

Prestatieafspraken Wijdmeren 2020 t/m 2023



De deelnemende partijen, Gemeente Wijdmeren, Huurdersbelangenvereniging de Alliantie Gooi en Vechtstreek(HBVA-G&V), Huurdersorganisatie Het Gooi en Omstreken(HGO), Stichting Woningcorporaties Het Gooi en Omstreken, Vecht en Omstreken en Stichting De Alliantie Gooi en Vechtstreek leggen in dit document de prestatieafspraken 2020-2024 op hoofdlijnen vast die zij ten aanzien van het realiseren en behouden van de sociale woningvoorraad met elkaar willen maken.

Inleiding

In 2016 is in overleg met de woningbouwcorporaties en huurderorganisaties een regionale woonvisie 2016-2030 en een lokale woonvisie voor Wijdmeren vastgesteld. Voor de periode 2017-2019 zijn vervolgens prestatieafspraken opgesteld. Eind 2019 zijn, aan de hand van de door woningbouwcorporaties opgestelde activiteitenplannen voor 2020, nieuwe prestatie afspraken vastgesteld voor de periode 2020-2023. Deze hebben tot doel de sociale woningvoorraad zo goed mogelijk af te stemmen op de behoeften van de inwoners van Wijdmeren. Daarbij staat naast betaalbaarheid, beschikbaarheid, duurzame kwaliteit van de sociale woningvoorraad de leefbaarheid van kleine kernen centraal.

Stukken aan de basis van de prestatieafspraken:

- de Woonvisie Regio Gooi en Vechtstreek (2016-2030),
- de Woonvisie Wijdemeren 2016-2020,
- De activiteitenplannen 2019 van de verschillende corporaties

De gezamenlijke volkshuisvestelijke thema's uit de woonvisie Wijdemeren die in de verschillende hoofdstukken zijn uitgewerkt zijn:

- beschikbaarheid sociale woningvoorraad
- borgen betaalbaarheid sociale woningvoorraad
- doorstroming
- duurzame kwaliteit
- aanpak bijzondere, urgente doelgroepen
- het behoud van leefbaarheid in kleine kernen

Gemeentevisie	Ambitie corporaties	Afspraken	Opmerkingen
Beschikbaarheid			
Uitbreiden van de sociale woningvoorraad, met name onder de 2 ^e aftoppingsgrens	<p>Groei van de voorraad sociale huurwoningen.</p> <p>Mogelijkheden bieden door toename van beschikbare sociale huurwoningen in een gevarieerd assortiment.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Partijen streven per saldo naar een groei van de sociale huurvoorraad aan het eind van de prestatieperiode. - Corporaties maken inzichtelijk in welke prijsklasse zij sociale huurwoningen verkopen en geven aan of de koper een doorstromer is uit huur. - Corporaties en gemeenten gaan samen via taskforce op zoek naar mogelijkheden om nieuwbouw te realiseren. Partijen zoeken gezamenlijk naar locaties voor tijdelijke woningen. <p>In het eerste half jaar van 2020 wordt door de gemeente een kansenkaart opgeleverd met bouwlocaties, ook met locaties voor tijdelijke woningen</p>	

