Raadsinformatiebrief

Van	Burgemeester en Wethouder/Burgemeester	Zaak nr.	1325830
Aan	Gemeenteraad	RIB nr.	2023 - 55
Portefeuillehouder	K.J. Walters	Datum	5 juli 2023
Informatie bij	Rozemarijn de Heer	Tel. nr.	(035) 629 2615

Onderwerp
Prestatieafspraken 2023 tot en met 2027

Kernboodschap
Op 20 juni 2023 is het College van B en W de Prestatieafspraken 2023 tot en met 2027 aangegaan. Met deze brief informeren wij u over dit besluit.
Deze prestatieafspraken binden gemeente, woningcorporatie en huurdersbelangenverenigingen in het gezamenlijk realiseren van ambities op het woondossier met betrekking tot de beschikbaarheid en betaalbaarheid van sociale (huur)woningen, duurzaamheid van nieuwe en bestaande sociale (huur) woningen, leefbaarheid en wonen en zorg. Op deze onderdelen spreken partijen met elkaar af om zich financieel, beleidsmatig en procesmatig te committeren aan de benoemde inspanningsverplichtingen en resultaten.

Aanleiding
De raad heeft de Woonvisie 2021-2030 vastgesteld en dit is het kader geweest, waarbinnen het college de gesprekken heeft gevoerd met de corporaties en huurdersbelangenverenigingen. Op basis van de Woonvisie van de gemeente Hilversum, de (portefeuille)strategie van de drie woningcorporaties en de door hun huurdersbelangenverenigingen geformuleerde doelen en prestatiewensen is de afgelopen periode gezamenlijk gewerkt aan het opstellen van prestatieafspraken. In het bestuurlijk overleg van 5 juni jl. is door alle aanwezigen uitgesproken dat het nu voorliggende document, de prestatieafspraken 2023 tot en met 2027, rijp is en voldoende comfort biedt om aan te gaan.

Consequenties
De Woningwet stelt dat partijen uiterlijk voor 15 december van het kalenderjaar prestatieafspraken moeten zijn overeengekomen.
De vorige prestatieafspraken 2017 tot 2021 zijn nog met jaar verlengd, maar inmiddels dus afgelopen. Feitelijk zijn er nu geen prestatieafspraken en dus ook geen afspraken die nageleefd hoeven te worden. Het is daarom belangrijk dat we snel weer tot nieuwe prestatieafspraken komen.
De nieuwe afspraken gaan met terugwerkende kracht in per 1 januari 2023.

De prestatieafspraken dragen bij aan de doelen uit de woonvisie.
Belangrijke doelen uit de woonvisie zijn onder andere dat het aandeel sociale huur ten minste 27% blijft ten opzichte van de totale woningvoorraad, dat de doorstroming wordt bevorderd, dat ruimte wordt geboden aan behoefte van bijzondere doelgroepen en dat bij nieuwbouwontwikkelingen -waar mogelijk- tenminste 33% een sociale huurwoning is. In de voorliggende prestatieafspraken staan deze

doelen en uitgangspunten centraal. Deze prestatieafspraken dragen dus bij aan de realisatie hiervan en indien er mogelijkheden voordoen wordt ingezet op versnelling van woningbouwontwikkeling.

De prestatieafspraken bevatten vergaande ambities op duurzaamheid.
De afspraken zijn in lijn met de Transitie Visie warmte en de Nationale Prestatieafspraken. 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 groen. In de prestatieafspraken zijn bovendien de extra inspanningen opgenomen bovenop de al gemaakte afspraken die de partijen willen leveren om toe te werken naar 50% CO_2 reductie in 2030 en een aardgasvrije gebouwde omgeving in 2040.

De looptijd van de prestatieafspraken is opgerekt naar vijf jaar.
De belangrijkste reden om de periode te verlengen (van twee naar vijf jaar) is vooral zodat we de voorraadontwikkeling goed met elkaar kunnen afstemmen. Deze periode geeft enerzijds meer vertrouwen dat we de nieuwbouw kunnen realiseren en anderzijds dat er voldoende ruimte is om -indien nodig- bij te sturen in de voorraadontwikkeling. Daarnaast zorgt de langere periode er ook voor meer consistentie en continuïteit bij de uitvoering van de afspraken. Gedurende de looptijd van de prestatieafspraken zijn partijen gehouden zich hier maximaal voor in te zetten.

De prestatieafspraken zijn op onderdelen maatwerk.
Om te komen tot deze afspraken hebben alle partijen moeten geven en nemen. De gesprekken en onderhandelingen zijn zeer constructief verlopen. Dit heeft er onder andere toe geleid dat G&O ruimte heeft gekregen om extra sociale huurwoningen te kunnen realiseren voor middeninkomens (afspraak 26) en dat we met Dudok Wonen hebben afgesproken dat zij in 2023 onderzoekt of zij bij lage middenhuurwoningen en sociale koop voorrang kunnen geven aan inwoners met een cruciaal beroep werkzaam in de gemeente Hilversum (afspraak 22). De Alliantie heeft toegezegd meer te doen om ervoor te zorgen dat de verkoop van hun woningen bijdraagt aan de doorstroming van huishoudens uit een sociale huurwoning.

Vervolgtraject

Twee keer per jaar wordt de voortgang van de prestatieafspraken besproken in het bestuurlijk overleg. In het voorjaarsoverleg bespreken we de voortgang van de prestatieafspraken aan de hand van de monitor, die in bijlage 3 is opgenomen. Indien blijkt dat één of meerdere prestatieafspraken niet op schema liggen dan worden maatregelen voorgesteld om de betreffende prestatieafspraak/ -afspraken alsnog te halen. In het geval dit het verloop van de voorraad betreft zijn de maatregelen onder andere extra realisatie van sociale huurwoningen, voor zover mogelijk, of het verminderen van voorgenomen verkoop en/of liberalisatie. In het najaarsoverleg wordt over deze maatregelen besloten.

Burgemeester en wethouders van Hilversum,

de gemeentesecretaris,	de burgemeester,
mr. C.P. Torres Barrera	dr. ir. G.M. van den Top

Bijlage(n):
1. Prestatieafspraken 2023 tot en met 2027

Deze raadsinformatiebrief is digitaal beschikbaar op internet onder "Vergaderstukken", B en W-vergadering van 20 juni 2023.

Prestatieafspraken Hilversum 2023 tot en met 2027



Hilversum Mediastad

GO

de Alliantie

Habion
Een frisse kijk op wonen voor ouderen

G&O

HBV DUDOK WONEN

WOON ZORG NEDERLAND

DUDOK WONEN

HuurdersBelangenVereniging de Alliantie Gooi en Vechtstreek

Prestatieafspraken Hilversum 2023 tot en met 2027

Inleiding

Hilversum is voor velen een gewilde plek om te wonen. Zo is de ligging gunstig tussen de grote steden Amsterdam, Utrecht, Almere en Amersfoort. Ook is Hilversum goed bereikbaar per openbaar vervoer, door een goede treinverbinding. Ondanks het dorpse karakter zijn er vele (hoogwaardige) voorzieningen. Tegelijkertijd zijn er ruimschoots groengebieden. Kortom, Hilversum heeft veel te bieden op het gebied van wonen, werken en leven.

Conform artikel 44 van de Woningwet is de gemeente Hilversum samen met de woningcorporaties G&O, De Alliantie en Dudok Wonen (verder te noemen: de woningcorporaties) gehouden tot het opstellen van prestatieafspraken. De betreffende huurdersorganisaties nemen ook deel aan de gesprekken hierover. Onderliggend aan de prestatieafspraken geldt de Woonvisie 2021 – 2030 "Hilversumse woningmarkt toegankelijk voor iedereen". De gemeente Hilversum, de woningcorporaties en de huurdersorganisaties stellen meerjarige prestatieafspraken op voor de duur van 5 jaar (2023 tot en met 2027).

In dit hoofdstuk komen kort de onderwerpen uit de prestatieafspraken aan bod:
1. Beschikbaarheid
2. Betaalbaarheid
3. Duurzaamheid
4. Leefbaarheid
5. Wonen en Zorg

1. Beschikbaarheid
Door alle ontwikkelingen binnen de huidige woningmarkt loopt de vraag naar een (betaalbare) woning op. De Woonvisie streeft naar een toename van het totale aantal nieuwbouwwoningen tot 3.000 binnen een tijdsbestek van 2021 – 2030. Om te voorkomen dat de betaalbare woningvoorraad verhoudingsgewijs afneemt ten opzichte van de reguliere woningvoorraad, geldt er een minimum aandeel sociale woningvoorraad (woningcorporaties) van ten minste 27%. Hiervoor moet minimaal 33% van de nieuwbouw als sociale huurwoning worden gerealiseerd. Dit is afgesproken in de Woonvisie. Woningcorporaties zijn soms gehouden aan de verkoop en/of liberalisatie van de huidige woningvoorraad. Het uitgangspunt van behoud van minimaal 27% sociale woningbouw binnen de gemeente Hilversum vergt van alle partijen een goede samenwerking op het gebied van monitoring van de nieuwbouw, verkoop en/of liberalisatie van de bestaande sociale woningvoorraad, woonruimteverdeling en de markt op nieuwe ontwikkellocaties.

Bezit woningcorporaties en totale woningvoorraad Hilversum, peildatum 31 december 2022

Corporaties*	**Aantal sociale huurwoningen**
Stichting Dudok Wonen	2.745
Goois Wonen (commerciële dochter Dudok Wonen)	68
De Alliantie	5.533
G&O	3.149
Habion	146
Woonzorg Nederland	105
TOTAAL	**11.746**
TOTALE WONINGVOORRAAD Hilversum	**43.620**

* Bron: Regionale Woonmonitor
** Bron: Hilversum in cijfers

Taskforce Versnelling Woningbouw
De gemeente Hilversum en de woningcorporaties werken intensief samen om de woningbouwopgave de komende jaren te realiseren. De focus ligt hierbij op betaalbare sociale woningbouw. Er is een Taskforce Versnelling Woningbouw opgericht. De opdracht van deze Taskforce is het bevorderen van de realisatie van voldoende (betaalbare) woningen en het zorgen

voor voldoende beschikbare bouwlocaties. Deelnemers aan het Bestuurlijk Overleg Taskforce Versnelling Woningbouw zijn de directeuren van de drie corporaties en de wethouder Wonen en de ambtelijk opdrachtgever van de gemeente. De Taskforce zorgt voor het "op stoom zijn" van de projecten en neemt samen obstakels weg, waar dit kan. Ook nieuwe kansen voor projecten worden besproken.

Doorstroming
Naast het vergroten van het woonaanbod door nieuwbouw vergt ook het principe van passende woonruimte de komende jaren de nodige aandacht. Binnen de regio Gooi en Vechtstreek (verder te noemen: regio) is er de afgelopen jaren actief ingezet op wooncoaches. De gemeente Hilversum en de corporaties werken daarnaast intensief samen om de doorstroming op lokaal niveau te bevorderen. In de wijken Kerkelanden en de Meent onderzoeken we de komende periode of de doorstroming nog verder op gang gebracht kan worden en op welke wijze dit moet gebeuren. Een ander instrument dat wordt ingezet betreft de verkoop van de bestaande woningvoorraad met als doel het bevorderen van de doorstroming. Ook bij de beperkte verkoop van woningen wordt zoveel als mogelijk ingezet op doorstroming: huishoudens die een sociale huurwoning achterlaten hebben voorrang. Verder onderzoeken de gemeente Hilversum en de corporaties de mogelijkheid van woningsplitsing en woningdelen.

2. Betaalbaarheid
Betaalbaarheid is een belangrijk thema in de prestatieafspraken, zowel landelijk als lokaal. Voor mensen met een laag- en middeninkomen zijn er weinig betaalbare woningen. En we zien dat door de stijging van (energie)prijzen steeds meer mensen financiële problemen hebben. Zowel landelijk als lokaal zijn er maatregelen en mogelijkheden om mensen met financiële problemen te ondersteunen en in de nationale prestatieafspraken zijn ook afspraken gemaakt over de betaalbare huurwoningen. Op het gebied van energiearmoede kan de gemeente helpen met financiële ondersteuning en informatie over besparingstips. De corporaties werken samen met de gemeente en lokale energiecoöperaties aan het vergroten van bewustzijn over duurzaamheid en energiebesparing.

