



woningbouwvereniging



Het Gooi en Omstreken  
gewoon goed wonen



### Prestatieafspraken 2017:

De deelnemende partijen, Gemeente Wijdemeren, Huurdersbelangenvereniging de Alliantie Gooi en Vechtstreek(HBVA-G&V), Huurdersorganisatie Het Gooi en Omstreken(HGO), Stichting Woningcorporaties Het Gooi en Omstreken, Wonen Wijdemeren, Stichting De Alliantie Gooi en Vechtstreek leggen in dit document voor 2017 de afspraken vast die zij ten aanzien van het realiseren en behouden van de sociale woningvoorraad met elkaar willen maken.

## **Inleiding**

In 2015 is de Woningwet 2015 vastgesteld. Als gevolg van de verplichtingen die daarin zijn opgenomen zijn in 2015 de gemeenten in de Gooi en Vechtstreek (hierna te noemen de Regio) in gesprek gegaan met de woningbouwcorporaties en huurderorganisaties om in deze regio te komen tot een aangepaste regionale woonvisie 2016-2030. Op de regionale woonvisie heeft de gemeenteraad van Wijdemeren aanvullingen voorgesteld die zijn vastgelegd in de woonvisie Wijdemeren 2016-2020. Door de woningbouwcorporaties zijn activiteitenplannen voor 2017 opgesteld die aangeven welke acties voor de volkshuisvestelijke bijdrage worden uitgevoerd. Met deze documenten als basis wil de gemeente Wijdemeren samen met de woningbouwcorporaties en huurdersorganisaties komen tot prestatie afspraken met als doel de sociale woningvoorraad zo goed mogelijk af te stemmen op de behoeften van de inwoners van Wijdemeren. We staan daarbij voor de opgave om bovenop de reeds geprogrammeerde aantallen ruim 200 sociale woningen te realiseren. Daarbij staat naast betaalbaarheid, beschikbaarheid, duurzame kwaliteit van de sociale woningvoorraad de leefbaarheid van kleine kernen centraal.

De hiervoor genoemde partijen zijn betrokken geweest bij het opstellen van deze prestatieafspraken.

Partijen spreken de intentie uit dat wanneer bepaalde uitkomsten/marges anders uitvallen dan hetgeen beoogd was in deze afspraken, dat zij gezamenlijk in openheid hierover in gesprek gaan om tot andere oplossingen/uitkomsten te komen.

De looptijd van de prestatieafspraken is vanaf 2017 met een doorkijk naar 2018 en 2019;

Stukken aan de basis van de prestatieafspraken:

- de Woonvisie Regio Gooi en Vechtstreek (2016-2030),
- de Woonvisie Wijdemeren 2016-2020,
- De activiteitenplannen 2017 van de verschillende corporaties

De gezamenlijke volkshuisvestelijke thema's uit de woonvisie Wijdemeren die in de verschillende hoofdstukken zijn uitgewerkt zijn:

- beschikbaarheid sociale woningvoorraad
- borgen betaalbaarheid sociale woningvoorraad
- doorstroming
- duurzame kwaliteit
- aanpak bijzondere, urgente doelgroepen
- het behoud van leefbaarheid in kleine kernen

# Inhoudsopgave

<b>1. Beschikbaarheid</b>	<b>4</b>
a. Oplevering nieuwbouw/transformatie in Wijdemereren	4
b. Ontwikkeling sociale huurvoorraad in Wijdemereren	6
c. Aanbod nieuwbouw	7
d. Aanbod bestaande woningvoorraad	7
e. Doorstroming en experimenteermogelijkheden voor jongeren en jonge gezinnen	8
f. Lokale binding en toewijzingsregels	8
<b>2. Betaalbaarheid</b>	<b>10</b>
a. Toewijzing 80%-10%-10% regeling (wettelijke regeling)	10
b. Toewijzing 95%-regeling (wettelijke regeling)	10
c. Huurbeleid	11
d. Huursomstijging	11
<b>3. Duurzaamheid</b>	<b>12</b>
a. Energiebesparende investeringen	12
b. Energiebesparing	12
c. Complexmatige energiebesparende investeringen	12
d. Afstemming van beleid en uitvoering	13
e. Nieuwbouw	13
<b>4. Bijzondere/urgente doelgroepen</b>	<b>14</b>
a. Senioren	14
b. Voorkomen betaalachterstanden en huisuitzettingen huurders	14
c. Proces betaalachterstanden	15
d. Meervoudige problematiek	15
e. Statushouders	16
<b>5. Specifieke inzet in Wijken en Buurten/Openbaar gebied</b>	<b>17</b>
<b>6. Leefbaarheid</b>	<b>18</b>
a. Behoud gevarieerde bevolkingssamenstelling met focus op jongeren en jonge gezinnen	18
b. Leefbaarheid conform de Woningwet	18
<b>7. Overige afspraken</b>	<b>20</b>
<b>8. Samenvatting samenwerkingsafspraken</b>	<b>21</b>
<b>Bijlage 1. Bestaande Convenanten</b>	<b>27</b>
<b>Bijlage 2. Woningbouwprogramma Wijdemereren (uit woonvisie Wijdemereren)</b>	<b>28</b>
<b>Bijlage 3.a. Diverse tabellen ontwikkeling sociale woningvoorraad</b>	<b>29</b>
<b>Bijlage 3.b. Opzet regionale woonmonitor</b>	<b>33</b>
<b>Bijlage 4. Begrippenkader</b>	<b>35</b>
<b>Bijlage 5. Opdracht taskforce Locatie ontwikkeling</b>	<b>41</b>

## 1. Beschikbaarheid

In de regionale woonvisie 2016-2030 is opgenomen dat de sociale huurvoorraad minimaal op peil blijft. Aanvullend hierop ziet de gemeente Wijdmeren nieuwbouw als een kans om tekorten in bepaalde segmenten op te heffen. Van de nieuwbouwprojecten moet daarom minimaal 1/3 deel betaalbaar zijn (sociale huur en koop). Voor definities wordt verwezen naar de bijlagen.

**Doel:** Het realiseren van meer sociale huurwoningen in Wijdmeren, met name onder de 2e aftoppingsgrens, en sociale koopwoningen ten behoeve van de inwoners van Wijdmeren (lokale binding). De gemeente wil deze extra sociale woningbouw realiseren door nieuwbouw en transformatie.

**Context:** grote vraag naar huurwoningen in regio en in de gemeente Wijdmeren.

Gemeente en woningcorporaties hebben een gezamenlijke inspanningsverplichting om met name de voorraad sociale huurwoningen uit te breiden. De doelstelling van de corporaties is om meer dan 1/3 sociale woningbouw te realiseren. In een gezamenlijke brief aan de gemeenteraden is dit duidelijk gemaakt. Een voorwaarde voor het realiseren van sociale woningbouw is de beschikbaarheid van nieuwbouwlocaties. Op dit moment is voor de opgave die er is nog niet voldoende ruimte. Uitbreiding van de woningvoorraad kan ook door middel van transformatie of aankoop van complexen plaatsvinden. De gemeente Wijdmeren wil de investeringscapaciteit van verschillende woningcorporaties graag optimaal benutten. Indien er nieuwe mogelijkheden voor woningbouw beschikbaar komen, nodigt de gemeente de verschillende woningcorporaties (De Alliantie, Het Gooi en Omstreken en Wonen Wijdmeren) uit om te komen met voorstellen voor het realiseren van nieuwe sociale huurwoningen. De verschillende corporaties hebben de intentie uitgesproken dat, wanneer er zich mogelijkheden voordoen, zij graag nieuwbouw huurwoningen willen realiseren. Indien er extra ruimte ontstaat om te bouwen willen partijen ook extra sociale koop of vrijesector huur realiseren.

### a. Oplevering nieuwbouw/transformatie in Wijdmeren

Door onder andere oplevering van nieuwbouw/transformatie in sociale huur leveren de woningcorporaties een bijdrage aan de beschikbaarheid van het wonen voor huishoudens met lage inkomens. In bijlage 2 is een overzicht van de woningbouwprogrammering van de gemeente Wijdmeren opgenomen (bron: woonvisie Wijdmeren 2016-2020) Tabel 1.a (volgende pagina) toont het aantal in 2017 op te leveren sociale huurwoningen ingedeeld naar huurklasse (o.a. aftoppingsgrenzen: voor uitleg zie begrippenkader).

Tabel 1.a

Opleveringen aantal sociale huurwoningen (nieuwbouw, transformatie, aankoop) 2017* (zelfstandige eenheden)	Totaal	Opleveringen aantal sociale huurwoningen (zelfstandig) naar huurklasse:			
		Tot 1 <sup>e</sup> aftoppingsgrens* (592,55)	Van 1 <sup>e</sup> tot 2 <sup>e</sup> aftoppingsgrens* (592,55-635,05)	Sub-totaal tot aftoppingsgrenzen	Vanaf 2 <sup>e</sup> aftoppingsgrens * (635,06-710,68)
De Alliantie:					
- Naam project (Knorr)					-
Het Gooi en Omstreken:	42		10	42	-
- De Oranjerie(nieuwbouw, MGW)		32			
Wonen Wijdmeren					-
- Godelindehof (nieuwbouw, MGW)					-
<b>Totaal</b>	<b>42</b>	<b>32</b>	<b>10</b>	<b>42</b>	<b>-</b>

\* huurgrenzen worden in de bijlage 4 uitgebreid toegelicht

Onderstaande tabel geeft een doorkijk van de voornemens van de woningcorporaties in het aantal op te leveren sociale huurwoningen in 2018 en 2019 (nog geen indeling in huurklasse). Er wordt binnen 3 jaar geen opleveringen voorzien van onzelfstandige woningen in Wijdmeren.

Tabel 1.b

Harde plannen: Nieuwbouwopleveringen 2018-2019 (specifieke locaties)				
	De Alliantie	Het Gooi & Omstreken	Wonen Wijdmeren	Totaal
gemeentehuis Nederhorst den Berg	-	16		16
Godelindehof		-	40	40
Knorr terrein	20			20
<b>Totaal</b>	<b>20</b>	<b>16</b>	<b>40</b>	<b>76</b>

Voor een overzicht van de totaalontwikkeling van de sociale huurvoorraad van de woningcorporaties in Wijdmeren voor de jaren 2017 tot en met 2019 wordt verwezen naar de in bijlage 3 opgenomen tabellen.

### **b. Ontwikkeling sociale huurvoorraad in Wijdmeren**

De ontwikkeling van het aantal sociale huurwoningen wordt bepaald door nieuwbouw, transformatie, aankoop, sloop, verkoop en liberalisatie. Bij liberalisatie wordt een sociale huurwoning bij een nieuwe verhuuring verhuurd als vrije sectorwoning en komt daarmee beschikbaar voor de middeninkomens. Uitgangspunt is dat de huidige sociale huurvoorraad op peil blijft. Dit betekent dat voor elke gesloopte-, verkochte-, en of geliberaliseerde woning tenminste een sociale huurwoning terug komt. Een verkochte woning tot € 180.000 blijft 7 jaar meetellen in de sociale woningvoorraad. Partijen willen inzicht in de prijsklasse van de verkochte sociale huurwoningen en de inkomensklasse en herkomst van de kopers. Dit wordt jaarlijkse gemonitord. De huidige voorraad sociale huurwoningen ligt rond de 20% van het totaal. Dit betekent dat uitbreiding voor sociale woningbouw noodzakelijk is. De gemeente zorgt ervoor dat het grondbeleid geen belemmering vormt voor de uitbreiding van sociale woningbouw.

