

Prestatieafspraken Hilversum 2017-2020

Waarin de mens centraal staat

16 februari 2017

**Gemeente Hilversum - Dudok Wonen - De Alliantie - Het Gooi en Omstreken –
Habion – Woonzorg Nederland - Huurdersorganisatie Het Gooi en Omstreken
- Huurders Belangen Vereniging Dudok Wonen - Huurdersbelangenvereniging
de Alliantie Gooi & Vechtstreek**

Inhoudsopgave

1. Inleiding

1.1	Centrale ambitie	3
1.2	Leeswijzer: thema's en opzet van de prestatieafspraken	3
1.3	Betrokken partijen	4
1.4	Wet- en regelgeving	4
1.5	Bestaande convenanten en afspraken	4

2. Organisatie en Samenwerking

2.1	Overlegstructuur	5
2.2	Werkwijze Jaarschijven	5
2.3	Looptijd, evaluatie en actualisering van de afspraken	6
2.4	Achtervang WSW	6

3. Beschikbaarheid en Betaalbaarheid

3.1	Sociale voorraad	8
3.2	Inzet op doorstroming	9
3.3.	Nieuwbouw	9
3.4.	Woonlasten, voorkomen huurachterstand, dreigende huisuitzetting, (multi)problematiek	11
3.5.	Huisvesting statushouders	11

4. Woningkwaliteit en Duurzaamheid

4.1	Verbetering (bestaande) woningvoorraad energieduurzaamheid: labelsprongen, nul op de meter, zonne-energie	12
4.2.	Consequenties duurzaamheidsmaatregelen voor huren / woonlasten	13
4.3	Inbraakveiligheid	13

5. Wonen en zorg

5.1	Faciliteren passend wonen ouderen en wooncoach	14
5.2	Huisvesting van kwetsbare groepen	14

6. Leefbaarheid

6.1	Inzet op schoon, heel, veilig (inclusief wijkbeheer) en voorzieningenniveau (inclusief maatschappelijk vastgoed)	15
6.2	Bewonersparticipatie (bij leefbaarheidsvraagstukken)	15
6.3	Buurtbemiddeling, overlastsituaties	16

Ondertekening	17
---------------	----

Bijlagen

1. Naar een gezamenlijke werkagenda	18
2. Overzicht bouwlocaties sociale huurwoningen	19
3. Definitielijst	20
4. Overzicht van de partijen in deze prestatieafspraken	24

1. Inleiding

In dit document, *Prestatieafspraken Hilversum 2017-2020*, zijn de afspraken vastgelegd die de gemeente Hilversum, de woningcorporaties De Alliantie, Dudok Wonen en Het Gooi en Omstreken, Habion, Woonzorg Nederland, huurdersorganisaties 'Huurdersbelangenvereniging de Alliantie Gooi & Vechtstreek', 'Huurders Belangenvereniging Dudok Wonen' en 'huurdersorganisatie het Gooi en Omstreken' met elkaar hebben gemaakt. De afspraken gelden per 1 januari 2017.

1.1 Centrale Ambitie: waarin de mens centraal staat

Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties streven naar goed en betaalbaar wonen voor de sociale doelgroep in Hilversum nu en in de toekomst. Wonen gaat in de eerste plaats om de mens en zijn behoeften en dient gezien te worden in brede zin: naast beschikbaarheid van betaalbare woonruimte, is de woning kwalitatief op orde en duurzaam, staat deze in een leefbare woonomgeving en past deze bij de levensfase en behoeften van de bewoner. Indien nodig is daarbij ondersteuning, begeleiding of zorg georganiseerd.

De prestatieafspraken zijn een middel om invulling te geven aan deze ambitie. Elke partij heeft daarin een eigen rol en verantwoordelijkheid. Dat kan als leverancier, als schepper van randvoorwaarden, bewaker, aanjager of een combinatie van rollen. Samenwerking tussen de partijen in deze afspraken met andere maatschappelijke partners (zoals zorg en welzijn) en uiteraard bewoners zelf is noodzakelijk om de ambitie te halen. Partijen spreken af samen op te trekken om deze ambitie mogelijk te maken, samen de voortgang te volgen en samen bij te sturen indien nodig.

1.2 Leeswijzer: thema's en opzet van de prestatieafspraken

In deze prestatieafspraken worden de volgende thema's onderscheiden:

- 1 Organisatie en samenwerking
- 2 Beschikbaarheid en betaalbaarheid
- 3 Woningkwaliteit en Duurzaamheid
- 4 Wonen en Zorg
- 5 Leefbaarheid

Deze thema's zijn door de gemeente, de corporaties en de huurdersverenigingen nader uitgewerkt in prestatieafspraken geldend voor de komende periode.

Kaderafspraken en jaarschijven

Er is voor gekozen om te werken met Kaderafspraken, geldend voor vier jaar (voor de periode 2017 tot en met 2020) en jaarschijven, geldend voor één jaar. Jaarlijks wordt een jaarschijf voor het volgende jaar opgesteld, waarin afspraken over concrete werkzaamheden en activiteiten plaatsvindend in het betreffende jaar zijn opgenomen, aansluitend bij de werkwijze zoals is vastgelegd in de Woningwet 2015. De jaarschijven maken onderdeel uit van deze prestatieafspraken. In bijlage 1 is een procesafpraak opgenomen over het komen tot de werkagenda en jaarschijf 2017 en de monitoring daarvan.

Definities

In de bijlage 3 staat een toelichting op de gebruikte begrippen en definities in dit document.

Partijen

Waar in deze afspraken 'partijen' staat, wordt bedoeld: gemeente, corporaties en huurdersorganisaties gezamenlijk. Een overzicht van partijen staat in bijlage 4.

1.3 Betrokken partijen

Bij het opstellen van de prestatieafspraken zijn betrokken de gemeente Hilversum, de drie grote corporaties: Dudok Wonen, het Gooi en Omstreken en De Alliantie en de huurdersorganisaties: Huurdersorganisatie Het Gooi en Omstreken, Huurders Belangen Vereniging Dudok Wonen - Huurdersbelangenvereniging de Alliantie Gooi & Vechtstreek.

Naast deze partijen hebben Habion en Woonzorg Nederland, 2 grote landelijke categorale toegelaten instellingen voor ouderhuisvesting met een relatief kleine positie in Hilversum, de afspraken aangevuld op de voor hen relevante thema's. Zij deden dat in afstemming met hun huurdersorganisaties. In bijlage 3 staat een toelichting op de betrokken partijen.

1.4 Wet- en regelgeving

In de Woningwet 2015 (Herzieningswet Toegelaten Instellingen) ligt een aantal regels vast waar door de gemeente en de corporaties aan moet worden voldaan. Omdat dit wettelijke verplichtingen zijn, is ervoor gekozen om hierover geen extra prestatieafspraken vast te leggen. Het gaat om de volgende wettelijke verplichtingen:

- Alle corporaties in Nederland zijn verplicht om eens per vier jaar een visitatie uit te voeren, waarbij de gemeente wordt betrokken. Het visitatierapport moet voorzien van een reactie van Raad van Toezicht van de corporatie aan alle belanghebbenden worden toegezonden.
- Gemeenten in de regio Gooi en Vechtstreek hebben gekozen deel te nemen aan de MRA-woningmarktregio. De minister heeft hiermee ingestemd.
- Jaarlijks uiterlijk op 15 december dienen de corporaties hun dPi-gegevens (prospectieve informatie) aan te leveren bij de Autoriteit Woningcorporaties. Jaarlijks per 1 juli dienen de corporaties hun dVi-gegevens (verantwoordingsinformatie) aan te leveren bij de Autoriteit Woningcorporaties.
- Alle corporaties in Nederland zijn verplicht om eens per jaar, voor 1 juli, een schema van voorgenomen activiteiten voor de komende vijf jaren naar het college van B&W van de gemeente te zenden. De huurdersorganisatie en de corporatie voeren overleg over dit schema. In deze prestatieafspraken is ervoor gekozen om gezamenlijk jaarlijks de activiteiten en werkzaamheden met elkaar af te stemmen en voor het komende jaar vast te leggen. Afspraken over deze werkwijze zijn opgenomen in hoofdstuk 2.

