

Prestatieafspraken 2018

**Stichting Woningcorporaties Het Gooi en Omstreken
Gemeente Baarn
Huurdersorganisatie Het Gooi en Omstreken**

Versie 15-01-2018

De gemeente Baarn, te dezen krachtens artikel 171 van de Gemeentewet, en daartoe gevolmachtigd door de burgemeester, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer T.G.W. Jansma, in zijn hoedanigheid van wethouder, hierna te noemen "de gemeente"

En

Stichting Woningcorporaties Het Gooi en Omstreken, te dezen vertegenwoordigd door de heer M. van Gessel in zijn hoedanigheid als directeur, hierna te noemen "Het Gooi en Omstreken"

En

Huurdersorganisatie Het Gooi en Omstreken, te dezen vertegenwoordigd door de heer J. Ruizendaal, in zijn hoedanigheid als Bestuurslid, hierna te noemen "HGO" komen het volgende overeen:

"Prestatieafspraken 2018"

Aldus overeengekomen te Baarn op januari 2018

De gemeente,



de heer T.G.W. Jansma

Het Gooi en Omstreken,



de heer M. van Gessel

Huurdersorganisatie HGO,



de heer J. Ruizendaal

Prestatieafspraken 2018 Het Gooi en Omstreken, Gemeente Baarn, Huurdersorganisatie HGO

De hierna volgende prestatieafspraken gelden voor het kalenderjaar 2018. Daar waar wenselijk of mogelijk wordt een doorkijk gegeven naar 2020. De prestatieafspraken zullen de komende jaren ieder jaar opnieuw in overleg tussen partijen worden vastgesteld.

Omvang en beschikbaarheid sociale voorraad

1. De gemeente streeft ernaar om in 2020 of zo snel mogelijk nadien in Baarn minimaal 3.000 sociale huurwoningen te hebben. Per 1 januari 2018 heeft Het Gooi en Omstreken 115 zelfstandige huurwoningen waarvan 110 sociale huurwoningen en 5 vrije sector woningen. De andere corporaties die in Baarn werkzaam zijn, hebben gezamenlijk circa 2.650 woningen (zie Bijlage 1: overzicht omvang DAEB bezit corporaties). Dit betekent een gewenste saldo toevoeging ten opzichte van 1 januari 2018 van circa 250 sociale huurwoningen.
2. De gemeente Baarn valt buiten de kernregio van Het Gooi en Omstreken. Het Gooi en Omstreken mag hierdoor geen nieuwbouw realiseren in Baarn. Mocht er in de toekomst noodzaak zijn om de investeringskracht van Het Gooi en Omstreken in Baarn in te zetten, dan is Het Gooi en Omstreken bereid om een (project)onthefing aan te vragen. Hiervoor is de steun nodig van gemeente Baarn, collega corporaties uit de kernregio Amersfoort/Noord-Veluwe/Zeeuwolde en de gemeenten uit de kernregio van Het Gooi en Omstreken. Het Gooi en Omstreken heeft tot 2020 geen verkoopambitie in de gemeente Baarn.
3. Het Gooi en Omstreken zal op basis van haar DAEB /niet-DAEB splitsing uiteindelijk 6 woningen in de niet-DAEB onderbrengen. Dit zijn de geliberaliseerde huurwoningen of woningen die bij mutatie worden geliberaliseerd. Netto gaat dit in Baarn om 1 woning die wordt geliberaliseerd en van de DAEB naar de niet-DAEB is overgeheveld.
4. Baarn neemt niet deel aan het regionale woonruimteverdelingsysteem Woningnet Eemvallei. De gemeente overweegt de woonruimteverdeling anders te organiseren en wil dit i.s.m. betrokken partijen, waaronder Het Gooi en Omstreken, in 2018 verder onderzoeken (incl. verdeling standplaatsen en woonwagens).

Betaalbaarheid

5. Het Gooi en Omstreken heeft het huurbeleid dat 80% van de totale woningvoorraad bereikbaar is voor de allerlaagste inkomens (de primaire doelgroep), dat wil zeggen dat 80% van de woningen een huurprijs heeft tot de 2^e aftoppingsgrens van de huurtoeslag. Het Gooi en Omstreken streeft er naar dit ook evenwichtig toe te passen in alle gemeenten waar zij actief is. Momenteel heeft bij mutatie 93% van de woningen in Baarn een streefhuurprijs tot de 2^e aftoppingsgrens. Er is voornamelijk geen aanleiding om dit aan te passen. Het percentage kan onder invloed van de huurverhoging en nieuwe aftoppingsgrenzen fluctueren.
6. Het Gooi en Omstreken vindt het belangrijk te voorkomen dat huurders betaalproblemen krijgen en ingeval er al betaalproblemen zijn hulp te bieden of toe te leiden naar hulp. Ter voorkoming van huurachterstanden voert Het Gooi en Omstreken een proactief beleid. Als er een betalingsachterstand is ontstaan, en na herinnering de betaling uitblijft, zoekt Het Gooi en Omstreken actief telefonisch of schriftelijk contact met de huurder. Indien er geen contact tot stand komt, gaan medewerkers onaangekondigd op huisbezoek. Bij het merendeel van de huisbezoeken kan de huurder worden geholpen met zijn/haar betalingsproblemen.

