

Aan de leden van de raad, fractiemedewerkers,
Cc collegeleden
Cc pers

DATUM 14 februari 2018
ONSE KENMERK 436123
UW BRIEF VAN
UW KENMERK
BEHANDELD DOOR J. Grunfeld
TELEFOON (035) 6292878
BIJLAGEN 2
BETREFT Voortgang meerjarige prestatieafspraken 2017-2020 /
jaarschijf 2018 (T18/003 en T18/006)

Geachte dames en heren,

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 het afgelopen jaar en de komende jaren dreigt ondanks het historisch hoge volume nieuwbouw de sociale huurwoningvoorraad te krimpen, 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.

Met deze collegebrief wordt invulling gegeven aan twee toezeggingen gedaan tijdens de commissievergadering van 10 januari 2018. Namelijk de toezegging dat u per brief wordt geïnformeerd over de evaluatie van het eerste jaar prestatieafspraken (T18/003). En de toezegging dat u inzicht krijgt in de verandering van de sociale huurvoorraad (aantallen en verkopen) (T18/006).

Achtergrond

Nadat in februari 2017 de prestatieafspraken Hilversum 2017-2020, "Waarin de mens centraal staat" waren ondertekend zijn verschillende werkgroepen aan de slag gegaan. Het gaat om o.a. werkgroepen op het gebied van voorrang bij middenhuur en senioren wooncoach. De vorming van deze groepen en het opstarten heeft tijd gekost, vooral door capaciteitsproblemen. De eerste resultaten van de werkgroepen worden in het voorjaar van 2018 opgeleverd. Ook de oprichting en start van de ambtelijke en bestuurlijke taskforce Sociale Woningbouw heeft langer geduurd dan voorgenomen, maar deze komen nu op regelmatige basis bijeen. Hieronder wordt onder een aantal kopjes nader ingegaan op de voortgang van de verschillende afspraken. In bijlage 1 wordt de ontwikkeling van de sociale huurvoorraad naar verkoop, nieuwbouw, sloop en liberalisaties per corporatie weergegeven. In bijlage 2 is puntsgewijs opgenomen welke gemaakte afspraak geactualiseerd of verduidelijkt zijn (dit wordt ook wel de jaarschijf 2018 genoemd).

Taskforce en nieuwbouw

De Taskforce heeft als doel inzichtelijk te maken op welke locaties nieuwe sociale woningbouw mogelijk is en knelpunten in ontwikkeltrajecten snel te bespreken en op te lossen. De taskforce heeft het inzicht in elkaars ambities en beperkingen vergroot. Aan de doelstelling in de lokale 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 de prestatieafspraken is de ambitie uitgesproken om dit aantal uit te breiden. Het lijkt een gegeven dat het aantal geschikte nieuwbouwlocaties binnen Hilversum beperkt is, zowel nu als in de toekomst.

Verkoop en liberalisaties

Door verkoop en liberalisatie van corporatiewoningen enerzijds en beperkte nieuwbouwmogelijkheden anderzijds, is er een grote druk op de sociale huurwoningvoorraad. Uit de tabel *ontwikkeling sociale huurvoorraad* blijkt dan ook dat aan de doelstelling aantal sociale huurwoningen minimaal gelijk te houden eind 2020 (in vergelijking met 1-1-2016) vooralsnog niet wordt voldaan. Er zal daarom aan meerdere knoppen (liberalisaties, verkoop, aankoop, sloop en nieuwbouw) gedraaid moeten worden. Hierover is reeds uitgebreid gesproken in het bestuurlijk overleg en het tot een oplossing komen is een van de voor 2018 benoemde prioriteiten benoemd.

Referentie sociale huurvoorraad 1-1-2016

11.455

Ontwikkeling Sociale huurvoorraad	31-12-2017	31-12-2018	31-12-2022
de Alliantie	5.298	5.340	5.217
Dudok Wonen	2.943	2.914	2.782
Het Gooi & Omstreken	3.135	3.132	3.116
Totaal corporaties	11.376	11.386	11.115

ontwikkeling sociale huurvoorraad t.o.v. 1 jan 2016

-79
-69
-340

Aantal nieuw afgesloten huurcontracten (slaagkansen)

Het woningaanbod, vrijkomende woningen voor nieuwe verhuring, is in 2017 ten opzichte van eerdere jaren licht gestegen. Er zijn in 2017 dus meer nieuwe huurcontracten afgesloten, en daarmee meer woningzoekenden geholpen, dan in voorgaande jaren. Dit komt door een stijging in de mutatiegraad (meer verhuizingen) en een licht gestegen aanbod in de nieuwbouw. We constateren dat nieuwe verhuringen evenwichtig zijn verdeeld over de drie huurprijsklassen, hierdoor is er voor alle woningzoekenden aanbod geweest.

Duurzaamheid

Op het gebied van Duurzaamheid wordt hard gewerkt aan het realiseren van gemiddeld energielabel B. De corporaties verbeteren van een groot aantal woningen de energetische kwaliteit van de woningen (isolatie) en / of de technische installaties. Daarnaast zijn de corporaties en huurdersorganisaties medeondertekenaars van de intentieovereenkomst regionale energiestrategie. Ook worden steeds vaker nieuwbouwprojecten aardgasvrij opgeleverd, bijvoorbeeld op Nieuw Zuid en Lucent. Integrale samenwerking is zeker op het gebied van duurzaamheidsambities van groot belang. Afgesproken is dat o.a. vanuit het belang van duurzaamheid tijdig plannings worden uitgewisseld. Ingrepen in de openbare ruimte en vernieuwing of renovatie van woningen kunnen dan op elkaar worden afgestemd.