1.5 Bestaande convenanten en afspraken

Een aantal afspraken ligt vast in eerder ondertekende convenanten en afspraken, waar soms ook andere partijen bij betrokken zijn. In deze prestatieafspraken wordt op een aantal punten naar deze convenanten verwezen. Het gaat om de volgende convenanten en reeds bestaande afspraken of procedures:

- Woonvisie Hilversum 2016-2020
- Convenant Energiebesparing Huursector
- Verordening sociaal domein gemeente Hilversum 2015
- Structuurvisie Hilversum 2030
- Huisvestingsverordening Gooi en Vechtstreek 2015
- Regionale woonvisie Gooi en Vechtstreek 2016-2030, concept 2016

2. Organisatie en Samenwerking

Partijen willen met de prestatieafspraken 2017-2020 hun samenwerking rond wonen verder concretiseren en verdiepen. Zij geven gezamenlijk en ieder vanuit de eigen verantwoordelijkheid invulling aan goed en betaalbaar wonen voor de inwoners van Hilversum. Daarbij horen naast afspraken over de inhoudelijke opgaven en de bijdragen van partijen tevens afspraken over de manier waarop partijen met elkaar samenwerken.

Werkafspraken

De samenwerking in Hilversum wordt bevorderd door wederzijdse inspanning, vertrouwen en aanspreekbaarheid. Dat houdt ook in dat de partijen in deze afspraken zich kwetsbaar durven op te stellen en bepaalde marges van onzekerheid aanvaarden: soms gaan zaken niet zoals voorzien en het is aan partijen dit dan gezamenlijk, in onderlinge openheid het hoofd te bieden. Dat betekent:

- transparant en open zijn naar elkaar toe, ook over ieders mogelijkheden qua menskracht en financiële middelen;
- het gemeenschappelijke doel in het oog houden en binnen de kaders van de eigen organisatie toewerken naar het bereiken van dit gemeenschappelijke doel;
- elkaars positie en elkaars inbreng respecteren en in het bijzonder dat meedoen en meningsvorming onder huurders wordt gestimuleerd;
- zoek naar nieuwe vormen van samenwerking tussen overheid, corporatie en huurdersorganisaties om de kwaliteit van het wonen te verbeteren en groter draagvlak krijgen bij de inwoners .
- in een vroegtijdig stadium informatie met elkaar delen die betrekking heeft op de onderwerpen in deze prestatieafspraken;
- onderzoek dat betrekking heeft op de onderwerpen in deze prestatieafspraken, zoveel mogelijk gezamenlijk uitvoeren;
- elkaar aanspreken op het moment dat er knelpunten in de uitvoering van deze prestatieafspraken of in de samenwerking optreden;
- elkaar aanspreken op het niet nakomen van gemaakte afspraken.

2.1 Overlegstructuur

2.1.1 De voortgang van de realisatie van deze prestatieafspraken wordt elk half jaar geagendeerd in het bestuurlijk overleg prestatieafspraken: in een voorjaars- en najaarsoverleg. Hierin zit de wethouder wonen, de bestuurders van de woningcorporaties en een vertegenwoordiging van de huurdersorganisaties van de woningcorporaties. Een kerngroep met afvaardiging van partijen bereidt het bestuurlijk overleg voor.

2.1.2 De gemeente regisseert het proces van de kerngroep en het bestuurlijk overleg: plant in gezamenlijk overleg de afspraken en stelt in gezamenlijk overleg de agenda op en notuleert.

2.2 Werkwijze Jaarschijven

2.2.1 Jaarlijks worden in een jaarschijf voor het volgende jaar (met doorkijk voor meerdere jaren) concrete activiteiten en werkzaamheden opgenomen waar de partijen (gezamenlijk) aan zullen werken. De corporaties, de gemeente en de huurdersorganisaties houden in hun begroting voor het betreffende jaar qua budget en capaciteit rekening met de activiteiten genoemd in de jaarschijf.

- 2.2.2 Partijen spreken af het proces van het opstellen en vaststellen van de jaarschijf zodanig uit te lijnen dat deze past op het interne besluitvormingsproces van alle partijen, zodanig dat er voldoende beïnvloedingsruimte blijft om gewenste aanpassingen en/of aanvullingen te kunnen doen.

Schematisch:

Stap 1 Evaluatie van jaarschijf (maart):

Kerngroep evalueert de jaarschijf van het voorgaande en het lopende jaar.

Stap 2 Evaluatie van jaarschijf in bestuurlijk overleg (april/mei):

Bestuurlijk overleg evalueert jaarschijf van het voorgaande en het lopende jaar in voorjaarsoverleg.

Stap 3 Opstellen schema voorgenomen activiteiten voor volgende jaar (voor 1 juli)

Woningcorporaties stellen een schema op met hun voorgenomen activiteiten voor het volgende jaar (= het bod conform wetgeving) en bieden dit voor 1 juli aan aan de gemeente. Hierbij kan er ook een doorkijk worden gegeven voor meerdere opeenvolgende jaren. De huurdersorganisatie en de corporatie voeren overleg over dit schema.

Stap 4 Bespreking schema van activiteiten (periode juli- september):

De voorgenomen activiteiten worden besproken in de kerngroep en eventueel aangepast in de periode juli- september.

Stap 5 Bespreking en vaststelling schema van activiteiten op bestuurlijk niveau (oktober):

Het bestuurlijk overleg maakt prestatieafspraken op basis van het schema van voorgenomen activiteiten in het najaarsoverleg.

- 2.2.3 Bovenstaande werkwijze onder 2.2.1 en 2.2.2 wordt na 1 jaar geëvalueerd.

2.3 Looptijd, evaluatie en actualisering van de afspraken

- 2.3.1 Deze overeenkomst loopt tot 31 december 2020 en geldt vanaf het moment van ondertekening op 16 februari 2017.

- 2.3.2 Tussentijdse bijstelling van afspraken uit deze overeenkomst, die impact heeft op het bereiken van de in deze prestatieafspraken vastgelegde gezamenlijke ambities, is mogelijk als alle partijen hiermee instemmen. Partijen zoeken in dat geval gezamenlijk naar een oplossing om de vastgelegde ambities en doelen alsnog te kunnen bereiken.

2.4 Achtervang WSW

Het WSW borgt leningen van corporaties, hiermee kunnen corporaties tegen gunstige voorwaarden financiering aantrekken voor sociale huisvesting en sociale nieuwbouw realiseren. Het WSW neemt de betaalverplichtingen voor een lening over wanneer de corporatie (ondanks de voordelige financieringsvoorwaarden) de rente en aflossing op een door WSW geborgde lening niet meer kan betalen. Alleen als het WSW deze betaalverplichting niet uit de overige buffers (eigen vermogen en

kasstroom van de betreffende corporatie en saneringssteun uit de corporatiesector zelf) in de zekerheidsstructuur kan voldoen, moeten Rijk en gemeenten bijspringen. De gemeente kan achtervang bieden via een generieke (tot een bepaald bedrag) of specifieke achtervangregeling (per project).

2.4.1. De gemeente hanteert een specifieke achtervang voor via WSW geborgde bouwprojecten van corporaties in Hilversum.

3. Beschikbaarheid en betaalbaarheid

Partijen vinden dat er voldoende, geschikt en betaalbaar aanbod moet zijn voor de huisvesting van de sociale doelgroep. Voldoende in (vrijkomend) aantal en geschikt zodat de kenmerken van een woning passen bij de woningbehoefte van huidige en toekomstige huurders. Dat geldt ook voor huurders en woningzoekenden met een beperkte zorgvraag of een specifieke of urgente woningbehoefte. Partijen zien betaalbaarheid als een gezamenlijke verantwoordelijkheid.

Partijen streven naar differentiatie en variatie van woningen in wijken omwille van de leefbaarheid.

Partijen sturen erop dat de voorraad sociale huurwoningen minimaal gelijk blijft en de voorraad sociale woningen (huur en koop) licht stijgt. De dynamiek op de woningmarkt wordt bevorderd door doorstroommogelijkheden binnen de sociale huur en tussen sociale huur en vrije sector huur- en koopwoningen. Partijen streven dat toekomstig aanbod voldoet aan toekomstige vraag.

Gemeenten en corporaties zijn voornemens een convenant 'voorkoming uithuiszetting' af te sluiten. Partijen doen gezamenlijk een verkenning naar woonlasten en betaalbaarheid in bredere context. Doel daarbij is te komen tot een integrale en preventieve aanpak van schuldenproblematiek.

3.1 Sociale voorraad

Omvang voorraad sociale woningen

3.1.1 De voorraad sociale woningen neemt in de periode tot 2020 tenminste licht toe.

Definitie sociale woning: een zelfstandige woning met een sociaal huurcontract (dat wil zeggen een aanvangshuur tot €710 euro) of koopprijs tot €210.000,- bij totstandkoming van koopovereenkomst. De koopwoningen tellen zeven 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.

