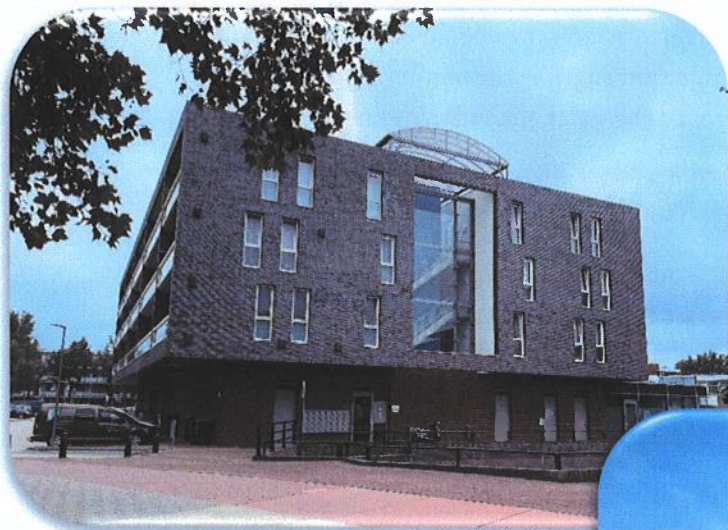


Prestatieafspraken wonen in Blaricum 2024-2027



Inleiding

Voor u liggen de meerjarige prestatieafspraken 2024 t/m 2027. Een resultaat van een constructieve samenwerking tussen de gemeente Blaricum, huurdersbelangenverenigingen van G&O en de Alliantie en woningcorporaties G&O en de Alliantie.

In deze prestatieafspraken staan per volkshuisvestelijk thema wat de bijdrage van iedere partij aan de opgave van Blaricum zal zijn. Deze prestatieafspraken omvatten niet alle acties en taken die gemeenten en corporaties doen, dat zou een te omvangrijke opsomming worden. Deze prestatieafspraken gaan over de zaken waarover alle partijen vinden dat nu specifiek afspraken moeten worden gemaakt.

Kader

In de Woningwet is opgenomen dat woningcorporaties naar redelijkheid bijdragen aan de volkshuisvestelijke doelen van de gemeenten waarin zij werkzaam zijn. Het volkshuisvestingsbeleid van de gemeente Blaricum is vastgelegd in de Woonvisie 2023-2027 en het bijbehorende Uitvoeringsprogramma, die zijn vastgesteld door de gemeenteraad. Woningcorporaties G&O en de Alliantie hebben door middel van een bod invulling gegeven aan het volkshuisvestingsbeleid van de gemeente Blaricum.

Deze afspraken zijn gemaakt in een nieuwe context, namelijk de Nationale Prestatieafspraken, de Woondeal MRA en het Regionaal Woonakkoord Gooi & Vechtstreek.

Nationale Prestatieafspraken volkshuisvesting (NPA)

Op 30 juni 2022 zijn de Nationale Prestatieafspraken volkshuisvesting (NPA) getekend door Aedes, de Woonbond, VNG en het Rijk. In de NPA zijn afspraken opgenomen over een verdubbeling van de bouwproductie van sociale huurwoningen, verantwoorde huurstijgingen en huurverlaging voor lagere inkomens, vergaande verduurzaming en kwaliteitsverbetering van corporatiebezit en ten slotte investeringen in de leefbaarheid van wijken. In deze lokale prestatieafspraken worden in principe geen afspraken gemaakt over onderwerpen die al in de NPA zijn opgenomen – tenzij er is afgesproken dat op lokaal niveau een uitwerking nodig is. Zoals bijvoorbeeld aan het opstellen van een woonzorgvisie.

Woonopgave Blaricum

Op 1 januari 2023 bestond 20% van alle woningen in Blaricum uit een sociale huurwoning. De druk op de sociale huursector is groot en blijft de komende jaren alleen maar toenemen. In de regio Gooi en Vechtstreek zijn ruim 18.000 actief woningzoekenden, dit zijn woningzoekenden die het afgelopen jaar gereageerd hebben op een vrijkomende sociale huurwoning. Jonge mensen en mensen met een lager- of middeninkomen kunnen moeilijk aan een woning komen in Blaricum. Alle partijen onderschrijven gezamenlijk de woonopgave in de gemeente.