Wonen, Zorg en huisvesten statushouders

Een wooncoach kan senioren helpen bij het zoeken en vinden van een geschikte woning. Dit bevordert in de eerste plaats het zelfstandig wonen van ouderen, maar heeft ook een positief effect op de doorstroming. De wooncoach vult daarmee een bestaande informatiebehoefte in. Daarnaast is het belangrijk dat het verhuizen naar een geschikte woning wordt gestimuleerd (maatwerk). De implementatie van de wooncoachfunctie vindt plaats in 2018.

In regionaal verbond is in 2017 door corporaties en gemeenten gewerkt aan beleid omtrent de huisvesting van kwetsbare doelgroepen. In dit beleid wordt de inzet op preventie en integrale aanpak van problemen (die kunnen leiden tot huisuitzetting) stevig verankerd. Dit beleid wordt in 2018 ter vaststelling aangeboden aan de gemeenten.

De huisvesting van statushouders verloopt goed. Er wordt tijdig informatie aangeleverd door de gemeente en tijdig worden er woningen beschikbaar gesteld door de corporaties. De achterstand op de taakstelling wordt dan ook ingelopen. Wel is er blijvend aandacht nodig voor inburgering en woonregels. De gemeente, huurders en corporaties zullen dit in 2018 evalueren en hierbij ook mogelijke nieuwe beleidsvoornemens op basis van het regeerakkoord (financieringswijze) betrekken.

Leefbaarheid

Het project buurtbemiddeling wordt ingezet bij ruzies tussen burens. Om woonoverlast aan te pakken wordt er verder gewerkt aan een aanpak vroegsignalering. Ook is de aanpak van woonfraude onderdeel van de inzet op het gebied van leefbaarheid. Gegevensuitwisseling op dit punt tussen gemeente en corporaties is echter moeizaam in verband met privacywetgeving. Tot slot volgt 2018 een uitwerking van hoe buurtbudget vanuit de corporaties voor huurdersinitiatieven kan worden vormgegeven. Dit initiatief sluit aan bij ook de gemeentelijke inzet voor buurtgericht werken.

Conclusie

Op basis van het bespreken van alle gemaakte afspraken is de belangrijkste conclusie dat het vooralsnog niet lukt om de voorraad sociale huurwoningen op peil te houden – ondanks het feit dat er conform afspraken nieuwe sociale huurwoningen gebouwd worden. Dit is een grote zorg voor alle partijen en in het bijzonder de huurdersorganisaties en de gemeente. Over de wijze waarop dit evenwicht wel bereikt moet worden, wordt verschillend gedacht. De gemeente en huurdersorganisaties zetten in op minder verkopen. Enkele corporaties vinden dat de oplossing gevonden moet worden in meer nieuwbouwlocaties, omdat verkoop op de ene plek en nieuwbouw op een andere plek ervoor kan zorgen dat de sociale huurwoningvoorraad transformeert en daarmee beter aansluit bij de toename van het aantal kleine en oudere huishoudens. In 2018 zal een oplossing moeten komen over hoe we de sociale huurvoorraad op peil gaan houden. Deze (knoppen)discussie speelt niet alleen in Hilversum, maar eigenlijk op regionale schaal in de Gooi en Vechtstreek. We zullen zeker ook over dit specifieke onderwerp contact onderhouden met de collega portefeuillehouders in de regio, te beginnen in Gooise Meren waar deze discussie momenteel ook zeer actueel is. In overleg met de collega bestuurders willen we kijken hoe we zowel lokaal, maar ook op regionale schaal kunnen zorgen dat we deze impasse doorbreken. Ook zal het gesprek met huurdersorganisaties over dit onderwerp worden aangaan. Het mag duidelijk zijn dat wij de huidige en geprognosticeerde krimp van de sociale huurvoorraad zeer teleurstellend vinden, zeker in het licht van de relatief forse nieuwbouwproductie. We ervaren ook dat het gesprek hierover met de corporaties moeizaam verloopt en in dat licht constateren we ook dat we achteraf gezien op dit punt nog scherpere prestatieafspraken hadden moeten maken.

Daarnaast kunnen we na een jaar prestatieafspraken ook concluderen dat we nu op een groot aantal terreinen nauw met elkaar samenwerken en dat die samenwerking ook verder groeit. We merken wel dat de overleggen van de kerngroep en werkgroepen veel capaciteit vraagt, dit geldt in het bijzonder ook voor de huurdervertegenwoordigers. Mogelijk kan dit worden verbeterd door te onderzoeken of afspraken ook op regionaal schaalniveau gemaakt kunnen worden.

Vervolg in 2018

In het bestuurlijk overleg is afgesproken dat in de jaarschijf 2018 prioriteit wordt gegeven aan het gesprek over de zogenoemde 'knoppendiscussie' (nieuwbouw, liberalisaties, aankoop, sloop en verkoop), betaalbaarheid en doorstroming. Verder blijven de vastgestelde meerjarige prestatieafspraken gelden.

In 2018 zal er zowel in het voorjaar als in het najaar een bestuurlijk overleg zijn tussen de drie partijen.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Hilversum,

de gemeentesecretaris,

de burgemeester,

Bijlage 1:

Ontwikkeling sociale(huur)voorraad 2017					F
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	3	
Totaal Verkoop en sloop*	-99	-85	-2	-186	
Aantal sociale huurwoningen 31-12-2017	5.298	2.943	3.135	11.376	
<i>**Van de door de Alliantie verkochte woningen zijn er 22 verkocht onder de sociale koopgrens (<210.000) en 18 woningen voor >210.000. Dudok Wonen heeft alle woningen verkocht met een sociale koopregeling (KoopGoedKoop-regeling). Dudok Wonen heeft slechts 1 woning verkocht voor meer dan 210.000 euro, 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	12.828	
<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