3.1.2 Partijen bespreken in kerngroep (elk kwartaal) en stuurgroep (minimaal jaarlijks) de omvang en dynamiek van de sociale voorraad met een meerjarig perspectief. Van deze bespreking maken onderdeel uit de mate van liberalisaties, verkoop, aankoop, sloop en nieuwbouw.

Omvang voorraad sociale huurwoningen

3.1.3 De voorraad sociale huurwoningen blijft in de periode tot 2020 minimaal gelijk.

Definitie sociale huurwoning: een zelfstandige woning met een sociaal huurcontract (dat wil zeggen een aanvangshuur tot €710 euro).

Aanbod van sociale huurwoningen

3.1.3 Het aanbod van sociale huurwoningen dat jaarlijks ten behoeve van de sociale huur beschikbaar komt blijft minimaal gelijk ten opzichte van het voorgaande jaar. Er van uitgaande dat de mutatiegraad niet wijzigt. Dit wordt jaarlijks gemonitord.

3.1.4 Partijen streven naar een match tussen de huurprijsklasse van de beschikbare sociale woningen en het inkomen van de woningzoekenden. De beschikbaarheid van het aantal sociale woningen naar huurprijsklasse (goedkoop, betaalbaar, bereikbaar) wordt daarom gespiegeld aan het aantal woningzoekenden per betaalbaarheidsklasse en naar doelgroep. Deze werkwijze wordt jaarlijks geëvalueerd.

- 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.

Verkoop van woningen uit de sociale voorraad

- 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.

3.2. Inzet op doorstroming

- 3.2.1 Partijen stimuleren de dynamiek op de woningmarkt *door het bevorderen van* doorstroming binnen de sociale huur en tussen sociale huur en vrije sector huur- en koopwoningen. In de sociale huursector streven partijen naar een zo hoog mogelijke doorstroomfactor: er komen meer sociale woningen beschikbaar voor de sociale doelgroep. Hiervoor zetten zij de volgende instrumenten in:

- Realisatie van strategische nieuwbouw, mits gemeente locaties beschikbaar stelt. Jaarlijks wordt daarvoor de lijst te ontwikkelen locaties vastgesteld en worden voor te ontwikkelen locaties randvoorwaarden vastgesteld
- Geldend gemeentelijk parkeerbeleid is altijd de grondslag voor de parkeeroplossing per locatie. Indien nodig wordt er per project gekeken naar gebieds- en doelgroepspecifieke maatwerkoplossingen voor het parkeren.
- Bij elk nieuwbouwproject zorgen voor regie op de doorstroming door daar waar mogelijk voorrang voor doorstromingskandidaten vast te stellen. Toewijzing bij eerste verhuur is gemandateerd aan corporaties.

- 3.2.2 Corporaties breiden het aandeel vrije sector huurwoningen (710-850 euro) uit ten behoeve van de doorstroming van middeninkomens uit de bestaande sociale voorraad. (Dudok Wonen en De Alliantie wel, Gooi en Omstreken niet).

- 3.2.3 Voor het volgen van de status van de 'doorstroomfactor' sluiten de partijen aan bij de regionale monitor doorstroming.

- 3.2.4 De gemeente gaat vanaf 2017 het gesprek aan met marktpartijen om het aantal woningen in het middensegment (huur 710-850 euro) te laten toenemen. Verleidingsmiddel is onder andere regionale bundeling van locaties. De gemeente sluit daarbij ook aan op het regionale project 'biedboek middensegment'.

- 3.2.5 Extra huurstijgingen die als gevolg van de jaarlijkse inkomenstoets (in het kader van de nieuwe wet doorstroming huurmarkt) worden gerealiseerd, dat wil zeggen de huurverhogingen bij huishoudens met een inkomen boven de toewijzingsgrens (40.349 euro, prijspeil 2017), tellen niet mee bij de berekening van de huursomstijging.

3.3. Nieuwbouw

- 3.3.1 Partijen hebben de resultaatverplichting om in de periode 2017 - 2021 783 sociale huurwoningen nieuw te bouwen. Daarnaast hebben partijen de ambitie om op termijn dit aantal met 467 sociale huurwoningen uit te breiden tot 1.250 sociale huurwoningen. Dit laatste aantal is gebaseerd op de geplande toevoeging uit de woonvisie en een resterende opgave ter compensatie voor (omwille van de doorstroming) door de woningcorporaties verkochte en geliberaliseerde sociale huurwoningen.

- 3.3.2 Om het aantal sociale huurwoningen op peil te houden maken de gemeente en de woningcorporaties afspraken over locaties (een mix van gronden in bezit van of te verwerven door gemeente, woningcorporatie of particulieren) voor realisatie van nieuwbouw sociale huurwoningen. Hiervoor is er een locatielijst met een jaarlijks te actualiseren planvoorraad (harde en zachte plannen) van minimaal 1.600 sociale woningen. Dit aantal is een overplanning om te compenseren voor eventuele planuitval. Jaarlijks maken partijen een lijst met locaties voor 1.600 sociale woningen. Als een project is gerealiseerd, wordt de planvoorraad jaarlijks weer tot 1.600 sociale woningen aangevuld (In 2018 wordt dus de productie van 2017 eraf gehaald en de locatielijst weer aangevuld tot 1.600 sociale woningen). Een gezamenlijke projectgroep van gemeente en corporaties draagt er zorg voor dat ontwikkeling van locaties adequaat en voortvarend verloopt.
- 3.3.3 Partijen besluiten tot oprichting van een lokale taskforce locatieontwikkeling. Het voorzitterschap van de taskforce is bestuurlijk vanuit alle betrokken portefeuilles in de gemeente geborgd. De taskforce ondersteunt en stimuleert de beschikbaarheid en ontwikkeling van bouwlocaties. Bij de bepaling van de bouwlocaties wordt rekening gehouden met de inpassingsmogelijkheden en ruimtelijke kwaliteit en de balans met andere functies zoals bedrijvigheid. In bijlage 2 staat een eerste overzicht van bouwlocaties, hieraan kunnen partijen geen rechten ontleen.

Toelichting: Taskforce Locatieontwikkeling Hilversum. Voorbeeld op basis van ervaringen elders:

Met een taskforce woningbouw willen gemeente, corporaties, huurdersorganisaties, ontwikkelaars en bouwende partijen de woningbouw in Hilversum op stoom brengen en houden. Belangrijke inzet is het op peil houden / laten stijgen van de van de sociale (koop) voorraad.

Maar ook de realisatie van locaties met middeldure en duurdere koopwoningen behoort tot de inzet van de tasforce. Het gaat immers ook om het realiseren van doorstroming en verhuisketens.

In de taskforce wordt periodiek en systematisch de voortgang van woningbouwlocaties bewaakt en zonodig actief aangejaagd: het wegnemen van belemmeringen maar ook het proactief voorkomen van vertragingen/moeilijkheden verderop in de besluitvormings-, ontwikkel- en bouwketen. Op deze manier worden 'zachte' plannen zo snel als mogelijk hard gemaakt, 'harde' plannen zo snel als mogelijk in uitvoering gebracht en wordt de realisatie/uitvoering van bouwprojecten scherp gevolgd.

De taskforce komt 2 keer per maand bijeen. Eén keer 'ambtelijk' waar aan de hand van een lijst met te ontwikkelen / te bouwen locaties minutieus wordt nagegaan hoe de voortgang van harde en zacht plannen zich ontwikkelen en hoe bouwprojecten vlotten. Waar nodig wordt ingegrepen en bijgestuurd. Dit overleg wordt geleid door een gemeentelijke eindverantwoordelijk manager/directeur, voor wat betreft de sociale bouwopgave samen met betrokken corporatievertegenwoordigers. En één keer bestuurlijk, onder leiding van de wethouder Wonen en de wethouder Ruimte en betrokken corporatiebestuurders. In dit bestuurlijke overleg wordt afgesproken waar de wethouder specifiek met zijn/haar bestuurlijke positie verbonden doorzettingsmacht kan inzetten bij plannen en projecten die niet 'ambtelijk' kunnen worden losgewrikt. Overwogen kan worden te werken met 'sancties' (en of het waarschuwen hiervoor) als betrokken partijen niet (tijdig) leveren wat is afgesproken.

Het systematisch en minutieus voorbereiden en blijven volhouden (meerjarig) van deze manier van werken is een voorwaarde voor enig effect, zo leert de ervaring elders.

- 3.3.4 Actualisatie van het bouwprogramma vindt plaats op basis van de jaarlijkse monitoring en bespreking in het jaarlijks overleg.