Onze visie hierbij is dat we zoveel mogelijk woningen beschikbaar willen maken voor bewoners die willen doorstromen en voor woningzoekenden. Daarbij zijn we ons bewust van de beperkte ruimte die Blaricum heeft en kijken we daarom ook naar creatieve oplossingen in de bestaande voorraad. We spelen zo goed als mogelijk in op de woonbehoefte van huurders en woningzoekenden door in te zetten op maatregelen die de doorstroming bevorderen en waar mogelijk het realiseren van

nieuwbouw sociale huur en midden-huur. Gelet op het geringe percentage sociale huur in de gemeente spannen partijen zich in om de sociale voorraad de komende jaren te laten groeien. Uitgangspunt is dat er de komende jaren geen sociale huurwoningen worden verkocht.

De prestatieafspraken bevatten de volgende thema's.

1. Beschikbaarheid
2. Betaalbaarheid
3. Duurzaamheid
4. Leefbaarheid
5. Wonen en zorg

Partijen

Deze prestatieafspraken zijn gemaakt door de volgende partijen:

- Gemeente Blaricum
- G&O en haar Huurdersorganisatie HGO
- De Alliantie en haar Huurdersbelangenvereniging de Alliantie Gooi en Vechtstreek

Looptijd

De looptijd van de prestatieafspraken is 2024 tot en met 2027 en sluit daarmee aan bij de Woonvisie 2023-2027 Blaricum. Aanvullende afspraken kunnen jaarlijks worden gemaakt indien blijkt dat hieraan behoefte is. De prestatieafspraken worden jaarlijks gemonitord, minimaal 1 keer tijdens het bestuurlijk overleg en minimaal 2 keer per jaar ambtelijk.

1. Beschikbaarheid

De vraag naar betaalbare woonruimte neemt toe. In de Woonvisie is opgenomen dat gemeente Blaricum het tekort aan betaalbare woningen wil inlopen. Het uitgangspunt van partijen is dat het aandeel sociale en middeldure huurwoningen toeneemt om toe te groeien naar een groter percentage sociaal/middeldure in de totale woningvoorraad. Dit betekent in ieder geval dat het aandeel sociaal minimaal op peil blijft en dat van het nieuwbouwprogramma er tenminste 1/3 sociale huur en 1/3 in het middeldure segment wordt gerealiseerd. Een terughoudend verkoopbeleid is hierbij van toepassing. Partijen werken samen op het gebied van de monitoring van de ontwikkeling van de sociale woningvoorraad en de woonruimteverdeling. Door o.a. in te zetten op doorstroming willen we de bestaande voorraad beter benutten.

Beschikbaarheid			
	Onderwerp	Afspraak	Trekker
1.	Groei (netto)sociale huurvoorraad	Partijen willen dat de sociale huurvoorraad gaat groeien en spreken af dat er sprake zal zijn van een netto groei aan het eind van de prestatieperiode 2027 tov 1 januari 2024. Jaarlijks vindt monitoring plaats. Nieuwbouwprojecten in de pijpleiding die zijn opgenomen in de Woonvisie: - Hazeleger/Oude Renbaan 4 tot 6 woningen (Alliantie) - Melkfabriek 3 woningen (G&O). Bij toekomstige nieuwbouwprojecten (waarvan uitgezonderd de reeds afgesproken nieuwbouw op Hazeleger/Oude Renbaan (alleen de Alliantie)) op nader te bepalen inbreidlocaties/kleine locaties die voortkomen uit het locatieonderzoek woningbouw in deze periode (beide corporaties), gaan partijen in gesprek over de financiële haalbaarheid hiervan, over een mogelijke financiële bijdrage door de gemeente of eventuele verkoop van huurwoningen.	Gemeente en corporaties
2.	Locaties nieuwbouw	Het toevoegen van nieuwbouw is het doel van alle partijen. Gemeente, corporaties en HBV's blijven opzoek naar geschikte locaties. Begin 2024 voert de gemeente een locatie onderzoek uit. Corporaties leveren een zienswijze op het onderzoek.	Allen
3.	Tijdelijke woonvormen	In het kader van onderzoek naar locaties voor nieuwbouw, worden de mogelijkheden voor tijdelijke woonvormen ook door de gemeente en corporaties onderzocht. Daarbij wordt ook gekeken naar passende parkeernomen bij de doelgroep.	Gemeente