3. 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 groen.
De gemeente en de corporaties onderschrijven het Klimaatakkoord. Partijen werken aan een CO2 neutrale gemeente in uiterlijk 2050, met als tussendoelen 50% CO2 reductie in 2030. De gemeente heeft in de Transitie Visie Warmte (TVW) vastgelegd te komen tot een volledig aardgasvrije gebouwde omgeving in 2040. Een complexe opgave die we gezamenlijk oppakken. De grootste opgave voor de komende jaren is het (verder) verduurzamen van de bestaande woningen. 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.

4. Leefbaarheid
Hilversum wil een ongedeelde stad zijn met prettige, vitale en leefbare wijken. De komende jaren continueren partijen hun nauwe samenwerking aan de opgaven in de wijken. Zo wordt er vanuit de gemeente Hilversum een wijkgerichte uitvoeringsagenda opgesteld voor de wijken de Meent en Kerkelanden.

5. Wonen en Zorg
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 hebben van een Woonzorgvisie per 1 januari 2026. De gemeente Hilversum heeft haar visie met betrekking tot wonen en zorg reeds opgenomen in de Woonvisie. Bij het inwerking treden van de nieuwe wet Regie op de Volkshuisvesting stelt de gemeente Hilversum een aparte Woonzorgvisie op en wil daar met vaart aan door blijven werken. Een uitwerking hiervan zal in 2026 opgenomen worden in de lokale prestatieafspraken tussen de gemeente Hilversum en de corporaties.

Kader voor (nationale) prestatieafspraken
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.

Monitoring
Twee keer per jaar wordt de voortgang van de prestatieafspraken besproken in het bestuurlijk overleg. In het voorjaarsoverleg bespreken we de voortgang van de prestatieafspraken aan de hand van de monitor, die in bijlage 3 is opgenomen. Indien blijkt dat één of meerdere prestatieafspraken niet op schema liggen dan worden maatregelen voorgesteld om de betreffende prestatieafspraak/ -afspraken alsnog te halen. In het geval dit het verloop van de voorraad betreft zijn de maatregelen onder andere extra realisatie van sociale huurwoningen, voor zover mogelijk, of het verminderen van voorgenomen verkoop en/of liberalisatie. In het najaarsoverleg wordt over deze maatregelen besloten.

Partijen
Deze prestatieafspraken 2023 tot en met 2027 zijn gemaakt door de volgende partijen:

- Gemeente Hilversum
- De Alliantie en haar Huurdersbelangenvereniging de Alliantie Gooi en Vechtstreek
- Dudok Wonen en haar Huurdersbelangenvereniging Dudok Wonen
- G&O en haar Huurdersorganisatie HGO
- Woonzorg Nederland
- Habion

Leeswijzer
Per hoofdstuk wordt er steeds een inleiding gegeven met daarin de ambities van partijen op het betreffende onderwerp. Daarna volgen de prestatieafspraken.

In Bijlage 1 is een begrippenlijst opgenomen waarin de definities van belangrijke begrippen zoals een sociale huurwoning of een middeninkomen staan. Bijlage 2 bevat een projectenlijst voor nieuwbouwprojecten waar corporaties een rol spelen. Tenslotte wordt in bijlage 3 inzichtelijk gemaakt op welke manier de afspraken in dit document worden gemonitord.

Inhoudsopgave

Inleiding 2
1. Beschikbaarheid 6
2. Betaalbaarheid 9
3. Duurzaamheid 11
4. Leefbaarheid 13
5. Wonen en Zorg 15
6. Disclaimer 16
7. Ondertekening 17
Bijlage 1 – Begrippenlijst 18
Bijlage 2 – Projectenlijst nieuwbouw, peildatum 1 juni 2023 20
Bijlage 3 – Monitoring 21

1. Beschikbaarheid

In de Woonvisie 2021-2030 van de gemeente Hilversum is het uitgangspunt dat de woningvoorraad in Hilversum bestaat uit een minimaal aandeel van 27% sociale huurwoningen. Om dit te bereiken is het uitgangspunt dat de omvang van de huidige sociale woningvoorraad minimaal gelijk blijft. Verder is het uitgangspunt dat minimaal 33% van de nieuwe woningen die gebouwd worden sociale huurwoningen zijn. Corporaties en gemeenten onderschrijven dit uitgangspunt en de corporaties hebben zelfs de ambitie om het aandeel te vergroten. Dit is in lijn met de Nationale Prestatieafspraken die ernaar streven om in elke gemeente een aandeel van 30% sociale huurwoningen te hebben.

1.1. Groei en beschikbaarheid van de sociale huurvoorraad

De woningnood is hoog. We streven naar het vergroten van de beschikbaarheid van het betaalbaar woningaanbod in de regio Gooi en Vechtstreek waarover we al afspraken maakten in het regionaal Woonakkoord en in Hilversum. Het hoofddoel is dat minimaal 27% van de Hilversumse woningvoorraad bestaat uit sociale huurwoningen (conform Woonvisie).

De groei van de woningvoorraad van sociale huurwoningen is het resultaat van de opgeleverde (en aangekochte) nieuwbouw van sociale huurwoningen en de sociale huurwoningen die zijn ge(de)liberaliseerd, verkocht of gesloopt.

Afspraken:

1. 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 in Hilversum.
2. Partijen vullen jaarlijks vóór 1 mei de monitor in, zoals staat opgenomen in bijlage 3 onder ‘hoofdstuk 1 beschikbaarheid’ met als doel om inzicht te krijgen in de ontwikkeling van de voorraad sociale huurwoningen. Daarbij wordt teruggekeken naar de realisatie van het afgelopen kalenderjaar en vooruitgekeken naar de prognose voor het huidige kalenderjaar en het kalenderjaar daarop. De uitkomsten van de monitor worden besproken in het voorjaarsoverleg.
3. Gemeente en corporaties zetten zich maximaal in voor beschikbaarheid van sociale huurwoningen. Wanneer uit de jaarlijkse monitoring blijkt dat het aandeel sociale huurwoningen afneemt, dan nemen corporaties en gemeente maatregelen om verdere teruggang van het aandeel sociale huurwoningen te voorkomen. Corporaties zijn bereid om, indien nodig, de verkoop van sociale huurwoningen te verminderen. Over de te nemen maatregelen wordt besloten tijdens het najaarsoverleg.
4. De gemeente Hilversum onderzoekt in 2023/2024 nauwe samenwerking met de corporaties de mogelijkheid voor het uitbreiden van het aantal standplaatsen voor woonwagenbewoners binnen de periode van deze prestatieafspraken (maximaal 25 stuks).

1.2. Samen nieuwbouw waarmaken

Er is een groot tekort aan betaalbare woningen. De gemeente is bereid om mee te werken aan versnelling van de bouw van nieuwe sociale huurwoningen in de periode tot en met 2027. De corporaties beschikken over voldoende middelen om de nieuwbouwopgave uit de woonvisie versneld uit te voeren. Binnen de Taskforce Versnelling Woningbouw werken gemeente en corporaties samen aan de realisatie van betaalbare woningbouw in de gemeente Hilversum

De corporaties zien kansen om woningen toe te voegen door middel van verdichting en/of transformatie van hun eigen woningbezit in Hilversum. Corporaties zorgen ervoor dat op hun eigen locaties verdichting kan worden gerealiseerd, de gemeente faciliteert dit zo veel mogelijk.

De integraliteit en stapeling van opgaven (o.a. beschikbaarheid, betaalbaarheid, duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit, sociaal domein) vraagt om een effectief samenspel tussen corporaties en gemeente Hilversum.

Het college van Burgemeester en Wethouders is bezig met het opstellen een nieuwe Nota Parkeernormen. Hierin wordt voorgesteld om de parkeernormen te verlagen en om in bepaalde

gevallen de mogelijkheid te bieden om een deel van de verplicht te realiseren parkeerplaatsen af te kopen. Dit gaat helpen bij de haalbaarheid van nieuwbouw, zeker in het geval van binnenstedelijke herontwikkeling.

Afspraken:

5. Het streven is om tenminste 33% sociale huurwoningen per project op te leveren, met uitzondering van:
    a. monumenten;
    b. projecten binnen bestaande bestemmingsplannen;
    c. in geval van hoge saneringskosten waardoor het project niet haalbaar is, ook niet voor corporaties, is een lager percentage sociale huur bespreekbaar.
6. De Taskforce Versnelling Woningbouw zorgt ervoor dat in de periode 2023 tot en met 2027 de projecten die in de projectenlijst (bijlage 2) zijn opgenomen tot oplevering komen.
7. Daar waar gemeente Hilversum grond in eigendom heeft en voornemens is deze alleen voor sociaal (huur of koop) of middenhuur te ontwikkelen, treedt zij in contact met een of meerdere corporaties over (her)ontwikkeling.
8. Daar waar de gemeente Hilversum grond in eigendom heeft en uitgeeft middels een tender of aanbesteding, draagt de gemeente Hilversum er, binnen haar eigen en de wettelijke mogelijkheden, zorg voor dat de corporaties het aandeel sociaal (huur of koop) en/of middenhuur kunnen ontwikkelen of afnemen.
9. Zowel gemeente als corporaties blijven druk uitoefenen op ontwikkelaars die proberen onder de eis van 33% sociaal uit te komen.
10. De gemeente spant zich in om binnen de periode 2023 tot en met 2027 locaties beschikbaar te stellen voor tijdelijke huisvesting ten behoeve van de bouw van flexwoningen. Voor de aantallen en de locatie wordt verwezen naar de projectenlijst (zie bijlage 2). De gerealiseerde flexwoningen tellen mee in het totaal van de sociale- en middeldure huurwoningvoorraad binnen de gemeente Hilversum.
11. De gemeente spant zich in om corporaties in positie te brengen als ontwikkelaar en/of afnemer van te realiseren sociale huurwoningen bij particuliere projecten.
12. De gemeente Hilversum hanteert als uitgangspunt dat minimaal 33% van de nieuwe woningen die gebouwd worden sociale huurwoningen zijn. Dit kan door het opstellen van een anterieure overeenkomst met de particuliere initiatiefnemer of door het verbinden van voorwaarden aan de vergunning door het College van Burgemeester en Wethouders, afhankelijk voor het soort buitenplanse afwijking binnen de bestemmingsplanprocedure. Overigens zal de gemeente sterk inzetten op overdracht van het aandeel te bouwen sociale huurwoningen aan een corporatie, maar kan zij ontwikkelaars niet dwingen om eigendommen over te dragen. In dat laatste geval tellen de woningen niet mee in de sociale huurvoorraad.
13. In de Taskforce Versnelling Woningbouw verkennen gemeente en corporaties met elkaar hoe we maximaal bevorderen dat in nieuwbouwprojecten van particuliere ontwikkelaars tenminste 33% sociale huur wordt afgedwongen met behulp van anterieure overeenkomsten. Ook wordt in de Taskforce gezamenlijk vastgesteld voor welke projecten RVO-advisering over dit ruimtelijk instrumentarium wordt gevraagd.
14. De gemeente ondersteunt de zoektocht van corporaties naar creatieve manieren om extra woningen toe te voegen, zoals het splitsen en delen van woningen, of het realiseren van zogeheten combinatiewoningen.
15. De gemeente Hilversum is begonnen met het opstellen van een wijkgerichte uitvoeringsagenda voor de Meent. Binnen deze uitvoeringsagenda is er ruimte om woningsplitsing en/of woningdeling met elkaar te verkennen. In het nog op te starten traject voor de uitvoeringsagenda Kerkelanden wordt deze verkenning ook gedaan.
16. Het splitsen van woningen wordt beperkt door de Regeling Meervoudige bewoning. Bij de herziening van deze regeling wordt uitgezocht of en onder welke voorwaarden woningsplitsing toegepast kan worden door woningcorporaties.

