



Gemeente Pijnacker-Nootdorp
T.a.v. het college van Burgemeester en Wethouders
Postbus 1
2640 AA Pijnacker

**directoraat-generaal
Volkshuisvesting en
Bouwen**
directie Wonen

[www.linkedin.com/company/
ministerie-van-bzk](https://www.linkedin.com/company/ministerie-van-bzk)

Contactpersoon
drs. F.N. Paes

T 0654203783
francois.paes@minbzk.nl

Kenmerk
2023-0000340747

Uw kenmerk
1244091

Datum **04 JUL 2023**
Betreft Geschil over prestatieafspraken met Habion

Geachte heer Lugthart,

Bij brief van 21 februari 2023 heb ik de ontvangst bevestigd van het geschil van de gemeente Pijnacker-Nootdorp met woningcorporatie Habion over de prestatieafspraken 2022–2023 (hierna te noemen: geschil), zoals bedoeld in artikel 44, vierde lid, van de Woningwet, dat u bij mij aanhangig heeft gemaakt. U heeft mij verzocht om over dit geschil een bindende uitspraak te doen.

Het geschil is ter advisering voorgelegd aan de Adviescommissie geschilbeslechting prestatieafspraken Woningwet (hierna te noemen: de commissie). De commissie heeft mij op 29 mei 2023 geadviseerd. Mede op grond hiervan heb ik mijn standpunt bepaald; in deze brief ontvangt u mijn bindende uitspraak in dit geschil.

Kern geschil

Volgens de gemeente draagt Habion niet naar redelijkheid bij aan het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid. De gemeentelijke Woonvisie 2020-2030 gaat uit van een beleid dat gericht is op een toename zowel in percentuele zin als in absolute aantallen van de sociale huurwoningvoorraad. De huidige voorraad van sociale huurwoningen bedraagt 17% van de totale woningvoorraad in de gemeente, waarbij het streefgetal 30% is. De wachttijd voor een sociale huurwoning is in Pijnacker-Nootdorp met 96 maanden de hoogste in de regio.

Tegen deze achtergrond vindt de gemeente dat het prestatiebod van Habion, dat voorziet in de liberalisatie van een groot deel van haar sociale huurwoningvoorraad, niet naar redelijkheid bijdraagt aan het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid. Het voorstel van Habion zou leiden tot een afname van de sociale woningvoorraad, hetgeen gezien de grote opgave niet aan de orde kan zijn. Zelfs wanneer de door Habion voorgestelde nieuwbouw op termijn gerealiseerd zou kunnen worden, waar thans geen zicht op is vanwege het ontbreken van locaties, zou er nog steeds sprake zijn van een daling van de sociale huurwoningvoorraad omdat de toename door nieuwbouw de afname door liberalisatie niet compenseert. Zonder nieuwbouw resulteert de door Habion gewenste liberalisatie uiteraard in een nog grotere afname van de sociale huurwoningvoorraad. De gemeente wijst er verder op dat er voor Habion geen

financiële noodzaak is voor liberalisatie en dat de huurprijzen via het inkomensafhankelijke huurbeleid meer in evenwicht met de kwaliteit gebracht kunnen worden.

Habion wil een groot deel van haar sociale woningbezit in de gemeente bij mutatie in het geliberaliseerde segment verhuren en wijst daarbij op de kwaliteit van deze woningen, die volgens haar een hogere huurprijs rechtvaardigt dan de huidige sociale huurprijs. Habion wil daarmee tevens een doorstroomketen op gang brengen. Om bij te dragen aan het behoud van de sociale huurwoningvoorraad heeft Habion een voorstel gedaan voor nieuwbouw. Habion is van mening dat de gemeente niet kan bepalen hoe Habion de bijdrage invult. Tussen de gemeente en Habion is geen overeenstemming over de ontwikkeling van de door Habion voorgestelde nieuwbouw.

Advies commissie

De commissie is in beginsel uitgegaan van de gemeentelijke uitleg van haar volkshuisvestelijk beleid en heeft getoetst of deze een grondslag heeft in de Woonvisie. Het aangepaste voorstel van Habion van januari 2023 ten aanzien van het aantal te liberaliseren woningen is door de commissie niet in haar overwegingen betrokken, omdat dit na het indienen van het geschil is gedaan en omdat het kennelijk niet tot overeenstemming en intrekking van het geschil heeft geleid.