De gemeente wil voor de jaren 2017/2018/2019 minimaal 1/3 van de geplande capaciteit realiseren in de sociale woningbouw. Om dit te realiseren spreken partijen af een lokale taskforce 'locatieontwikkeling' op te richten. Voor Wijdmeren is bekend waar de mogelijke locaties om nieuwbouw te realiseren zich bevinden. Het merendeel van de woningbouwlocaties zijn echter niet in het bezit van de gemeente. De taskforce moet zich daarom ook richten op het in kaart brengen van gronden die in het bezit zijn van particulieren of ontwikkelaars. Ook voor particulieren is het mogelijk om een bijdrage te leveren aan de sociale woningbouw. De taskforce brengt de locaties in beeld met panden die niet de bestemming wonen hebben, maar geschikt zijn om te transformeren. In de eerste helft van 2017 wordt een werkgroep taskforce 'locatieontwikkeling' opgericht. De taskforce bestaat uit medewerkers van de gemeente en de woningcorporaties. De opdracht van de taskforce locatieontwikkeling wordt verder uitgewerkt in overleg tussen de gemeente en de corporaties. De resultaten van de taskforce worden geagendeerd in het Bestuurlijk overleg, waarbij alle partijen aanwezig zijn.

### **1.1.Afspraak 2017:**

- a. De gemeente zal voor de jaren 2017/2018/2019 minimaal 1/3 van de geplande capaciteit realiseren in de sociale woningbouw. Daardoor zal omvang van de voorraad sociale huurwoningen (huur <€710) in de gemeente toenemen. De aantallen en prijsklasse van de opgeleverde nieuwbouw in de sociale huur wordt jaarlijks gemonitord.
- b. Corporaties maken inzichtelijk in welke prijsklasse zij woningen verkopen en geven de herkomst en de inkomensklasse van de kopers aan.
- c. De gemeente en de woningcorporaties richten begin 2017 een taskforce 'locatieontwikkeling' op. De taskforce bestaat uit medewerkers van de gemeente en de woningcorporaties. In het eerste kwartaal 2017 wordt gestart met de inventarisatie. Voor 1 september 2017 presenteert de werkgroep Taskforce 'locatieontwikkeling' de lijst met potentiële locaties.

### c. Aanbod nieuwbouw

De gemeente Wijdmeren streeft toename van met name de sociale huurvoorraad na. Een groot deel hiervan zal door middel van nieuwbouw tot stand komen. In de woonvisie Wijdmeren is opgenomen dat gezien het overschot aan eengezinswoningen(EGW) en de samenstelling van de bevolking er grote behoefte is aan het realiseren van meergezinswoningen/appartementen(MGW). Nieuwbouw zal aan deze behoefte tegemoet moeten komen. Nevendoel bij de toewijzing van deze woningen is het op gang brengen van een zo lang mogelijke verhuisketen waarbij er weer veel EGW vrij komen. Daarbij wil de gemeente een pilot starten voor het gebruik van een wooncoach/adviseur om senioren te stimuleren (ondersteunen bij hun keuze) te verhuizen naar appartementen. Door de inzet van een wooncoach kan ook zicht ontstaan op de woonwensen van de individuele inwoner en de belemmeringen om te verhuizen. Een deel van deze nieuwbouw zal bestemd moeten zijn voor jongeren, omdat voor deze doelgroep weinig huisvesting beschikbaar is.

### d. Aanbod bestaande woningvoorraad

De woningcorporaties dragen bij aan de beschikbaarheid van het wonen middels opleveringen van nieuwbouw en transformatie, alsmede door verhuringen in de bestaande voorraad en via de verkopen uit de bestaande woningvoorraad. De beschikbaarheid van een woning voor verschillende doelgroepen in de bestaande voorraad wordt bepaald door het toewijzingsbeleid en de wettelijk vastgelegde toewijzingsregels zoals aangegeven in hoofdstuk 2a en b. Ook in de bestaande voorraad is het van belang daar waar mogelijk invulling te geven aan de doelstelling van de gemeente Wijdmeren om de kernen te verjongen.

Tabel 1.d. Aanbod sociale huur en mutatiegraad

Eigenaar	Mutatiegraad	
	2015	2016
De Alliantie	5,0%	4,5%
Het Gooi en Omstreken	6,4%	7,8%
Wonen Wijdmeren	9,2%	7,3%

Eigenaar	Aanbod sociale huur	
	2016	2017
De Alliantie	11	
Het Gooi en Omstreken	72	
Wonen Wijdmeren	23	
<b>Totaal aangeboden</b>	<b>106</b>	<b>-</b>

### **1.2. Afspraak 2017**

- De gemeente en de huurdersorganisaties worden jaarlijks door de woningcorporaties geïnformeerd over de voortgang van de geplande opleveringen van zelfstandige huurwoningen.
- De gemeente zet een wooncoach in om senioren te stimuleren om te verhuizen naar een appartement. Over de kostenverdeling treedt de gemeente in overleg met de corporaties.
- Het jaarlijkse woningaanbod en de mutatiegraad van de woningen wordt jaarlijks gemonitord.

#### e. Doorstroming en experimenteer mogelijkheden voor jongeren en jonge gezinnen

De gemeente wil graag de doorstroming bevorderen. Een van de doelen van het beleid is, vanwege de vergrijzing, om in Wijdmeren te bevorderen dat meer jongeren en jonge gezinnen in de kernen (komen) wonen. Bij de toewijzing van leegkomende woningen als gevolg van nieuwbouw wil Wijdmeren een experiment starten om een zo groot mogelijke verhuisketen op gang te brengen. Daarbij moeten de leegkomende EGW woningen ten goede komen aan jonge gezinnen uit Wijdmeren en uit de Regio. Daarnaast willen we mogelijkheden bieden voor jongeren om beter toegang te krijgen tot bepaalde type woningen, die nu door de lotingsregeling (max. 55m<sup>2</sup>) zijn uitgesloten. Wat betreft de leeftijdsgroepen gaat het over de groep tot 23 jaar. De andere groep is de leeftijdsgroep tussen 23 en 40 jaar, de gezinsvormende leeftijd, waarvoor wij bij verruiming van de toewijzingsmogelijkheden deze groep kunnen faciliteren bij het vinden van huisvesting in onze kernen. Wij willen projecten benoemen waar wij dit experiment kunnen uitvoeren. Hiervoor is toestemming nodig van de Regio.

In de regionale woonvisie is bij de zienswijze opgenomen dat voor Weesp en Wijdmeren een experiment wordt voorbereid. Wij gaan samen met de Regio en de corporaties bekijken hoe we dit het beste kunnen doen ook met het oog op uitvoerbaarheid. In de regionale woonvisie is bij de zienswijze opgenomen dat de regionale huisvestingsverordening eventueel wordt aangepast voor dit doel. Er wordt een werkgroep ingesteld die gaat onderzoeken welke mogelijkheden deze clausule biedt en zo spoedig mogelijk een voorstel doet voor de uitvoering van een experiment. Het doel van het experiment is om achtergebleven huurwoningen die vrijkomen door de oplevering van nieuwbouwwoningen aan een specifieke doelgroep toe te wijzen. De werkgroep gaat in het 1<sup>e</sup> kwartaal van 2017 van start en zal samengesteld zijn door een beleidsambtenaar van de gemeente Wijdmeren, een afgevaardigde vanuit de Regio en van de corporaties.

#### f. Lokale binding en toewijzingsregels

Bij de toewijzing van nieuwbouw huurwoningen in de sociale sector wil de gemeente Wijdmeren voorrang geven aan mensen met een lokale binding aan Wijdmeren vanuit verschillende doelgroepen. Voor de bestaande voorraad geldt dat, conform de huisvestingswet en de regels in de Huisvestingsverordening 2015, de corporaties per jaar maximaal 25% van de in Wijdmeren voor sociale verhuur leegkomende woningen via Woningnet mogen aanbieden met het label 'met voorrang aan woningzoekenden met een binding aan Wijdmeren'. Elke corporatie bepaalt hoe de labeling tot stand komt en legt vervolgens jaarlijks achteraf verantwoording af over de resultaten. Met Het Gooi en Omstreken is afgesproken dat de woningen in Ankeveen en Nederhorst den Berg worden aangeboden met lokale voorrang. De toegang tot deze voorraad wordt bepaald door de toewijzingsregels in woningnet, waarin ook de lokale toegang in is opgenomen.



### **1.3. Afspraak 2017**

- a. Per project maakt de gemeente afspraken met de betreffende corporatie over de toewijzing van de nieuwe sociale huurwoningen.
- b. Lokale voorrang toepassen bij maximaal 25% van het bestaande aanbod (wettelijk gemaximeerd). Elke corporatie bepaalt hoe de labeling van deze woningen tot stand komt en legt vervolgens jaarlijks achteraf verantwoording af over de resultaten.
- c. Er wordt een werkgroep ingesteld, waarvan een regio medewerker, de gemeente en de corporaties deel van uitmaken, die gaat onderzoeken welke mogelijkheden het experimenteerartikel in de verordening biedt en zo spoedig mogelijk een voorstel doet voor de uitvoering van een experiment. 15 april 2017 moet duidelijkheid bestaan over de mogelijkheden.
- d. De gemeente gaat in overleg met Gooi en Omstreken om afspraken te maken over de toewijzing van het project "de Oranjerie" te 's-Graveland. Uitgangspunt bij toewijzing is een mix van jongeren en ouderen/senioren.
- e. De gemeente gaat medio 2017 met De Alliantie in overleg om afspraken te maken over de toewijzing van het project "Erve Knorr" te Loosdrecht. Inzet bij het maken van deze afspraken is het creëren van een zo lang mogelijke verhuisketen en het bevorderen van de doorstroming die gericht is op het vergroten van kansen op huisvesting voor ook de jongeren naast die van de ouderen/senioren.

## 2. Betaalbaarheid

Huur- en koopgrenzen: De regionale woonvisie Gooi en Vechtstreek is leidend voor de doelstellingen van betaalbaarheid. Woningen komen beschikbaar voor de doelgroep middels verhuur en (beperkt) middels verkoop van vrijgekomen huurwoningen en nieuw opgeleverde sociale huurwoningen. Een betaalbare huurwoning is een woning die past bij het inkomen van de woningzoekende. Om een idee te krijgen van de betaalbaarheid van het woningaanbod kan het aanbod gespiegeld worden aan de inkomensverdeling van de woningzoekenden binnen de gemeente. Sedert de woningwet 2015 is er een passendheidsnorm gekomen voor de toewijzing van woningen in de sociale huurvoorraad. In bijlage 4. staan de prijscategorieën in zowel de huur- als de koopsector en de van toepassing zijnde inkomensgrenzen.

*Doel:* voldoende aanbod van betaalbare woningen voor de laagste inkomensgroepen

### a. Toewijzing 80% 10%-10% regeling (wettelijke regeling)

Voor woningcorporaties is de toewijzing van sociale huisvesting vastgelegd in wet- en regelgeving. De belangrijkste doelgroep van de woningcorporaties zijn huishoudens met een inkomen tot € 36.165 (prijspeil 2017). De corporaties moeten jaarlijks ten minste 80% van de aangeboden sociale huurwoningen aan deze groep huishoudens toewijzen. Voor de resterende 20% van de toewijzingen gelden ook regels. Woningcorporaties mogen maximaal 10% van de woningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen tussen € 36.165 en € 40.349 (prijspeil 2017). Daarnaast mogen zij de overige 10% van de vrijgekomen sociale huurwoningen toewijzen aan huishoudens met een jaarinkomen hoger dan € 40.349 (prijspeil 2017). Daarbij moeten zij voorrang geven aan huishoudens die in de gemeentelijk (regionale) huisvestingsverordening staan. De toewijzing van de 80%-10%-10% verdeling geldt voor alle toewijzingen per corporatie en niet specifiek per gemeente. De regionale woonmonitor laat zien hoe in deze regio de afspraak tot stand komt per gemeente. Het betreft hier de ontwikkeling van de regionale woonmonitor die ontwikkeld wordt in regionaal verband en waarin ook de monitoring van de 80%-10%-10%-toewijzingsregeling een plaats krijgt (te ontwikkelen in de Brede Kijk).

### b. Toewijzing 95%-regeling (wettelijke regeling)

In de nieuwe Woningwet is per 1 januari 2016 de passendheidsnorm ingevoerd. Met het invoeren van die norm krijgt het toewijzen van woningen aan inwoners met de laagste inkomens extra aandacht. Dit betekent dat elke corporatie aan ten minste 95 procent van de huishoudens die een inkomen hebben waarmee recht op huurtoeslag bestaat een woning moet toewijzen met een huurprijs onder de aftoppingsgrens.