1.3. Bedienen van de lage middeninkomens

Naast de daeb-activiteiten (sociale huur) betrekken we in de prestatieafspraken ook de niet-daeb-activiteiten van de corporaties (vrije sector huur). Daartoe maken we afspraken over de woningvoorraad in Hilversum: die van de sociale huur en die van de bredere sociale

woningvoorraad. Om de lagere middeninkomens te bedienen bieden corporaties woningen aan in de sociale huur, middenhuur en sociale koop.
Binnen de kaders van de woonvisie is er ruimte voor corporaties om te liberaliseren en te verkopen. De wens is om bij verkoop en liberalisaties maximaal in te zetten op doorstroming uit de sociale huur (tegengaan scheefwonen) of verkoop aan zittende huurders (sociale cohesie behouden/versterken).
Daarnaast hebben corporaties op dit moment voor nieuwe niet-daeb activiteiten (bijvoorbeeld de nieuwbouw van een woning met een huur van maximaal €1.100) geen toestemming van de Autoriteit Woningcorporaties nodig. Deze vrijstelling geldt tot 1 januari 2024. Gemeenten hoeven tijdens deze periode ook geen procedure van marktverkenning te doorlopen. Het kabinet is van plan om de periode van deze vrijstelling te verlengen tot 1 juli 2025. Hiermee wordt het gemakkelijker om prestatieafspraken te maken over de realisatie van middenhuurwoningen.

In de Nationale Prestatie Afspraken (NPA) is afgesproken dat ook mensen met lage middeninkomens een sociale huurwoning van een woningcorporatie moeten kunnen krijgen. Vanaf 2022 mogen woningcorporaties elk jaar 7,5% van hun vrijgekomen huurwoningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen boven de inkomensgrens voor een sociale huurwoning. Hier mag van worden afgeweken door dat percentage lokaal te verhogen, tot maximaal 15%. Dit moet worden afgesproken met de gemeente en huurdersorganisaties. Een afspraak hierover is opgenomen in hoofdstuk 2 Betaalbaarheid.

Afspraken:

17. Corporaties dragen bij aan de verruiming van het aantal woningen voor woningzoekenden met een laag middeninkomen.
18. De corporaties maken inzichtelijk in hoeverre woningen worden verkocht aan (zittende) huurders van een sociale huurwoningen (wooncarrière of doorstroming). Daarbij wordt ook inzichtelijk gemaakt in hoeverre verkoopproducten bij huishoudens tot aan de Daeb-inkomensgrens terecht zijn gekomen.
19. Minimaal 50% van de lage middenhuurwoningen die beschikbaar komen worden met voorrang aangeboden voor mensen met een laag middeninkomen. Daarnaast geven corporaties bij de verhuur van nieuwe of vrijkomende lage middenhuurwoningen voorrang aan huishoudens die een zelfstandige of onzelfstandige sociale huurwoning achterlaten in de Gooi en Vechtstreek.
20. Corporaties stellen sociale koopwoningen bij voorrang beschikbaar voor mensen met een laag- en/of middeninkomen.
21. Daarnaast geven corporaties bij de verkoop van nieuwe of vrijkomende (sociale) koopwoningen met een verkoopprijs tot de dan geldende NHG-grens zo veel als mogelijk voorrang aan (eigen) huurders die een zelfstandige of onzelfstandige (sociale) huurwoning achterlaten in de Gooi en Vechtstreek.
22. Dudok Wonen onderzoekt in 2023 of zij bij lage middenhuurwoningen en sociale koop voorrang kunnen geven aan inwoners met een cruciaal beroep werkzaam in de gemeente Hilversum.

1.4. Doorstroming

Gemeente en corporaties zetten zich gezamenlijk in om doorstroming te bevorderen, dit gebeurt ook al binnen de regio Gooi en Vechtstreek. De stagnatie van de doorstroming doet zich niet alleen voor binnen de categorie senioren. Ook binnen andere (jongeren)complexen ervaren de corporaties een stagnatie van de doorstroming.

Afspraken:

23. Binnen de wijken De Meent en Kerkelanden trekken de gemeente Hilversum en de corporaties gezamenlijk op met het doel het bevorderen van de doorstroming, naast de bestaande doorstroommiddelen die vanuit de regio ingezet worden.
24. Een ander belangrijk doel van deze prestatieafspraken is het vergroten van de beschikbaarheid om zoveel mogelijk woningenzoekenden te helpen aan een woning. We kijken daarom niet alleen naar het aantal sociale huurwoningen maar brengen ook het aantal toewijzingen in beeld (de daadwerkelijke beschikbaarheid).
25. Jaarlijks maken de corporaties individueel inzichtelijk hoeveel sociale huurwoningen, middenhuurwoningen en sociale koopwoningen zijn toegewezen in het afgelopen jaar.

2. Betaalbaarheid

2.1. Inleiding

Voor mensen met een laag- en middeninkomen zijn er te weinig betaalbare woningen. Het kabinet wil dat meer gezinnen in aanmerking komen voor een sociale huurwoning van een woningcorporatie en ook dat mensen die te veel verdienen verhuizen naar een andere duurdere huurwoning of een koopwoning. Een aantal maatregelen is aangekondigd om dit mogelijk te maken. Sommige van deze maatregelen worden landelijk gemonitord en gelden voor de corporatiesector als geheel, of voor de gehele corporatie. Dit type afspraken wordt daarom niet opgenomen in de lokale prestatieafspraken.

Energiearmoede

Door de oorlog in Oekraïne zijn de energieprijzen fors gestegen met als gevolg dat veel huurders problemen hebben met het betalen van de energierekening. De hoogte van de energierekening is voor veel huurders een bron van zorgen en onzekerheid. Dit onderwerp heeft de aandacht van zowel de gemeente als de corporaties. De gemeente kan helpen met financiële ondersteuning en informatieverstrekking over besparingstips. De corporaties werken samen met de gemeente en lokale energiecoöperaties aan het vergroten van het bewustzijn over duurzaamheid en energiebesparing.

Betalingsachterstanden

Op 1 januari 2021 is de Wet gemeentelijke Schuldhulpverlening ingegaan. Hierdoor heeft de gemeente de wettelijke taak gekregen om met inwoners aan de slag te gaan bij problematische schulden. Onder andere de VNG en Aedes hebben het Landelijk Convenant Vroegsignalering getekend. De bedoeling is dat gemeenten afspraken vastleggen met partijen waaronder woningcorporaties. De corporaties merken dat door (overleg over) het convenant betere samenwerking/afstemming is ontstaan op het gebied van vroegsignalering. In Hilversum is een convenant vroegsignalering van toepassing. Samen met de andere gemeenten en corporaties uit de regio is afgesproken dat het convenant Vroegsignalering inclusief een samen opgesteld addendum in 2023 wordt ondertekend. Het convenant en addendum worden twee keer per jaar geëvalueerd. Over dit onderwerp worden daarom geen aanvullende afspraken gemaakt in de prestatieafspraken.
Als een huurder vanwege schulden een huurachterstand heeft, is de uiterste consequentie huisuitzetting. Dat is een ingrijpend middel dat corporaties liever niet inzetten. Corporaties en gemeente zetten daarom in op vroegsignalering en spannen zich tot het uiterste in om huisuitzettingen van huurders met betalingsachterstanden te voorkomen.

Kabinetsmaatregelen: Betere verdeling van betaalbare huurwoningen (Nationale Prestatieafspraken)
Afgesproken is dat het aantal woningen met een huurprijs tot € 550 (prijspeil 2020) in de totale corporatievoorraad tot en met 2025 op peil blijft. Er is ook afgesproken dat er in 2023 eenmalig een huurverlaging wordt doorgevoerd. Dit geldt voor huishoudens met een inkomen tot 120% van het sociale minimum of mensen die in een woning wonen met een E, F of G-label. Voor de jaren 2023, 2024 en 2025 is daarbij een maximale huursomstijging afgesproken. Daarnaast kan de huur van huishoudens met een hoger (midden)inkomen worden verhoogd. Door deze maatregel hoopt het kabinet dat mensen met een hoger (midden)inkomen misschien eerder verhuizen naar een duurdere huurwoning of een koopwoning. Zo komen er eerder woningen vrij voor mensen die nu op de wachtlijst staan. Voor de jaren 2023, 2024 en 2025 is daarbij een maximale huursomstijging afgesproken. Daarnaast is per 2022 de inkomensgrens om aanspraak te maken op een sociale huurwoning verhoogd voor eenpersoonshuishouden tot en met €40.765 en voor meerpersoonshuishoudens tot en met € 45.015. Hierdoor kunnen meer gezinnen met een middeninkomen een sociale huurwoning van een woningcorporatie krijgen.
Bron: Nationale prestatieafspraken

Inkomensafhankelijke huurverhoging

Het jaarlijkse huurverhogingsbeleid van de corporaties wordt afgestemd met de eigen huurdersorganisatie. Een van de mogelijkheden is om een inkomensafhankelijke huurverhoging door te voeren. Indien hiervoor wordt gekozen, én er een prestatieafspraak hierover is vastgelegd, kan de corporatie ervoor kiezen om de extra opbrengsten van de inkomensafhankelijke huurverhoging buiten de wettelijk bepaalde huursom te laten. In dat geval moeten de extra inkomsten geïnvesteerd worden in de maatschappelijke opgave.

2.2. Betaalbare woningen voor lage middeninkomens

Afspraak:

26. G&O wil woningzoekenden met een laag middeninkomen bij voorkeur binnen haar sociaal bezit (met dus een huurprijs onder de liberalisatiegrens) bedienen en wil gezien de grote woningbehoefte van middeninkomens dit segment extra uitbreiden. Gemeente en corporaties komen overeen dat G&O bovenop de beleidsruimte om 7,5% van de vrijgekomen sociale huurwoningen toe te wijzen aan middeninkomens, extra ruimte krijgt om gedurende de looptijd van deze prestatieafspraken nog eens 100 sociale huurwoningen toe te wijzen aan middeninkomens. Mits de sociale huurwoning aan de volgende voorwaarden voldoet:
    a. De sociale huurwoning is in de looptijd van deze prestatieafspraken gerealiseerd;
    b. De sociale huurwoning is aantoonbaar bovenop het vooraf afgesproken aantal sociale huurwoningen gerealiseerd;
    c. De sociale huurwoning is aangemeld bij de gemeente als onderdeel van deze afspraak en wordt geregistreerd als zijnde een sociale huurwoning voor een middeninkomen;
    d. Het jaarlijks aantal vrijgekomen sociale huurwoningen dat wordt verhuurd aan middeninkomens mag niet meer dan 15% bedragen van het totaal aantal vrijgekomen sociale huurwoningen in Hilversum.

    G&O legt in de jaarlijkse monitor prestatieafspraken vast hoeveel van deze woningen zij in het voorgaande kalender heeft gerealiseerd en aan hoeveel daarvan zijn toegewezen aan een woningzoekende met een middeninkomen. Ook geeft zij een prognose af hoeveel extra woningen zij in de totale periode van de prestatieafspraken verwacht te realiseren voor middeninkomens.

2.3. Financiële ondersteuning

Afspraken:

27. De gemeente biedt haar inwoners, via de subsidieregeling van het Rijk, financiële ondersteuning in verband met energiearmoede.
28. De corporaties en huurdersorganisaties informeren huurders over de mogelijkheden van financiële ondersteuning en verwijzen hen naar de loketten die ervoor zijn.
29. De gemeente kent een breed palet aan inkomensondersteunende maatregelen en toeslagen[1] voor mensen die (tijdelijk) te maken krijgen met financiële problemen. Waar nodig overleggen corporaties en gemeente in individuele gevallen over de inzet van deze regelingen.

2.4. Betalingsachterstanden

Afspraken:

30. Gemeente en corporaties voeren een actief beleid bij betalingsachterstanden. Corporaties verwijzen huurders door naar de gemeente voor het aanvragen van toeslagen en overige financiële ondersteuning. Gemeente en corporaties tekenen in 2023 het convenant Vroegsignalering met addendum.
31. Partijen treden in overleg bij signalering van problemen in de uitvoering van het convenant Vroegsignalering.
32. Corporaties informeren de gemeente tijdig in het geval van een huisuitzetting. Samen wordt ingezet om huisuitzetting te voorkomen.

2.5. Huurverhoging

Afspraak:

33. 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 huursomstijging worden gebruikt voor investeringen in de maatschappelijke opgave.

[1] https://hilversum.nl/sociaal-plein/inkomen-toeslagen

3. Duurzaamheid

3.1. Inleiding

De gemeente en de corporaties onderschrijven het Klimaatakkoord. Partijen werken aan een CO2 neutrale gemeente in uiterlijk 2050, met als tussendoelen 50% CO2 reductie in 2030. De gemeente heeft in de Transitie Visie Warmte (TVW) vastgelegd te komen tot een volledig aardgasvrije gebouwde omgeving in 2040. Een complexe opgave die we gezamenlijk oppakken. De grootste opgave voor de komende jaren is het (verder) verduurzamen van de bestaande woningen. 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.