<p>Doorstroming</p> <p>Gestapelde bouw t.b.v. variatie in het assortiment</p>	<p>Maximaal inzetten op doorstroming.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Wanneer dit gemeentelijke nieuwbouwlocaties voor sociale huurwoningen betreft, worden deze door de gemeente conform het gemeentelijk grondprijnsbeleid aangeboden aan de corporaties. Dat betekent tegen de marktconforme waarde van de gronden, passend bij het te realiseren (sociale) woningbouwprogramma. <p>Vanwege de realisatie van een sociaal woningbouwprogramma is het resultaat dat gemeentelijke grond voor sociale woningbouw tegen een sociale prijs wordt verkocht om sociale woningbouw mogelijk te maken. De gemeente is voornemens om vaste grondprijzen vast te stellen voor sociale woningbouw op basis van een nog uit te voeren taxatie. In het najaar van 2020 wordt dit beleid verder uitgewerkt.</p> <ul style="list-style-type: none"> - In de prestatieperiode worden door de corporaties minimaal 60 sociale huurwoningen opgeleverd. - 1/3 van de geplande nieuwbouwcapaciteit in de gemeente wordt in de prestatieperiode gerealiseerd in de sociale huursector (zoveel mogelijk per project). - Per project worden afspraken gemaakt over de doelgroep, woningtypes (zoals hoogbouw). In het Mobiliteitsplan Wijdemerren 2045, dat volgens planning medio 2021 gereed is, wordt een nieuwe visie ontwikkeld op alle vormen van verkeer en vervoer in de gemeente, waaronder 	<p>Het Gooi & Omstreken en Vecht & Omstreken hebben nu geen groeiambitie binnen de niet-DAEB tak. De Alliantie wel.</p> <p>Uniformering van voorrangsregels in de regio heeft het voordeel dat deze kunnen worden opgenomen in woningnet zodat de volgorde bepaling geautomatiseerd kan i.p.v. handmatig.</p>
---	---	--	---

	<p>Inzet Regionale wooncoach Aanpak Woonfraude Beschikbaarheid vergroten door woonfraude tegen te gaan.</p>	<p>automobiliteit, openbaar vervoer en fietsgebruik. Een aanpassing van de parkeernormen kan het gevolg zijn als voor parkeren gewijzigd beleid wordt vastgesteld.</p> <ul style="list-style-type: none"> - De gemeente brengt het benodigd aantal extra middensegmenthuurwoningen in 2020 in kaart. - Bij nieuwbouw worden voorrangregels afgesproken tussen partijen om zoveel mogelijk huishoudens te huisvesten (lange verhuisketen en beschikbaar komen van sociale huurwoningen). <p>Inzet op 100% doorstroming past daarbij. Per project kunnen aparte afspraken worden gemaakt.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Partijen maken zich hard voor het regionaal uniformeren van voorrangafspraken in de nieuwbouw en de monitoring van deze afspraken. - De regionale wooncoach is gestart in 2019. - Inzetten op een regionaal convenant woonfraude om hiermee een positieve bijdrage te leveren aan de beschikbaarheid van sociale huurwoningen. Corporaties wensen inzicht in het BRP. Afspraken in het kader van de AVG zijn nodig. Gemeente en corporaties gaan dit in 2020 onderzoeken op basis van het convenant Hilversum. <p>Bij onvoldoende draagvlak m.b.t. woonfraude in de regio aparte afspraken hierover maken tussen de gemeente en corporaties.</p> <ul style="list-style-type: none"> - In de sociale huursector bieden de corporaties per jaar maximaal 25% van de voor sociale verhuur leeggekomen woningen via Woningnet 	
--	---	--	--

Lokale voorrang 25%		aan met voorrang voor woningzoekenden met een binding aan de gemeente Wijdmeren.	
	Aanpassingen van woningen in relatie tot omgeving	<ul style="list-style-type: none"> - Woningcorporaties maken inzichtelijk welke plannen er zijn om de toegankelijkheid van het bezit te verbeteren. Gemeente en bewoners bespreken de toegankelijkheid van de direct aangrenzende woonomgeving. De gemeente investeert in de openbare ruimte in direct aangrenzende woonomgeving om de toegankelijkheid te verbeteren daar waar nodig. 	
Gemeentevisie	Ambitie corporaties	Afspraken	Opmerkingen
Betaalbaarheid			
Borgen betaalbaarheid voor woningen in de sociale huurvoorraad	Betaalbaarheid sociale huurvoorraad	<ul style="list-style-type: none"> - Inkomensafhankelijk toewijzen door de Alliantie en door Vecht & Omstreken. - Gemeente en corporaties onderzoeken hoe samengewerkt kan worden in het ontwikkelen van een minimabeleid. - De extra opbrengsten als gevolg van inkomensafhankelijke jaarlijkse huuraanpassing wordt door de corporaties gebruikt voor investeringen in de maatschappelijke opgave. Deze extra inkomsten tellen niet mee bij de berekening van de huursomstijging. - Onderstaande afspraak is alleen van toepassing op Het Gooi en Omstreken, Vecht en Omstreken, huurdersorganisatie HGO en huurdersbelangenvereniging Vecht en Omstreken: Indien een van de bovengenoemde corporaties over onvoldoende middelen beschikt voor de 	<p>HBVA G&V heeft het standpunt dat de huursom+1% niet nodig is (zie brief HBV 14/01/2020). De Alliantie en de HBVA</p>