Die grenzen voor de huurtoeslag zijn in 2017:  
€ 22.200 voor éénpersoonshuishoudens;  
€ 30.150 voor meerpersoonshuishoudens onder de pensioengerechtigde leeftijd;  
€ 30.175 voor meerpersoonshuishoudens boven de pensioengerechtigde leeftijd.

In de woonvisie is opgenomen:

*'Van alle toewijzingen aan huishoudens met recht op huurtoeslag heeft minimaal 95% een woning met een huur onder de passendheidsgrenzen van de huurtoeslag toegewezen gekregen. Voorwaarde is dat de slaagkans van deze doelgroep niet wijzigt.'*

De woningcorporaties wijzen conform deze wettelijke regeling aan 95% van de huishoudens die recht hebben op huurtoeslag een woning met een huurprijs onder de aftoppingsgrens toe. De 95% is een gemiddelde van alle toewijzingen en geldt niet specifiek per gemeente. Dit mag niet ten koste gaan van de slaagkans van de woningzoekende (toewijzingsresultaat).

### c. Huurbeleid

Het huurbeleid is opgenomen in de bijlage

### d. Huursomstijging

Extra huurstijgingen die, als gevolg van de jaarlijkse inkomensstoets (in het kader van de nieuwe wet doorstroming huurmarkt) worden gerealiseerd, dat wil zeggen de inkomensafhankelijke huurverhogingen bij huishoudens met een jaarinkomen boven de toewijzingsgrens, tellen niet mee bij de berekening van de huursomstijging. Extra inkomsten uit de inkomensafhankelijke huurverhogingen worden gebruikt voor investeringen. In de nog op te stellen regionale monitor worden deze investeringen zichtbaar gemaakt per corporatie en gemeente zodat zichtbaar is waar de verschillende opbrengsten worden geïnvesteerd.

### **2.1. Afspraken 2017:**

- a. De woningcorporaties en gemeenten maken zich hard voor het opzetten van een regionale monitoring van de regio Gooi en Vechtstreek, waarbij de toewijzing wordt gevolgd en de betaalbaarheid wordt meegenomen.
- b. De woningcorporaties informeren de gemeente en huurderorganisaties achteraf over de realisatie van de 95% toewijzing van de corporaties in de Regio. Dit is opgenomen in het jaarverslag per corporatie.
- c. Extra inkomsten uit de inkomensafhankelijke huurverhogingen worden gebruikt voor investeringen die in de regionale woonmonitor zichtbaar worden gemaakt.
- d. De monitor van de corporaties laat zien hoe de toewijzingsregeling 80%-10%-10% in deze regio per gemeente wordt ingevuld. Het betreft hier de ontwikkeling van de regionale woonmonitor die ontwikkeld wordt in regionaal verband en waarin ook de monitoring van de 80%-10%-10% toewijzingsregeling een plaats krijgt (te ontwikkelen in de Brede Kijk).

### 3. Duurzaamheid

De doelstelling voor de woningvoorraad van Wijdemeren de komende jaren is: meer variatie, duurzamer en meer geschikt voor alle doelgroepen. Concreet houdt dit in meer kleinere, betaalbare en gestapelde woningen, meer groene energie labels (label B en hoger) en aanpassen van de woningvoorraad voor de ouder wordende bevolking. Een duurzame woningvoorraad wordt op deze wijze op twee manieren benaderd. In hoofdstuk 4 gaan we in op bijzondere doelgroepen waaronder senioren.

*Doel:* Toename 'comfortabele' energiezuinige sociale huurwoningen

Voor de woningcorporaties geldt het Convenant Energiebesparing Huursector. Zowel VNG als Aedes hebben in 2013 het landelijke Energieakkoord ondertekend. Het Energieakkoord bevat enkele specifieke doelstellingen voor het verduurzamen van de woningvoorraad:

- 300.000 bestaande woningen en andere gebouwen per jaar in Nederland minimaal twee labelstappen laten maken
- nieuwbouw bijna energieneutraal vanaf 2020
- gemiddeld energie-index van het woningbezit tussen 1,20 en 1,40 (voorheen een Label B)

De woningcorporaties investeren met deze energiebesparende maatregelen in de bestaande woningvoorraad

#### a. Energiebesparende investeringen

De woningcorporaties investeren met energiebesparende maatregelen in de bestaande woningvoorraad (zie punt 3 duurzaamheid). Daarmee worden de woningen energiezuiniger wat bijdraagt aan een verlaging van de energielasten. Indien er bij het treffen van energiebesparende maatregelen een huurverhoging wordt doorgevoerd is het uitgangspunt dat de woonlasten(huur- en energielasten) ongeveer gelijk blijven. Uiteraard is dit laatste ook deels afhankelijk van de wijze waarop de huurder omgaat met het energieverbruik. Om het energieverbruik te beperken kunnen energiecoaches worden ingezet, afhankelijk van de behoefte.

#### b. Energiebesparing

De woningcorporaties onderschrijven het 'Convenant Energiebesparing Huursector en streven ernaar dat eind 2020 het woningbezit van de sector gemiddeld uitkomt op een energielabel B (energie-index tussen 1,20 en 1,40). De woningcorporaties informeren de gemeente en de huurdersorganisaties jaarlijks achteraf over de realisatie van gemiddelde energie-index beginnende met ultimo 2017. De ontwikkeling van de energie-index wordt gemonitord.

#### c. Complexmatige energiebesparende investeringen

Het door de woningcorporaties verduurzamen van de woningen vindt vooral complexmatig plaats. De verduurzaming verbetert de kwaliteit van de woningen en draagt bij aan meer wooncomfort. Verduurzaming leidt tot daling van de energielasten (de betaalbaarheid van het wonen). Dit is echter wel afhankelijk van het energiegedrag van de bewoners. De tabellen m.b.t. de verduurzaming van woningen is te vinden in de bijlagen.

#### d. Afstemming van beleid en uitvoering

De gemeente, de woningcorporaties en huurdersorganisaties zorgen voor afstemming voor beleid op het gebied van energie en duurzaamheid. Uitgangspunt van die afstemming is kennisdeling, samenwerking en versterking van elkaars activiteiten. De afstemming gebeurt deels lokaal, deels regionaal. De gemeente, huurdersorganisaties en de woningcorporaties informeren elkaar actief en in een zo vroeg mogelijk stadium over voorgenomen activiteiten en campagnes voor het verduurzamen van bestaande woningen. Waar mogelijk stemmen zij die activiteiten op elkaar af. Om de afstemming in regionaal verband te faciliteren vindt in het eerste kwartaal van 2017 een energiedialoog plaats tussen alle gemeenten en corporaties in Gooi en Vechtstreek. Gemeenten en de Regio nemen hiervoor het initiatief. Op basis van de uitkomsten van deze dialoog worden prestatieafspraken, indien nodig en indien daar overeenstemming over is, bijgesteld.

#### e. Nieuwbouw

Nieuw te bouwen woningen in Wijdemeren zijn energiezuinig en duurzaam. De woningcorporaties bouwen conform het Bouwbesluit. Op projectniveau worden nadere afspraken gemaakt. Concrete kansen, bijvoorbeeld bij grote projecten zoals ter Syde, liggen bij het gelijktijdig en in onderlinge samenhang benaderen van buurten, woonblokken of doelgroepen voor het aanbrengen van bijvoorbeeld zonnepanelen, isolatie- en installatiemaatregelen. We nemen corporaties mee bij informatie over projecten als deze zich voordoen.

Wijdemeren heeft de komende jaren een forse nieuwbouw opgave. Deze opgave wil de gemeente in samenwerking en afstemming met de corporaties tot stand brengen. De gemeente nodigt de corporaties uit in overleg te gaan over de mogelijkheid tot het realiseren van "gas loze" projecten met oog op de tekst in de woonvisie over experimenten duurzame woningbouw.

#### **3.1.Afspraken 2017:**

- a. De woningcorporaties informeren de gemeente en de huurdersorganisaties jaarlijks achteraf over de realisatie van de complexmatige energiebesparende investeringen en over de realisatie van gemiddelde energie-index ultimo 2017. De ontwikkeling van de energie-index wordt gemonitord. Gegevens worden tevens opgenomen in het jaarverslag per corporatie.
- b. Gemeenten en de Regio nemen in het eerste kwartaal van 2017 het initiatief tot een energiedialoog tussen alle gemeente en corporaties in Gooi en Vechtstreek.
- c. De gemeente, huurdersorganisaties en de woningcorporaties informeren elkaar actief en in een zo vroeg mogelijk stadium over voorgenomen activiteiten en campagnes voor het verduurzamen van bestaande woningen.
- d. Bij grote wijzigingen in het duurzaamheidsbeleid informeren corporaties en gemeenten elkaar.

## 4. Bijzondere/urgente doelgroepen

Wijdemeren vergrijst net als de rest van Nederland. In Wijdemeren is deze vergrijzing sterker dan het gemiddelde. Wijdemeren wil derhalve inzetten op het bieden van mogelijkheden voor het huisvesten van jonge mensen en jonge gezinnen om de samenstelling van de bevolking gevarieerd te houden. Wijdemeren zet in op verjonging van de kernen. Om dit te kunnen realiseren is het ondersteunen van senioren bij hun keuze van al of niet verhuizen van belang.

### a. Senioren

Bij senioren hebben we het in dit verband over inwoners van circa 75 plus. Voor senioren zijn twee ontwikkelingen van belang. Enerzijds gaat het om het faciliteren van de wens van senioren om langer zelfstandig te wonen in hun huidige woning. Anderzijds betreft het de ondersteuning bij de wens van senioren om naar een gelijkvloerse seniorenwoning te verhuizen. Wijdemeren wil in beide gevallen bijdragen aan een prettige woonsituatie van deze doelgroep. Aandacht voor Wonen en Zorg en het langer thuis blijven wonen is nodig.

Er zijn verschillende mogelijkheden om senioren te ondersteunen/faciliteren bij het realiseren van hun woonwensen. Op dit moment zijn er nog geen concrete plannen hiervoor. Ideeën die in overleg met corporaties kunnen worden ingezet zijn o.a. een senioren wooncoach om de 75-plus inwoners die naar hun mening woonachtig zijn in een te grote woning, te ondersteunen bij hun keuze voor een verhuizing naar een appartement. Dit om de doorstroming te bevorderen. Daarnaast gaat het om het bekijken van mogelijkheden die er zijn om gezamenlijk het woningbezit van corporaties toegankelijker te maken. Hierbij speelt ook aandacht voor de (voorzieningen in) de woonomgeving, zie hiervoor hoofdstuk 5 (woonomgeving).

Voor senioren die naar hun mening in een geschikte woning wonen bekijkt Wijdemeren hoe zij kan faciliteren dat inwoners in hun huidige woning kunnen blijven wonen. Zij onderzoekt daarvoor onder andere de mogelijkheid van een "blijverslening" voor het levensloop bestendig maken van woningen. Deze lening is in principe beschikbaar voor particulieren. We onderzoeken in hoeverre hiervoor ook voor huurders een variant mogelijk is.

### b. Voorkomen betaalachterstanden en huissluitingen huurders

Onder bijzondere doelgroepen verstaan wij ook de aandacht voor inwoners met financiële problemen en preventieve actie op het voorkomen daarvan. Graag maken wij nadere afspraken over het tegengaan van huurachterstanden en andere mogelijke overlastsituaties. Indien zich (financiële) problemen bij de huurders voordoen, deze op tijd signaleren en waar nodig samenwerken. Om erger, uiteindelijk huissluiting, te voorkomen. Gegevensuitwisseling tussen betrokken partijen (gemeente en woningcorporaties) binnen de wettelijke mogelijkheden is daarvoor van belang.

### c. Proces betaalachterstanden

Voor de medewerkers van de gemeente is het proces rondom de behandeling van betaalachterstanden bij de corporaties niet voldoende inzichtelijk. Er is wel eens verwarring bij de overdracht van corporaties naar gemeente. Daarnaast is het niet altijd duidelijk wie de contactpersoon is bij de corporaties. Om financiële problemen te voorkomen is van belang ieders taak te verduidelijken en daarbij de juiste mensen aan te wijzen. De gemeente rekent tot haar cliënten mensen die permanent niet in staat zijn zelfstandig hun financiën te beheren. Voor deze cliënten groep is de gemeente bereid te kijken in hoeverre inhouding van huur tot de mogelijkheden behoort. Voor cliënten waarvan verwacht wordt dat deze -met ondersteuning- zelfstandig in staat zijn afspraken over huur na te komen, vindt geen inhouding plaats. Wel zal de gemeente meewerken om per casus afspraken te maken over het inlopen van bestaande huurachterstanden. De mogelijkheid bestaat om dan een regeling te treffen.