Na afweging van de aangedragen argumenten van de gemeente en van Habion en na toetsing aan het wettelijk kader, is de commissie tot haar advies gekomen.

Bindende uitspraak

Mijn bindende uitspraak is, overeenkomstig het advies van de commissie, dat Habion met het prestatiebod van juni 2022 niet naar redelijkheid bijdraagt aan de uitvoering van het volkshuisvestingsbeleid zoals neergelegd in de Woonvisie 2020-2030 van de gemeente Pijnacker-Nootdorp.

Overeenkomstig het advies van de commissie roep ik de gemeente op om het initiatief te nemen voor een overleg met Habion over de mogelijkheden voor realisering van nieuwbouw van sociale huurwoningen, en wijs ik Habion erop dat van haar verlangd kan worden dat zij niet doorgaat met liberalisatie bij mutatie zolang geen prestatieafspraken tot stand zijn gekomen waarin dit past.

Overwegingen

Voor de motivering van de bindende uitspraak verwijs ik u naar de overwegingen die de commissie aan haar advies ten grondslag heeft gelegd (zie de bijlage). De overwegingen neem ik over en worden hier als herhaald en ingelast beschouwd.

Verder merk ik vanuit mijn verantwoordelijkheid het volgende op. Volkshuisvesting is één van de prioriteiten van dit kabinet. Momenteel kunnen veel Nederlanders geen woning vinden die past bij hun wensen en portemonnee. Voor de gemeente Pijnacker-Nootdorp geldt dat er in de woondeal Haaglanden en de daaruit volgende realisatieagenda in de periode van 2022 tot en met 2030 een netto-uitbreiding van de sociale huurwoningvoorraad is afgesproken. In zoverre

Datum

Kenmerk
2023-0000340747

deel ik dan ook de zorg van de gemeente over een eventuele afname van de sociale huurwoningvoorraad, bijvoorbeeld door liberalisatie. In de Nationale prestatieafspraken die ik heb getekend met Aedes, de Vereniging Nederlandse Gemeenten en de Woonbond is opgenomen dat landelijk wordt gestreefd naar een zo groot mogelijke netto groei van de sociale huurvoorraad. Het is daarmee zaak bij het maken van lokale prestatieafspraken niet alleen te richten op de gemeentelijke woonvisie, maar ook rekening te houden met de regionale Woondeal, de Nationale prestatieafspraken en de andere volkshuisvestelijke programma's die recent zijn opgesteld.

In het bijzonder wijs ik daarbij op het programma Wonen en zorg voor ouderen. De opgave voor ouderenhuisvesting is groot. Ook vanuit die optiek is het gewenst om vanuit een integrale en gezamenlijke aanpak tussen corporatie en gemeente te zorgen voor realisatie én behoud van sociale huurwoningen die passend zijn voor ouderen. Juist een categorale corporatie als Habion kan en moet een grote rol spelen in het realiseren van die opgave. In de Nationale Prestatieafspraken van 30 juni 2022 is afgesproken dat corporaties tot en met 2030 zorgen voor de versnelde realisatie van 50.000 wooneenheden voor ouderen, in bestaande bouw of in nieuwbouw. Ook is afgesproken dat wordt gestreefd naar een zo groot mogelijke netto groei van de sociale huurvoorraad. Dat past ook bij de behoefte die in de gemeente Pijnacker-Nootdorp aanwezig is. Dit brengt mee dat liberalisatie kan wanneer lokale prestatieafspraken zijn gemaakt waarbinnen dat past, gegeven de gemeentelijke Woonvisie en de Nationale Prestatieafspraken. Desgewenst kunnen de lokale partijen hierbij met een blik vooruit ook rekening houden met het ontwerp van de Woonzorgvisie Pijnacker-Nootdorp 2023 – 2030, nu daarin de inwoners van Pijnacker-Nootdorp centraal staan die een zorg- of begeleidingsvraag hebben.

Aard van de bindende uitspraak

Bijgaand treft u een nadere toelichting aan over de aard van de bindende uitspraak, zoals bedoeld in artikel 44, vierde lid, van de Woningwet.

Kennisgeving en publicatie

Andere betrokken partijen bij dit geschil worden schriftelijk in kennis gesteld van de bindende uitspraak in dit geschil. Verder wordt de bindende uitspraak digitaal gepubliceerd.

Hoogachtend,

De minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,



Hugo de Jonge