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 groen.
De afgelopen jaren is op gebied van duurzaamheid, met name voor nieuwbouw, de regelgeving aangescherpt. Hieronder beschrijven wij de extra inspanningen bovenop de al gemaakte afspraken die de partijen willen leveren om de hierboven genoemde doelstellingen te behalen.

Afspraak:

33. Afspraken en signaleringen vanuit het Regionaal Energietransitie Team Regio Gooi en Vechtstreek (RET) worden door de gemeente en woningcorporaties doorvertaald naar de lokale Hilversumse situatie.

3.2. Warmtetransitie

Afspraken:

34. De gemeente voert de regie op warmtetransitie in de wijken en werkt hierbij samen met de corporaties, huurdersorganisaties en bewoners.
35. Wijken waar we nu concreet aan de slag zijn, zijn Hilversumse Meent en Hilversum Oost. De corporaties voegen hier Kerkelanden aan toe.
36. De gemeente is bezig om met de wijkaanpak wijk-voor-wijk bewoners (koopwoningen) te benaderen en stimuleren stappen te zetten in verduurzaming van hun woning. Gemeenten en woningcorporaties gaan in overleg om hierbij koppelkansen te verzilveren, zoals bijvoorbeeld met betrekking tot gespikkeld bezit, ontwikkeling warmtenetten en planmatige verduurzaming.
37. Energiearmoede is een gezamenlijk maatschappelijk probleem. Zie paragraaf 2.3. Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties onderzoeken ook in binnen de kaders van de energietransitie gezamenlijk, ieder vanuit hun eigen rol, wat de mogelijkheden zijn om energiearmoede tegen te gaan. Door voorlichting, concrete maatregelen en gericht beleid ten aanzien van verduurzaming bij deze doelgroep.
38. Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties gaan nauwer samenwerken in en aan de warmtetransitie om deze te versnellen. Onderwerpen in de geïntensiveerde samenwerking zijn o.a. de aanpak van energiearmoede, gespikkeld bezit (met bijvoorbeeld vve's), de doorvertaling van de Nationale Prestatie Afspraken en de Transitievisie Warmte van de gemeente Hilversum naar realisatie daarvan lokaal in Hilversum en de uitwisseling van ervaringen met het meenemen van (individuele en met name groepen) huurders en kopers in de klantreis van verduurzaming.

3.3. Zonnepanelen

Afspraak:

39. In het kader van verduurzaming en betaalbaarheid kunnen zonnepanelen worden geplaatst. Bij panden in een monumentale/beschermde omgeving is het nog wel eens ingewikkeld om zonnepanelen te plaatsen. Dit leidt ertoe dat sommige woningen wel zonnepanelen krijgen en sommige niet. Dit is lastig uitlegbaar aan huurders/bewoners. Gemeente en corporaties gaan in gesprek om te komen tot een eenduidige en goede uitleg en een goede afspraak over de voorwaarden waaronder zonnepanelen worden toegestaan.

3.4. Natuurinclusief bouwen en renoveren

Afspraken:

40. De Wet Natuurbescherming vormt een belemmering bij de isolatiewerkzaamheden. De gemeente Hilversum is in overleg met de provincie om te komen tot een gebiedsgerichte ontheffing.
41. De corporaties doen al veel op het gebied van Flora&Fauna-management. De gemeente sluit aan bij de F&F-voorzieningen die bij verduurzamingsprojecten van de corporaties worden aangebracht door meer te doen aan vergroening en/of aanpassen van het type groen in relatie tot de fauna die in buurten aanwezig is.
42. Corporaties nemen maatregelen tot natuurinclusief bouwen, in balans met de kosten van de renovatie of de bouw. Dit sluit aan op de Nationale Prestatieafspraken.

3.5. Duurzame toekomstbestendige nieuwbouw en klimaatadaptatie

De woningen die nu gebouwd worden, zijn in 2030, 2040 en 2050 nog steeds onderdeel van de woningvoorraad. Woningen die in de periode 2023-2025 gebouwd/vergund worden, zijn woningen van een hoge bouwkwaliteit en voldoen aan hoge duurzaamheidseisen (BENG). Waar de gemeente graag zou willen dat de nieuwbouw aan hogere eisen dan nu wettelijk bepaald, is dat voor corporaties niet mogelijk. Zij hebben hun middelen hard nodig voor de verduurzaming en het gasloos maken van de bestaande voorraad.

Afspraken:

43. Om voor te bereiden op toekomstige extra eisen op het gebied van duurzaamheid spreken gemeente en woningcorporaties af om gezamenlijk een pilotproject te kiezen waarbij in de initiatieffase de mogelijkheden om een betere energieprestatie te behalen of een voorbeeldproject op één van de andere duurzaamheidsthema's te realiseren. Met name op het gebied van circulaire en vernieuwbare bouwmaterialen is klimaat- en duurzaamheidswinst te boeken. Het voldoen aan het bouwbesluit, waaronder de eisen voor Bijna EnergieNeutrale Gebouwen (BENG) is de ondergrens, waar mogelijk wordt een betere prestatie nagestreefd.
44. Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties onderzoeken de mogelijkheden om samen te werken aan klimaatadaptieve maatregelen. De corporaties willen graag aanhaken bij de gemeentelijke plannen om wijken minder stenig te maken en meer te vergroenen.

3.6. Circulariteit en houtbouw

Ten aanzien van circulariteit liggen er zowel kansen bij de instandhouding van de bestaande voorraad als bij nieuw toe te voegen woningen.

Afspraken:

45. Gemeente en woningcorporaties verkennen samen welke kansen er zijn voor meer circulariteit en toepassing van vernieuwbare grondstoffen zoals hout. Daarbij wordt in ieder geval ook bekeken of meer samenwerking in de lokale bouwkolom bij kan dragen aan meer circulariteit, zoals een (digitale) marktplaats en fysiek bouwdepot voor materialen.
46. Gekeken wordt of een pilot circulair bouwen mogelijk is, zoals bijvoorbeeld nieuwbouw of verduurzaming bestaand bezit met lokaal hout of circulaire renovatie van een bestaand pand.

3.7. Duurzaamheid en gedrag

Afspraak:

47. We nemen gezamenlijk de verantwoordelijkheid om draagvlak voor verduurzaming onder bewoners te vergroten. In een duurzame woonomgeving kijken we naar een groene leefomgeving, biodiversiteit en water, waarbij we meer invulling kunnen geven aan een positieve adaptie voor duurzaam gedrag en duurzame leefomgeving. We gaan met elkaar in gesprek om gezamenlijk tot invulling hiervan te komen. We denken hierbij aan gesprekken met Energiecoaches voor de inwoners van Hilversum of kleinschalige leefbaarheidsactiviteiten waarbij het verduurzamen van de leefomgeving een pré is.

4. Leefbaarheid

Inleiding
Binnen de gemeente Hilversum streven we ernaar dat de leefbaarheid goed is in wijken en buurten. We geloven in leefbare wijken, met name in gebieden met relatief veel sociale huurwoningen. Onder leefbaarheid wordt verstaan de aantrekkelijkheid van een gebied om er te wonen, leven, elkaar te ontmoeten, te spelen en elkaar om hulp te vragen.
De gemeente Hilversum gaat de komende jaren aan de slag met het thema 'sterke buurten'. Sterke buurten gaat over de verbondenheid met de inwoners, een sociaal netwerk en fijn wonen. Deze speerpunten zijn opgenomen in de nieuwe visie van het Sociaal Domein genaamd 'Wij zijn Hilversum'.
Vanuit brancheorganisatie Aeder is het product Veerkrachtkaarten geïntroduceerd. Aedes vertelt op haar site[2] daarover het volgende: 'Veerkracht zegt iets over de mate waarin een buurt een toenemende concentratie van kwetsbare bewoners aankan. In een veerkrachtige buurt is de samenredzaamheid van bewoners voldoende om mee te bewegen, en verstoringen, zoals onveiligheid en overlast, op te vangen. De veerkrachtkaarten signaleren tijdig wat de situatie is in de buurten per gemeente. Buurten waar de veerkracht ontbreekt, zijn gevoelig voor leefbaarheidsproblemen. Daar hebben veel bewoners bijvoorbeeld geen werk, heeft een deel te maken met licht verstandelijke beperkingen of ervaart problemen met de (psychische) gezondheid. Als in een buurt veel mensen minder zelfredzaam zijn, staat ook de samenredzaamheid onder druk. En dus de leefbaarheid. Tijdige signalering kan grote(re) problemen in de toekomst voorkomen. De gemeente Hilversum en de corporaties trekken de komende jaren gezamenlijk op om de leefbaarheid in wijken (met relatief veel sociale huurwoningen) te verhogen. Dit gebeurt onder andere in de wijk De Meent en de wijk Kerkelanden waarin men toewerkt naar een wijkgerichte uitvoeringsagenda's in 2023/2024.

4.1. Inzet op leefbaarheid

Afspraak:

48. De gemeente Hilversum 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 in Hilversum en opereren hierbij binnen de kaders van de Woningwet. De uitgaven richten zich - conform de Woningwet - op die wijken waar de corporatie woningbezit heeft en hebben alleen betrekking op sociale huurwoningen van de corporatie en haar bewoners. Deze uitgaven richten zich op woonmaatschappelijk werk zoals bijvoorbeeld de inzet van buurtbemiddeling en het schoon, heel en veilig houden van ons woningbezit en de directe woonomgeving. Daarnaast kan het budget worden ingezet voor specifieke projecten en het leveren van maatwerk.

4.2. Aandachtsgroepen

De toename van het aantal aandachtsgroepen – waaronder kwetsbare doelgroepen en statushouders – vergt van de gemeente en de corporaties extra alertheid om te voorkomen dat de leefbaarheid in de wijken onder druk komt te staan. Veerkrachtkaarten zijn hierbij een handige tool, maar ook een periodiek overleg.

Afspraken:

49. Partijen onderzoeken of er op regionaal niveau belangstelling is voor het gezamenlijk aankopen van het product Veerkrachtkaarten (van de makers: Circusvis). Deze Veerkrachtkaarten kunnen door partijen worden ingezet om te beoordelen in welke wijk(en) er sprake is van een relatief lage veerkracht met het doel het plegen van veerkracht verhogende interventies.
50. 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

[2] Aan de slag met de veerkrachtkaarten van de buurten in jouw gemeente | Aedes

mogelijkheden voor spreiding van kwetsbare doelgroepen binnen wijken. Dit doen zij door vooraf te screenen of een woning geschikt is voor de doelgroep én het geven van een negatief woonadvies als blijkt dat de leefbaarheid mogelijk in het gedrang komt. In 2023 onderzoeken partijen of er nog andere methoden zijn om tot een verdere optimale spreiding van doelgroepen te komen binnen de gemeente Hilversum.

4.3. Buurtbemiddeling

Om te bemiddelen bij conflicten tussen buren werken de gemeente, de corporaties, en Versa Welzijn samen aan buurtbemiddeling op basis van het in 2020 gesloten regionaal convenant Buurtbemiddeling.

Afspraak:

51. De gemeente en corporaties continueren de werkwijze om gezamenlijk Buurtbemiddeling in te zetten.

4.4. Woonfraude

Gemeente Hilversum en de woningcorporaties constateren dat woonfraude in de huidige overspannen woningmarkt een groeiend probleem is. Onder woonfraude verstaan we alle vormen van onrechtmatige bewoning, onrechtmatige doorverhuur, onrechtmatig gebruik en overbewoning van een woning waarbij geen toestemming is van de verhuurder. Specifiek in samenwerking tussen de gemeente en corporaties wordt vooral ingezet op woonfraude i.c.m. een controle op de BRP inschrijving (Basisregistratie Personen).
Om woonfraude in corporatiewoningen effectief te bestrijden is een goede samenwerking en informatie-uitwisseling tussen gemeente en corporaties noodzakelijk. In 2020 is het Convenant gegevensuitwisseling vastgesteld om hun samenwerking te intensiveren om woonfraude te bestrijden.

Afspraken:

52. Gemeente en de woningcorporaties geven gezamenlijk uitvoering aan het convenant gegevensuitwisseling.
53. Gemeente en woningcorporaties maken in 2023/2024 samenwerkingsafspraken om woonfraude tegen te gaan.
54. Gemeente en corporaties onderzoeken in 2023 of voor het huidige convenant gegevensuitwisseling een actualisatie wenselijk is dan wel voldoende is om resultaten te behalen.