### d. Meervoudige problematiek

In Wijdmeren beheert het Sociaal Wijkteam Wijdmeren mensen die op meerdere terreinen ondersteuning nodig hebben en die mogelijk extra aandacht nodig hebben i.v.m overlast situaties die zij veroorzaken. Voor deze inwoners met een meervoudige problematiek maken we graag structurele afspraken over de handelswijze om problemen op te lossen en liever nog te voorkomen. Afspraken over signaleren van problemen door de corporaties/gemeenten en informeren hierover naar elkaar toe. Dit onderwerp heeft een relatie met "huren onder voorwaarden", fraudeconvenant e.a.

Diverse problemen kunnen de oorzaak zijn van financiële problemen, huurachterstanden en overlast die uiteindelijk tot huisuitzetting kunnen leiden. De corporaties en de gemeente versterken de samenwerking om huurachterstanden te voorkomen, huisuitzetting te voorkomen en om adequaat te reageren bij zorgwekkende signalen, bijvoorbeeld signalen van verwaarlozing, overlast of iemand die zich afsluit van de samenleving. Indien nodig wordt het schuldhulploket ingeschakeld. We realiseren ons dat daarbij niet altijd sprake is van onwil maar ook onkunde. De acties en mogelijke ondersteuning wordt hierop afgestemd.

Daar waar nodig is, overleggen de corporaties en de gemeente en trekken ze samen op naar de huurder. Maatwerk is het uitgangspunt. Per casus zoekt men samen naar de beste interventies om problemen duurzaam op te lossen, met als doel dat mensen zelf, zonder problemen, verantwoordelijk zijn voor hun huur, huisvesting en het samenleven in de buurt. Ook blijft er geïnvesteerd worden in het elkaar kennen en elkaar weten te vinden om zo per casus op de meest effectieve manier te kunnen samenwerken. Zeker daar waar sprake is van inwoners met een meervoudige problematiek wil de gemeente Wijdmeren graag in gesprek met de woningcorporaties, waarbij we gezamenlijk nadenken over de mogelijke oplossingen. De gemeente denkt aan een overleg over persoonsgerichte aanpak(PGA) omdat steeds vaker persoonsgerichte oplossingen nodig zijn.

#### **4.1. Afspraak 2017**

- a. Gemeenten onderzoeken de mogelijkheid van een “blijverstening” voor senioren, ook voor huurders.
- b. Corporaties maken inzichtelijk welke stappen zij ondernemen in het geval van betaalachterstanden.
- c. Corporaties en gemeente stellen een lijst met contactpersonen op die voor de samenwerking in de aanpak van verschillende problemen benaderd kunnen worden.
- d. In 2017 werkt de gemeente samen met de corporaties een regeling uit waarbij de partijen werken aan preventie van huurachterstanden. Alleen in geval een cliënt vanwege beperkingen permanent niet in staat is de betaling van de huur zelfstandig te voldoen, is de gemeente bereid, na instemming van de huurder, de huur in te houden op hun gemeentelijke uitkering (op grond van de participatiewet, voorheen Bijstand). De gemeente maakt in dat geval de huur vervolgens over naar de corporatie. In andere gevallen zal de gemeente vormen van ondersteuning inzetten, die erop gericht is de persoon weer eigen regie te leren krijgen op het eigen leven.
- e. Gemeente en corporaties gaan structureel in overleg over mogelijke preventieve maatregelen voor huurders die financieel onkundig zijn.
- f. Gemeente en corporaties gaan structureel in overleg over cliënten met een noodzakelijke persoonsgerichte aanpak, waarbij een medewerker aanwezig is die de bevoegdheid heeft afspraken door te zetten.

#### **e. Statushouders**

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.

#### **4.2. Afspraken 2017:**

- a. De gemeente draagt zorg voor de maatschappelijke begeleiding van statushouders, indien nodig ook op het gebied van wonen.
- b. Om de frictieleegstand van woningen te beperken die optreedt door claim van een woning door de gemeente voor de huisvesting van statushouders, streeft de gemeente er naar deze leegstand te minimaliseren tot 14 dagen. De voor de corporatie ontstane huurschade (huurderving) ten gevolge van het beschikbaar houden van de woning voor de statushouder wordt door de gemeente vergoed na 14 dagen tot aan de ingangsdatum verhuur.
- c. Over de huurwoningen waarvan blijkt dat die ten onrechte door de gemeente zijn geclaimd en waardoor de corporatie huurschade heeft geleden in de vorm van gedeefde huurinkomsten wordt door de gemeente de gedeefde huurderiving gecompenseerd aan de corporatie over de periode van aanvraag claim tot beëindiging claim.
- d. De gemeente betaalt de eerste verhuurnota van statushouders die worden gehuisvest.
- e. Realiseren van complexen/transformatie complexen ten behoeve van urgente doelgroepen/statushouders. Hierbij verwijzen naar op te leveren nieuwbouw/transformatie van tabellen transformatie/nieuwbouw onder 1. Beschikbaarheid.
- f. Met de gemeente afspraken maken ten behoeve van versnellen procedure vergunningen/bestemmingswijzigingen (ten behoeve van o.a. statushouders) passend binnen bestaande regelgeving



## 5. Specifieke inzet in Wijken en Buurten/Openbaar gebied

*Doel:* Aantrekkelijke leefbare buurten met aandacht voor de (voorzieningen in) de woonomgeving

*Context:* Beperkte rol van de woningcorporatie conform de nieuwe Woningwet

Daar waar de woningcorporaties investeren in woningen en in de directe woonomgeving van haar woningen, zal de gemeente waar nodig investeren in de openbare ruimte en veiligheid. De woningcorporaties en de gemeente stemmen vooraf met elkaar af welke projecten er zijn en wie welke inspanning zal leveren. Jaarlijks vindt deze afstemming plaats. Bewoners worden in geval van concrete projecten betrokken bij de voorbereiding en de wijze van uitvoering. In de openbare ruimte of direct daaraan grenzend kunnen ook maatregelen worden getroffen om woningen/woningbezit corporaties toegankelijker te maken. Daarmee kan een bijdrage worden geleverd aan het faciliteren van langer zelfstandig thuis wonen. De gemeente is begonnen met het ontkoppelen van de afvoer van regenwater en vuil water op riolen. De gemeente vraagt de corporaties mee te werken bij ontkoppelingen bij woningen die corporatiebezit zijn.

### **5.1. Afspraken 2017:**

- a. Afstemmen jaarprogramma's: De woningcorporaties geven middels het activiteitenoverzicht aan welke projecten zij zich voor de komende jaren voornemen zodat de gemeente hier in de meerjarenbegroting rekening mee kan houden en op kan anticiperen met investeringen in de openbare ruimte. Ook omgekeerd geeft de gemeente jaarlijks inzicht in haar jaarbegroting en meerjarenplanning aan de corporaties.

## 6. Leefbaarheid

Wanneer we spreken over leefbaarheid gaat het niet om de aanpak van individuele zaken. Het vergroten van de leefbaarheid in de kleine kernen vergt een integrale aanpak, waarbij niet alleen het wonen maar ook economische- en sociale factoren een rol spelen. Vanwege de vergrijzing in Wijdmeren is verjonging van de dorpsgemeenschappen een punt van aandacht voor het behoud van de leefbaarheid in kleine kernen. Uitgangspunt is de identiteit en kracht van de verschillende dorpsgemeenschappen zelf. Prettige, leefbare wijken worden gemaakt door meerdere partijen. Maatwerkoplossingen in de vorm van het faciliteren van lokale initiatieven-en waar nodig professionele ondersteuning-vormen de basis voor de integrale aanpak. Bewoners hebben hierbij een belangrijke hoofdrol. Door middel van de ondersteuning vanuit het team van het gemeentelijk project "de Appelboom" worden lokale initiatieven gerealiseerd.

### *Doel:*

Wijdmeren wil de komende jaren stevig inzetten op verjonging van de kleine kernen door het vasthouden en aantrekken van jongeren, zodat een evenwichtige bevolkingssamenstelling gewaarborgd blijft.

### a. Behoud gevarieerde bevolkingssamenstelling met focus op jongeren en jonge gezinnen

Naast een bijdrage aan leefbaarheid fysiek kan dit doel ook bereikt worden door bestaande woningen bij leegmelding op een andere manier toe te wijzen, danwel bij nieuwbouw een zo groot mogelijke verhuisketen op gang te brengen, zie ook hoofdstuk 1 (pag. 8). Dit met de bedoeling om een zo gevarieerd mogelijke bevolkingssamenstelling te bevorderen.

### b. Leefbaarheid conform de Woningwet

In de herziene Woningwet en de bijbehorende Algemene Maatregel van Bestuur staan voorwaarden waar woningcorporaties aan moeten voldoen om een bijdrage te mogen leveren aan de leefbaarheid. Daarbij zijn de kaders aangegeven wanneer woningcorporaties uitsluitend een bijdrage aan leefbaarheid mogen leveren en wat hier onder wordt verstaan. Daar waar een bijdrage in het kader van leefbaarheid wordt gedaan worden bewoners/huudersorganisatie tijdig betrokken. Voor nadere uitwerking van leefbaarheid zie begrippenkader.

### *Regionaal project sociale veiligheid*

Het regionaal project Inbraakwering en Veiligheid is begin 2016 gestart. Het betreft een samenwerkingsverband tussen politie, brandweer, corporaties en gemeente. Doel is om door analyse van gegevens, communicatie en fysieke ingrepen het aantal inbraken terug te brengen en de brandveiligheid te vergroten. In de loop van 2016 zullen voor 2017 (en verder) concrete maatregelen in het kader van dit project benoemd worden. Alhoewel leefbaarheid niet gaat over individuele zaken willen we bij structurele overlast wel samenwerken in de bestrijding daarvan. In januari 2017 is het 'veiligheidsbeeld 2016' opgeleverd. Het

document is niet specifiek genoeg om te beoordelen of bepaalde wijken extra aandacht behoeven. Mogelijk kan een link naar het regionale project gelegd worden ten behoeve van verdere analyse.

#### **6.1. Afspraken 2017:**

- a. De gemeente bekijkt of het veiligheidsbeeld 2016 specifiekere gegevens bevat om zo te kunnen beoordelen of en waar er sprake is van onveilige gebieden waar meer inbraak plaatsvindt.
- b. De woningcorporaties en de gemeente spreken af om informatie met elkaar uit te wisselen wanneer eventuele leefbaarheidsproblemen dreigen dan wel zich voordoen in buurten van de gemeente Wijdmeren.

## 7. Overige afspraken

Partijen streven een goede samenwerking na die gebaseerd is op een gezamenlijke inspanning, wederzijds vertrouwen, elkaar aanspreken in het belang van de volkshuisvesting in Wijdemeren.

In het algemeen streven we in verband met de monitoring van afspraken een overlegfrequentie na van 2 maal per jaar een bestuurlijk overleg en drie maal per jaar een ambtelijk overleg. Voor specifieke thema's met name benoemd in hoofdstuk 4 maken we ambtelijk aparte afspraken. Vanwege de vroegtijdige voorbereiding van de begroting 2018 en het uitbrengen van het bod door corporaties worden in het tweede kwartaal afspraken gepland ter voorbereiding van de prestatieafspraken 2018 en verder.

De afspraken met betrekking tot de toevoeging van sociale huurwoningen nieuwbouw zijn niet geldig als de corporaties geen WSW (borging) krijgen voor deze voorgenomen uitbreiding. Bovenstaande zin is vrij stellig opgesteld maar het is wel van belang deze disclaimer op te nemen omdat corporaties hiervan afhankelijk zijn om te kunnen bouwen.

