

Aan de gemeenteraad
cc. college van B&W
cc. pers

DATUM 22 februari 2019
ZAAKNUMMER 517543
BEHANDELD DOOR J. Grunfeld
TELEFOON (035) 629 2878
UW KENMERK
BIJLAGEN
BETREFT Voortgang meerjarige prestatieafspraken

Geachte dames en heren,

In februari 2017 zijn de meerjarige prestatieafspraken 2017-2020 afgesloten tussen de gemeente Hilversum, de Hilversumse woningcorporaties en de huurdersverenigingen. Onderdeel van deze afspraken is dat jaarlijks de voortgang wordt besproken. Op 3 december j.l. heeft het bestuurlijk overleg over de evaluatie plaatsgevonden en is de jaarschijf 2019 vastgesteld. Met deze collegebrief informeren we u net als vorig jaar over deze jaarlijkse evaluatie van de meerjarige prestatieafspraken.

Halverwege deze eerste periode van prestatieafspraken terugkijkend, kunnen we constateren dat er in 2018 meer rust is ontstaan, ook over de taakverdeling tussen enerzijds kerngroep en het bestuurlijk overleg prestatieafspraken en anderzijds de ambtelijke taskforce en het bestuurlijke taskforce/directeurenoverleg. Bij de eerste twee overleggen zijn alle drie de partijen vertegenwoordigd (verhuurders, huurdersorganisaties en gemeente); de huurdersorganisaties zijn geen deelnemer van de taskforce.

In het bestuurlijke gesprek over de evaluatie van de prestatieafspraken is ingezoomd op drie onderwerpen. Dat zijn namelijk leefbaarheid, duurzaamheid en voorraadontwikkeling. In deze brief komen deze drie onderwerpen terug.

Leefbaarheid

De samenwerking op het gebied van het sociaal domein loopt goed tussen gemeente en corporaties. Hier is in 2018 veel in bereikt. In 2018 is de seniorenwooncoach als pilot gestart. Er wordt samengewerkt bij (het regionale traject) Huisvesting van maatschappelijke doelgroepen en bij invoering van de “Vroeg er op af” aanpak. Wel wordt door alle partijen benoemd dat - mede door extramuralisering - het aantal kwetsbare huurders toeneemt. Dit is een aandachtspunt voor de corporaties en kan ook effect hebben voor de leefbaarheid op wijk- en buurtniveau. Afgesproken is dat hierover gemeente en corporaties intensief contact houden, vooral bij het wijkgericht werken. Over en weer kunnen we signalen uitwisselen en daarmee tijdig een vinger aan de pols houden, bijvoorbeeld door verbinding te leggen met de buurtcoördinatoren.

Duurzaamheid

De corporaties investeren fors in het verbeteren van de energetische kwaliteit van het eigen woningbezit. De grote opgave van energietransitie vraagt echter om meer. Namelijk niet alleen de isolatie van woningen maar ook nadenken over nieuwe vormen van warmtelevering en energielevering (zonnepanelen). Dit vergt een nauwe samenwerking tussen gemeenten, energiebedrijven en vastgoedeigenaren. De corporaties vormen hierin een belangrijke belanghebbende omdat de toekomstige warmtebron moet aansluiten bij de warmtebehoefte van de woning. Het belang van de energietransitie is er ook voor huurders, in verband met

het betaalbaar houden van de woonlasten. Er wordt samengewerkt op regionale schaal in het maken van energietransitieplannen. Als gemeente zijn we verantwoordelijk voor het opstellen van warmtetransitieplannen per wijk. De corporaties geven aan prioriteit te geven aan het opstellen van deze energietransitieplannen boven het uitvoeren van experimenten zoals nul op de meter. Enkele concrete activiteiten in het kader van de energietransitie zijn de aansluiting van Lucent op het bestaande warmtenet van Seinhorst; een haalbaarheidsonderzoek voor een bronwarmtenet op basis van thermische energie voor Kerkelanden en het actief bijdragen aan de werkgroep voor een aardgasvrije Meent.