4.5. Statushouders

Gemeente Hilversum maakt goede afspraken met de corporaties over een goede woonstart van statushouders. Dit betekent een goede begeleiding bij het inrichten van de woning en een nieuwe start kunnen maken op een nieuwe plek. Corporaties leveren de woning, gemeente en partners zorgen voor de goede woonstart, maar zeker ook na deze periode is er behoefte aan begeleiding. Gezamenlijk maken we afspraken om een goede woonstart te kunnen borgen. In de basis gaat het goed maar de taakstelling voor de huisvesting van statushouder is verdubbeld. Dat betekent dat er ook verdubbeling in capaciteit bij begeleidende organisaties moet zijn. En dit baart de partijen zorgen. Een gebrekkige begeleiding heeft directe gevolgen voor (het gevoel van) veiligheid van huurders en omwonenden. Daarnaast merken de corporaties dat woningen soms lang leeg staan, in afwachting van een geschikte kandidaat voor de vrijgekomen woning. Wanneer er een geschikte kandidaat is gevonden, lukt het Vluchtelingenwerk niet altijd om ondersteuning te leveren bij het tekenen van de huurovereenkomst.

Afspraken:

56. De gemeente draagt zorg voor voldoende capaciteit (vanuit Vluchtelingenwerk) voor de ondersteuning bij het tekenen van de huurovereenkomst en het begeleiden van nieuwkomers. Ook heeft de gemeente extra, structurele, middelen opgenomen in de Voorjaarsnota voor de begeleiding van statushouders. Zo zorgen we voor een goede woonstart en voorkomen we onnodige leegstand. De corporaties leveren passende woningen.
57. Gemeenten en corporaties evalueren jaarlijks de samenwerking rondom de toewijzing en begeleiding van statushouders.

5. Wonen en Zorg

5.1 Inleiding
In Nederland neemt de vergrijzing steeds verder toe. De overheid wil daarbij dat mensen zo lang mogelijk zelfstandig thuis kunnen wonen. Dit geldt niet alleen voor ouderen maar voor alle mensen die zorg en ondersteuning nodig hebben. Aan gemeenten en corporaties wordt gevraagd om zich extra in te spannen om zo veel mogelijk mensen een passende woning en woonomgeving te bieden waardoor zij zo lang mogelijk thuis kunnen blijven wonen.

Binnen de regio Gooi en Vechtstreek zijn er afspraken gemaakt over de doorstroming binnen de sociale huursector met betrekking tot de doelgroep senioren. De inzet van wooncoaches vergroot de doorstroming.

De gemeente heeft daarom de taak om een woonzorgvisie te schrijven waaruit blijkt wat de behoefte is aan huisvesting en ondersteuning van aandachtsgroepen. Dit betekent iets voor zowel de nieuwbouwprogrammering als het bestaande bezit van woningcorporaties. Dat bezit moet soms worden aangepast, al dan niet met behulp van de WMO-gelden van de gemeente. Ook is er aandacht nodig voor het voorzieningenniveau in wijken.

Een van de speerpunten in de Nationale Prestatieafspraken is dat er meer woningen voor ouderen worden gerealiseerd in een geclusterde woonvorm. Met behulp van de wooncoach wordt beoordeeld of ouderen passend wonen, welke aanpassingen eventueel nodig en mogelijk zijn om zelfstandig te kunnen blijven wonen, of dat een verhuizing naar een meer passende woning een beter alternatief is. Bij het zoeken naar oplossingen voor passend wonen is vaak maatwerk nodig. Dit geldt bij zowel de gemeente als de corporaties die vaak gezamenlijk tot een oplossing moeten komen die niet aansluit bij de reguliere processen.

We zien dat steeds meer ouderen gebruik maken van een scootmobiel. Dit helpt hen om langer zelfstandig te blijven. Al enige jaren speelt het vraagstuk van het (brand)veilig stallen van scootmobielen. Bestaande gebouwen zijn er niet op berekend en het is lastig om stallingen te realiseren in oudere wooncomplexen. Een oplossing kan zijn om op het terrein van de gemeente een stalling te maken of om parkeerplaatsen hiervoor op te offeren. Gemeente en corporaties moeten hierin samenwerken om een veilige oplossing te vinden voor dit probleem.

5.1 Langer zelfstandig thuis wonen

Afspraken:

58. Gemeente en corporaties zetten gezamenlijk instrumentarium in om het langer zelfstandig thuis worden te faciliteren. In regionaal verband worden de door de Wooncoach te gebruiken instrumenten geïnventariseerd. Hieruit wordt vervolgens gezamenlijk een keuze gemaakt zodat gemeenten en corporaties hun werkwijze op elkaar kunnen afstemmen.
59. We zien een grote urgentie omdat mensen langer thuis blijven wonen en wonen en zorg worden gecombineerd. Daarom werkt de gemeente met voorrang aan het actieplan "Ouder worden in Hilversum". De gemeente heeft de regie op dit actieplan. Corporaties en zorgpartijen worden meegenomen in het opstellen van het actieplan en bepalen gezamenlijk wie welke rol daarin krijgt.
60. Corporaties inventariseren in 2023 in welke complexen er een vraagstuk ligt op het gebied van het (brand)veilig stallen van scootmobielen en treed met de gemeente in overleg over het vinden van een veilige oplossing.
61. Corporaties inventariseren in 2023 in welke nieuwbouwprojecten en bij welk bestaand bezit het mogelijk is om geclusterd wonen te realiseren.

6. Disclaimer

Op dit moment is onbekend hoe de Nationale Prestatieafspraken verder vormgegeven gaan worden en wat de betekenis hiervan is voor de lokale prestatieafspraken van Hilversum. Mocht in de nabije toekomst blijken dat de Nationale Prestatieafspraken gevolgen hebben voor de lokale prestatieafspraken, dan worden alle partijen uitgenodigd om opnieuw bestuurlijk om tafel te gaan om de lokale prestatieafspraken te actualiseren (door middel van een amendement of een jaarschijf) of opnieuw vorm te geven. Dit gebeurt op initiatief van de kerngroep.

Eenzelfde werkwijze wordt toegepast op het moment dat er na het ondertekenen van deze afspraken nieuwe kabinetsmaatregelen van kracht worden die vragen om aanvullende afspraken.

7. Ondertekening

1. De gemeente Hilversum, vertegenwoordigd door mevrouw K. Walters, wethouder wonen en ruimtelijke ordening

Hilversum Mediastad .....

2. Stichting Woningcorporatie Het Gooi en Omstreken, handelend onder de naam G&O, vertegenwoordigd door de heer M. van Gessel, directeur-bestuurder

G&O .....

3. Huurdersorganisatie Het Gooi en Omstreken (HGO), vertegenwoordigd door de heer E. Beuker

HGO .....

4. Stichting de Alliantie, vertegenwoordigd door mevrouw A. Oosterbaan, directeur regio Gooi en Vechtstreek

de Alliantie .....

5. HuurdersBelangenVereniging de Alliantie Gooi en Vechtstreek, vertegenwoordigd door de heer K. Wierks

HuurdersBelangenVereniging de Alliantie Gooi en Vechtstreek .....

6. Stichting Dudok Wonen, vertegenwoordigd door de heer W. Fassotte, directeur-bestuurder

DUDOK WONEN .....

7. Huurders Belangen Vereniging Dudok Wonen, vertegenwoordigd door mevrouw W. Nijboer

HBV DUDOK WONEN .....

8. Woonzorg Nederland, vertegenwoordigd door de heer C.B. van Boven

WOON ZORG NEDERLAND .....

9. Habion, vertegenwoordig door de heer P. Boerenfijn

Habion Een frisse kijk op wonen voor ouderen .....

verklaren deze kaderafspraken na te komen, elkaar aan de afspraken te houden en gezamenlijk verantwoording af te zullen leggen over het nakomen van deze afspraken. De afspraken betreffen de (gezamenlijke) intenties, ambities en resultaten voor de periode 2023 tot en met 2027 en gelden met terugwerkende kracht vanaf 1 januari 2023. Partijen verklaren te zijn overeengekomen hetgeen in voorgaande pagina's van dit document is verwoord.

Datum en plaats: 5 juli 2023, Hilversum

Bijlage 1 – Begrippenlijst

Combinatiewoning
Een combinatiewoning is een woning die geschikt gemaakt is voor dubbele bewoning (begane grond en 1e verdieping). Er wonen twee zelfstandige huishoudens op één adres.

Sociale huurwoning
Alle zelfstandige huurwoningen met op de peildatum een gereguleerd sociaal huurcontract vanuit een toegelaten instelling (zowel daeb als niet-daeb). Hierbinnen vallen ook: leeggekomen woningen die met een gereguleerd sociaal huurcontract werden verhuurd, tijdelijke woningen, sociale huurcontracten uit het verleden met een andere naam: huur-op-maat contracten. Het type huurcontract is hier leidend.
Hier buiten vallen: kamers (want niet-zelfstandig), onzelfstandige woningen die via zorginstellingen worden verhuurd, geliberaliseerde woningen bij aanvang van het huurcontract, woonwagens en standplaatsen en gereguleerde sociale huurwoningen binnen B.V.'s. Peildatum is 31 december, waarbij met terugwerkende kracht gestart wordt op 31-12-2022.
Met deze definitie sluiten we aan bij de definitie zoals die in de Regionale Woonmonitor wordt gehanteerd.

Sociale woningvoorraad
De sociale woningvoorraad bestaat uit het aantal sociale huurwoningen, middenhuurwoningen en sociale koopwoningen.

Sociale huur: (zie hier boven)

Middenhuur: alle zelfstandige huurwoningen van een woningcorporatie met een geliberaliseerd huurcontract (dat wil zeggen dat de aanvangshuur hoger is dan de huurliberalisatiegrens van €808,06 (prijspeil 2023): jaarlijks aangevuld met het aantal afgesloten huurcontracten met een huurprijs van maximaal €1.100 (prijspeil 2023).

Sociale koop: alle zelfstandige woningen van een woningcorporatie met een koopcontract waaraan een verkoopbeperkende bepaling is toegevoegd van maximaal 10 jaar (zoals inkomensbeperking voor de aankoop, een beperking op doorverkoop of terugkooprecht van de corporatie) op 31-12-2022; jaarlijks aangevuld met het saldo van het aantal afgesloten sociale koopcontracten en vervallen sociale koopcontracten.

Middeninkomen
In de doelgroepenverordening van de gemeente Hilversum worden de verschillende doelgroepen van beleid en het bijbehorende inkomen omschreven.

1. Als doelgroep voor sociale huurwoningen worden aangemerkt, huishoudens met een maximaal inkomen tot de toelatingsgrens voor sociale huurwoningen (daeb-norm). (€48.625 (prijspeil 2023)

2. Als doelgroep voor middeldure huurwoningen worden aangemerkt huishoudens met een inkomen tot maximaal €56.329 (prijspeil 2023).

3. Als doelgroep voor middeldure huurwoningen plus worden aangemerkt huishoudens met een inkomen tot maximaal 1,5 keer de daeb-norm (€72.938 prijspeil 2023).

Nieuwbouwoplevering
Om de prestatieafspraken te monitoren tellen we het aantal opgeleverde nieuwe huurwoningen .