### **7.1. Afspraken 2017:**

- a. Partijen hebben 2 keer per jaar een Bestuurlijk Overleg voor de monitoring en evaluatie van afspraken en het opstellen en tekenen van nieuwe afspraken.
- b. Partijen hebben 3 maal per jaar ambtelijk overleg over de monitoring en evaluatie van afspraken en het opstellen van nieuwe afspraken en de vaststelling daarvan. Direct na vaststelling van de prestatieafspraken wordt overleg gepland over het vervolg.
- c. Bij geschillen gaan we in eerste instantie voor overeenstemming door middel van mediation, daarna opschalen
- d. geschillencommissie/civiele procedure

## 8. Samenvatting samenwerkingsovereenkomsten

### Onderwerp

aard - wie

tijd

#### Beschikbaarheid

##### 1.1. Afspraak 2017:

- |  |   |  |
|--|---|--|
| a. De gemeente zal voor de jaren 2017/2018/2019 minimaal 1/3 van de geplande capaciteit realiseren in de sociale woningbouw. Daardoor zal omvang van de voorraad sociale huurwoningen (huur <€710) in de gemeente toenemen. De aantallen en prijsklasse van de opgeleverde nieuwbouw in de sociale huur wordt jaarlijks gemonitord | Monitoring                                | Doorlopend                                     |
| b. Corporaties maken inzichtelijk in welke prijsklasse zij woningen verkopen en geven de herkomst en de inkomensklasse van de kopers aan.  | Monitoring                                | Jaarverslag<br>1 <sup>e</sup> kwartaal<br>2017 |
| c. De gemeente en de woningcorporaties richten begin 2017 een werkgroep taskforce op. De taskforce bestaat uit medewerkers van de gemeente en de woningcorporaties. In het eerste kwartaal 2017 wordt gestart met de inventarisatie. Voor 1 september 2017 presenteert de werkgroep de lijst met potentiële locaties.              | Inventarisatie locaties<br>Lijst locaties | 1 september<br>2017                            |

##### 1.2. Afspraak 2017

- |   |            |                              |
|---|------------|------------------------------|
| a. De gemeente en de huurdersorganisaties worden jaarlijks door de woningcorporaties geïnformeerd over de voortgang van de geplande opleveringen van zelfstandige huurwoningen. | Monitoring | Doorlopend                   |
| b. De gemeente zet een wooncoach in om senioren te stimuleren om te verhuizen naar een appartement. Over de kostenverdeling treedt de gemeente in overleg met de corporaties.   | Overleg    | 1 <sup>e</sup> kwartaal 2017 |
| c. Het jaarlijkse woningaanbod en de mutatiegraad van de woningen wordt jaarlijks gemonitord  | monitoring | doorlopend                   |

##### 1.3. Afspraak 2017

- |  |         |                                 |
|--|---------|---------------------------------|
| a. Per project maakt de gemeente afspraken met de betreffende corporatie over de toewijzing van de nieuwe sociale huurwoningen.  | Overleg | 1 <sup>e</sup> kwartaal<br>2017 |
| b. Lokale voorrang toepassen bij maximaal 25% van het bestaande aanbod (wettelijk gemaximeerd). Elke corporatie bepaalt hoe de labeling van deze woningen tot stand komt en legt vervolgens jaarlijks achteraf verantwoording af over de |         | Doorlopend                      |

resultaten.

- c. Er wordt een werkgroep ingesteld, waarvan een regio medewerker, de gemeente en de corporaties deel uitmaken, die gaat onderzoeken welke mogelijkheden het experimenteerartikel in de verordening biedt en zo spoedig mogelijk een voorstel doet voor de uitvoering van een experiment. 15 april 2017 moet duidelijkheid bestaan over de mogelijkheden.
- d. De gemeente gaat in overleg met Gooi en Omstreken om afspraken te maken over de toewijzing van het project "de Oranjerie" te 's-Graveland. Uitgangspunt bij toewijzing is een mix van jongeren en ouderen/senioren.
- f. De gemeente gaat medio 2017 met De Alliantie in overleg om afspraken te maken over de toewijzing van het project "Erve Knorr" te Loosdrecht. Inzet bij het maken van deze afspraken is het creëren van een zo lang mogelijke verhuisketen en het bevorderen van de doorstroming die gericht is op het vergroten van kansen op huisvesting voor ook de jongeren naast die van de ouderen/senioren.
- |  | Overleg | 1 <sup>e</sup> kwartaal 2017 |
|--|---------|------------------------------|
|  | Overleg | 1 <sup>e</sup> kwartaal 2017 |
|  | Overleg | 3 <sup>e</sup> kwartaal 2107 |
|  | Overleg | Medio 2017                   |

## Betaalbaarheid

### 2.1. Afspraak 2017

- a. De woningcorporaties en gemeenten maken zich hard voor het opzetten van een regionale monitoring van de regio Gooi en Vechtstreek, waarbij de toewijzing wordt gevolgd en de betaalbaarheid wordt meegenomen.
- b. De woningcorporaties informeren de gemeente en huurderorganisaties achteraf over de realisatie van de 95% toewijzing van de corporaties in de Regio. Dit is opgenomen in het jaarverslag per corporatie.
- c. Extra inkomsten uit de inkomensafhankelijke huurverhogingen worden gebruikt voor investeringen die in de regionale woonmonitor zichtbaar worden gemaakt.
- d. De monitor van de corporaties laat zien hoe de toewijzingsregeling 80%-10%-10% in deze regio per gemeente tot stand komt.
- |  | Monitoren | Zie Voorstel<br>Monitorgegevens |
|--|-----------|---------------------------------|
|  | Monitoren | s                               |
|  | Monitoren |                                 |
|  | Monitoren |                                 |
|  | Monitoren |                                 |

## Duurzaamheid

### 3.1.Afspraken 2017:

- a. De woningcorporaties informeren de gemeente en de huurdersorganisaties jaarlijks achteraf over de realisatie van de complexmatige energiebesparende investeringen en over de realisatie van gemiddelde energie-index beginnende ultimo 2017. De ontwikkeling van de energie-index wordt gemonitord. Gegevens worden opgenomen in het jaarverslag per corporatie.
- |  | Monitoren | Jaarverslag                  |
|--|-----------|------------------------------|
|  | Overleg   | 1 <sup>e</sup> kwartaal 2017 |

- |  | Monitoren | Jaarverslag |
|--|-----------|-------------|
| b. Gemeenten en de Regio nemen in het eerste kwartaal van 2017 het initiatief tot een energiedialoog tussen alle gemeente en corporaties in Gooi en Vechtstreek.   |           |             |
| c. De gemeente, huurdersorganisaties en de woningcorporaties informeren elkaar actief en in een zo vroeg mogelijk stadium over voorgenomen activiteiten en campagnes voor het verduurzamen van bestaande woningen. |           |             |
| d. Bij grote wijzigingen in het duurzaamheidsbeleid informeren corporaties en gemeenten elkaar.  |           |             |

## Bijzondere / urgente doelgroepen

### 4.1. Afspraken 2017:

- |   |   |                              |
|---|---|------------------------------|
| a. Gemeenten onderzoeken de mogelijkheid van een "blijverslening" voor senioren, ook voor huurders.   | Gemeente  | 1 <sup>e</sup> kwartaal 2017 |
| b. Corporaties maken inzichtelijk welke stappen zij ondernemen in het geval van betaalachterstanden.  | Corporatie  | 2017                         |
| c. Corporaties en gemeente stellen een lijst met contactpersonen op die voor de samenwerking in de aanpak van verschillende problemen benaderd kunnen worden.   | Gemeente/<br>corporaties<br>Gemeente,<br>In overleg | 2017<br>2017<br>2017         |
| d. In 2017 werkt de gemeente samen met de corporaties een regeling uit waarbij de partijen werken aan preventie van huurachterstanden. Alleen in geval een cliënt vanwege beperkingen permanent niet in staat is de betaling van de huur, de zelfstandig te voldoen, is de gemeente bereid, na instemming van de huurder, de huur in te houden op hun gemeentelijke uitkering (op grond van de participatiewet, voorheen Bijstand). De gemeente maakt in dat geval de huur vervolgens over naar de corporatie. In andere gevallen zal de gemeente vormen van ondersteuning inzetten, die erop gericht is de persoon weer eigen regie te leren krijgen op het eigen leven. | Gemeente/<br>corporaties<br>Overleg                 | 2017                         |
| e. Gemeente en corporaties gaan structureel in overleg over mogelijke preventieve maatregelen voor huurders die financieel onkundig zijn.   |   |                              |
| f. Gemeente en corporaties gaan structureel in overleg over cliënten met een noodzakelijke persoonsgerichte aanpak, waarbij een medewerker aanwezig is die de bevoegdheid heeft afspraken door te zetten.   |   |                              |

## 4.2. Afspraken 2017:

a.	De gemeente draagt zorg voor de maatschappelijke begeleiding van statushouders, indien nodig ook op het gebied van wonen.	Gemeente	Doorlopend
b.	Om de frictieleegstand van woningen te beperken die optreedt door claim van een woning door de gemeente voor de huisvesting van statushouders, streeft de gemeente er naar deze leegstand te minimaliseren tot 14 dagen. De voor de corporatie ontstane huurschade (huurderving) ten gevolge van het beschikbaar houden van de woning voor de statushouder wordt door de gemeente vergoed na 14 dagen tot aan de ingangsdatum verhuur.	Gemeente	Doorlopend
c.	Over de huurwoningen waarvan blijkt dat die ten onrechte door de gemeente zijn geclaimd en waardoor de corporatie huurschade heeft geleden in de vorm van gedeelde huurinkomsten wordt door de gemeente de gedeelde huurderving gecompenseerd aan de corporatie over de periode van aanvang claim tot beëindiging claim (datum dat de claim komt te vervallen).	gemeente	
d.	De gemeente vergoedt huurschade aan corporaties van ten onrechte geclaimde woningen.	gemeente	
e.	De gemeente betaalt de eerste verhuurnota van statushouders die worden gehuisvest.	gemeente	
f.	Realiseren van complexen/transformatie complexen ten behoeve van urgente doelgroepen/statushouders. Hierbij verwijzen naar op te leveren nieuwbouw/transformatie van tabellen transformatie/nieuwbouw onder 1. Beschikbaarheid.	gemeente	
g.	Met de gemeente afspraken maken ten behoeve van versnellen procedure vergunningen/bestemmingswijzigingen (ten behoeve van o.a. statushouders) passend binnen bestaande regelgeving	gemeente en corporatie	

## Specifieke inzet in wijken en buurten

### 5.1. Afspraken 2017:

- Afstemmen jaarprogramma's: De woningcorporaties geven middels het activiteitenoverzicht aan welke projecten zij zich voor de komende jaren voornemen zodat de gemeente hier in de meerjarenbegroting rekening mee kan houden en op kan anticiperen met investeringen in de openbare ruimte. Ook omgekeerd geeft de gemeente jaarlijks inzicht in haar jaarbegroting en meerjarenplanning aan de corporaties.