	Onderwerp	Afspraak	Trekker
4.	Alternatieve woonvormen	De gemeente ondersteunt, in samenhang met de Woonvisie, de zoektocht van corporaties naar creatieve manieren om extra woonruimte toe te voegen, zoals het splitsen en delen van woningen, of het realiseren van zogeheten combinatiewoningen. Ook hier worden passende parkeernormen meegenomen. Ten aanzien van het splitsingsbeleid onderzoekt de gemeente (conform de Woonvisie) de mogelijkheden tot verruiming van het splitsingsbeleid en informeert hierover tijdig de corporaties.	Gemeente en corporaties
5.	Tijdige bepaling Sociale grondprijzen	Bij aanvang van gezamenlijke projecten geeft de gemeente aan wat de te verwachten sociale grondprijs is.	Gemeente
6.	Ontwikkellocaties aandeel sociale huur uitgangspunt	De corporaties maken met de gemeente per project afspraken over het aantal sociaal en middelduur en vrije sector. M.u.v. het Tergooi terrein is het uitgangspunt van ontwikkellocaties conform de Woonvisie en het Regionale Woonakkoord 1/3e in het sociale segment en 1/3e middelduur.	Gemeente en corporaties
7.	Voorkeurspositie corporaties sociaal	De door de gemeente aangewezen (potentiële) ontwikkellocaties worden met de corporaties besproken en de mogelijkheden voor ontwikkeling beoordeeld. Bij de ontwikkeling van huurwoningen in het sociale segment geeft de gemeente de corporaties voorrang. Ook in het middensegment huur willen corporaties ontwikkelen.	Gemeente
8.	Draagvlak	Partijen leveren gezamenlijke inspanning voor het creëren van draagvlak bij nieuwbouwprojecten, herontwikkeling of de realisatie van tijdelijke woningen. Dit betekent dat omwonenden in een vroeg stadium worden betrokken. Per project maken partijen hierover afspraken, wie welk aandeel levert.	Allen
9.	Nieuwbouw projectafspraken	Per project worden afspraken gemaakt over de doelgroep, toewijzing, woningtypes en de daarbij toe te passen parkeernormen.	Gemeente en corporatie
10.	Toewijzing lokaal	De toewijzing gebeurt via de regionale Huisvestingsverordening 2024. Op basis van de verordening bieden corporaties 25% van het vrijkomende aanbod sociale huurwoningen met voorrang aan woningzoekenden met een gemeentebinding Blaricum. Indien door de gemeente voorrang wordt verleend aan een brandweerman (conform HVV) dan wordt in samenspraak met de corporaties -indien nodig- direct bemiddeld.	Corporaties
11.	Doorstroming	Om verhuisketens zo lang mogelijk te maken en zoveel mogelijk huishoudens aan huisvesting te helpen: wordt nieuwbouw sociale huur met voorrang aangeboden aan doorstromers die een sociale huurwoning achterlaten;	Corporaties