- 3.3.5 Bij realisatie van nieuwe sociale woningen kijken gemeente en corporaties naar de mogelijkheden van spreiding over de stad en informeren daarover jaarlijks de huurdersorganisaties.

3.4. Woonlasten, voorkomen huurachterstand, dreigende huisuitzetting en/of (multi)problematiek

- 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.
- 3.4.2 De corporaties informeren de gemeente jaarlijks over het voorgenomen huurverhogingsbeleid. Huurdersorganisaties hebben wettelijk adviesrecht op het voorgenomen huurverhogingsbeleid.
- 3.4.3 De gemeente informeert corporaties en huurders jaarlijks over de ontwikkeling van gemeentelijke woonlasten.
- 3.4.4 De gemeente biedt huurders van de corporaties die dat op eigen initiatief en vrijwillig aangeven de mogelijkheid om de betaling van de huur in te houden op hun gemeentelijke uitkering (op grond van de participatiewet, voorheen Bijstand). De gemeente maakt de huur vervolgens over naar de corporatie.
- 3.4.5 De corporaties leveren waar mogelijk een (financiële) bijdrage aan schuldpreventie

3.5. Huisvesting statushouders

- 3.5.1 Corporaties huisvesten statushouders conform de gemeentelijke taakstelling in gereguleerde woningen en hebben daarbij samen met de huurdersorganisaties en gemeente aandacht voor verdringing van reguliere woningzoekenden via monitoring en voor draagkracht en leefbaarheid van complexen en buurten.
- 3.5.2 Partijen erkennen het probleem van de frictieleegstand van woningen die optreedt bij de huisvesting van statushouders en streven er naar deze leegstand te minimaliseren tot maximaal 14 dagen.
- 3.5.3 De gemeente vergoedt huurderiving aan corporaties van ten onrechte geclaimde woningen vanaf dag één en bij terecht geclaimde woningen na 14 dagen
- 3.5.4 De gemeente is verantwoordelijk voor begeleiding van statushouders. Bij het ingezette verbetertraject onder de titel 'nieuw in Hilversum' o.l.v. het Sociaal Plein worden huurdersorganisaties aangehaakt.

4. Woningkwaliteit en Duurzaamheid

Partijen willen de bestaande huurwoningenvoorraad verduurzamen en daarmee de energiezuinigheid van de huurvoorraad verbeteren. Dit heeft een positief effect op de woonlasten van huurders.

Er wordt aangesloten bij de ambitie uit het 'Convenant Energiebesparing Huursector 2012'. Deze ambitie betreft het gebouw- en installatiegebonden energiegebruik voor met name ruimteverwarming, warm tapwater en ventilatie. Uitgangspunt is een gemiddeld energielabel B (energie-index tussen 1,21-1,4) in 2020.

Het ontwikkelen van 'nul-op-de-meter-woningen' wordt op de voet gevolgd en kritisch gezien op de mogelijkheid om die ook in Hilversum te realiseren.

Corporaties bieden de mogelijkheid van zonnepanelen aan hun huurders aan en bewonersinitiatieven hiertoe worden positief tegemoet getreden. Bij het verbeteren van de energieprestaties van woningen wordt ingezet op gelijk blijven of dalen van de totale woonlast voorafgaand aan renovatie.

4.1 Verbetering (bestaande) woningvoorraad energieduurzaamheid: labelsprongen, nul op de meter, zonne-energie

- 4.1.1. Elke corporatie geeft in de jaarschijf aan welke inzet zij in het betreffende jaar levert om het gemiddelde energielabel op termijn naar gemiddeld energielabel B te brengen.
- 4.1.2. Nieuwbouw wordt met een EPC conform het geldende bouwbesluit gerealiseerd (thans geldt een EPC van 0,4).
- 4.1.3. Corporaties rapporteren jaarlijks over de energetische kwaliteit en ontwikkeling van hun bezit.
- 4.1.4. Partijen vinden het perspectief van de 'nul-op-de-meter-woningen' interessant. Momenteel is het saldo van de kosten en baten van zulke woningen nog negatief. Partijen spreken de wens uit om realisatie van deze en andere innovatieve ontwikkelingen voor energiebesparing c.q. duurzame energieopwekking dichterbij te brengen door de ontwikkeling hiervan op de voet te volgen.
- 4.1.5. Corporaties staan positief tegenover duurzaamheidsinitiatieven van bewoners (zoals plaatsing van zonnepanelen), in gezamenlijk gesprek wordt de mogelijkheid tot realisatie verkend. In geval van het verzoek tot plaatsing van zonnepanelen buigt de gemeente zich over welstandseisen en hoe hiermee zodanig om te gaan dat het plaatsen van zonnepanelen mogelijk wordt gemaakt. In de jaarschijf worden de complexen/buurtten opgenomen waar de mogelijkheid van plaatsing van zonnepanelen wordt geboden door de corporaties.
- 4.1.6. Partijen hebben een gezamenlijke ambitie om de komende jaren de mogelijkheden voor verduurzaming verder met elkaar te onderzoeken. De landelijke en lokale doelstellingen met betrekking tot duurzaamheid en energie vragen verdergaande maatregelen, waarbij er kansen liggen om deze integraal onderdeel te maken van de lange termijn vastgoedstrategie en woonbeleid. Partijen zien elkaar hierin als belangrijke partners.

- 4.1.7. De gemeente ondersteunt investeringen van particulieren in duurzaamheid met leningen middels de subsidieregeling 'Energie besparen Gooi en Vechtstreek'. Ook woningcorporaties met 'gespikkeld bezit' kunnen bij dit soort projecten hiervan gebruik maken.
- 4.1.8. De gemeente zet in op voorlichting en initiatieven gericht op het beïnvloeden van energiebewust gedrag. Hierbij werkt ze samen met corporaties en huurders. Huurdersorganisaties faciliteren deze inzet onder hun achterbannen. Jaarlijks wordt gerapporteerd over deze inzet en wat ze heeft opgeleverd.
- 4.1.9. Partijen verkennen in 2017 met elkaar de mogelijkheid tot verduurzaming van monumentale panden.
- 4.1.10. De gemeente zet in op pilots ten behoeve van het combineren van energiemaatregelen en woningaanpassingen op buurniveau.

4.2 Consequenties duurzaamheidsmaatregelen voor huren / woonlasten

- 4.2.1. Het verbeteren van de energieprestatie van bestaande woningen door de corporaties wordt gericht op het behalen van een lagere of even hoge woonlast (huur + energie) na ingreep (ten opzichte van de totale woonlast voor ingreep).
- 4.2.2. Partijen gaan gezamenlijk na welke definitie voor 'woonlasten' wordt gehanteerd in het streven naar de doelstelling zoals die hierboven onder 4.2.1. is geformuleerd.

4.3 Inbraakveiligheid

- 4.3.1 Daar waar daartoe aanleiding is nemen corporaties op complexniveau extra maatregelen ten aanzien van het hang- en sluitwerk van woningen om de inbraak-veiligheid te vergroten.

5. Wonen en Zorg

Partijen willen dat alle bewoners in Hilversum goed kunnen wonen en ook bij fysieke en andere beperkingen de keuze hebben zelfstandig te blijven wonen in hun wijk. Daarbij wordt actief gewerkt aan woonoplossingen (en indien nodig organisatie van begeleiding) voor kwetsbare bewoners, zoals mensen met een fysieke, psychiatrische, verstandelijke of zintuiglijke beperking.

Wonen gaat naast passende woningen, over samenleven, de zorg voor elkaar en toegang tot voorzieningen om in de dagelijkse levensbehoeften te voorzien. De gemeente heeft de verantwoordelijkheid voor een lokaal dekkend netwerk van zorgvoorzieningen. Samenwerking tussen partijen (gemeente, wonen, zorg, welzijn en burgers) is cruciaal.

Partijen willen dat bewoners tijdig nadenken over de vraag waar ze oud gaan worden. Gaan zij verhuizen naar een woning die past bij een volgende levensfase of kan de huidige woning worden aangepast?

5.1 Faciliteren passend wonen ouderen en wooncoach

- 5.1.1 Met het stimuleren van doorstroming van senioren die een passende woning zoeken worden lange verhuisketens gerealiseerd. Uitgangspunt is dat de doorstroming niet mag worden belemmerd door een gebrek aan kennis of informatie over de mogelijkheden die er zijn.
- 5.1.2 Met de inzet van een 'wooncoach' wordt voorzien in de informatiebehoefte die er is bij senioren en vindt individueel maatwerk plaats. De invulling van deze rol wordt door partijen in samenspraak vorm en inhoud gegeven.
- 5.1.3 Huurdersorganisaties zijn een belangrijke schakel in de informatievoorziening naar senioren en vervullen een ambassadeursrol. De wooncoach werkt in nauwe samenwerking met gemeente, corporaties en huurdersorganisaties.

