociale huurwoningvoorraad de afgelopen jaren niet is geslonken. Daarbij komt dat de verkoop ook bijdraagt aan menging van huur en koop in buurten en complexen, aan de doorstroming vanuit sociale huurwoningen, en vindt een deel van de verkoop plaats middels sociale koopproducten. Met deze sociale koopproducten blijven de woningen behouden in het betaalbare marktsegment. Met 11.746 sociale huurwoningen op 31 december 2022 bedroeg het aandeel, afgezet tegen de totale Hilversumse woningvoorraad van 43.620 woningen, een kleine 27%.

Jaartal	Totaalvoorraad sociale huurwoningen Hilversum	Totaalvoorraad woningen Hilversum	Aandeel sociale huurwoningen t.o.v. totale woningvoorraad (in %)
2015	11.616	41.123	28,25
2016	11.632	41.638	27,94
2017	11.526	41.942	27,48
2018	11.559	42.324	27,31
2019	11.653	42.676	27,31
2020	11.703	42.979	27,23
2021	11.644	43.398	26,83
2022	11.746	43.620	26,93

2023 en verder

Ten behoeve van een passende (sociale) woningvoorraad wordt de komende jaren veel nieuw gebouwd, maar ook de inzet op transformatie, combinatiewoningen, het stimuleren van wonen boven winkels en het inspelen op een goede doorstroming verlichten de druk op de woningmarkt. Aankomende projecten als de flexwoningen op het Circusterrein en uitgangspunten dat minimaal 33% van de nieuw te realiseren woningen een sociale huurwoning van een corporatie zal zijn dragen daarbij specifiek bij aan een verruiming van de sociale voorraad.

De precieze cijfers behorende bij de ontwikkelingen van de sociale voorraad en verkoop van sociale huurwoningen gaan wij, zoals eerder vermeld, jaarlijks delen in een woonmonitor.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Hilversum,
de gemeentesecretaris,

de burgemeester,

mr. C.P. Torres Barrera

dr. ir. G.M. van den Top