NHG-grens
NHG staat voor Nationale Hypotheek Garantie. Wie een woning koopt die valt onder de NHG krijgt een korting op de hypotheekrente en financiële bescherming. Jaarlijks wordt vastgesteld voor welke maximale verkoopprijs een koper in aanmerking kan komen voor NHG. Het aankoopbedrag van de woning mag in 2023 maximaal €405.000 zijn. Dit is inclusief eventuele verbouwingskosten. Voor energiebesparende maatregelen is het mogelijk om zelfs tot €429.300 te lenen.
Bron: https://www.nhg.nl/het-product-nhg/een-hypotheek-met-nhg/

Leefbaarheid
Het begrip leefbaarheid wordt in het BTIV geduid doordat wordt aangegeven welke bijdragen woningcorporaties mogen leveren aan leefbaarheid:

- Woonmaatschappelijk werk: woningcorporaties mogen in het kader van leefbaarheid een bijdrage leveren aan woonmaatschappelijk werk zolang dit onder de verantwoordelijkheid van maatschappelijke organisaties gebeurt en uitsluitend ten behoeve van de huurders is. Het kan bijvoorbeeld gaan om deelname aan wijkteams met gemeenten en welzijnsinstellingen. Daarnaast is het woningcorporaties toegestaan om, als zij bij een eigen huurder 'achter de voordeur' problemen signaleert, in overleg te treden met de verantwoordelijke instanties en bepaalde diensten te leveren. Bij schuldenproblematiek met (dreigende) huurachterstanden kan een budgetcoach worden ingezet. Ook mogen woningcorporaties een huismeester in dienst hebben.
- Aanleg en onderhoud van kleinschalige infrastructuur, zoals speelvoorzieningen, beplanting en tuintjes en verlichting.
- Een schone, veilige leefomgeving zonder overlast. Woningcorporaties hebben onder andere een signalerende functie als het gaat om leefbaarheid. Zij vervullen die functie bijvoorbeeld binnen sociale wijkteams en zijn vaak in staat problematische situaties vroegtijdig te signaleren. De verantwoordelijke instantie kan dan in actie komen. Verder dragen woningcorporaties bij door hun eigen bezit en de directe omgeving schoon, heel en veilig te houden.
- Bijdragen aan activiteiten gericht op ontmoeting van huurders, zoals een buurtbarbecue of wijk- of buurtfeest. Woningcorporaties mogen deze ontmoetingen organiseren en (financieel) ondersteunen.
- Sinds 1 januari 2022 is het niet langer vereist de leefbaarheidsactiviteiten in de prestatieafspraken op te nemen. Ook het maximum investeringsbedrag voor leefbaarheidsactiviteiten is komen te vervallen.

Geclusterd wonen
Geclusterd wonen houdt in dat er in een woongebouw sprake is van:
- clusters van minimaal vijf wooneenheden
- een gezamenlijke ontmoetingsruimte (of in de directe nabijheid, mits het bestemd is voor de bewoners van de geclusterde woonvorm)
- een woonvorm die voor minimaal 50% is bestemd voor 55-plussers
- een zelfstandige woonvorm (geen intramurale zorginstelling). Er kan wel sprake zijn van gezamenlijk ingekochte zorg- en/of servicediensten.

Bijlage 2 – Projectenlijst nieuwbouw, peildatum 1 juni 2023

Tabel 1: Opleveringen 2023 tot en met 2027

Projectnaam	Ontwikkelaar/ eigenaar grond	Oplevering	totale programma	Sociale huur	Middenhuur	Koop/dure huur/ middelduur plus/ ntb
Anna's Hoeve	De Alliantie/ gemeente	2024	145		44	101
Gasthuisstraat	G&O	2024	10	10		
Circusterrein (flexwoningen)	Corporaties/ gemeente	2024-2025	+/- 400	+/- 400		
Volante	Dudok Wonen	2024	108	108		
Larenseweg 30	Dudok Wonen	2025	65	33	32	
Vertrouwelijk 1	De Alliantie/ gemeente	2027	55	55		
Vertrouwelijk 2	G&O / gemeente	2024	17	17		
Totaal			**800**	**623**	**126**	**101**

Tabel 2: Opleveringen 2028 tot 2030

Projectnaam	Ontwikkelaar/ eigenaar grond	totale programma	Sociale huur	Middenhuur	Koop/dure huur/ middelduur plus/ ntb
Larenseweg 135a ev*	Dudok Wonen/ de Alliantie	66	32	34	
Vertrouwelijk 3 *	Dudok Wonen	30	30		
Borneolaan*	De Alliantie	17	17		
Arenapark	Divers	850	281		
Stationsgebied	gemeente	370	122	185	
Crailo	gemeente	270	82	30	
Bruisend Hart/ Oosterspoorplein	Divers	150	50		
Vertrouwelijk 4*	De Alliantie	24	12	12	
Zeverijn	De Alliantie	60	45	15	
Totaal		**1837**	**671**	**276**	

*project waar versnelling mogelijk is

Bijlage 3 – Monitoring

Jaarlijks monitoren we de afspraken van het afgelopen jaar in een bestuurlijk overleg dat in het voorjaar wordt gehouden. Als peildatum gebruiken we 31 december van het voorgaande kalenderjaar. In een bestuurlijk overleg in het voorjaar bespreken we de monitor. In het bestuurlijk overleg in het najaar bepalen we of het nodig is om aanvullende afspraken vast te leggen in een Jaarschijf die geldt vanaf het volgende kalenderjaar.

Hoofdstuk 1 – Beschikbaarheid

Tabel 1: Stand sociale huurvoorraad per 31/12 van dat kalenderjaar

Hilversum	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**
Stichting Dudok Wonen	2.745					
Goois Wonen (commerciële dochter Dudok Wonen)	68					
De Alliantie	5.533					
Gooi en Omstreken	3.149					
Habion	146					
Woonzorg Nederland	105					
TOTAAL	**11.746**					
Verschil met vorig jaar	*82*					

Bron: Regionale Woonmonitor

Tabel 2: Aandeel sociale huur ten opzichte van totale woningvoorraad per 31/12 van dat kalenderjaar

	2022	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**
Stand 31-12 SH*	11.746					
Stand 31-12 totale woningvoorraad**	43.620					
Aandeel sociale huur	27%					

*Prognose op basis van de Regionale Woonmonitor én tabel 3

** Prognose op basis van https://open.hilversum.nl/pages/3260addc1183404aa59ab6147220d74a en de planmonitor

Nr	Afspraak	Monitoring	Afspraak-houder	Stand van zaken	2023 mei	2023 okt	2024 mei	2024 okt	2025 mei	2025 okt	2026 mei	2026 okt	2027 mei	2027 okt
1	Sociale huurvoorraad bedraagt tenminste 27% van de totale woningvoorraad	Zie tabel 2 hierboven	allen	In 2027										
2														
3														
Etc.														

Hoofdstuk 2 - Betaalbaarheid

Nr	Afspraak	Monitoring	Afspraak-houder	Stand van zaken	2023 mei	2023 okt	2024 mei	2024 okt	2025 mei	2025 okt	2026 mei	2026 okt	2027 mei	2027 okt
26	G&O verhuurt maximaal 100 sociale huurwoningen aan middeninkomens													
27														
28														
Etc.														

Etc, etc

Legenda stoplichtrapportage

	Loopt goed
	Heeft aandacht nodig
	Afgerond
	Niet uitgevoerd



Sturen op de benutting van de bestaande woningvoorraad

Opkoopbescherming, leegstandverordening, doorstroombonus.

4 juli 2023 | BOT Gemeenteraad Hilversum



Vandaag…

1)	Welkom en programma	10 min.
2)	Opkoopbescherming	30 min.
3)	Leegstand	30 min.
- PAUZE -		5 min.
3)	Doorstroming	30 min.
4)	De oogst…	15 min.

Doel is om te delen, maar vooral ook het gesprek te voeren.

Maar tijd is beperkt, dus vragen en gesprek steeds na de inleiding!

3 x “Something completely different”, hoewel

- Het zijn allemaal instrumenten om de bestaande woningvoorraad “beter” te benutten.
  - Opkoopbescherming: koopwoningen beschikbaar houden voor lage- en middeninkomens;
  - Leegstandsverordening: optimale benutting van de (woning)voorraad in tijden van schaarste, maar ook vanwege andere redenen.
  - Doorstroombonus & huurbehoud: financiële prikkels om verhuizing uit een niet meer passende woning te stimuleren;

Opkoopbescherming

Omvang, spreiding en proportionaliteit

In dit blok…

- Wat is opkoopbescherming? Doel, reikwijdte en uitzonderingen.
- Onderbouwing voor Hilversum: nut en noodzaak en schaarste
- Te maken keuzes: welke gebieden en tot welke WOZ-grens?

Wat is opkoopbescherming?

Opkoopbescherming (1)

- Het instrument heeft als doel:

1) Het tegengaan van schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen, zodat andere woningkopers dan beleggers (starters en middeninkomens) meer kansen hebben op een koopwoning.

2) Het behouden of verbeteren van de leefbaarheid van de wijk.

Opkoopbescherming (2)

- Verbod op de verhuur zonder vergunning van nieuw aangekochte goedkope- en middeldure koopwoningen (bestaande voorraad) in de eerste vier jaar na aankoop.

- Vergunning voor verhuur verlenen bij woningen die:
  1. aan familie worden verhuurd;
  2. onderdeel zijn van een winkel-, kantoor- of bedrijfspand;
  3. tijdelijk worden verhuurd;
  4. eigen uitzonderingen + ontheffing schrijnende of bijzondere gevallen.

Werking opkoopbescherming

Reikwijdte

- O.b.v. lokale situatie onderbouwen tot welke WOZ-waarde koopwoningen in het goedkope en middeldure segment vallen.
- Desgewenst categorieën woningen aanwijzen.

- Gebiedsgericht (verplicht).
- De opkoopbescherming geldt uitsluitend voor bestaande koopwoningen die:
  1) Na invoering worden aangekocht*, en;
  2) Bij aankoop* in verhuurde staat waren voor een periode van minder dan zes maanden.

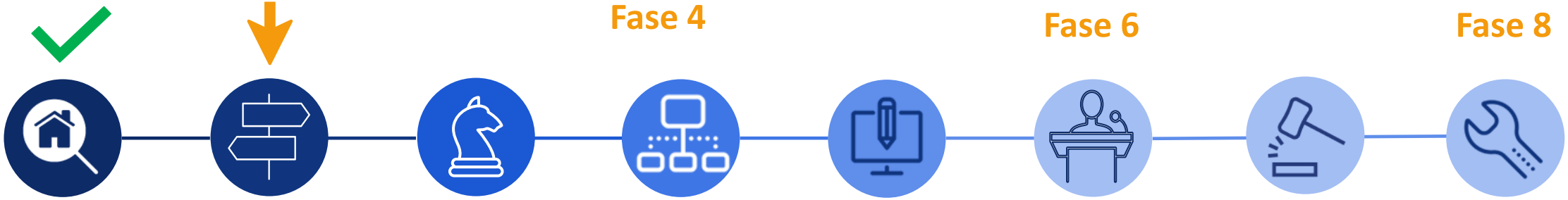
** Als aankoopdatum geldt de datum van inschrijving van de akte van levering in de openbare registers.*

Opkoopbescherming: het inregelen?

Welke eigen gemeentelijke uitzonderingen?

- Aankoop door een woningcorporatie op grond van een terugkoopplicht (koopregelingen);
- Als woningcorporaties of marktpartijen woonruimte kopen voor tijdelijke verhuur in afwachting van herstructurering/ stadsvernieuwing;
- Aankopen via Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg);
- Als woningcorporaties aan elkaar verkopen;
- Aankopen voor cliënten met een zorgindicatie;
- Aankopen voor de huisvesting van dak- en thuislozen;
- Aankopen voor de huisvesting van personeel van voor de gemeente belangrijke bedrijven;
- Aankopen voor de verhuur aan studenten of via friendscontracten;
- Aankopen voor de huisvesting van ouderen;
- Anders…