		<p>verduurzamingsopgave (woningvoorraad in 2050 CO2-neutraal), kwaliteitsinvesteringen in de bestaande voorraad of het realiseren van nieuwbouw (ook tijdelijke woningen) treedt zij in overleg met de eigen huurdersorganisatie/-belangenvereniging over de toepassing van een extra huursomstijging van maximaal 1%. Dit betreft de maximaal 1% ruimte op de huursom bij de jaarlijkse huuraanpassing. Deze paragraaf is in de geest van het Sociaal Huurakkoord 2018 van Aedes en de Woonbond. Wanneer een van bovengenoemde corporaties met haar huurdersorganisatie/-belangenvereniging een extra huurverhoging is overeengekomen, leggen die corporatie, de betreffende huurdersorganisatie/-belangenvereniging en de gemeente dit voornemen in een addendum vast.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gemeente en corporaties gaan samen het convenant 'Vroeg Eropaf' op basis van het model Hilversum toepassen. Tot de invoering van de regionale werkwijze kan de huidige werkwijze voor huurachterstanden binnen Huisvesting Maatschappelijke Doelgroepen worden aangehouden, desgewenst aangevuld met extra maatregelen vanuit de gemeente in afstemming met de corporaties. Gemeenten en corporaties onderzoeken (nog te bepalen wanneer) in hoeverre de huidige werkwijze m.b.t. huurachterstanden binnen het HMD -traject voldoende handvatten biedt de schuldhulpverlening en vroeg-signalering te 	<p>G&V zijn overeengekomen om over dit onderwerp geen afspraken op te nemen in deze versie van de Prestatieafspraken 2020-2023.</p>
--	--	--	---

		verbeteren. Indien het onderzoek aanleiding geeft om extra maatregelen te treffen, wordt een regeling uitgewerkt die past bij de werkwijze van de gemeente Wijdemeren.	
Gemeentevisie	Ambitie corporaties	Afspraken	Opmerkingen
Leefbaarheid			
Aanpak bijzondere, urgente doelgroepen Het behoud van leefbaarheid in kleine kernen	Leefbare buurten	<ul style="list-style-type: none"> - Gemeente, corporaties en zorgpartijen maken afspraken over de financiering en rolverdeling bij de aanpak vervuilde woningen en verwarde personen. Bij voorkeur in een regionaal convenant. - Continueren van buurtbemiddeling inclusief bijdrage van gemeente en corporaties conform de verdeling in meldingen bij buurtbemiddeling voor sociale huurwoningen. - Onderzoeken of dit regionaal kan worden afgesproken. - De uitgaven op het gebied van leefbaarheid richten zich - conform Woningwet - op die wijken waar de corporaties woningbezit hebben en hebben betrekking op onze (sociale) huurwoningen en onze bewoners. - De uitgaven voor leefbaarheid zijn maximaal het normbedrag dat is vastgelegd in artikel 51 lid 2 van het BTIV. Deze uitgaven richten zich op woonmaatschappelijk werk zoals bijvoorbeeld de inzet van buurtbemiddeling, wooncoaches en het schoon, heel en veilig houden van het corporatiebezit en de directe woonomgeving. Daarnaast kan het budget worden ingezet voor specifieke projecten en het leveren van 	Indien de woningwet op dit onderwerp wordt gewijzigd, vindt aanpassing plaats.