Beschikbaarheid			
	Onderwerp	Afspraak	Trekker
12.	Doorstroommaatregelen	In regionaal verband wordt in 2024/2025 onderzocht of er extra maatregelen kunnen worden ingezet ter bevordering van doorstroming. De gemeente onderzoekt of een verhuiskostenvergoeding voor senioren kan worden ingezet. De corporaties onderzoeken in regionaal verband de mogelijkheid van huurgewenning.	Gemeente en corporaties
13.	Wooncoach	De corporaties gaan door met de inzet van de wooncoach: Van de gemeente wordt inzet van de WMO verwacht n.a.v. een gesprek van wooncoach met bewoner.	Gemeente en corporaties
14.	Statushouders	De gemeente is verantwoordelijk voor de lokale taakstelling m.b.t. huisvesting statushouders. Corporaties stellen voor deze doelgroep huisvesting beschikbaar. De gemeente draagt zorg voor voldoende capaciteit (vanuit VluchtelingenWerk) voor de ondersteuning bij het tekenen van de huurovereenkomst en het begeleiden van nieuwkomers. Het doel is dat nieuwe inwoners goed landen in de woning en wijk. Indien er leegstand optreedt als gevolg van gebrek aan begeleiding, treden de gemeente en corporatie hierover met elkaar in gesprek. Ten behoeve van de uitvoering van de taakstelling onderzoekt de gemeente uiterlijk in Q2 2024 of corporaties toegang kunnen krijgen tot het TVS-systeem.	Gemeente en corporaties
15.	Lage middeninkomens	Gemeente en corporaties komen overeen dat G&O en de Alliantie ieder bovenop de wettelijke beleidsruimte om 7,5% van de vrijgekomen sociale huurwoningen (dwz met een huurprijs onder de maximale sociale huurgrens, ook wel: 'liberalisatiegrens' € 808,06 prijspeil 2023) toe te wijzen aan middeninkomens (d.w.z. met een maximaal inkomen van € 56.329, prijspeil 2023), extra ruimte krijgen om gedurende de looptijd van deze prestatieafspraken nog eens maximaal 7,5% van de vrijgekomen sociale huurwoningen toe te wijzen aan middeninkomens (totaal maximaal 15% per corporatie).	Corporaties

2. Betaalbaarheid

Betaalbaarheid is een belangrijk thema in de prestatieafspraken. Het zit niet alleen op het toevoegen van meer betaalbare woningen maar ook op het betaalbaar houden van huurwoningen. Door stijgende (energie)prijzen zien we dat meer mensen in de financiële problemen raken. De gemeente betreft corporaties en de huurdersorganisaties bij het geven van voorlichting op het gebied van duurzaamheid. Partijen maken afspraken bij (naderende) betalingsproblematiek.

Betaalbaarheid			
	Onderwerp	Afspraak	Trekker
16.	Inkomensafhankelijke huurverhoging	Extra huurstijgingen die als gevolg van een inkomensafhankelijke huurverhoging worden gerealiseerd tellen niet mee bij de berekening van de huursomstijging. Het gaat hierbij om de huurverhoging bij huishoudens met een inkomen boven de toewijzingsgrens. Extra inkomsten uit de inkomensafhankelijke huurverhoging worden gebruikt voor investeringen in de lokale maatschappelijke opgave.	Corporaties
17.	Energiearmoede	De gemeente houdt corporaties en HBV's op de hoogte van stappen die worden gezet ten aanzien van duurzaamheid en energiebesparing. De gemeente kan helpen met financiële ondersteuning en informatieverstrekking over besparingstips.	Gemeente
18.	Betalingsproblematiek	Corporaties en gemeenten hebben als uitgangspunt dat huisuitzettingen als gevolg van betalingsproblematiek worden voorkomen. Partijen gaan (vroegtijdig) met elkaar in gesprek als dit nodig is conform de afspraken in het Convenant Vroegsignalering.	Gemeente en Corporaties

3. Leefbaarheid en veiligheid

Gezamenlijk zorgen partijen voor een groene, schone en veilige leefomgeving. Prettig en plezierig wonen, werken en elkaar ontmoeten in Blaricum vinden partijen belangrijk. Daar waar de leefbaarheid en/of veiligheid onder druk staat of vervuiling optreedt geven we uitvoering aan de gemaakte afspraken.

