

VOORSTEL

zaaknummer: 436123
afdelingsnaam: B&O
steller: Joram Grünfeld

onderwerp: Voortgang meerjarige prestatieafspraken 2017-2020 / jaarschijf 2018

Voorstel

1. Kennis te nemen van de uitkomsten van de evaluatie 1 jaar prestatieafspraken.
2. De collegebrief *Voortgang meerjarige prestatieafspraken 2017-2020 / jaarschijf 2018* te versturen aan de raadsleden.

Samenvatting

In februari 2017 zijn de meerjarige prestatieafspraken 2017-2020 afgesloten tussen de gemeente Hilversum, de Hilversumse corporaties en de huurdersverenigingen. Onderdeel van deze afspraken is dat jaarlijks de voortgang wordt besproken. Op 13 december j.l. heeft dit bestuurlijk overleg plaatsgevonden en is de jaarschijf 2018 vastgesteld.

Hoewel er in het afgelopen jaar op een goede manier invulling is gegeven aan het merendeel van de prestatieafspraken, moeten we tegelijkertijd tot onze teleurstelling constateren dat het op dit moment niet lukt om de sociale huurwoningvoorraad op peil te houden. In 2017 is de sociale huurwoningvoorraad licht gekrompen doordat er nog geen balans is tussen het volume aan nieuwbouw in de sociale huursector en het volume aan verkopen en omzettingen van sociale huur naar vrije sectorhuur door woningcorporaties. Daarnaast is de jaarschijf 2018 formeel benoemd. Dit is een voortzetting van de meerjarige prestatieafspraken waarbij een aantal afspraken zijn geactualiseerd. De zogenoemde knoppendiscussie over hoe we de sociale huurvoorraad op peil gaan houden is daarnaast als prioriteit voor 2018 benoemd.

Inleiding

Nadat in februari 2017 de Prestatieafspraken Hilversum 2017-2020, "Waar in de mens centraal staat" waren ondertekend zijn verschillende werkgroepen aan de slag gegaan. Onderdeel daarvan is ook oprichting van de taskforce Woningbouw geweest. Doelstelling van de taskforce is het brengen van versnelling van bestaande ontwikkelingen en het in beeld brengen van geschikte nieuwbouwlocaties. In de taskforce hebben namens de gemeente zowel de portefeuillehouder Wonen als de portefeuillehouder RO zitting.

In het algemeen wordt er goed uitvoering gegeven aan de prestatieafspraken. Een belangrijk zorgpunt is echter dat de voorraad sociale huurwoningen nog altijd afneemt. Er is geen evenwicht tussen het volume aan nieuwbouw (toevoegingen) en de afname door verkoop en liberalisaties. Het gesprek hierover is intensief gevoerd o.a. tijdens het bestuurlijk overleg van 13 december 2017. Een gegeven lijkt het dat het aantal nieuwbouwlocaties nu en in de toekomst binnen Hilversum beperkt is. De corporaties zijn teleurgesteld dat de taskforce in 2017 niet of nauwelijks nieuwe locaties heeft opgeleverd. Wel wordt door de corporaties belang gehecht aan het voortzetten van de taskforce.

In 2017 is netto het aantal sociale huurwoningen in Hilversum gedaald met 145 woningen. De daling t.o.v. de beginstand in de prestatieafspraken 1-1-2016 is kleiner doordat er als gevolg van een administratieve verandering bij Dudok Wonen. Per 1 januari 2017 88 woningen zijn teruggeplaatst vanuit een b.v. van Dudok Wonen naar de Woningstichting in het kader van de implementatie van de Herziene Woningwet en hun aangepaste scheidingsvoorstel daarbij.

Aan de doelstelling in de woonvisie om binnen de looptijd van de prestatieafspraken (tot 2020) ten minste 783 nieuwbouwwoning in het sociale huursegment te realiseren wordt voldaan. Zeker gezien het historisch gemiddelde productievolume in Hilversum van 200-250 woningen per jaar, waarvan 1/3 (zeg 75 woningen) in het sociale segment mag deze prestatie met trots vermeld worden.

In het bestuurlijk overleg is afgesproken dat in 2018 het voeren van de zogenoemde knoppendiscussie (verkoop, nieuwbouw, sloop, liberalisaties) prioriteit krijgt, opdat de impasse wordt doorbroken. De zorg over de afnemende sociale voorraad speelt op meer plekken in de regio. Hilversum wil de oplossing hiervoor dan ook zoeken in het verbreden van het gesprek met de regiogemeenten.