Voorraadontwikkeling

Op basis van de huidige prognose wordt de afspraak dat corporaties eind 2020 minimaal 11.455 sociale huurwoningen in portefeuille hebben in Hilversum gehaald. Dit is een positieve ontwikkeling, vorig jaar leek deze afspraak namelijk nog niet gehaald te worden. De oorzaak van deze positieve bijstelling is combinatie van vermindering van verkopen en het hard worden van nieuwbouwplannen. Tegelijkertijd blijven wij als college bezorgd over het duurzaam op peil houden van de sociale huurvoorraad door de corporaties. In de huidige prognose daalt in 2021 en 2022, na afloop van de lopende prestatieafspraken, de sociale huurwoningvoorraad in bezit van de corporaties weer onder de grens van 11.455 woningen. De oorzaak is dat er wel verkopen in die jaren zijn ingerekend, maar er nog onvoldoende compenserende harde nieuwbouwplannen zijn. In 2018 is de omvang van de sociale huurvoorraad met 75 woningen gedaald (zie bijlage 1). De afname door sloop, verkoop en omzetten van sociaal naar vrije sector huur zijn groter geweest dan het aantal nieuwbouwopleveringen. Dit vinden wij teleurstellend, zeker omdat de oplevering van nieuwbouwwoningen met 165 fors te noemen is.

Los van het feit dat wij ons als college inzetten voor toevoegen van nieuwbouw, mag duidelijk zijn dat de verkopen in balans daarmee dienen te zijn. Huurdersorganisaties geven aan dat zij graag in de prestatieafspraken zouden opnemen dat de nieuwbouw leidt tot groei van het aantal sociale huurwoningen. Afgesproken is dat in 2019 op bestuurlijk niveau verder gesproken zal worden over volkshuisvestelijke doelen in de breedte en de relatie met de voorraadontwikkeling. Corporaties hebben toegezegd meer inzicht te geven in hun motieven om bij bepaalde complexen te kiezen voor een verkoopstrategie. De corporaties gaven aan dat ingerekende verkopen op de middellange termijn minder hard zijn dan soms lijkt uit de tabellen, wel zijn de verkoopopbrengsten ook nodig voor investeringen in nieuwbouw en verduurzaming.

Tabel: Aantal sociale huurwoningen in bezit van de corporaties

Referentie sociale huurvoorraad 1-1-2016	11.455		
Ontwikkeling Sociale huurvoorraad	31-12-2018	31-12-2020	31-12-2022
de Alliantie	5311	5.580	5.463
Dudok Wonen	2.778	2.750	2.717
Het Gooi & Omstreken	3.134	3.132	3.128
Totaal corporaties	11.223	11.462	11.308

ontwikkeling sociale huurvoorraad tov 1 jan 2016	-232	+7	-147
--	------	----	------

Vervolg in 2019

Hoewel de zorgen over de voorraadontwikkeling zeker op de agenda blijven staan, kijken we uit naar het voortzetten van de samenwerking op tal van terreinen. De meerjarige prestatieafspraken 2017-2020 bieden een goed kader voor deze samenwerking en maakt het mogelijk elkaar aan te spreken op de te leveren prestaties. De afspraken blijven dan ook van kracht zoals zij in februari 2017 zijn ondertekend. Wel zijn er een aantal kleine tekstuele wijzigingen in de tekst aangebracht. Deze aanpassingen zijn in bijlage 2 opgenomen.

Daarnaast is afgesproken dat we in de komende tijd gaan verkennen of het mogelijk is in de volgende periode van prestatieafspraken te komen tot prestatieafspraken op regionaal niveau. Zowel huurdersorganisaties en corporaties zijn namelijk actief in hele regio Gooi en Vechtstreek. Het komen tot regionale prestatieafspraken leidt tot een efficiënter proces. Daarnaast dwingt het alle partijen ontwikkelingen op regionaal verband en in samenhang met elkaar te bezien. Onze inzet in Hilversum heeft

voor inwoners pas effect als ook op andere plekken in de regio goede afspraken zijn over bijvoorbeeld het op peil houden van de sociale huurwoningenvoorraad of de energietransitie.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Hilversum,
de gemeentesecretaris,