Verduurzaming

7. Het Gooi en Omstreken conformeert zich aan het convenant dat in 2012 op nationaal niveau is gesloten om de CO₂-uitstoot te verminderen door betere isolatie van woningen en door het gebruik van andere energiebronnen dan fossiele brandstoffen om warmte op te wekken. Eind 2020 zou de gemiddelde Energie-index (E.I.) van het woningbezit 1,25 moeten zijn. In Baarn heeft Het Gooi en Omstreken al diverse energieverbeteringsprojecten opgeleverd. De verbeteringen zijn doorgevoerd zonder een huurverhoging aan de zittende huurders te vragen. In Baarn is de gemiddelde E.I. nu 1,09 (stand per einde kwartaal III 2017).
8. Het Gooi en Omstreken vult voor het einde van 2018 de routekaart van AEDES in om zicht te krijgen op de mogelijkheden om in 2050 een CO₂ neutraal woningbezit te realiseren. De corporaties geven jaarlijks in haar activiteitenoverzicht aan welke instrumenten zij inzet voor verduurzaming. In het laatste kwartaal van 2018 gaan partijen in overleg over de mogelijkheden om gezamenlijk aan de slag te gaan met het verder verduurzamen van de sociale huurwoningvoorraad. Onderdeel hiervan kan zijn de inzet van nieuwe bewezen technieken.

9. Vergroening is beter voor de waterberging en ook om hitte tegen te gaan. Het komt ten goede aan de fysieke gezondheid. De gemeente en Het Gooi en Omstreken treden in overleg over een te maken plan voor het tegengaan van verstening.
- A. De gemeente komt met een plan van aanpak voor de uitrol van Operatie Steenbreek.
- B. Het Gooi en Omstreken stelt op basis van het plan van aanpak vast waar zij haar bijdrage kan leveren aan Operatie Steenbreek.

Leefbaarheid

10. Partijen willen het project buurtbemiddeling en het project Meldpunt Bijzondere Zorg en Overlast (MBZO) gezamenlijk blijven dragen. De gemeente wil begin 2018 samenwerkingsafspraken maken met Het Gooi en Omstreken inzake VIA-trajecten (tweede kansbeleid).
11. 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. 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:
- 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 woonegelegenheden van de toegelaten instelling;
 - Aanleg en onderhoud van kleinschalige infrastructuur in de directe nabijheid van woonegelegenheden of andere onroerende zaken van de toegelaten instelling en
 - Bijdragen aan de uitvoering van plannen ter bevordering van een schone woonomgeving, ter voorkoming van overlast en ter bevordering van de veiligheid.

Huisvesting specifieke doelgroepen

Aantallen woonegelegenheden ten behoeve van specifieke doelgroepen, per 1-1-2017				
Plaats	Standplaatsen en woonwagens	Senioren-woningen	Jongeren-woningen	Mindervaliden-woning
Baarn	41	17	0	0

12. Het Gooi en Omstreken is bereid statushouders te huisvesten om gemeente Baarn te helpen bij het realiseren van haar taakstelling. Het Gooi en Omstreken pakt hierbij binnen haar mogelijkheden haar aandeel. Dat wil zeggen rekening houdend met het aantal woningen wat zij in gemeente Baarn heeft en het aantal mutaties wat binnen haar woningbezit plaatsvindt.
13. In 2018 wil Het Gooi en Omstreken in overleg met de gemeente Baarn over de vernieuwing van de woonwagens op de woonwagenlocaties. De 17 woonwagens (10 op Zuiderlicht en 7 op Bischofswaai) woonwagens die nog worden gehuurd zijn aan vervanging toe. Onderzocht moet worden wat de mogelijkheden zijn (bijv. verstening van de verhuureenheden). Het Gooi en Omstreken heeft opdracht gegeven voor een onderzoek naar de verschillende oplossingsmogelijkheden.

Bijlage I: overzicht omvang DAEB bezit corporaties

	Totaal aantal DAEB verhuureenheden (woningen en eenheden)	Specifieke (onzelfstandige) woongelegenheden	Aantal DAEB-woningen
Dudok	43		43
Eemland Wonen	2599	--88	2511
Habion	23		23
Mooiland	16		16
Vestia	9	-9	0
Woonzorg	123	-70	53
Gooi en Omstreken	151	-41	110
Totaal	2.964	-208	2756