Als bijlage bij dit collegevoorstel is opgenomen. De evaluatie zoals die is opgesteld voor het bestuurlijk overleg, een memo over het functioneren van de taskforce (plus bijlage over de in 2017 afgevalen locaties) en het concept-verslag van het bestuurlijk overleg toegevoegd. In de collegebrief is de uitvoering van de prestaties gebundeld naar een aantal kopjes.

Probleemstelling/doel

De raad dient over de uitkomsten van de evaluatie eerste jaar prestatieafspraken geïnformeerd te worden door middel van een collegebrief.

Argumenten

De Raad heeft ook in de commissievergadering van 10 januari gevraagd naar de uitvoering van de prestatieafspraken en de jaarschijf 2018. Hierbij is ook verwezen naar het A16-43 dat onderdeel van de jaarlijkse monitoring ook de ontwikkeling van de sociale voorraad dient te zijn. De raad wordt met bijgevoegde collegebrief geïnformeerd over de voortgang en de sociale huurwoningvoorraadontwikkeling en het verloop van de prestatieafspraken.

De collegebrief informeert de raad over 1 jaar prestatieafspraken en het gevoerde bestuurlijk overleg hierover op 13 december j.l En benadrukt dat het belangrijk is met de corporaties het gesprek te voeren over het belang van de sociale huurvoorraad op peil te houden. De inzet van de gemeente is dat ten behoeve hiervan het aantal verkopen door de corporaties wordt verminderd (zogenoemde knoppendiscussie). Tegelijkertijd wordt er op een groot aantal andere dossiers goed samengewerkt.

In de collegebrief wordt uitdrukking gegeven aan de zorg en de frustratie over het feit dat door met name verkoop aan de zijde van de corporaties er ondanks de forse nieuwbouwproductie geen balans is in de sociale huurwoningvoorraad, maar deze nog steeds krimpt.

Kanttekeningen

Financiën

Er zitten geen financiële aspecten aan dit voorstel.

Uitvoering

Versturen collegebrief naar de Raad en in 2018 prioriteit geven aan het gesprek over het op peil houden van de sociale woningvoorraad. En hierbij ook inzetten om op regionale schaal de ontstane impasse te doorbreken.

Burgemeester en wethouders van Hilversum,
de secretaris, de burgemeester,

D. Emmer

P.I. Broertjes

Bijlage(n)

- Collegebrief
Conceptverslag bestuurlijk overleg huurders, corporaties & gemeenten (13-december 2017)
Evaluatie Prestatieafspraken Hilversum ten behoeve van bestuurlijk overleg
Memo Evaluatie Taskforce ten behoeve van bestuurlijk overleg
Bijlage memo Evaluatie Taskforce overzicht afgevallen locaties 2017
Prestatieafspraken 2017-2020 (ondertekend in februari 2017)
Bijlage verslag Taskforce 16 november (en memo Diependaalselaan).

Ontwikkeling sociale(huur)voorraad 2017				
In exploitatie 2017 en sociaal huurcontract zelfstandige woningen	De Alliantie	Dudok Wonen	Het Gooi & Omstreken*	Totaal
Sociale huurwoningen dd 1-1-2017	5.397	2.983	3.137	11.517
Nieuwbouwopleveringen	-	45	-	45
Totaal 31-12-2017 sociale huur bestaand bezit en nieuwbouw	5.397	3.028	3.137	11.562
<i>* Door aanpassing van de definitie sluit het aantal per 31-12-2016 niet exact aan op de stand per 1-1-2017</i>				
Uit sociale huurvoorraad	De Alliantie	Dudok Wonen	Het Gooi & Omstreken	Totaal
Verkoop **	-40	-54	-	-94
Sloop	-54	-	-	-54
SH naar VSH (negatief invullen)	-5	-31	-5	-41
VSH naar SH (positief invullen)			3	
Totaal Verkoop en sloop*	-99	-85	-2	-189
Aantal sociale huurwoningen 31-12-2017	5.298	2.943	3.135	11.373
<i>**Van de door de Alliantie verkochten woningen zijn er 22 verkocht onder sociale koopgrens (<210.000) en 18 woningen voor meer dan >210.000. Dudok Wonen heeft alle 63 verkochte woningen verkocht met een sociale koopregeling (KoopGoedKoop-regeling). Dudok Wonen heeft slechts 1 woningen verkocht voor meer dan >210.000, alle andere woningen zijn voor minder verkocht.</i>				
Sociale voorraad	De Alliantie	Dudok Wonen	Het Gooi & Omstreken	Totaal
Aantal verkochte voorraad onder 210.000 (2011 tm 2017)	588	835	29	1.452
Sociale voorraad 31-12-2017	5.886	3.778	3.164	12.825
<i>* de koopwoningen tellen 7 jaar mee; bij koopproducten zoals Koop Goedkoop wordt er gekeken naar de koopsom die de koper daadwerkelijk betaalt en telt mee zolang het koopproduct bij de woning wordt toegepast</i>				