5.2 Huisvesting van kwetsbare groepen

- 5.2.1. Corporaties en gemeenten maken op regionaal niveau afspraken over taken, rollen en risico's rondom de huisvesting van kwetsbare doelgroepen. De regio heeft hierbij een regisserende rol.
- 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.
- 5.2.3. Bij de zorg, begeleiding en huisvesting van kwetsbare doelgroepen werken partijen samen in regionaal verband onder de titel 'constructietafel bescherming en opvang'. Huurdersorganisaties haken aan op dit traject.
- 5.2.4. De gemeente neemt verantwoordelijkheid voor het organiseren van begeleiding van kwetsbare groepen.

6. Leefbaarheid

Partijen zien een gezamenlijke verantwoordelijkheid voor de leefbaarheid in buurten en wijken. Zij willen hierin ook samen in investeren en zich inzetten voor het borgen van de woonbeleving van huurders en bewoners. De eerste verantwoordelijkheid voor een leefbare buurt ligt bij bewoners zelf. Daarom bevorderen partijen de inzet van bewoners met een gerichte inzet van middelen. Om overlastsituaties tegen te gaan is er extra aandacht voor de effectiviteit van de uitvoering op sociaal beheer.

De investeringen van de corporaties in leefbaarheid dienen te vallen binnen de kaders van de Woningwet 2015.

6.1 Inzet op schoon, heel, veilig (inclusief wijkbeheer) en voorzieningenniveau (inclusief maatschappelijk vastgoed)

6.1.1. Partijen investeren in leefbaarheid, bijvoorbeeld middels buurtbeheer, woonbegeleiding en het stimuleren en faciliteren van bewonersactiviteiten. Partijen zetten hun inzet en middelen voor leefbaarheid in, daar waar de leefbaarheid onder druk staat. De eerste verantwoordelijkheid voor een leefbare buurt ligt bij bewoners zelf. Partijen bevorderen daarom de inzet van bewoners bij het leefbaar houden van de wijk en sluiten hierin met hun inzet in overleg met bewoners zo goed als mogelijk aan.

6.1.2. De leefbaarheidsactiviteiten van de corporaties worden, daar waar relevant, jaarlijks afgestemd met de gemeente en huurdersorganisaties.

6.2 Bewonersparticipatie (bij leefbaarheidsvraagstukken)

6.2.1. Huurdersorganisaties hebben een belangrijke rol bij leefbaarheidsopgaven, zowel bij het signaleren van problemen als bij het bijdragen aan oplossingen. Belangrijke aandachtsgebieden zijn bestrijding van eenzaamheid en melden van overlast.

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.

6.2.3. Gemeente en corporaties participeren daar waar passend in pilots in het sociaal domein.

6.3 Buurtbemiddeling, overlastsituaties

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.

6.3.2. Partijen werken samen met ketenpartners (zoals de zorg) een aanpak uit voor woonoverlast (van vroegsignalering tot en met aanpak/oplossing van het probleem). De gemeente neemt hierin het initiatief.

6.3.3. Om woonoverlast te verminderen en ruzies in de buurt te voorkomen en te beslechten leveren corporaties en gemeente een financiële bijdrage aan het project Buurtbemiddeling. Hier worden in 2017 afspraken over gemaakt.

- 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 Kansbeleid. In 2017 zal dit verder geconcretiseerd worden.

Aldus overeengekomen te Hilversum op 16 februari 2017

Namens het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Hilversum Nicolien van Vroonhoven-Kok, wethouder Wonen	
Namens Dudok Wonen Harro Zanting, bestuurder	Namens Huurders Belangenvereniging Dudok Wonen Charles Pesch, voorzitter
Namens Het Gooi en Omstreken Maarten van Gessel, bestuurder	Namens Huurdersorganisatie Gooi en Omstreken Johan Ruijzendaal, bestuurslid
Namens De Alliantie Joan van der Burgt, directeur	Namens Huurdersbelangenvereniging de Alliantie Gooi & Vechtstreek Johan Toes, bestuurslid
Namens Habion Peter Boerefijn, directeur-bestuurder	
Namens Woonzorg Nederland Cees van Boven, directeur-bestuurder	

De bewonerscommissie van Het Kortlandhuis en Leen ten Rouwelaarhuis van Woonzorg Nederland is akkoord met de prestatieafspraken maar ondertekent niet.

Bijlage 1: Naar een gezamenlijke werkagenda 2017-2020 Hilversum

De corporaties stellen een format werkagenda op om de afspraken in dit document te monitoren. Dit format wordt in de kerngroep vergadering van maart/april 2017 besproken. Input voor gegevens is de regionale woonmonitor. Uitgangspunt voor de monitor is daarmee: 'regionaal, tenzij ...'
De werkagenda wordt jaarlijks gemonitord en geactualiseerd.

De genoemde locaties zijn locaties waar de realisatie van genoemde aantallen sociale huurwoningen actief worden verkend. Partijen zullen daar de benodigde inspanningen voor verrichten. Aan deze lijst kunnen partijen over en weer geen rechten ontleenen.

In exploitatie 2016 en sociaal huurcontract zelfstandige woningen	De Alliantie	Dudok Wonen	Het Gooi & Omstreken	Totaal
Sociale huurwoningen dd 1-1-2016	5.352	2.995	3.108	11.455
Nieuwbouwopleveringen	113	-	38	151
Totaal 31-12-2016 sociale huur bestaand bezit en nieuwbouw	5.465	2.995	3.146	11.606

Uit sociale huurvoorraad	De Alliantie	Dudok Wonen	Het Gooi & Omstreken	Totaal
Verkoop **	-75	-70	-5	-150
Sloop	-	-	-	-
SH naar VSH	-5	-30	-17	-52
Totaal Verkoop en sloop*	-80	-100	-22	-202
Aantal sociale huurwoningen 31-12-2016	5.385	2.895	3.124	11.404

* definitieve aantallen volgen na 31-12-2016

Sociale voorraad	De Alliantie	Dudok Wonen	Het Gooi & Omstreken	Totaal
Aantal verkochte voorraad onder 210.000 (2010 tm 2016)*	574	770	32	1.376
Sociale voorraad 31-12-2016	5.959	3.665	3.156	12.780

* 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

Ontwikkeling sociale(huur)voorraad 2017

Printdatum:

16-2-2017

In exploitatie 2017 en sociaal huurcontract zelfstandige woningen	De Alliantie	Dudok Wonen	Het Gooi & Omstreken	Totaal
Sociale huur dd 1-1-2017	5.385	2.895	3.124	11.404
Nieuwbouwopleveringen (zie tabel specificatie)	71	85	-	156
Totaal 31-12-2017 sociale huur bestaand bezit en nieuwbouw	5.456	2.980	3.124	11.560

Uit sociale huurvoorraad	De Alliantie	Dudok Wonen	Het Gooi & Omstreken	Totaal
Verkoop	-85	-58	-1	-144
Sloop	-74	-	-	-74
SH naar VSH	-5	-24	-3	-32
Totaal Verkoop en sloop	-164	-82	-4	-250
Aantal sociale huurwoningen 31-12-2017	5.292	2.898	3.120	11.310

Sociale voorraad	De Alliantie	Dudok Wonen	Het Gooi & Omstreken	Totaal
Aantal verkochte voorraad onder 210.000 (2011 tm 2017)*	574	836	28	1.438
Sociale voorraad 31-12-2017	5.866	3.734	3.148	12.748

* de koopwoningen tellen 7 jaar mee; bij koopproducten zoals Koop Goedkoop wordt er gekeken naar de koopsom die de koper daadwerkelijk betaalt

Zachte plannen en ambities 2017	De Alliantie	Dudok Wonen	Het Gooi & Omstreken	Totaal
Zacht plan Totaal (Locatie beschikbaar)	-	-	-	-
Centrum	-			
Ambitie (geen definitieve locatie)	-	-	-	-

Harde plannen: Nieuwbouwopleveringen 2017	De Alliantie	Dudok Wonen	Het Gooi & Omstreken	Totaal
Lucent locatie*	-			-
Noordse Bosje 1	21			21
Langestraat		45		45
Nieuw Zuid		40		40
Noordse Bosje 2	50			50
				-
				-
				-
				-
Totaal	71	85	-	156

* 119 woningen Lucent verschuiven van 2017 naar 2018!