de burgemeester,

D. Emmer

P.I. Broertjes

Bijlage 1: Ontwikkeling Sociale Huur

Ontwikkeling sociale(huur)voorraad 2018		Printdatum: 8-2-2019		
In exploitatie 2018 en sociaal huurcontract zelfstandige woningen	De Alliantie	Dudok Wonen	Het Gooi & Omstreken	Totaal
Sociale huur dd 1-1-2018	5.339	2.824	3.135	11.298
Nieuwbouwopleveringen (zie tabel specificatie)	93	72	-	165
Totaal 31-12-2018 sociale huur bestaand bezit en nieuwbouw	5.432	2.896	3.135	11.463
Uit sociale huurvoorraad	De Alliantie	Dudok Wonen	Het Gooi & Omstreken	Totaal
Verkoop	-43	-52	-1	-96
Sloop	-84	-25	-	-109
SH naar VSH (negatief invullen)	-1	-41	-1	-43
VSH naar SH (positief invullen)	7		1	8
Totaal Verkoop en sloop	-121	-118	-1	-240
Aantal sociale huurwoningen 31-12-2018	5.311	2.778	3.134	11.223
Sociale voorraad	De Alliantie	Dudok Wonen	Het Gooi & Omstreken	Totaal
Aantal verkochte voorraad onder 210.000 (2012 tm 2018)*	532	905	27	1.464
Sociale voorraad 31-12-2018	5.843	3.683	3.161	12.687
* 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				
Zachte plannen en ambities 2018	De Alliantie	Dudok Wonen	Het Gooi & Omstreken	Totaal
Zacht plan Totaal (Locatie beschikbaar)	6	-	-	6
Transformatie Irisstraat & Olivier Noortstraat	6			
Ambitie (geen definitieve locatie)	-	-	-	-
Harde plannen: Nieuwbouwopleveringen 2018	De Alliantie	Dudok Wonen	Het Gooi & Omstreken	Totaal
Nieuw Zuid		46		
Anthony Fokkerweg		26		
Noordse Bosje 1	21			
Noordse Bosje 2 (verschoven naar 2019)	-			
Dasselaarstraat	72			
Totaal	93	72	-	-

Bijlage 2: Jaarschijf 2019

Jaarschijf 2019

De jaarschijf 2019 is een uitwerking van de getekende prestatieafspraken 2017-2020. Dit betekent dat ook in 2019 de samenwerking tussen corporaties, huurdersorganisaties en gemeente is gebaseerd op de meerjarige prestatieafspraken. Wel is het goed om op basis van de evaluatie een aantal kleine wijzingen, aanscherpingen aan te brengen. Hieronder zijn deze wijzigingen in een tabel opgenomen. In het geel gemarkeerd is de gewijzigde nieuwe tekst.

Aanpassingen Prestatieafspraken met ingang van 2019 (rood is geschrapte tekst; geel gemarkeerd toegevoegde tekst).

Nr.	Oude tekst	Nieuwe tekst (plus eventueel toelichting van de voorgestelde wijziging)
2.1.1	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 en notuleert.	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. De gemeente zorgt ook voor verslaglegging van het bestuurlijk overleg, bij het overleg van de kerngroep rouleert dit. (Toelichting afspraak aangepast aan feitelijke werkwijze).
2.2.3	Bovenstaande werkwijze onder 2.2.1 en 2.2.2 wordt na een jaar geëvalueerd.	Bovenstaande werkwijze onder 2.2.1 en 2.2.2 wordt begin 2020 geëvalueerd. Ook als aanloop naar de op te stellen prestatieafspraken voor de periode na afloop van deze eerste vier jaar. (Toelichting in 2018 kon dit nog niet worden geëvalueerd daarom voorstel dit in 2020 te doen aan het einde van de lopende en aanloop van de nieuwe prestatieafspraken. Dit in 2019 al oppakken heeft geen meerwaarde).
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.	Partijen bespreken zowel in kerngroep als 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. (Toelichting: elk kwartaal is te vaak. Jaarlijks is voldoende en zorgt ook dat niet alle vergaderingen van de kerngroep hierover gaan. Er zijn veel meer belangrijke onderwerpen om gezamenlijk te bespreken.)
3.1.3	De voorraad sociale huurwoningen blijft in de periode tot 2020 minimaal gelijk.	De voorraad sociale huurwoningen blijft in de periode tot 2020 minimaal gelijk. Dit wordt jaarlijks gemonitord. (Toelichting: Monitoring gebeurt via de jaarlijks door de corporaties op te stellen prognose woningvoorraadtabel, onderdeel van de evaluatie).
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.	De slaagkansen van verschillende doelgroepen worden gevolgd in de regionale monitor. Partijen hebben in 2018 afspraken overgemaakt. Uitgangspunt is dat de slaagkansen van de verschillende inkomensdoelgroepen op peil blijven.