		<p>maatwerk. Over deze inzet worden aparte afspraken gemaakt. Voor concretisering wordt verwezen naar de activiteitenplannen van corporaties.</p> <ul style="list-style-type: none"> - We ervaren een toename van kwetsbare (en verwarde) bewoners in complexen. Voorstel is om dit vraagstuk te verkennen en te bepalen wie welke rol kan vervullen. Huisvesting Maatschappelijke Doelgroepen biedt hiervoor aanknopingspunten. 	
Gemeentevisie	Ambitie corporaties	Afspraken	Opmerkingen
Duurzaamheid			
Duurzame kwaliteit	<p>Duurzame woningen in duurzame buurten</p> <p>Samenwerken met partners in de energie transitie, circulariteit en klimaatadaptatie.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Corporaties maken in het jaarlijkse activiteitenplan inzichtelijk wat de planning is van de verduurzamingsprojecten. - Uitwisselen voornemens ten aanzien van verduurzaming. - Gemeente stemt wijkwarmtevisie-plannen af met de corporaties. Gemeente zorgt daarbij voor voldoende draagvlak bij particuliere eigenaren. - De gemeente maakt een risico-inventarisatie op het gebied van klimaatadaptatie en betreft de corporaties hierbij. Corporaties en gemeente geven aan op welke manier zij een bijdrage kunnen leveren. - De gemeente betreft de corporaties in 2020 en 2021 bij de ontwikkeling van wijkwarmteplannen. De corporaties willen samen met de gemeente een afgewogen keuze maken in warmtebron en installatie en vooral 	<p>Klimaatadaptatie is het proces waarbij de samenleving zich aanpast aan het huidige of verwachte klimaat en de gevolgen daarvan.</p>

		ook het moment vanwege de timing van investeringen. Deze keuze maken wij op basis van gezamenlijk overeengekomen randvoorwaarden. Onderdeel van deze randvoorwaarden is een afspraak over betaalbaarheid voor onze huurders en voor ons als corporatie.	
Woonvisie loopt tot en met 2020		- In 2020 start de gemeente met het opstellen van een nieuwe woonvisie vanaf 2021. De corporaties en HBV's worden hierbij tijdig betrokken.	
Gemeentevisie	Ambitie corporaties	Afspraken	Opmerkingen
Organisatie			
		<ul style="list-style-type: none"> - Minimaal 2 x per jaar ambtelijk overleg met o.a. voortgang monitoring prestatieafspraken waarbij enkele op basis van jaarcijfers van het afgelopen kalenderjaar wordt gekeken. Het invullen van de monitor is jaarlijks voor het einde van het 2^e kwartaal. - Minimaal 1x per jaar bestuurlijk overleg bespreken voortgang prestatieafspraken o.b.v. de bovengenoemde monitor. - Afspraken die op een later moment onderdeel maken van de regionale samenwerkingsafspraken, komen te vervallen zodra de regionale afspraken zijn ondertekend. 	

Voorwaarden

Wanneer zich externe omstandigheden voordoen, zoals ontwikkelingen op rijksniveau, nieuwe wet- en regelgeving, economische ontwikkelingen of lokale omstandigheden die het nakomen van afspraken sterk bemoeilijken of onmogelijk maken, treden partijen in overleg over het gevolg hiervan voor de voorliggende afspraken. Dit kan leiden tot een afwijking van hetgeen in deze prestatieafspraken is opgenomen.

Deze afspraken zijn niet geldig als (een van) de corporaties geen WSW-borging krijgt voor de financiering van de voorgenomen nieuwbouw en/of verduurzaming van sociale huurwoningen.