## Leefbaarheid

### 6.1. Afspraken 2017:

- |    |   |                         |                              |
|----|---|-------------------------|------------------------------|
| a. | De gemeente bekijkt of het veiligheidsbeeld 2016 specifiekere gegevens bevat om zo te kunnen beoordelen of en waar er sprake is van onveilige gebieden waar meer inbraak plaatsvindt.                 | Gemeente                | 1 <sup>e</sup> kwartaal 2017 |
| b. | De woningcorporaties en de gemeente spreken af om informatie met elkaar uit te wisselen wanneer eventuele leefbaarheidsproblemen dreigen dan wel zich voordoen in buurten van de gemeente Wijdemeren. | Gemeente en corporaties | doorlopend                   |

### Overige afspraken

#### 7.1. Afspraken 2017:

- |    |  |   |  |
|----|--|---|--|
| a. | Partijen hebben 2 keer per jaar een Bestuurlijk Overleg voor de monitoring en evaluatie van afspraken en het opstellen en tekenen van nieuwe afspraken.  | Gemeente, corporaties en huurdersverenigingen | 1 <sup>e</sup> en 3 <sup>e</sup> kwartaal<br>jaarlijks |
| b. | partijen hebben 3 maal per jaar ambtelijk overleg over de monitoring en evaluatie van afspraken en het opstellen en de nieuwe vaststelling daarvan. Direct na vaststelling van de prestatieafspraken wordt overleg gepland over het vervolg. |   |  |
| c. | Bij geschillen gaan we in eerste instantie voor overeenstemming door middel van mediation, daarna opschalen geschillencommissie/civiele procedure.   |   |  |

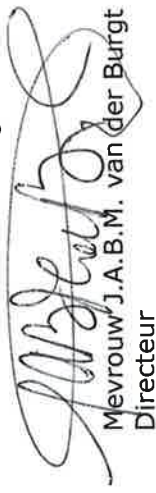
## Ondertekening

Aldus overeengekomen en getekend op 1 maart 2017,


Namens burgemeester en wethouders,

  
Mevrouw B.R. van Henten-Meijer  
Wethouder

Namens de Alliantie regio Gooi en Vechtstreek,

  
Mevrouw J.A.B.M. van der Burgt  
Directeur

Namens Wonen Wijdemeren,

  
De heer W.L. van Deurzen  
Voorzitter

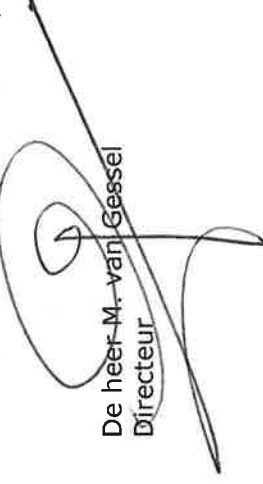
Namens de huurdersbelangenvereniging  
De Alliantie Gooi en Vechtstreek,

  
De heer C.M.A. Meijer  
penningmeester

Namens de huurdersbelangenvereniging  
Het Gooi en Omstreken,

  
De heer K. van Beest  
waarnemend voorzitter HGO

Namens Het Gooi en Omstreken,

  
De heer M. van Gessel  
Directeur

## Bijlage 1. Bestaande Convenanten:

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/bestaande afspraken:

- Convenant energie besparing huursector
- Huisvestingsverordening Gooi en Vechtstreek 2015,
- Regionale woonvisie Gooi en Vechtstreek 2017-2030 (vastgesteld 2 februari 2017)
- Woonvisie Wijdemeren 2016-2020 (vastgesteld 22 december 2016)

## Bijlage 2, Woningbouwprogramma Wijdemeren (uit woonvisie Wijdemeren)

Woningbouwprogramma 2016-2025		Huur			Koop			Planstatus		
Plan	TOTAAL	Betaalbaar < 710	Middelduur 710-850	Duur >850	Nog niet bekend	Betaalbaar <180 k	Middelduur laag* 180-275k	Middelduur hoog 275-350k	Duur >350k	Nog niet bekend
A. Voetiaan, Ankeveen	22					4	9	9	9	Vastgesteld
Ankeveensepad, NdB	12	12								Potentieel
Dammerweg 3-4, NdB	10								8 EGW-2App	In voorbereiding
De Orangerie – Brugchelen, 's-Graveland	42	42							40	Vastgesteld
Dorpscentrum Oud Loosdecht	40									Vastgesteld
Gemeentewerf, Nw. Loosdrecht	14	14								Potentieel
Godelindehof, Nw Loosdrecht	40	40								Vastgesteld
Groenewoud, Kortenhoef	69								69	In voorbereiding
Jul.Bernardplein/Eilandseweg, NdB	12		16			8	4	4	48	In voorbereiding
Nedervecht, NdB	169	5				26	74	74		Vastgesteld
Oppad Oud Loosdrecht	10					9			38	Vastgesteld
Porto Fino ASR, Oud Loosdrecht	38									Vastgesteld
Strook tussen Nld en Hallinkveld, Ldrecht	20									Potentieel
Ter Sype, Nw loosdrecht	600	80	90	90		120	90	90	90	80 voorbereiding/ rest
Unilever terrein (Knorr), Nw loosdrecht	94	17	36	36		16		25	25	In voorbereiding
Voorstraat, NdB	16	16							13	Vastgesteld
Westend,	13									Vastgesteld
Zuidsingel, fase 8, Kortenhoef	150				75					Potentieel
Plannen binnenstedelijk (won.)	45								39	Divers
<b>TOTAAL</b>	<b>1416</b>	<b>226</b>	<b>106</b>	<b>126</b>	<b>75</b>	<b>183*</b>	<b>177</b>	<b>302</b>	<b>171</b>	<b>* projecten &gt;200k</b>

## Bijlage 3.a. Diverse tabellen ontwikkeling sociale woningvoorraad

In een monitor worden alle opgenomen afspraken jaarlijks opgenomen. Hieronder zijn verschillende tabellen opgenomen die als monitor kunnen fungeren.

### Beschikbaarheid

Tabellen uit hoofdstuk 1 zijn hieronder gecombineerd.

### Ontwikkeling sociale(huur)voorraad 2017

Printdatum: 13-1-2017

In exploitatie 2017 en sociaal huurcontract zelfstandige woningen	De Alliantie	Het Gooi & Omstreken	Wonen Wijdmeren	Totaal
Sociale huur dd 1-1-2017	357	1025	455	1837
Nieuwbouwoverleveringen (zie tabel specificatie)		42		42
<b>Totaal 31-12-2017 sociale huur bestaand bezit en nieuwbouw</b>	<b>357</b>	<b>1067</b>	<b>455</b>	<b>1879</b>

Hierboven toont de nieuwbouwoverlevering per corporatie in 2017. Verderop staat de totaalontwikkeling van de sociale huurwoningvoorraad van de woningcorporaties in Wijdmeren voor de jaren 2017 tot en met 2019. De jaren 2018 en 2019 zijn een doorkijk en indicatief, het jaar 2017 zijn zij definitief. We blijven met elkaar bespreken hoe we de voorraad kunnen aanpassen op de veranderende vraag. De tabellen 1d, 1e en 1f zijn opgenomen in bijlage 3 en geven de ontwikkeling van de huurvoorraad van verschillende corporaties weer.

Uit sociale huurvoorraad	De Alliantie	Het Gooi & Omstreken	Wonen Wijdmeren	Totaal
Verkoop	-5	-	-	-5
Sloop	-	-	-11	-11
SH naar VSH	-	-	-	-
<b>Totaal Verkoop en sloop</b>	<b>-5</b>	<b>-</b>	<b>-11</b>	<b>-16</b>
<b>Aantal sociale huurwoningen 31-12-2017</b>	<b>352</b>	<b>1067</b>	<b>444</b>	<b>1863</b>

Sociale voorraad	De Alliantie	Het Gooi & Omstreken	Wonen Wijdmeren	Totaal
Aantal verkochte voorraad onder 180.000 (2011 tm 2017)*	20	-	-	20
<b>Sociale voorraad 31-12-2017</b>	<b>372</b>	<b>1067</b>	<b>444</b>	<b>1883</b>

\* Verkochte woningen tellen 7 jaar mee in de sociale woningvoorraad

Harde plannen: Nieuwbouwopleveringen 2017	De Alliantie	Het Gooi & Omstreken	Wonen Wijdemeren	Totaal
Godelindehof	-			
De Oranjerie	-	42		42
Knortterrein		-		
<b>Totaal</b>		<b>42</b>		<b>42</b>

### Ontwikkeling sociale(huur)voorraad 2018-2019

Printdatum: 01-02-17

In exploitatie 2018-2019 en sociaal huurcontract zelfstandige woningen	De Alliantie	Het Gooi & Omstreken	Wonen Wijdemeren	Totaal
Sociale huur d.d. 1-1-2018	352	1.067	444	1.863
Nieuwbouwopleveringen	20	28	40	88
<b>Totaal 31-12-2019 bestaand bezit en nieuwbouw</b>	<b>372</b>	<b>1.095</b>	<b>484</b>	<b>1.951</b>

Uit sociale huurvoorraad 2018-2019	De Alliantie	Het Gooi & Omstreken	Wonen Wijdemeren	Totaal
Verkoop	-10	-	-	-10
Sloop	-	-	-11	-11
SH naar VSH	-	-	-	-
<b>Totaal Verkoop en sloop</b>	<b>-10</b>	<b>-</b>	<b>-11</b>	<b>-21</b>
<b>Aantal sociale huurwoningen 31-12-2019</b>	<b>362</b>	<b>1.095</b>	<b>473</b>	<b>1.930</b>

Sociale voorraad	De Alliantie	Het Gooi & Omstreken	Wonen Wijdemeren	Totaal
Aantal verkoop onder 180.000* (2013 tm 2019)**	30	7	-	37
<b>Sociale voorraad 31-12-2019</b>	<b>392</b>	<b>1.102</b>	<b>473</b>	<b>1.967</b>

\* Verkochte woningen tellen 7 jaar mee in de sociale woningvoorraad, koopproducten blijven altijd betaalbaar

Harde plannen: Nieuwbouwoptellingen 2018-2019 (specifieke locaties)				
	De Alliantie	Het Gooi & Omstreken	Wonen Wijdemeren	Totaal
gemeentehuis Nederhorst den Berg	-	16		16
Godelindehof		-	40	40
Knorr terrein	20			20
<b>Totaal</b>	<b>20</b>	<b>16</b>	<b>40</b>	<b>76</b>

Totaal ontwikkeling aantal sociale huurwoningen (zelfstandig) van de woningcorporaties	2017	2018	2019
<b>Stand per 31-12 (definitieve plannen en ambities)</b>	<b>1863</b>		<b>1.930</b>

Wat is het aanbod en hoe is de doorstroming

Eigenaar	Mutatiegraad	
	2015	2016
De Alliantie	5,0%	4,5%
Het Gooi en Omstreken	6,4%	7,8%
Wonen Wijdemeren	9,2%	7,3%

Eigenaar	Aanbod sociale huur	
	2016	2017
De Alliantie	11	
Het Gooi en Omstreken	72	
Wonen Wijdemeren	23	
<b>Totaal aangeboden</b>	<b>106</b>	<b>-</b>

## Duurzaamheid - Woningverbeteringen

Onderstaande tabel toont de energie-index ultimo 2016.

Tabel 3.a

Eigenaar	Energie-index per 1 januari		
	2017	2018	2019
De Alliantie	1,90		
Het Gooi en Omstreken	1,36		
Wonen Wijdmeren	1,50		

De woningcorporaties informeren de gemeente en de huurdersorganisaties jaarlijks achteraf over de realisatie van gemiddelde energie-index ultimo 2017. De ontwikkeling van de energie-index wordt gemonitord.

Onderstaande tabel toont de door de woningcorporaties in 2017 op te leveren complexmatige energiebesparende investeringen in Wijdmeren.