Fases en keuzemomenten



Fase 1

Schaarste-onderbouwing op gebiedsniveau

Plan van aanpak

Fase 2

Fase 3

Nota van uitgangspunten en gemeenteraad

Uitvoeringsopgave en €

Fase 4

Fase 5

Beleidsvoorstel (Hvv + onderb.) en gemeenteraad

Bestuurlijk standpunt, inspraak en afstemming

Fase 6

Fase 7

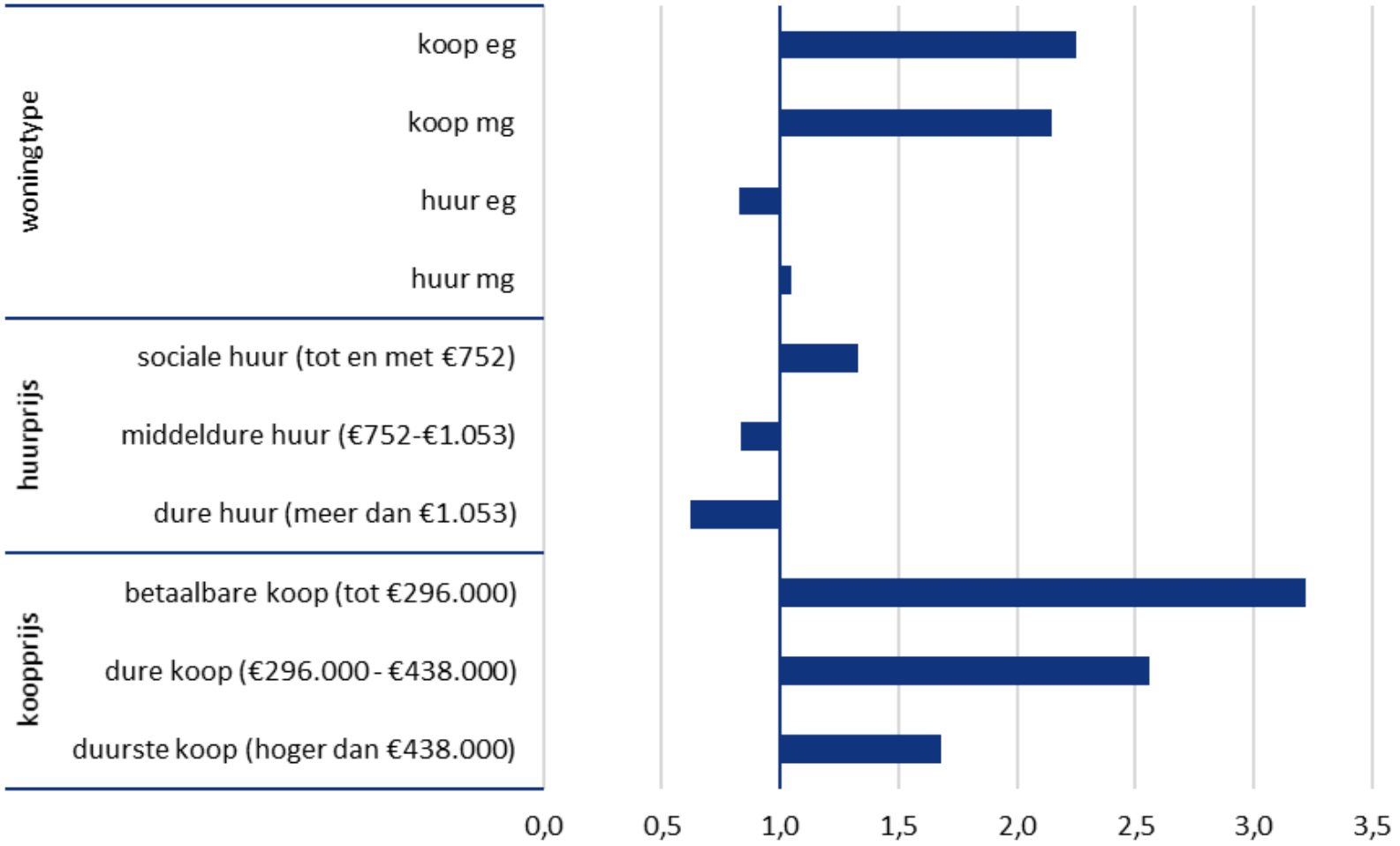
Raadsbesluit

Implementatie, communicatie en informatie

Fase 8

Resultaten schaarste-onderzoek

Spanning op de woningmarkt



Verhouding tussen gevraagde en recent betrokken woningen.

- Voornamelijk krapte in (betaalbaar) koopsegment.
- Substitutievraag naar huurwoningen in de vrije sector.

Bron: CBS, Lokale Monitor Wonen, WoON 2021; bewerking RIGO.

Nut en noodzaak

Opgekochte woningen

	2018-2021				2022			
	Tot NHG		Vanaf NHG		Tot NHG		Vanaf NHG	
Wijken	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
Centrum	71	18%	20	5%	11	17%	3	3%
Hilversumse Meent	4	13%	2	2%	-	-	1	3%
Landelijk gebied	-	-	1	4%	-	-	2	29%
Noordoost	32	8%	10	3%	4	6%	2	2%
Noordwest	13	17%	15	3%	1	5%	2	2%
Oost	56	10%	15	2%	8	10%	4	2%
Zuid	85	15%	24	3%	16	15%	4	2%
Zuidoost	21	12%	10	2%	4	7%	3	4%
Zuidwest	20	9%	2	1%	3	7%	1	2%
Hilversum	**302**	**13%**	**99**	**3%**	**47**	**11%**	**22**	**3%**

Gebieden (nut / proportionaliteit)?

Afname van aantal opgekochte woningen tot NHG: 47 in 2022 en gemiddeld 76 in 2018-2021.

Nut en noodzaak

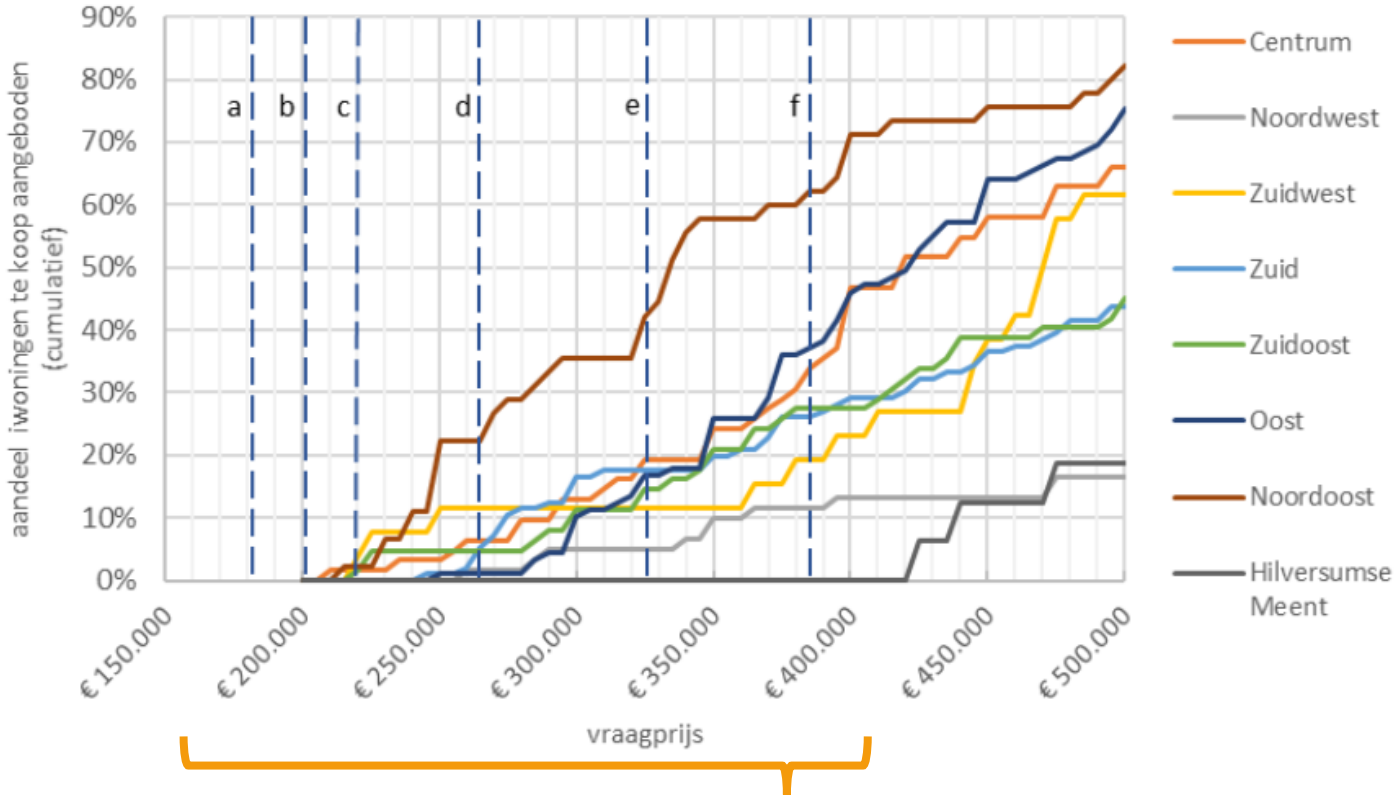
Afnemend aantal opgekochte woningen

- In 2022 47 woningen tot de NHG-grens opgekocht ⇒ dalende trend, waarschijnlijk als gevolg van een combinatie van factoren:
  1) Verhoging overdrachtsbelasting;
  2) Andere fiscale behandeling tweede woningen in BOX 3;
  3) Wet betaalbare huur;
  4) Andere dreigende gemeentelijke sturing.

- Een deel van deze effecten gaat zijn weerslag nog krijgen.

Actueel aanbod

Percentage betaalbaar per wijk



Groep	Jaarinkomen	Max. hypotheek
A	€ 44.035	€ 183.000
B	€ 48.625	€ 202.000
C	€ 53.500	€ 222.000
D	€ 60.000	€ 264.000
E	€ 70.000	€ 326.000
F	€ 80.000	€ 386.000

Prijsgrens en gebieden (schaarste)?

Het gesprek…

- Wat maakt u enthousiast?
- Waar zitten uw zorgen?
- Wat wilt u met het instrument bereiken?

Leegstand

In dit blok...

- Op 8 maart 2023 vraagt de gemeente via motie M23-27 een leegstandsverordening uit te werken.
- Ook hier hoort een onderbouwing bij: is er sprake van leegstand? Wat is de aard van deze leegstand?

- In gesprek over oorzaken en beleidskeuzes. Onderzoek naar omvang en aard is nog niet verricht.

Waar hebben we het over?

⇒ **Woningen**, winkels/ bedrijfspanden, agrarisch vastgoed

⇒ Grijze gebieden tussen leeg en vol…

⇒ Suboptimaal of ongewenst gebruik…

⇒ Wanneer is leegstand problematisch/ongewenst?

Oplopende (woning)tekorten / strijdig gebruik met bestemming / verpaupering straatbeeld en afname aantrekkelijkheid / impact op de leefbaarheid / misstanden en veiligheidsrisico's / kraken / gezondheidsrisico's / ondermijning / verlies van erfgoed…

Mogelijke oorzaken leegstand

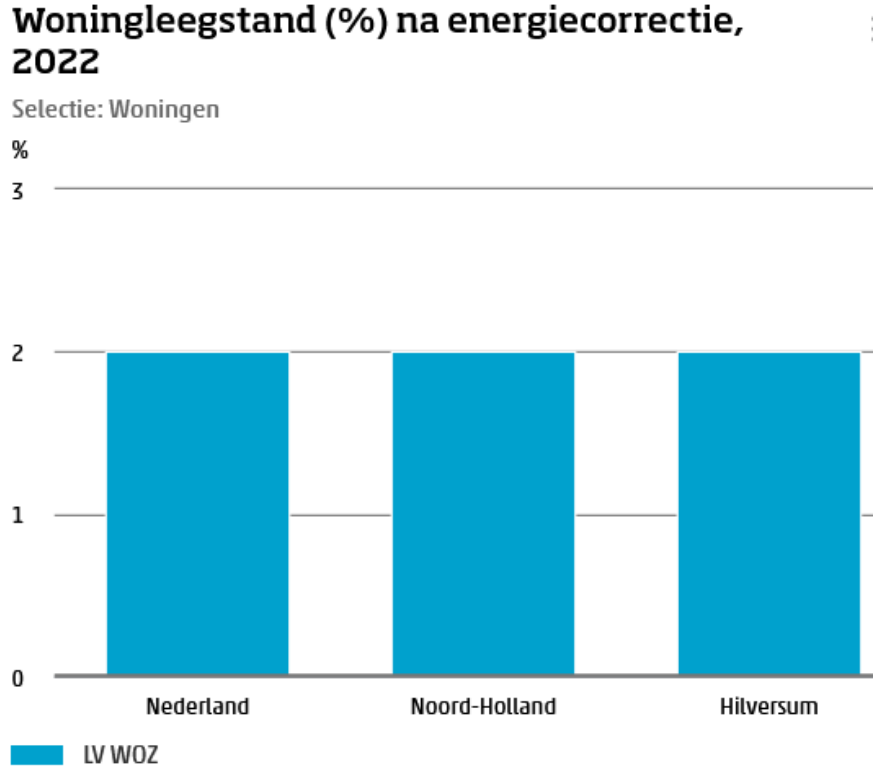
- Beperkte vraag naar woningen (niet kunnen of willen zakken met de prijs)
- Herstructureringsleegstand
- Frictie- of mutatieleegstand
- Deels ongebruikte woonruimte
- Wel gebruikt maar administratief leegstaand
- Logiesgebruik/ vakantieverhuur
- Na overlijden (erfeniskwesties)
- Speculatie

Wat is de omvang en aard van het probleem?