Aldus overeengekomen op 9 september 2020,

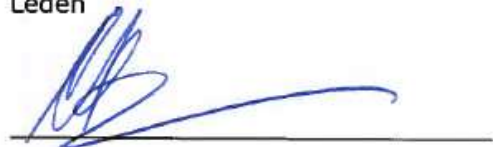
Namens burgemeester en wethouders van Wijdmeren,
Mevrouw R. van Rijn
Wethouder



Namens de huurdersbelangenvereniging De Alliantie Gooi en
Vechtstreek(HBVA),
De heer J. Bollebakker
Secretaris



Namens de huurdersbelangenvereniging Het Gooi en Omstreken,
De heer H. Calis en Mevr. C. de Leeuw-Henderson
Leden



Namens de huurdersbelangenorganisatie Vecht en Omstreken,
De heer M. van der Schagt
Lid



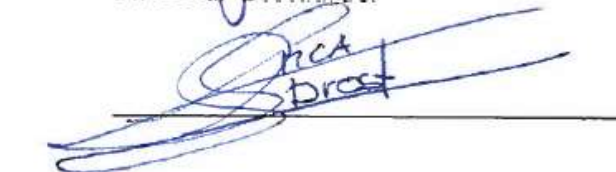
Namens de Alliantie regio Gooi en Vechtstreek,
Mevrouw A. Oosterbaan
Directeur



Namens Het Gooi en Omstreken,
De heer M. van Gessel,
Directeur



Namens Vecht en Omstreken,
De heer M.C.A. Drost,
Directeur-bestuurder



Ontwikkeling sociale(huur)voorraad 2020				Printdatum:	5-11-2020
In exploitatie 2020 en sociaal huurcontract zelfstandige woningen	De Alliantie	Vecht en Omstreken	Het Gooi & Omstreken	Totaal	
Sociale huur dd 1-1-2020	373	473	1.066	1.912	
Nieuwbouwopleveringen (zie tabel specificatie)	-	-	33	33	
Totaal 31-12-2020 sociale huur bestaand bezit en nieuwbouw	373	473	1.099	1.945	
Uit sociale huurvoorraad	De Alliantie	Vecht en Omstreken	Het Gooi & Omstreken	Totaal	
Aantal Verkoop	4	-	-	4	
Aantal Sloop	-	-	-	-	
Aantal Geliberaliseerd (sociaal naar vrije sector)	-	-	-	-	
Aantal sociale huurwoningen 31-12-2020	369	473	1.099	1.941	
Sociale voorraad	De Alliantie	Vecht en Omstreken	Het Gooi & Omstreken	Totaal	
Aantal verkochte voorraad onder 210.000 (2014 tm 2020)*	31		9	40	
Aantal vrije sector huurwoningen aanvangshuur € >710 en < € 850			-	-	
Sociale voorraad 31-12-2020	400	473	1.108	1.981	
Aantal vrije sector huurwoningen aanvangshuur > € 850	-	-	-	-	
* de koopwoningen tellen 7 jaar mee; bij koopproducten zoals Koop Goedkoop wordt er gekeken naar de koopsom die de koper daadwerkelijk betaalt en telt mee zolang het koopproduct bij de woning wordt toegepast					
Zachte plannen en ambities 2020	De Alliantie	Vecht en Omstreken	Het Gooi & Omstreken	Totaal	
Zacht plan Totaal (Locatie beschikbaar)	-	-	-	-	
Ambitie (geen definitieve locatie)	-	-	-	-	
Harde plannen: Nieuwbouwopleveringen 2020	De Alliantie	Vecht en Omstreken	Het Gooi & Omstreken	Totaal	
Gemeentehuis, Voorstraat NdB			17	17	
Tiny Houses			16	16	
				-	
				-	
Totaal	-	-	33	33	