Ontwikkeling sociale(huur)voorraad 2018-2021

Printdatum: 16-2-2017

In exploitatie 2018-2021 en sociaal huurcontract zelfstandige woningen	De Alliantie	Dudok Wonen	Het Gooi & Omstreken	Totaal
Sociale huur dd 1-1-2018	5.292	2.898	3.120	11.310
Nieuwbouwopleveringen	348	107	-	455
Totaal 31-12-2021 bestaand bezit en nieuwbouw	5.640	3.005	3.120	11.765

Uit sociale huurvoorraad 2018-2021	De Alliantie	Dudok Wonen	Het Gooi & Omstreken	Totaal
Verkoop	-317	-268	-4	-589
Sloop	-60	-	-	-60
SH naar VSH	-20	-135	-12	-167
Totaal Verkoop en sloop	-397	-403	-16	-816
Aantal sociale huurwoningen 31-12-2021	5.243	2.602	3.104	10.949

Sociale voorraad	De Alliantie	Dudok Wonen	Het Gooi & Omstreken	Totaal
Aantal verkoop onder 210.000* (2015 tm 2021)**	579	1.136	10	1.725
Sociale voorraad	5.822	3.738	3.114	12.674

* 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 wo.

Zachte plannen en ambities 2018-2021	De Alliantie	Dudok	Het Gooi & Omstreken	Totaal
Zacht plan (Locatie beschikbaar)	748	380	290	1.418
Ambitie (geen definitieve locatie)	400	300	210	910
Totaal	1.148	680	500	2.328

Zachte plannen (locatie beschikbaar) en ambitities (geen locatie beschikbaar) 2018-2021	Naam locatie	De Alliantie	Dudok Wonen	Het Gooi & Omstreken	Totaal
Zacht plan Totaal (Locatie beschikbaar)		748	380	290	1.418
Anna's Hoeve		60	65		125
Bloemenbuurt 1			20		20
Bloemenbuurt 2			80		80
Bloemenbuurt 3		20			20
Crailo locatie					
Hilversum Oost 1		56			56
Hilversum Oost 2		162			162
Hilversum Oost 3		125	5		130
Hilversum Oost 4			40		40
Kerkelanden 1				100	100
Kerkelanden 2			10		10
Kerkelanden 3		30			30
Kerkelanden 4		100			100
Kerkelanden 5				60	60
Noordermeent II				30	30
Spoorzone 1		55			55
Spoorzone 2		40			40
Spoorzone 3			50		50
Transformaties algemeen		100	100	100	300
Villagebied 1			10		10
Ambitie (geen definitieve locatie)		400	300	210	910

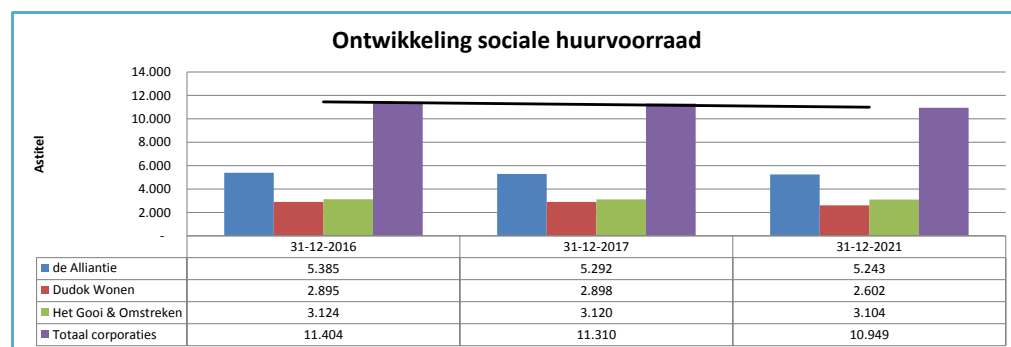
Harde plannen: Nieuwbouwopleveringen 2018-2021 (specifieke locaties)	De Alliantie	Dudok Wonen	Het Gooi & Omstreken	Totaal
Lucentlocatie	142			142
Nieuw Zuid		41		41
Ant. Fokkerweg		26		26
Dasselaarstraat	166			166
Lieven de Key	40	40		80
Totaal	348	107	-	455

Theoretische doorkijk ontwikkeling sociale(huur)voorraad 2016-2021
(werkelijke ontwikkeling afhankelijk van te maken afspraken omtrent nieuwbouw locaties)

Printdatum: 16-2-2017

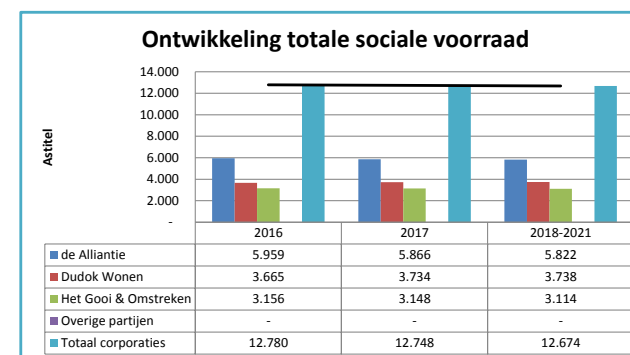
Referentie sociale huurvoorraad 1-9-2014	11.361
--	--------

Ontwikkeling Sociale huurvoorraad	31-12-2015	31-12-2016	31-12-2017	31-12-2021	31-12-2021 Plus zacht	31-12-2021 Plus ambitie
de Alliantie	5.352	5.385	5.292	5.243	5.991	6.391
Dudok Wonen	2.995	2.895	2.898	2.602	2.982	3.282
Het Gooi & Omstreken	3.108	3.124	3.120	3.104	3.394	3.604
Overige partijen		0	0	0	0	0
Totaal corporaties	11.455	11.404	11.310	10.949	12.367	13.277



Referentie sociale voorraad 31-12-2013	volgt
--	-------

Ontwikkeling Sociale voorraad	31-12-2015	2016	2017	2018-2021
de Alliantie	5.959	5.959	5.866	5.822
Dudok Wonen	3.695	3.665	3.734	3.738
Het Gooi & Omstreken	3.108	3.156	3.148	3.114
Overige partijen		-	-	-
Totaal corporaties	12.762	12.780	12.748	12.674



1/2

Nieuwbouw potentieel	2016	2017	2018-2021	Totaal
Totaal harde nieuwbouwplannen	151	156	455	762
Totaal zachte nieuwbouwplannen	-	-	1.418	1.418
Totaal ambitie	-	-	910	910
Maximale productie	151	156	2.783	3.090

Bijlage 3: Definitielijst

Begrippen en definities prestatieafspraken Hilversum

Prijscategorieën Huur Hilversum

Huur (prijspeil januari 2016)		
< kwaliteitskortingsgrens	Betaalbaar	Tot € 409,92
Kwaliteitskortingsgrens – 1 ^e aftoppingsgrens	Betaalbaar	Tussen € 409,92 en € 586,68
1 ^e aftoppingsgrens - 2 ^e aftoppingsgrens	Betaalbaar	Tussen € 586,68 en € 628,76
2 ^e aftoppingsgrens - liberalisatiegrens	Betaalbaar	Tussen € 628,76 en € 710,68
> liberalisatiegrens	Middelduur (vrije sector)	Tussen € 710,68 en € 850
> liberalisatiegrens	Duur (dure vrije sector)	Vanaf € 850

Prijscategorieën Huur Hilversum

Huur prijspeil januari (2017)		
< kwaliteitskortingsgrens	betaalbaar	Tot € 414,02
Kwaliteitskortingsgrens - 1 ^e aftoppingsgrens	betaalbaar	Tussen € 414,02 en € 592,55
1 ^e aftoppingsgrens – 2 ^e aftoppingsgrens	betaalbaar	Tussen € 592,55 en € 635,05
2 ^e aftoppingsgrens – liberalisatiegrens	betaalbaar	Tussen € 635,05 en € 710,68
> liberalisatiegrens	Middelduur (vrije sector)	Tussen € 710,68 en € 850
> liberalisatiegrens	Duur (dure vrije sector)	Vanaf € 850

aftoppingsgrens

De 1^e aftoppingsgrens is van toepassing voor 1- en 2-persoonshuishoudens in de leeftijd van 23 jaar tot de AOW-gerechtigde leeftijd met een inkomen van respectievelijk maximaal € 22.200 en € 30.150.

De 2^e aftoppingsgrens is van toepassing voor huishoudens van 3 of meer personen met een inkomen van maximaal € 30.150, huishoudens waarbij minstens 1 persoon de AOW-gerechtigde leeftijd bereikt heeft en met een maximum inkomen van € 30.175 en voor 2-persoonshuishoudens die vanwege een handicap van een van de leden van het huishouden in een aangepaste woning wonen.