- Registratieleegstand is niet per se ongewenst;
- Registratieleegstand verder afpellen:
  - Is het langdurig?
  - Wat is de reden hiervoor? Bijv. nominatie sloop-nieuwbouw of renovatie corporatie.
  - Wordt een pand niet toch gebruikt? Bijv. als tweede woning, of door bewoners die zich niet hebben ingeschreven?
  - Zo ja, is dit dan ongewenst?

Dus:

- Uitdaging om leegstand goed in beeld te krijgen;
- Opgave om ongewenste leegstand te definiëren.



Aangrijpingspunten voor beleid...

Woningen

- Prestatieafspraken tijdelijke verhuur
- Welstandsbeleid artikel 12 Ww
- Wijkgerichte aanpak (fysiek en sociaal)
- Wonen boven winkels bestemmen
- Monumentenbeleid/ beschermde stads- en dorpsgezichten
- Beleid toeristische verhuur
- Opkoopbescherming
- Leegstandswet / **Leegstandverordening**

De leegstandverordening (1)

Voor woningen en gebouwen

1) Meldingsplicht
2) Verplicht leegstandsoverleg
3) Leegstandsbeschikking
4) Verplichtende voordracht huurders door gemeente

Alleen zinvol als onderdeel van een integraal en actief leegstandbeleid!

De leegstandverordening (2)

Kanttekeningen vooraf…

- Duidelijke signaalfunctie.
- Slapend of actief…? Alleen de eerste twee stapjes… (meldplicht/ overleg)
- Voorafgaand aan inzet weten wat de gemeente kan én wil, en vooral of er een alternatief is…
- Het sanctie-instrumentarium kan pas na een jaar worden ingezet en is “zacht” ⇒ (te) weinig om eigenaren in beweging te brengen.
- Ontsnappingsmogelijkheden voor eigenaren.
- Administratieve last is aanzienlijk.

Fases en keuzemomenten



Fase 1
Leegstandsanalyse

Plan van aanpak
Fase 2

Fase 3
Nota van uitgangspunten en gemeenteraad

Uitvoeringsopgave en €
Fase 4

Fase 5
Beleidsvoorstel (Hvv + onderb.) en gemeenteraad

Bestuurlijk standpunt, inspraak en afstemming
Fase 6

Fase 7
Raadsbesluit

Implementatie, communicatie en informatie
Fase 8

Het gesprek…

- Wat maakt u enthousiast?
- Waar zitten uw zorgen?
- Wat wilt u met het instrument bereiken?

Doorstroming

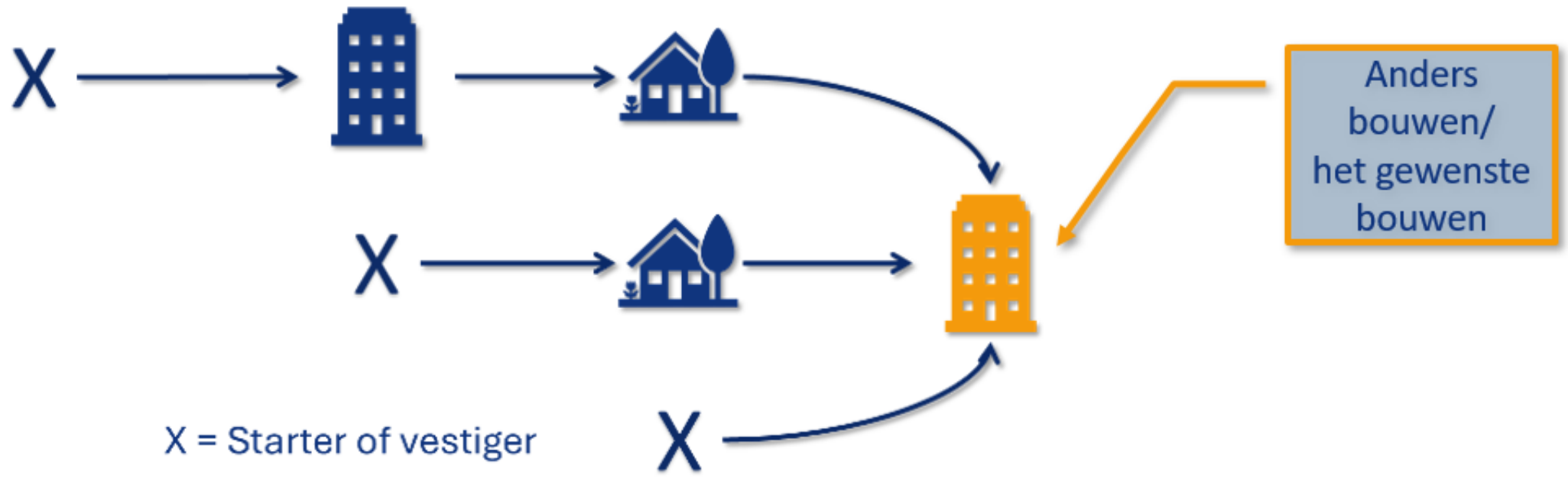
In dit blok…

- Gezamenlijke (regionale) verkenning naar wat werkt / wat werkt elders en wat kunnen we toevoegen aan het bestaande arsenaal aan doorstroommaatregelen.

- In welke mate kan een doorstroombonus en verhuizen met behoud van de oude huurprijs effectief zijn? (moties T23/24 en T23/16)

Wat bedoelen we met doorstroming?

Verhuisketens



Regio: (meer) Aandacht voor beweging!

Conclusie:

- We hebben al goed werkende instrumenten op doorstroming maar we willen meer; vasthouden wat werkt, kansen benutten die er liggen en ruimte maken voor maatwerk.
- Er is niet een ‘gouden’ instrument wat werkt.
- Doorstroming is een proces: maak ruimte voor een ‘beweging’ in hoofden van mensen.
- Generieke instrumenten voor wie al wil verhuizen en maatwerk wie nog steuntje of duwtje nodig heeft.

Doorstroming bevorderen



Oude woning

- Inkomensafhan-kelijk huurbeleid
- Tijdelijke huurcontracten





Verhuizing

- Voorrang voor doorstromers
- Wooncoach

⇓

- Hulp bij zoeken
- Hulp bij verhuizen
- Verhuisvergoeding





Nieuwe woning

- Productie van passende kwaliteit
- Huurkorting-/ huurgewenning
- Koopconstructies
- Marketing aanbod

Werking doorstroombonus

Ervaringen uit Den Haag

- Subsidie voor huishoudens van max 3 personen bij verlaten grote sociale huurwoning.
- Uit de evaluatie van de Subsidieregeling doorstroompremie grote sociale huurwoningen Den Haag 2016-2018 bleek dat bijna driekwart van de aanvragende huishoudens in de leeftijdscategorie ‘50+’ viel en dat de premie geen doorslaggevend verhuismotief vormde.
- Toch mee doorgegaan. Subsidie verlaagd van 6.000 naar 2.700 euro, met totaal subsidiebudget van 194.000 euro.

Voor wie neem je echte een drempel weg?

- Verhuisvergoeding is er al ⇒ Verhuiskostenbonus
- Huurkorting / huurgewenning ⇒ overtreffende trap: behoud oude huurprijs

- Tussenevaluatie wooncoach:
  - Van de huishoudens die niet verhuisgeneigd zijn geeft 44% aan dat de nieuwe woonlasten de grootste belemmering is om te verhuizen.
  - Bij de bewoners die wel verhuisgeneigd zijn geeft 12% aan dat de nieuwe woonlasten een belemmering is.

Het gesprek…



- Wat maakt u enthousiast?
- Waar zitten uw zorgen?
- Wat wilt u met het instrument bereiken?

Wrap-up: drie instrumenten...

Wat spreekt het meest aan?

Waar is nog twijfel over?

Welke vragen hebben jullie nog?



www.rigo.nl

Arend Jonkman	Senior adviseur	06 195 472 67	arend.jonkman@rigo.nl
Thierry Wever	Senior adviseur/ partner	06 442 694 33	thierry.wever@rigo.nl

Hilversum Mediastad

Persbericht

5 juli 2023

Afspraken over betaalbaar, prettig en duurzaam wonen

Vandaag ondertekenden de in Hilversum actieve woningcorporaties en hun huurdersorganisaties samen met de gemeente prestatieafspraken. Met deze prestatieafspraken richten partijen zich sterk op beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen voor mensen met een bescheiden inkomen, het bevorderen van doorstroming, het verbeteren van leefbaarheid en het langer zelfstandig thuis wonen van mensen met een zorgvraag.

Woonvisie

De prestatieafspraken dragen bij aan de doelen van de woonvisie van de gemeente Hilversum. Het aandeel sociale huur blijft ten minste 27% van de totale woningvoorraad. Daarnaast wordt doorstroming bevorderd en wordt ruimte geboden aan bijzondere doelgroepen. Ook wordt bij nieuwbouwprojecten ingezet op ten minste 33% sociale huurwoningen. In de afspraken staan deze uitgangspunten centraal. Op de projectenlijst die onderdeel is van de prestatieafspraken staan 800 nieuw te bouwen woningen tot en met 2027. Hiervan zijn er 623 in de categorie sociale huur.

Duurzaamheid

In de afspraken is veel aandacht voor het verder verduurzamen van bestaande woningen. Naast de doelstellingen op het gebied van CO2-neutraliteit is er ook aandacht voor circulariteit, klimaatadaptatie en meer groen. Er zijn extra inspanningen opgenomen om toe te werken naar 50% CO2-reductie in 2030 en een aardgasvrije gebouwde omgeving in 2040. Maar er is ook aandacht voor de aanpak van energiearmoede en het stimuleren van duurzaam gedrag. Betaalbare woonlasten zijn daarbij het uitgangspunt.

Maatwerkafspraken

De gesprekken de afgelopen maanden zijn constructief geweest, maar vroegen van alle partijen flexibiliteit. Op sommige onderdelen zijn ook maatwerkafspraken gemaakt. Zo krijgt G&O ruimte om extra sociale huurwoningen te realiseren voor middeninkomens. Dudok Wonen gaat dit jaar onderzoeken of zij bij lage midden huurwoningen en sociale koop voorrang kunnen geven aan inwoners met een cruciaal beroep. De Alliantie gaat meer inzetten op doorstroming en onderzoekt de mogelijkheid om bestaande voorrangsregels voor sociale huurders bij verkoop uit te breiden. Om nieuwbouw mogelijk te maken en de voorraad sociale huurwoningen te laten groeien zijn bouwlocaties nodig. De gemeente spant zich in om deze

bouwlocaties beschikbaar te stellen en mee te werken aan de ontwikkeling hiervan.

Karin Walters, wethouder Wonen: "Het was niet eenvoudig, maar ik ben erg blij met het resultaat. Met deze afspraken laten we zien dat we met zijn allen de schouders eronder zetten. We zorgen ervoor dat betaalbaar wonen toegankelijk blijft en dat de huizen duurzaam en prettig zijn om in te wonen."

Namens de corporaties zegt Anne Oosterbaan, directeur de Alliantie G&V: "Door doorstroming te stimuleren komen meer woningen beschikbaar en kunnen we meer mensen passend huisvesten. De corporaties en gemeente hebben een grote ambitie om de doorstroming op lokaal niveau te bevorderen."

Samenwerking

Deze prestatieafspraken vormen een goede basis voor de verdere samenwerking met huurders en corporaties de komende jaren. Namens de huurdersorganisaties zegt Willy Nijboer: "De huurdersbelangenorganisaties leveren een belangrijke bijdrage in de gesprekken over wonen in Hilversum. We spreken namens de huurders van nu én die van de toekomst. We streven naar een passende en betaalbare woonplek, zonder tien jaar op een wachtlijst te hoeven staan. Dat doen we samen met de gemeente en de woningcorporaties."

Onderdeel van de afspraken is een jaarlijkse monitor om ervoor te zorgen dat de sociale huurvoorraad eind 2027 tenminste 27% van de totale woningvoorraad bedraagt. Als gedurende de komende jaren blijkt dat het aandeel sociale huurwoningen afneemt, dan nemen corporaties en gemeente maatregelen om dit tegen te gaan. Versnelling van nieuwbouw, extra nieuwbouw en het verminderen van het aantal verkopen van sociale huurwoningen, zijn knoppen waaraan gedraaid kan worden.

Meer informatie

Voor meer informatie: pers@hilversum.nl/ 06 - 34 34 20 75

Geen berichten meer ontvangen van ons? Klik hier