Tabel 3.b

Eigenaar	Planning aantal te verduurzamen woningen (startjaar project)			Realisatie aantal te verduurzamen woningen (startjaar project)		
	2017	2018	2019	2017	2018	2019
De Alliantie		71	122			
<b>Totaal De Alliantie</b>	-	-	-	0	-	-
Het Gooi en Omstreken						
<i>Prunuslaan / Weth. Blok (NdB)</i>	27					
<i>Noordereind ('s Grvland)</i>	4					
<i>div. complexen Ankeveen</i>	45					
<b>Totaal Het Gooi en Omstreken</b>	<b>76</b>	-	-	<b>0</b>	-	-
Wonen Wijdmeren						
<b>Totaal Wonen Wijdmeren</b>	-	-	-	0	-	-
<b>Totaal gepland</b>	<b>76</b>	<b>71</b>	<b>122</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Middels het jaarverslag worden gemeenten, huurdersorganisaties en corporaties op de hoogte gehouden van de mutaties en verhueringen



# Bijlage 3.b. Opzet monitor prestatie bijlage

## Prestatieafspraken Wijdemeren: jaarlijkse stand van zaken

datum: 1-3-2017

### Toelichting/ Invulhulp

#### Afspraak

Stand per: 1-1-2017

periode boekjaar 2017

#### 1.1.a Toename aantal sociale huurwoningen

Eigenaar	Omvang sociale huurvoorraad per 1-1-2017	Omvang sociale huurvoorraad dd. XXXX	Groei sociale huurvoorraad
De Alliantie	358	358	-
Het Gooi en Omstreken	1.025	1.025	-
Wonen Wijdemeren	455	455	-
<b>Totaal huurvoorraad</b>	<b>1.838</b>	<b>1.838</b>	<b>-</b>

#### 1.1.a Toename aantal sociale huurwoningen vanaf 2017

sociale huur = nettohuur tot €710,68 ( 1 juli prijspeil 2016)

#### Inzicht in nieuwbouw

Eigenaar	Planning aantal woningen op te leveren in 2017		Realisatie aantal woningen opgeleverd in 2017	
	Sociale huur tot €635,05	Sociale huur > €635,05 tot €710,68	Totaal	Sociale huur > €635,05 tot €710,68
De Alliantie				
<b>Totaal De Alliantie</b>	-	-	-	-
Het Gooi en Omstreken <i>De Oranjerie</i>	42		42	
<b>Totaal Het Gooi en Omstreken</b>	<b>42</b>		<b>42</b>	
Wonen Wijdemeren				
<b>Totaal Wonen Wijdemeren</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Totaal</b>	<b>42</b>		<b>42</b>	

Inzicht in nieuwbouw  
aantal en prijsklasse op te leveren / opgeleverde woningen

#### 1.1.b

Verkoop sociale huurwoningen inzichtelijk (totaal)\*

Eigenaar	Begroot aantal te verkopen 2017	Verkochte en geleverde woningen vanaf 2017*		Totaal verkocht v.a. 2017
		Betaalbaar Verkoopprijs <180k	Middelduur Verkoopprijs >180k - <200k	
De Alliantie	5			
Het Gooi en Omstreken	-			
Wonen Wijdemeren	-			
<b>Totaal verkocht</b>	<b>5</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

1.1.b Verkoop sociale huurwoningen inzichtelijk  
\*zie aparte verkoopmonitor voor verdeling naar inkomensklasse en herkomst kopers  
verkochte woningen: tellen mee in jaar van verkoop + 6 jaar

#### 1.2.c

Mutatiegraad inzichtelijk

Eigenaar	Mutatiegraad	
	2015	2016
De Alliantie	5,0%	4,5%
Het Gooi en Omstreken	6,4%	7,8%
Wonen Wijdemeren	9,2%	7,3%

#### 1.2.c Mutatiegraad inzichtelijk

Mutatiegraad = het aantal huuropzeggingen in een jaar / het aantal verhuureenheden  
NB: dit is inclusief de huuropzeggingen van woningen die na mutatie worden verkocht of geliberaliseerd

### Woningaanbod inzichtelijk

Aanbod = het aantal aangeboden sociale huurwoningen in het betreffende kalenderjaar

Eigenaar	Aanbod sociale huur	
	2016	2017
De Alliantie	11	
Het Gooi en Omstreken	72	
Wonen Wijdmeren	23	
<b>Totaal aangeboden</b>	<b>106</b>	<b>-</b>

Eigenaar	Aanbod met lokale voorrang in 2017	
	max. 25%	
De Alliantie		
Het Gooi en Omstreken		
Wonen Wijdmeren		

### 1.3.b Maximaal 25% van de woningen aanbieden met lokale voorrang.

De Alliantie: Van de XX mutaties zijn er YY woningen met lokale binding geadverteerd  
 Het Gooi en Omstreken: Van de XX mutaties zijn er YY met lokale binding geadverteerd  
 Wonen Wijdmeren: Van de XX mutaties zijn er YY met lokale binding geadverteerd

Eigenaar	Energie-index per 1 januari		
	2017	2018	2019
De Alliantie	1,90		
Het Gooi en Omstreken	1,36		
Wonen Wijdmeren	1,50		

### 3.1.a Gemiddelde Energieindex (E.I.) bezit op een 'Label B' (tussen 1,20 en 1,40)

Eigenaar	Planning aantal te verduurzamen woningen (startjaar project)			Realisatie aantal te verduurzamen woningen (startjaar project)		
	2017	2018	2019	2017	2018	2019
De Alliantie						
<b>Totaal De Alliantie</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Het Gooi en Omstreken						
Prunuslaan / Weth. Blok (NdB)	27					
Noordereinde ('s-Graveland)	4					
div. complexen in Ankeveen	45					
<b>Totaal Het Gooi en Omstreken</b>	<b>76</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Wonen Wijdmeren						
<b>Totaal Wonen Wijdmeren</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Totaal gepland</b>	<b>76</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### 3.1.b Inzicht in verduurzaming

Planning betreft de jaren van start uitvoering, projecten kunnen langer lopen dan 1 kalenderjaar.  
 Realisatie betreft opgeleverd in het betreffende kalenderjaar.

## Bijlage 4: Begrippenkader

Begrip	Omschrijving/toelichting		
Sociale huurwoning	De sociale huurwoningvoorraad betreft de voorraad sociale huurwoningen die een contractuurprijs hebben (bij aanvang van het huurcontract) met een netto-huurprijs tot en met € 710,68 (prijspeil 2017). Huurwoningen met een netto-huurprijs boven de € 710,68 (liberalisatiegrens), bij aanvang van het huurcontract, behoren tot de vrije sector huur (geliberaliseerde woningen).		
<b>Definitie betaalbaarheid Regionale Woonvisie Gooi en Vechtstreek 2016 – 2030 (en deel ambities)</b>			
Huur	Inkomens	Koop	
<b>Betaalbaar</b> Liberalisatiegrens (≤€ 710,68, prijsspeil 2016)	Doelgroep sociale huur primair en secundair tot € 36.165 (prijsspeil 2017) Lage middeninkomens: van € 36.165 tot € 40.349 (prijsspeil 2017)	< € 160.000	1/3 woningtoevoegingen is betaalbaar = huur tot € 710,68 en koop tot € 180.000
Middelduur >€710,68 - ≤€ 850	Middeninkomens Van € 40.349 tot € 46.263	€ 180.000 tot € 200.000	Toevoegingen 1.000 middeldure huurwoningen tot 2030.
Duur >€ 850	Hoge (midden) inkomens vanaf € 46.263	> € 200.000	
Netto-huurprijs	De netto-huurprijs wordt ook wel de 'kale' huur genoemd en is de prijs die wordt betaald voor de woonruimte. De huurprijs bestaat meestal uit twee delen: de netto huur en bruto huur. De bruto huur is de netto-huurprijs plus eventuele servicekosten.		
Huurbeleid de Alliantie	<i>Inkomensafhankelijk huurbeleid</i> De totstandkoming van de maximale huurprijs van de huurwoningen is gereguleerd door de overheid en wordt bepaald door een aantal factoren die direct gekoppeld zijn aan de woning zoals aantal m2, energieprestatie die worden omgerekend in aantal woning waarderingpunten (wvs). Ook de waarde van de woning, die berekend wordt op basis van de onroerende zaak waarde, wordt meegerekend in het aantal wvs-punten. Het totaal aantal wvs-punten bepaalt de maximale huurprijs van de woning. De woningen worden geadverteerd voor 90% van de maximale huurprijs. Komt deze maximale huurprijs boven de € 710,68 uit (liberalisatiegrens), dan wordt de woning geadverteerd voor € 710,68.		

	<p>De hogere inkomens (de inkomens boven de huurtoeslaggrens, circa € 30.000) betalen 90% van de maximale huurprijs. Komt deze 90% boven de € 710,68 uit, dan betalen zij maximaal € 710,68.</p> <p>De lagere inkomens, dit zijn de huurtoeslaggerechtigden, betalen maximaal 80% van de maximale huurprijs. Met dien verstande dat wanneer de huurprijs (80% van maximaal redelijk) hoger is dan de aftoppingsgrenzen, respectievelijk € 635,05 en € 595,55, de huurprijs wordt verlaagd tot de huurprijs van de aftoppingsgrenzen. Voor meerpersoonshuishoudens betekent dit dat de huurprijs van de woning dan wordt verlaagd tot € 635,05. Voor een- en twee persoonshuishoudens betekent dit dat de huurprijs van de woning dan wordt verlaagd tot € 595,55</p> <p>Toewijzing sociale huurwoningen, toepassen van de wettelijke 80-10-10-regel:</p> <p>De Alliantie wijst minimaal 80% van de vrijkomende sociale huurwoningen toe aan huishoudens met een inkomen tot maximaal € 36.165 (prijspeil 2017). Daarnaast maakt de Alliantie gebruik van de wettelijke regeling om maximaal 10% van haar sociale woningen toe te wijzen aan huishoudens met een inkomen tussen de € 36.165 en € 40.349 (prijspeil 2017).</p> <p>Aan huishoudens met een inkomen boven de € 40.349 wijst de Alliantie maximaal 10% van haar sociale woningen toe. Hierbij zijn de urgentiecriteria van toepassing.</p>
<p><i>Huurbeleid Het Gooi en Omstreken</i></p>	<p>Het Gooi en Omstreken houdt ten minste 95% van haar woningen onder de liberalisatiegrens (ofwel de maximale huur van een sociale huurwoning: € 710,68, prijspeil 2017). Maximaal 5% van onze woningvoorraad is vrijesector en heeft een huur boven de liberalisatiegrens.</p> <p>Van de voorraad sociale huurwoningen wil Het Gooi en Omstreken ten minste 70% bereikbaar houden voor huishoudens met de allerlaagste inkomens tot de aftoppingsgrenzen van de huurtoeslag (€ 592,55 en € 635,05, prijspeil 1-1-2017). Om voor de primaire doelgroep de betaalbaarheid verder te verbeteren is onlangs is een aanpassing van het streefhuurbeleid doorgevoerd waarbij de streefhuur van circa 10% extra woningen onder de aftoppingsgrenzen van de huurtoeslag is gebracht. Hierdoor is nu ruim 80% van onze woningvoorraad bereikbaar en betaalbaar is voor zowel de primaire als de secundaire doelgroep.</p> <p>Wat "streefhuur" is leest u in de bijlage.</p>
<p><i>Huurbeleid Wonen Wijdmeren</i></p>	<p>Wonen Wijdmeren hanteert een streefhuur beleid van 80% van maximaal redelijk, waarbij afgetopt wordt op €710,- als de huur bij 80% door de sociale sectorgrens heen 'schiet'. Wonen Wijdmeren houdt dus 100% in de sociale voorraad. Om er voor te zorgen dat we de prestatieafpraak van '70% van het aanbod heeft een huur onder de passendheidsgrenzen van de huurtoeslag' halen topt Wonen Wijdmeren delen van hun bezit extra af, indien nodig. Zij sluiten in het recente verleden opgeleverde nieuwbouw uit van extra aftoppen, evenals eengezins-hoekwoningen en enkele specifieke complexen. Hoe dat gaat uitwerken in de voorraad van Wonen Wijdmeren moet de tijd leren. Het einddoel blijft dat de 70% van het aanbod een huur heeft die onder de passendheidsgrens van de huurtoeslag ligt.</p>

**Streefhuur Het Gooi en Omstreken****Bepaling van de streefhuur:****Drie huursegmenten**

De maximale huurprijs is gereguleerd door de overheid en is onder meer afhankelijk van de grootte, het comfort, de energieprestatie van de woning. Dit wordt weergegeven in de woningwaarderingpunten. Hoe meer punten een woning heeft, hoe hoger de maximaal redelijke huur (MRH) die wij mogen vragen voor de woning. De huur die Het Gooi en Omstreken vraagt is vrijwel altijd lager dan deze maximale huurprijs.

In het huurbeleid onderscheiden wij drie huursegmenten: Bereikbaar, Middelduur of Vrije sector. Per woning is bepaald in welk huursegment de huurprijs valt op het moment dat een vrijgekomen woning opnieuw wordt verhuurd. Ook is van tevoren bepaald welk percentage van de maximaal redelijke huur wordt aangehouden (dit kan variëren tussen 58% en 125% van de MRH). Daarnaast is bepaald of de huurprijs wordt afgetopt op een van de aftoppingsgrenzen van de Huurtoeslag, of de liberalisatiegrens.