Prijscategorieën koop Hilversum

Koop (prijspeil 2015, uit regionale woonvisie Gooi en Vechtstreek)	
Betaalbaar	Tot € 200.000
Middelduur	Tussen € 200.000 en € 350.000
Duur	Vanaf € 350.000

Sociale voorraad Hilversum

In Hilversum is de sociale voorraad het deel sociale huurwoningen met een huur tot € 710,68 euro en koopwoningen tot 210.000 euro.

Beschermd wonen

Bij beschermd wonen gaat het om het bieden van onderdak en begeleiding aan personen met een psychische aandoening. Het gaat om personen bij wie op participatie gerichte ondersteuning vanuit een beschermende woonomgeving centraal staat. Voor het bieden van beschermd wonen kan aanleiding bestaan indien iemand er vanwege psychische problematiek niet in slaagt om zelfstandig te wonen zonder de directe nabijheid van 24 uur per dag toezicht of ondersteuning.

Extramuralisatie

De verschuiving van wonen in een instelling (intramuraal) naar zelfstandige woning met zorg en/of begeleiding noemen we extramuralisering. Extramuralisaties spelen in de ouderenzorg, gehandicaptenzorg en geestelijke gezondheidszorg.

Kwetsbare groepen

Mensen die als gevolg van sociaal niet aangepast gedrag, psychische of psychiatrische aandoening (verwarde personen), een verstandelijke beperking, of anderszins niet zonder hulp, begeleiding of zorg zelfstandig kunnen wonen.

Primaire doelgroep

De groep van huishoudens met een belastbaar inkomen tot de grens waarop men in aanmerking kan komen voor huurtoeslag (Eénpersoonshuishoudens € 22.200; Meerpersoonshuishoudens € 30.150, prijspeil 2017)

Secundaire doelgroep

Huishoudens met een inkomen tussen de inkomensgrens voor de primaire doelgroep en € 36.165 (tot en met 2020: € 40.349) afhankelijk van de samenstelling van het huishouden.

Sociale doelgroep: huishoudens met een inkomen van maximaal € 36.165 (prijspeil 2017). Dit is de primaire en secundaire doelgroep bij elkaar opgeteld. De inkomensgrens bij toewijzing van sociale woningen is tijdelijk (voor 5 jaar) opgehoogd naar € 40.349 (prijspeil 2017)

Middeninkomens:

Huishoudens met een inkomen tussen € 36.165 en € 43.000 (prijspeil 2017).

Goedkoop scheefwonen

Goedkope scheefheid Dit is de meest bekende variant van het scheefwonen. Volgens de in het WoON 2015 gehanteerde definitie woont een huishouden goedkoop scheef als het een belastbaar inkomen heeft boven de lage inkomensgrens van het inkomensafhankelijke huurbeleid en een bruto huur onder de liberalisatiegrens. Anno 2017 betekent dit concreet dat iemand goedkoop scheef woont als hij een inkomen heeft boven € 36.165 en een huur onder de € 710 per maand.

Duur scheefwonen

De definitie van dure scheefheid in het WoON 2015 luidt als volgt: "Het huishouden komt op grond van zijn inkomen, huishoudsamenstelling en leeftijd in aanmerking voor huurtoeslag, en heeft een bruto huur boven de aftoppingsgrens. " Voor tweepersoonshuishoudens betekent dit bijvoorbeeld een inkomen van maximaal € 30.150 en een huur boven € 592,55 per maand.

Kwalitatieve scheefheid

Voor kwalitatief scheefwonen bestaat geen eenduidige definitie, maar hiermee wordt bedoeld dat een huishouden, los van het inkomen, woont in een woning die niet (meer) bij hun huidige gezinssamenstelling of woonwensen past. Voorbeelden zijn een groot gezin in een kleine tweekamer flat of alleenstaande senioren in grote eengezinswoningen.

Scheiden wonen en zorg

De situatie waarin wonen en zorg apart gefinancierd worden. De cliënt betaalt zelf voor het wonen via huur of koop. De zorg wordt apart gefinancierd via de zorgverzekeringswet, Wmo, AWBZ en eventueel via eigen middelen. De gedachte achter het scheiden van wonen en zorg is dat bewoners van intramurale zorglocaties hierdoor meer keuzevrijheid krijgen en de diversiteit in wonen wordt vergroot.

Verhuurdersheffing

Heffing op de verhuur van sociale huurwoningen. Het tarief van de heffing is gebaseerd op de WOZ-waarde van de huurwoning. Dit heffing moet de verhuurder jaarlijks afstaan aan het Rijk.

WoON (2015)

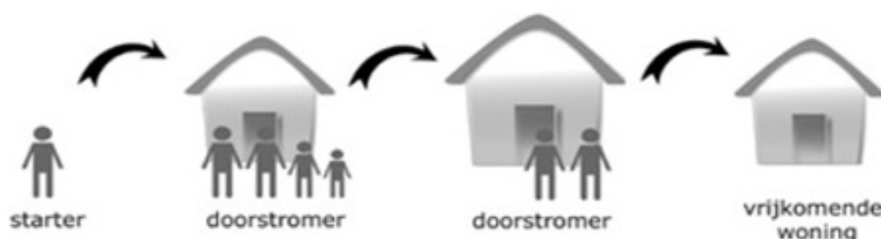
Het WoonOnderzoek Nederland (WoON) wordt om de 3 jaar uitgevoerd door de Rijksoverheid. WoON 2015 is de meest recente versie waarvoor circa 70.000 enquêtes zijn verwerkt. De resultaten van het onderzoek vormen een belangrijke basis voor het woonbeleid van het rijk, provincies en gemeenten.

DAEB

Woningcorporaties verlenen zogeheten Dienst van Algemeen Economisch Belang. DAEB activiteiten zijn huisvesten van de sociale doelgroep, realiseren van maatschappelijk vastgoed en overige activiteiten als infrastructuur die verbonden is met de woning en investeringen in de leefbaarheid.

Doorstroming woningmarkt

Een huishouden dat verhuist, brengt een keten van verhuisbewegingen op gang. Zo maakt een ouder echtpaar dat van een eengezinswoning naar een appartement verhuist, ruimte voor een gezin. Dat gezin woonde wellicht eerst in een een tweekamer woning die nu door een starter op de woningmarkt kan worden betrokken. 1 verhuizing maakt er zo drie mogelijk.



WWS

Woning Waardering Stelsel. Het puntensysteem dat de kwaliteit van een huurwoning weergeeft.

EPC

Energie Prestatie Coëfficiënt. De energieprestatie telt mee in het puntenaantal van een zelfstandige huurwoning. Sinds 1 januari 2015 bepaalt de Energie-Index de energiezuinigheid (energieprestatie) van een woning. De Energie-Index wordt weergegeven in een getal. Een lagere Energie-Index levert meer huurpunten op. Deze huurpunten bepalen de maximale huurprijs van de woning.

WSW

Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Woningcorporaties mogen DAEB-activiteiten financieren via een gunstig tarief bij het WSW. Voor commerciële activiteiten, zoals middeldure huur en koop, is dit niet mogelijk.

Huurliberalisatiegrens

De huurliberalisatiegrens wordt elk jaar opnieuw vastgesteld door de minister. Voor 2017 is de liberalisatiegrens € 710,68 per maand.

Sociale huurwoning

Woning waarvan de (kale) huurprijs aan het begin van de huur lager is of gelijk aan de huurliberalisatiegrens die op dat moment geldt.

Vrije sector woning of liberale huurwoning

Huurwoning waarvan de (kale) huurprijs aan het begin van de huur hoger is dan de huurliberalisatiegrens (€ 710,68). Een huurwoning die bij het afsluiten van het huurcontract nog wel een huur had, onder de huurliberalisatiegrens van toen, en die daarna door huurverhoging boven de grens van nu is gestegen, is toch een sociale huurwoning

Nul op de meter woning

Een huis dat evenveel (of meer) energie opwekt als dat het nodig heeft voor het huis en het huishouden. Dat kan door een upgrade van de woning met onder meer gevelaanpak, slimme installaties en eigen energieopwekking.

EPV

Energieprestatievergoeding: Verhuurders die hun woningen tot een (bijna) energieneutrale woning of nul-op-de-meter woning renoveren, mogen een energieprestatievergoeding aan hun huurders vragen.