Leefbaarheid en veiligheid			
	Onderwerp	Afspraak	Trekker
19.	Inzet op leefbaarheid	De gemeente Blaricum en de corporaties hechten belang aan een gezamenlijke inzet op leefbaarheid in wijken en in en om de complexen van sociale verhuurders. De corporaties leveren een bijdrage aan de leefbaarheid in de directie nabijheid van hun woongelegenheden. De uitgaven zijn gericht op het schoon, heel en veilig houden van de woningen en de directe woonomgeving. Daarnaast kan het budget worden ingezet voor specifieke projecten en het leveren van maatwerk.	Gemeente en corporaties
20.	Aandachtsgroepen	De belangrijkste taak van woningcorporaties is zorgdragen voor betaalbare woningen voor mensen met lage inkomens en kwetsbare doelgroepen, waaronder uitstromers uit zorginstellingen en statushouders. Het woningaanbod is schaars terwijl het aantal kwetsbare doelgroepen dat in aanmerking komt voor een sociale huurwoning stijgt. Met het oog op de leefbaarheid in wijken, zorgen corporaties waar dat kan/binnen hun mogelijkheden voor spreiding van kwetsbare doelgroepen binnen wijken. De gemeente draagt zorg voor adequate ondersteuning waar dat nodig is.	Gemeente en corporaties
21.	Woonfraude	Partijen maken afspraken over de gegevensuitwisseling bij de aanpak van woonfraude. Partijen zetten in op een lokaal convenant woonfraude (gebaseerd op het voorbeeld van regiogemeenten) en realiseren dit uiterlijk in 2024.	Gemeente en corporaties

4. Wonen en zorg

De vergrijzing in Nederland neemt toe. In Blaricum is de komende jaren sprake van een dubbele vergrijzing: de groep ouderen wordt groter én ouder. De overheid wil dat mensen (iedereen die zorg en ondersteuning nodig heeft) langer zelfstandig thuis kunnen wonen. Dit betekent dat gemeenten en corporaties zich extra inspannen om zoveel mogelijk mensen te huisvesten in een voor hen passende woning. Gemeenten hebben nadrukkelijk een taak in het kader van wonen en zorg.

De beoogde nieuwe wet Regie op de Volkshuisvesting verplicht alle gemeenten tot het opstellen van een Woonzorgvisie per 1 januari 2026. In de regio Gooi en Vechtstreek wordt eind 2023, begin 2024 een woon-zorg analyse uitgevoerd. Aan de hand daarvan werkt de gemeente Blaricum (in regionaal verband) aan uitwerking van de zorgcomponent. In de Woonvisie heeft de gemeente haar visie ten aanzien van ouderen al opgenomen.

Wonen en zorg			
	Onderwerp	Afspraak	Trekker
22.	Woonzorganalyse	De gemeente werkt in regionaal verband aan een woonzorganalyse en betreft hierin naast de zorgorganisaties ook de corporaties en HBV's. De huisvestingsopgave voor kwetsbare doelgroepen wordt door de gemeente meegenomen in het woningbouwprogramma.	Gemeente
23.	Woonzorgvisie	De gemeente draagt zorg voor het tijdig (voor 1 januari 2026) opstellen van een woonzorgvisie, al dan niet in regionaal verband. Zij betreft hierbij de corporaties, zorgaanbieders, welzijnsorganisaties en huurdersorganisaties. In de woonzorgvisie benoemt de gemeente de opgave en de gebieden waar wonen met ondersteuning en zorg geborgd is. Gemeente neemt regie in het samen met partijen formuleren van een uitvoeringsprogramma wonen en zorg als uitvloeisel van de woonzorgvisie. Op basis van het uitvoeringsprogramma worden verdere afspraken gemaakt.	Gemeente
24.	Stalling scootmobielen	Het gebruik van een scootmobiel (door ouderen) kan helpen langer zelfstandig thuis te wonen. Niet elk complex/gebouw is uitgerust met de mogelijkheid tot het (brand)veilig stallen van een scootmobiel. De gemeente gaat na bij verstrekking van een scootmobiel of deze veilig gestald kan worden. Indien dit niet het geval is treden gemeenten en corporatie in overleg over een passende oplossing.	Gemeente
25.	WMO woningaanpassing	Vanuit de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) ondersteunt de gemeente bij woningaanpassing. Zij informeert de corporatie over adressen waar aanpassingen zijn aangebracht. De corporatie meldt een leegkomende, aangepaste woning bij de gemeente, of benut de aanpassingen voor de nieuwe bewoners.	Gemeente en corporaties