Bijlage 2: Jaarschijf 2018

Alle meerjarige afspraken blijven staan met aanscherping van de hieronder genoemde wijzigingen.

nr.	Oude tekst	Nieuwe cq aanvullende tekst;
3.1.5	De slaagkansen van verschillende doelgroepen worden gevolgd in de regionale monitor. Partijen hebben de intentie hier in 2017 afspraken over te maken. Uitgangspunt is dat de slaagkansen van de verschillende inkomensdoelgroepen op peil blijven.	Blijven we in 2018 volgen.
3.1.6	Er komt een voorrangsregeling voor: - kopers van een sociale huurwoning die een sociale huurwoning achterlaten - nieuwe huurders van huurwoningen in de onderkant van de vrije sector. Deze regeling wordt in het eerste kwartaal 2017 tussen partijen afgesproken, hiervoor komt er een werkgroep met daarin huurders en corporaties.	Doel: In Q1 2018 ligt er een voorstel voor het directeurenoverleg. Daarna volgt interne besluitvorming bij de woningcorporaties.
3.4.1	Partijen houden in 2017 een verkenning naar woonlasten in Hilversum, waarbij onder andere wordt gekeken naar Nibud-normen. Het doel is te komen tot een integrale en preventieve aanpak voor huishoudens met woonlastenproblemen. De opzet van de verkenning wordt in 2017 gezamenlijk besproken, waarin het voorstel van de huurdersorganisaties wordt betrokken. Gemeente en corporaties voeren momenteel de pilot 'Voorkomen huisuitzetting' uit en sluiten daar een convenant over.	Plan van aanpak wordt door werkgroep opgesteld. Uitvoering 2018. Uitvoering Huisvesting Maatschappelijk Doelgroepen (projectleider Hans Uneken). Uitvoering 2018
3.5.4	De gemeente is verantwoordelijk voor begeleiding van statushouders	Effecten van huidig beleid evalueren in 2018 en nieuwe financieringswijze van de rijksoverheid wordt hierbij betrokken. Bespreken bijdrage van gemeente aan begeleiding van statushouders.
5.2.2	Partijen maken in 2017 afspraken over de begeleiding van kwetsbare groepen zodat de kwaliteit van het samenleven in de buurten en wijken van Hilversum zo goed mogelijk gestalte krijgt.	Uitvoering Huisvesting maatschappelijke doelgroepen volgt regionaal. Partijen zetten zich in om gegevensuitwisseling te bevorderen waar dat nodig is.
6.2.2	Partijen gaan in 2017 met elkaar na hoe te komen tot een budget voor bewonersinitiatieven die de leefbaarheid in buurten en wijken op een concrete manier bevorderen.	Dit wordt 2018.
6.3.1	Woonfraude (zoals onderhuur) en hennep zijn een bedreiging voor het woongenot en de leefbaarheid. Gemeente en corporaties sluiten in 2017 een woonfraudeconvenant.	Start verkenning woonoverlast in APV (bevoegdheid burgemeester) (projectleider Koen Kokkeler).
6.3.3	Om woonoverlast te verminderen en ruzies in de buurt te voorkomen en te beslechten leverencorporaties en gemeente een financiële bijdrage aan het project Buurtbemiddeling. Hier worden in 2017 afspraken over gemaakt.	Evaluatie inclusief kostenverdeling volgt in 2018.
6.3.4	Om huisuitzettingen te voorkomen kent de regio Gooi en Vechtstreek meerdere trajecten, waaronder het Tweede Kansbeleid. Naast maatschappelijke organisaties en corporaties hebben gemeenten hier een groot belang bij. In het kader van de wederkerigheid van de prestatieafspraken is het wenselijk dat ook de regiogemeenten, waaronder Hilversum, een financiële bijdrage gaan leveren aan de uitvoering van het tweede Kans beleid. In 2017 zal dit verder geconcretiseerd worden.	Dit is een regionaal project. Tweede Kans gaat deel uitmaken Huisvesting Maatschappelijke Doelgroepen Voortzetting project Amargi en financiële bijdrage corporaties en gemeente.

	Project inbraakveiligheid van gemeente Integraal werken	Bijdrage van de Alliantie aan een inbraakveiligheidscheck In 2018 vraagt integraal werken een nieuwe aanpak in vergelijking met ISV. Keuze wijken kan vanuit diverse initiatieven komen. Vanuit het belang van verduurzaming volgen afspraken over uitwisseling van plannings
--	---	---