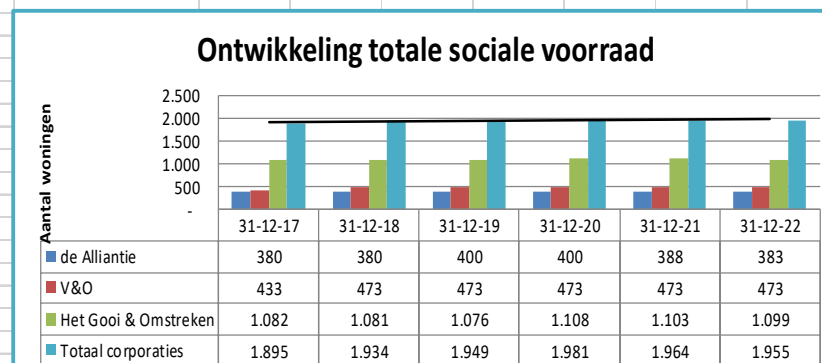
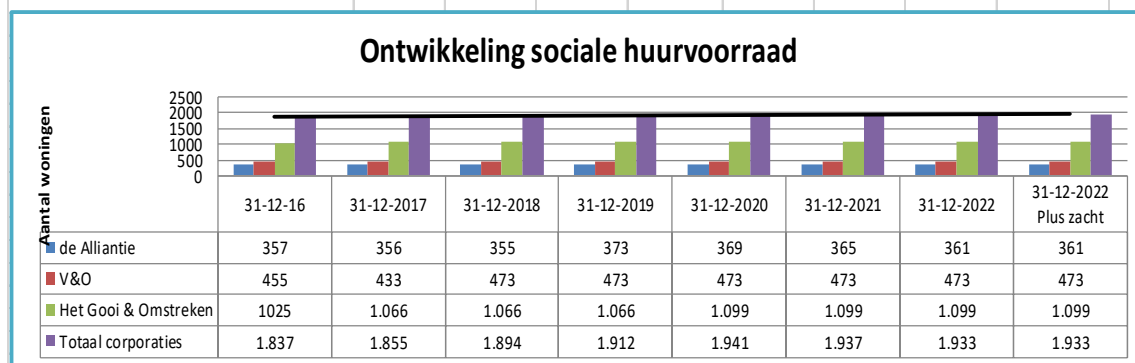
Theoretische doorkijk ontwikkeling sociale(huur)voorraad 2016-2022

(werkelijke ontwikkeling afhankelijk van te maken afspraken omtrent nieuwbouw locaties)

Printdatum: 5-11-2020

Ontwikkeling Sociale huurvoorraad	31-12-16	31-12-2017	31-12-2018	31-12-2019	31-12-2020	31-12-2021	31-12-2022	31-12-2022 Plus zacht	31-12-2022 Plus ambitie
de Alliantie	357	356	355	373	369	365	361	361	361
V&O	455	433	473	473	473	473	473	473	473
Het Gooi & Omstreken	1025	1.066	1.066	1.066	1.099	1.099	1.099	1.099	1.109
Overige partijen	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totaal corporaties	1.837	1.855	1.894	1.912	1.941	1.937	1.933	1.933	1.943

Ontwikkeling Sociale voorraad	31-12-17	31-12-18	31-12-19	31-12-20	31-12-21	31-12-22
de Alliantie	380	380	400	400	388	383
V&O	433	473	473	473	473	473
Het Gooi & Omstreken	1.082	1.081	1.076	1.108	1.103	1.099
Overige partijen	-	-	-	-	-	-
Totaal corporaties	1.895	1.934	1.949	1.981	1.964	1.955



Nieuwbouw potentieel woningcorporaties	2018	2019	2020	2021	2022	Totaal
Totaal harde nieuwbouwplannen	40	20	33	-	-	93
Totaal zachte nieuwbouwplannen	-	-	-	42	-	42
Totaal ambitie	-	-	-	10	10	20
Maximale productie	40	20	33	52	10	155

Planvoorraad nieuwbouw Wijdemeren	2018	2019	2020	2021	2022	Totaal
Koop	74	8	-	41	14	137
sociale koop	-	-	-	-	5	5
Vrije sector huur	-	33	-	-	26	59
Sociale huur	40	20	33	18	12	123
Maximale productie	114	61	33	59	57	319
Aandeel sociale huur (ambitie >= 30%)	35%	33%	100%	31%	30%	39%