Huursegment	Toelichting	Maximaal Redelijke Huur
Bereikbaar	De meeste woningen hebben een huurprijs in het bereikbare segment, d.w.z. een huurprijs tot de lage aftoppingsgrenzen van de Huurtoeslag (€595,55 en € 635,05, prijspeil 2017).	Wanneer deze woningen vrijkomen wordt de huurprijs vastgesteld op gemiddeld 75% van de maximaal redelijke huur en daarna afgetopt.
Middelduur	In het middeldure segment zitten woningen met een huurprijs tussen de aftoppingsgrens en de bovengrens van de Huurtoeslag (€ 710,68, prijspeil 2017).	Wanneer deze woningen vrijkomen wordt de huurprijs vastgesteld op gemiddeld 80% van de maximaal redelijke huur.
<b>De segmenten Bereikbaar en Middelduur vormen samen het deel sociale huur.</b>		
Vrije sector	Deze woningen hebben een huurprijs boven € 710,68 (prijspeil 2017). Voor deze woningen is geen Huurtoeslag mogelijk.	Voor deze woningen vragen we doorgaans 82% of 90% van de maximaal redelijke huur.

**Streefhuur Wonen Wijdemeren**

Wonen Wijdemeren hanteert een streefhuur beleid van 80% van maximaal redelijk, waarbij afgetopt wordt op €710,- als de huur bij 80% door de sociale sectorgrens heen 'schiet'. Zij houden dus 100% in de sociale voorraad. Om er voor te zorgen dat we de prestatieafpraak van '70% van het aanbod heeft een huur onder de passendheidsgrenzen van de huurtoeslag' halen toppen we delen van ons bezit extra af. Mogelijk moeten eengezinstussenwoningen extra afgetopt worden. We sluiten in het recente verleden opgeleverde nieuwbouw uit van extra aftoppen, evenals eengezinshoekwoningen en enkele specifieke complexen. Hoe dat gaat uitwerken moet de tijd leren, doel is dat de bovengenoemde 70% gehaald wordt.

**Aftoppingsgrenzen**

De aftoppingsgrens van de sociale huurwoningen bedraagt € 595,55 (netto-huur) voor één- en tweepersoonshuishoudens en € 635,05 (netto-huur) voor huishoudens die uit drie of meer mensen bestaan (prijspeil 2017). Het deel van de huur dat boven de aftoppingsgrens uitkomt, wordt bij meerpersoonshuishoudens niet meegenomen voor de hoogte van de huurtoeslag. Ouderen, alleenstaanden en gehandicapten krijgen over het deel van de huur, boven de voor hen geldende aftoppingsgrens, 40% vergoed. Jongeren tot 23 jaar ontvangen alleen huurtoeslag voor woningen met een huurprijs tot de kwaliteitkortingsgrens, een bedrag van € 414,02(netto-huur).

De aftoppingsgrenzen worden gehanteerd bij de 95%-toewijzingsregeling (zie volgende onderwerp begrippenkader). De inkomensgrenzen voor de huurtoeslag zijn in 2017: € 22.200 voor eenpersoonshuishoudens, € 30.150 voor meerpersoonshuishoudens onder de pensioengerechtigde leeftijd en € 30.175 voor meerpersoonshuishoudens boven de pensioengerechtigde leeftijd.

		<b>Passend toewijzen 2017</b>		<b>Huurprijs (prijsspeil 2017)</b>	
		<b>Verzamelinkomen</b> <small>exclusief kinderen</small>	<b>Huishoudens</b> <small>inclusief kinderen</small>	<b>≤ € 592,55</b>	<b>€ 592,56 - € 635,05</b> <b>€ 635,06 - € 710,68</b>
Passend toewijzen		≤ € 22.200			
		€ 22.201 - € 30.150 *			
		€ 30.151 * - € 36.165 **			
					<p>* Vanaf de AOW-leeftijd € 30.175 i.p.v. € 30.150                      ** Per woning kan de bovengrens worden verhoogd naar € 40.349 of € 46.263                      *** Dit geldt niet altijd; verschilt per corporatie</p> <p>Let op! Het is ook mogelijk dat een woningcorporatie geen gebruik maakt van de huurtoeslag maar de huurprijs laat afhangen van het inkomen van de geselecteerde kandidaat.</p>
			<p> Reageren kan en woningzoekende krijgt voorrang boven ***   Reageren kan maar woningzoekenden met  krijgen voorrang   Reageren kan   Woningzoekende kan niet reageren</p>		
					<p>In de Woningwet is opgenomen dat woningcorporaties woningen verhuren aan ten minste 95% van de huishoudens met potentieel recht op huurtoeslag, met een huurprijs tot en met de aftoppingsgrens. Deze verplichting geldt voor nieuw te verhuren woningen per jaar. De resterende marge van 5% is bedoeld om woningcorporaties een beperkte ruimte te bieden om in uitzonderingssituaties toch een (iets) duurder woning te kunnen toewijzen.</p>
	Zelfstandige woning en Onzelfstandige woning				<p>Een zelfstandige woning is een woning met eigen toegang en eigen keuken en toilet.                      Een onzelfstandige woning heeft geen eigen toegang en/of wordt daarbij de keuken/toilet gedeeld met bewoners van andere woningen/kamers.</p>
	Mutatiegraad				De mutatiegraad is aantal huuropzeggingen in een jaar gedeeld door het aantal verhuureenheden.
	Sociale koop				Dit betreft woningen met een koopprijs tot 180.000 euro, in de woonvisie Wijdmeren benoemd als betaalbaar.

Laag-dure koop	Met laag-dure koopwoningen worden koopwoningen in de prijsklasse 180.000 tot 275.000 euro bedoeld, in de woonvisie Wijdemeren omschreven als Middelduur-laag.									
Energie-index	De Energie-Index is met ingang van 2015 van toepassing. Deze index is vooral bedoeld voor verhuurders van zelfstandige woningen onder de liberalisatieregels. De Energie-Index bepaalt mede het aantal huurpunten van de woning en gebaseerd op circa 150 kenmerken van de woning. Met de Energie-index is de energieprestatie van een woning exacter te berekenen dan via het Energielabel, dat voor bovengenoemde verhuurders van toepassing was tot 2015.									
	Indeling Energie-index:									
	Energie-index miv 2015	≤ 0,6	0,6-≤0,8	08-≤1,2	1,2-≤1,4	1,4-≤1,8	1,8-≤2,1	2,1-≤2,4	2,4-≤2,7	>2,7
	Energielabel (voor 2015)	A++	A+	A	B	C	D	E	F	G
Leefbaarheid	<p>In de Woningwet is vastgelegd dat toegelaten instellingen (woningcorporaties) alleen een bijdrage aan de leefbaarheid kunnen leveren wanneer hierover prestatieafspraken zijn gemaakt met de gemeente. Ook is het door de toegelaten instellingen jaarlijks te besteden bedrag aan leefbaarheid genormeerd. Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd. In 2016 gemiddeld € 126,25 per DAEB-woning. Overschrijding van de norm is toegestaan mits dit is vastgelegd in de prestatieafspraken.</p> <p>Leefbaarheid is nader gedefinieerd in de Algemene Maatregel van Bestuur, behorend bij de Woningwet, en houdt voor woningbouwcorporaties uitsluitend het leveren van een bijdrage in:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>woonmaatschappelijk werk, met inbegrip van het leveren van een bijdrage aan uitvoering van achter-de-voordeur-programma's onder verantwoordelijkheid van maatschappelijke organisatie en uitsluitend ten behoeve van de huurders van de woongelegenheden van de toegelaten instelling;</li> <li>aanleg en onderhoud van kleinschalige infrastructuur in de directe nabijheid van woongelegenheden of andere onroerende zaken van de toegelaten instelling en</li> <li>bijdragen aan de uitvoering van plannen ter bevordering van een schone woonomgeving, ter voorkoming van overlast en ter bevordering van de veiligheid.</li> </ol>									
Verkoopbeleid	In de regionale woonvisie is op pagina 39 opgenomen woningcorporaties met gebruikmaking van instrumenten sociale huurwoningen bereikbaar kunnen maken voor de laagste inkomensgroepen. Genoemd worden o.a. Kopen naar wens en koopgarant. Zie ook pag. 49/50 over betaalbaarheid. Dit verkoopbeleid is gericht op inkomens tot € 44.658. Deze woningen tellen in principe 7 jaar mee als sociale woningvoorraad.									
Verkoopbeleid van Het Gooi en Omstreken	In het beleidsplan van Het Gooi en Omstreken staat dat wij op beperkte schaal bestaande huurwoningen willen verkopen. De afgelopen jaren was de doelstelling 30 á 40 woningen per jaar te verkopen. Vanaf 2017 is ook deze doelstelling bijgesteld en is er besloten om alleen nog 'strategische' verkopen te doen. Dit betreft de verkoop van woningen die niet goed in de portefeuille passen. De prognose is dat in de komende tien jaar de huur wordt opgezegd van 10 van deze woningen, waarna verkoop kan plaatsvinden.									
Verkoopbeleid de Alliantie	Verkoop is voor de Alliantie een middel om de primaire doelgroep en de middeninkomens te bedienen. Zeker gezien de lage rentestand is kopen een prima alternatief voor huur. Door de verkoop wil de Alliantie ook de woningmarkt verder in beweging brengen: kopers die een sociale huurwoning achterlaten krijgen voorrang. Als een zittende huurder zijn of haar woning koopt, kan deze de woning vrij op naam kopen, dat betekent dat de									

	<p>notariskosten voor de overdracht en de overdrachtsbelasting voor rekening van de Alliantie komen.  In Wijdemeren zijn verkoopwoningen vooral bereikbaar voor de mensen met een middeninkomen. Kopers die een sociale huurwoning in Wijdemeren of de Regio achterlaten krijgen voorrang op andere kopers (ook wanneer die meer bieden).</p>
Verkoopbeleid Wonen Wijdemeren	<p>Wonen Wijdemeren kiest voor handhaving van de huidige sociale huur woningvoorraad en heeft geen plannen voor verkoop van woningen</p>



## Bijlage 5: Opdracht taskforce Locatie ontwikkeling

**Achtergrond:** De gemeente en de corporaties willen voor de jaren 2017/2018/2019 en daarna minimaal 1/3 van de geplande capaciteit realiseren in de sociale woningbouw. Om extra locaties voor woningbouw te zoeken spreken partijen af een lokale taskforce 'locatieontwikkeling' op te richten om daaraan invulling te geven. Ook particuliere ontwikkelingen/gronden worden hierbij betrokken.

**Opdracht:** In bijlage 2 van de prestatieafspraken is de plancapaciteit opgenomen. Dit is een zeer dynamisch document. In deze plancapaciteit zitten aannames voor woningbouw die wellicht niet gerealiseerd worden. Voor de taskforce is de opdracht:

1. De realistische plannen in kaart te brengen.
2. Op zoek te gaan naar locaties waar nieuwbouw zou kunnen plaatsvinden.
3. Op zoek te gaan naar transformatie locaties.

De volgende vragen moeten worden beantwoord;

- Welke woningbouwplannen zijn op dit moment vastgesteld.
- Wat is/wordt daar daadwerkelijk gebouwd.
- Wat is van de plannen de verhouding sociaal/middelduur en duur volgens de laatst vastgestelde woonvisie.
- Hoeveel moet er extra sociaal worden gebouwd om de doelstelling uit de woonvisie te halen, met een onderscheid in de plannen tot en met 2019 en na 2019.
- Hoeveel ruimte is nodig om invulling te geven aan toekomstige woningbouw en welke transformatie mogelijkheden zijn nog te vinden.
- Breng de ruimte voor de ontwikkel- en transformatie locaties in kaart.
- Welke belemmeringen zijn er om op deze locaties daadwerkelijk tot ontwikkeling van (sociale) woningbouw over te gaan.
- Welke mogelijkheden zijn er om deze belemmeringen op te heffen.

**Planning :** In het eerste kwartaal van 2017 start de taskforce met haar werkzaamheden en in september levert de taskforce het overzicht op waar verschillende locaties te vinden zijn. Op grond van deze inventarisatie formuleert de werkgroep de vervolg werkzaamheden om invulling te kunnen geven aan de gevonden locaties.