Doorstroomfactor

Deze factor wordt gemeten op regionaal niveau en geeft de lengte van de verhuisketen aan; tot hoeveel verhuizingen leidt één verhuizing?

Classificatiesysteem toe- en doorgankelijkheid Hilversum

Aantal sterren	Omschrijving
*	Nultredenwoningen Alle primaire voorzieningen (woonkamer, toilet, badkamer, keuken en minimaal 1 slaapkamer) liggen gelijkvloers of zijn zonder traplopen bereikbaar. De woning ligt op de begane grond of is in geval van appartementen met de lift bereikbaar. De woning is geschikt voor bewoners met geringe beperkingen bij het lopen, die als hulpmiddelen eventueel wandelstok of kruk(ken) gebruiken.
**	Rollator toe- en doorgankelijke woning Alle primaire voorzieningen (woonkamer, toilet, badkamer, keuken en minimaal 1 slaapkamer) liggen gelijkvloers en zijn zonder traplopen bereikbaar. De woning ligt op de begane grond of is in het geval van appartementen met een lift bereikbaar. Personen met een rollator kunnen de toegang van de woning en het woongebouw zonder belemmeringen bereiken en zonder grote hindernissen in en door het woongebouw lopen. De woning en het woongebouw hebben geen of zeer geringe drempels. De woning is geschikt voor bewoners met beperkingen bij het lopen, die met een rollator afstanden kunnen overbruggen.
***	Rolstoel toegankelijke en rollator toe- en doorgankelijke woning Alle primaire voorzieningen (woonkamer, toilet, badkamer, keuken en minimaal 1 slaapkamer) liggen gelijkvloers. De woning ligt op de begane grond of is in het geval van appartementen met een lift bereikbaar. De toegangsdeuren in het woongebouw (inclusief liftdeur) en/of de voordeur kunnen zelfstandig met een rolstoel gepasseerd worden. De rolstoel is niet in de woning te gebruiken, de rollator wel. De woning is geschikt voor bewoners die een beperkte loopafstand kunnen afleggen, die binnen in de woning nog met een rollator uit de voeten kunnen, maar niet in staat zijn om grotere afstanden te overbruggen.
****	Rolstoel toe- en doorgankelijke woning Alle primaire voorzieningen (woonkamer, toilet, badkamer, keuken en minimaal 1 slaapkamer) liggen gelijkvloers. De woning ligt op de begane grond of is in het geval van appartementen met een lift bereikbaar. De toegangsdeuren in het woongebouw (inclusief liftdeur) en/of de voordeur kunnen zelfstandig met een rolstoel gepasseerd worden. Alle ruimtes binnen in de woning zijn bereikbaar en bruikbaar (te maken) voor bewoners in een standaardrolstoel. De woning is geschikt voor bewoners die zich zittend moeten verplaatsen en veelal afhankelijk zijn van zorg aan huis.

bron: woonvisie Hilversum

Bijlage 4 Overzicht van Partijen in deze prestatieafspraken

Gemeente

Gemeente Hilversum

Hilversum is een gemeente in de regio Gooi en Vechtstreek met 88.000 inwoners. Hilversum is centraal gelegen in het hart van de Noordvleugel, tussen Amsterdam, Almere, Amersfoort en Utrecht, in een groene en gewilde woonomgeving. In Hilversum staan bijna 42.000 woningen, waarvan circa 30% sociale huurwoningen zijn en 60% eengezinswoningen. Hilversum wil een vitale en leefbare woongemeente zijn. Daarom wil Hilversum de bestaande voorraad zowel kwalitatief verbeteren als beter benutten. Daarnaast wordt er ook strategisch nieuwbouw toegevoegd - voor de periode tot 2020 circa 1550 woningen, waarvan de helft in het goedkope segment. Behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit geldt daarbij als randvoorwaarde.

Naast aandacht voor de kwantitatieve en kwalitatieve aspecten van de woningvoorraad heeft Hilversum ook aandacht voor de kwaliteit van woonomgeving (groen, erfgoed) en de kwaliteit van leven van haar inwoners (zorg, participatie, sterke buurten).

Corporaties

De Alliantie

De Alliantie is werkzaam in een aaneengesloten gebied: de regio's Almere, Amersfoort, Amsterdam en Gooi en Vechtstreek met eind 2015 ruim 62.000 verhuureenheden, waaronder ruim 53.000 woningen. Daarvan verhuren we in de regio Gooi en Vechtstreek circa 12.500 woningen in de gemeenten Blaricum, Bussum, Hilversum, Huizen en Wijdmeren. In Hilversum bieden we daarmee aan ruim 5.600 huishoudens huisvesting, waarvan 95% bij verhuring als sociaal en de overige 5% in de vrije sector huur.

Dudok Wonen

Dudok Wonen is een woningcorporatie die eind 2015 ongeveer 7.500 huishoudens heeft gehuisvest in de regio Gooi en Vechtstreek. In de gemeente Hilversum zijn dit ongeveer 4.300 huishoudens (3.000 in gereguleerde huur, 550 in vrije sector huur en 750 in kooparrangementen). De strategie van Dudok Wonen is erop gericht om mensen kansen te bieden op wooncarrière. Kansen te bieden voor beweging op de woningmarkt.

Het Gooi en Omstreken

Woningcorporatie Het Gooi en Omstreken is werkzaam in het Gooi, de Vechtstreek en Eemland. In de gemeenten Baarn, Blaricum, Bunschoten, Bussum, Hilversum en Wijdmeren biedt Het Gooi en Omstreken huisvesting aan zo'n 19.000 personen. In totaal heeft Het Gooi en Omstreken circa 7.185 (peildatum 1 januari 2016) woongelegenheden, waarvan er zo'n 3.300 in de gemeente Hilversum liggen.

Habion

Habion ziet het als haar opdracht woningen te verhuren waarin ouderen zich thuis voelen en waar ze kunnen blijven wonen, ook als de zorgvraag toeneemt. Wonen betekent meer dan een dak boven het hoofd hebben. Daarom hebben we veel aandacht voor gezelligheid, veiligheid en comfort. Habion richt zich vooral op mensen met een smalle beurs. Bijna al haar woningen hebben een sociale huurprijs.

In Hilversum heeft Habion 42 aanleunwoningen naast woonzorgcentrum 'De Boomborg' aan de Vaartweg. Gezien de gemiddelde leeftijd van onze bewoners (>80 jaar) is in de locaties een zeer beperkt aantal bewonerscommissies actief. Habion stimuleert bewonersparticipatie door hen te betrekken bij activiteiten en hen te faciliteren bij het realiseren van wensen en initiatieven om samen een 'gezellig thuis' te creëren.

Habion onderschrijft de opgaven zoals deze in de prestatieafspraken zijn opgenomen en participeert in het behalen van de gestelde doelen waar dat binnen haar mogelijkheden ligt.

Woonzorg Nederland:

Woonzorg Nederland biedt passende woonruimte aan kwetsbare ouderen en mensen met een beperking die beschut of beschermd willen wonen. Onze woningen en dienstverlening ondersteunen de behoefte aan veiligheid en zekerheid van onze doelgroep. We willen onze klanten de mogelijkheid bieden om optimaal deel te nemen aan de samenleving. Om hen daarbij te ondersteunen, wordt samengewerkt met lokale partijen die hetzelfde doel nastreven. In Hilversum heeft Woonzorg Nederland Wooncentrum Kortlandhuis en het Leen ter Rouwelaarhuis.

De huurdersorganisaties

Huurdersbelangenvereniging de Alliantie Gooi & Vechtstreek

De Huurdersbelangenvereniging de Alliantie Gooi en vechtstreek (HBVA G&V) is met ruim 1.500 leden de grootste Huurdersvereniging van Gooi- en Vechtstreek en behartigt de belangen van circa 13.500 huurders van een woning van de Alliantie in Gooi en Vechtstreek.

De Huurdersbelangenvereniging de Alliantie Gooi en Vechtstreek is opgericht op 28 juni 2001.

Huurders Belangenvereniging Dudok Wonen

De huurdersbelangenvereniging Dudok Wonen (HBV Dudok Wonen) komt op voor de belangen van alle huurders van woningcorporatie Dudok Wonen. Onze vereniging is onafhankelijk en telt ongeveer 600 leden. Dat is zo'n 10% van het aantal verhuurde woningen. Wij willen graag meer leden. Ons motto is: meedoen, meepraten, meebeslissen.

Huurdersorganisatie het Gooi en Omstreken

Huurdersorganisatie Het Gooi en Omstreken (HGO) behartigt de gezamenlijke belangen van de huurders en bewoners die een woning huren van Het Gooi en Omstreken.