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 2018⁷ tussen partijen afgesproken, hiervoor komt er een werkgroep met daarin huurders en corporaties.	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 is in 2^e kwartaal 2018 tussen partijen afgesproken. Dit wordt vanaf 2^e kwartaal 2018 gemonitord en jaarlijks over gerapporteerd. (Toelichting: Besluit bestuurlijk overleg 22 mei 2018)
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).	Corporaties breiden het aantal 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). (Toelichting: leesbaarheid en eenduidige interpretatie).
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.	Bij realisatie van nieuwe sociale woningen kijken gemeente en corporaties naar de mogelijkheden van spreiding over de stad en informeren daarover jaarlijks de huurdersorganisaties in het bestuurlijk overleg. (toelichting: verduidelijking)
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.	Partijen houden in 2018 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 2019 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.
3.4.5	De corporaties leveren waar mogelijk een (financiële) bijdrage aan schuldpreventie.	De corporaties leveren waar mogelijk een (financiële) bijdrage aan schuldpreventie. Dit gebeurde in 2017 en 2018 in het project Amargie en vanaf 2019 in de pilot "Vroeg er op af."
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.	Partijen hebben een gezamenlijke ambitie om de komende jaren de mogelijkheden voor verduurzaming verder met elkaar te onderzoeken. In de regio Gooi en Vechtstreek heeft een groot aantal partijen, waaronder de gemeente Hilversum, De alliantie, Dudok Wonen en Het Gooi en Omstreken & huurdersbelangenverenigingen, de Regionale Energiestrategie Gooi en Vechtstreek ondertekend. 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.
4.1.9	Partijen verkennen in 2017 met elkaar de mogelijkheid tot verduurzaming van monumentale panden.	Partijen verkennen in 2019 met elkaar de mogelijkheid tot verduurzaming van monumentale panden.
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.	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. Partijen spreken af onderling informatie uit te wisselen wanneer eventuele leefbaarheidsproblemen dreigen dan wel zich voordoen in buurten of woningcomplexen in Hilversum. In het jaarlijkse activiteitenoverzicht van de corporaties worden globaal de voorgenomen leefbaarheidsactiviteiten opgenomen conform de wet en regelgeving. De inzet en besteding van de leefbaarheidsbudgetten wordt minimaal 1 keer per jaar op hoofdlijnen besproken tussen de corporatie en haar huurdersvertegenwoordiging. Deze inzet is in lijn met de wensen van de huurdersorganisaties en de gemeente. Met de uitgaven tav leefbaarheid wordt de maximale norm niet overschreden. 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 hier met hun inzet en in overleg met bewoners zo goed als mogelijk op aan. Extra toelichting over de toegestane inzet van corporatiemiddelen ten behoeve van Leefbaarheid binnen het wettelijk kader van de Woningwet 2015. De uitgaven richten zich - conform de Woningwet - op die wijken waar de corporatie woningbezit heeft en heeft alleen betrekking op sociale huurwoningen van de corporatie en haar bewoners. De uitgaven voor leefbaarheid zijn maximaal het normbedrag dat is vastgelegd in artikel 51 lid 2 van het BTIV. Deze uitgaven richten zich op woonmaatschappelijk werk zoals bijvoorbeeld de inzet van buurtbemiddeling, wooncoaches 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.
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.	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. In 2018 is vastgesteld op basis van de jaarlijkse rapportage door Versa dat de verdeling van de financiële bijdrage, 70% corporaties & 30% gemeenten juist is en blijft gelden voor de loop van de huidige prestatieafspraken.

		(Toelichting: Vorig jaar is de afspraak doorgeschoven. Dit jaar is de bestaande kostenverdeling vergeleken met het feitelijk aandeel van huurders dat gebruik maakt van de buurtbemiddeling.)
--	--	---

Aanvullend zijn daarnaast voor 2019 de volgende afspraken gemaakt.

- In samenwerking met de regiogemeenten (en daar actieve corporaties en huurdersbelangenverenigingen) komen tot een voorstel voor regionale prestatieafspraken in 2019.
- In het bestuurlijke voorjaarsoverleg 2019 wordt nader gesproken over de volkshuisvestelijke doelen en voorraadontwikkeling.
- De Alliantie neemt het initiatief om in samenwerking met bewoners en gemeente na te denken en zo nodig plannen te maken voor de leefbaarheidsopgave van het complex Liebergerweg / Oosterengweg.