5. Duurzaamheid

Het thema duurzaamheid is breed en veelomvattend en heeft diverse verbindingen met andere thema's. Naast de doelstelling op het gebied van CO2-neutraliteit hebben partijen ook aandacht voor circulariteit, klimaatadaptatie en natuur inclusief.

De gemeente en de corporaties onderschrijven het Klimaatakkoord waarin is afgesproken dat er in 2030 50% minder CO2 uitgestoten wordt en dat Nederland in 2050 energieneutraal en aardgasvrij is. De gemeente heeft in de Transitievisie Warmte (TVW) de route opgenomen om te komen tot een volledig aardgasvrije gebouwde omgeving in 2050. Een complexe opgave die we gezamenlijk oppakken. De grootste opgave voor de komende jaren is het (verder) verduurzamen van de bestaande woningen (niet de huurwoningen), hoe verwarmen we de woningen duurzaam: de Warmtetransitie; Aardgasvrij maken; warmtenetten, en verduurzaming koopwoningen. Betaalbare woonlasten zijn daarbij het uitgangspunt.

In de Nationale Prestatieafspraken zijn tussen Aedes, Woonbond VNG en de minister ook afspraken gemaakt die over duurzaamheid gaan. Corporaties en gemeente gaan/zijn hiermee aan de slag.

Duurzaamheid			
	Onderwerp	Afspraak	Trekker
26.	Energielabels	Corporaties zorgen ervoor dat de nog resterende energielabels E,F,G uiterlijk in 2028 zijn verdwenen, zoals opgenomen in de Nationale Prestatieafspraken (m.u.v. monumenten en voor sloop aangemerkte woningen; en onder voorbehoud van instemming huurders).	Corporaties
27.	Draagvlak	Corporaties staan voor de opgave om uiterlijk in 2030 450.000 bestaande woningen aardgasvrij te maken. Zij doen dit als onderdeel van de wijkgerichte aanpak, waarbij gemeenten in eerste instantie aan zet zijn voor het draagvlak voor aardgasvrije wijken bij alle inwoners. Corporaties delen met gemeenten actief hun kennis over het bereiken van draagvlak.	Gemeente en corporaties + samen met HBV's
28.	Klimaatadaptatie risico-inventarisatie	De gemeente betreft de corporaties bij de risico-inventarisatie klimaatadaptatie.	Gemeente
29.	Transitievisie Warmte	De Transitievisie warmte (Tvw) van de gemeente Blaricum is vastgesteld. De gemeente is gestart met een pilotwijk de Bouwvenen. Het is de intentie van de gemeente om voor 2025 zoveel mogelijk uit te werken voor welke wijken een collectieve warmteoplossing het uitgangspunt is. De corporaties en HBV's worden hierbij betrokken. Het Nationaal Programma Lokale Warmtetransitie zal gemeenten hierbij ondersteunen; partijen monitoren de voortgang.	Gemeente

Ondertekening

Aldus overeengekomen op 28 november 2023 te Blaricum,

Woningcorporatie G&O
Namens deze,



P. Prinsen Geerligts
Manager Wonen

Huurdersorganisatie G&O (HGO)
Namens deze,



De heer F. Ruijter

Woningcorporatie De Alliantie
Namens deze,



Mevrouw A. Oosterbaan
Directeur-bestuurder

Huurdersbelangenvereniging de Alliantie
Gooi & Vechtstreek, namens deze,



Mevrouw A. Lemmen

De gemeente Blaricum,
Namens deze,



Mevrouw A.M. Kennis
wethouder Volkshuisvesting

