

Prestatieafspraken 2020-2023

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

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 Woningcorporatie 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. Ruijendaal, in zijn hoedanigheid als Bestuurslid, hierna te noemen "HGO" komen het volgende overeen:

"Prestatieafspraken 2020 - 2023"

Aldus overeengekomen te Baarn op ¹⁵ 8-7-2020

De gemeente,

Het Gooi en Omstreken,

Huurdersorganisatie HGO,


de heer T.G.W. Jansma


de heer M. van Gessel


de heer J. Ruijendaal

Prestatieafspraken 2020-2023 Het Gooi en Omstreken, Gemeente Baarn, Huurdersorganisatie HGO

De gemeente Baarn en Het Gooi en Omstreken hebben afgesproken om vanaf 2020 meerjarige prestatieafspraken te maken met elkaar. De hierna volgende prestatieafspraken gelden voor de jaren 2020 tot en met 2023. Tussentijds kunnen nieuwe afspraken indien noodzakelijk worden toegevoegd.

1) Beschikbaarheid sociale voorraad

Ambitie/Doel van de gemeente

Om verschillende inkomensgroepen reële kansen te bieden om in Baarn te (blijven) wonen is een gevarieerde opbouw van de betaalbare huur- en koopvoorraad wenselijk. Er wordt een structureel tekort aan sociale huurwoningen gezien. Tegelijkertijd zijn er tekorten in de middenhuur en goedkopere koopsector. Corporaties die Baarn tot hun werkgebied mogen rekenen worden uitgedaagd om mee te helpen aan het invullen van de opgaven. Dit kan door nieuwbouw maar ook door een herschikking in de bestaande woningvoorraad om in wijken meer variatie te krijgen. Te denken is aan omzetten van sociale huur naar middenhuur of betaalbare koop, en toevoeging van nieuwe sociale huurwoningen.

Bijdrage hieraan van Het Gooi- en Omstreken

Het Gooi en Omstreken heeft per 1 januari 2020 116 zelfstandige huurwoningen waarvan 110 sociale huurwoningen en 6 vrije sector woningen. De gemeente Baarn valt buiten de kernregio van Het Gooi en Omstreken. Het Gooi en Omstreken mag hierdoor geen nieuwbouw realiseren in Baarn, tenzij de gemeente daar expliciet om vraagt en er geen andere corporaties binnen de kernregio zijn die de opgave kunnen vervullen. Gezien het geringe aantal woningen dat de corporatie in bezit heeft is het wat haar betreft niet wenselijk om in Baarn meer woningen te liberaliseren.

Prestatieafspraken

Nr.	Beschrijving	Periode	Wie?	Type
1	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.	2020-2023	corporatie	inspanningsafpraak
2	Het Gooi en Omstreken heeft tot en met 2023 geen verkoopambitie in de gemeente Baarn.	2020-2023	corporatie	resultaatafspraak
3	<u>Doelgroepenverordening</u> De gemeente gaat in overleg met corporaties een doelgroepenverordening opstellen voor o.a. sociale huur, middenhuur en sociale koop.	2020	Gemeente corporatie	resultaatafspraak

2) Betaalbaarheid

Ambitie/Doel van de gemeente

Baarn kent twee gezichten. Enerzijds zijn er de wijken met relatief veel (sociale) huurwoningen, anderzijds wijken met vooral grote duurdere woningen. Er is een structureel tekort aan sociale huurwoningen. Mensen in een kwetsbare positie blijven langer thuis wonen en zijn vaak aangewezen op een sociale huurwoning. Tegelijkertijd zijn er tekorten in de middenhuur en goedkopere koopsector. Om verschillende inkomensgroepen reële kansen te bieden om in Baarn te (blijven) wonen is een gevarieerde opbouw van de betaalbare huur- en koopvoorraad nodig. De gemeente daagt corporaties uit om mee te helpen aan het invullen van deze opgaven.

Bijdrage hieraan van Het Gooi- en Omstreken

Het Gooi en Omstreken heeft het huurbeleid dat 80% van de totale woningvoorraad bereikbaar is voor de alleraagste 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. Ter voorkoming van huurachterstanden voert Het Gooi en Omstreken een proactief beleid richting huurders als er een betalingsachterstand ontstaat. Dit proactieve beleid heeft tot gevolg gehad dat er in 2019 wederom geen woninguitzettingen zijn geweest bij Het Gooi en Omstreken in Baarn.

Prestatieafspraken

Nr.	Beschrijving	Periode	Wie?	Type
1	<u>Huurprijs</u> Momenteel heeft bij mutatie 96% van de woningen in Baarn een streefhuurprijs tot de 2 ^e aftoppingsgrens. Er is vooralsnog geen aanleiding om dit aan te passen. Het percentage kan door aanpassing en nieuwe aftoppingsgrenzen fluctueren, maar is conform het beleid van de corporatie minimaal 80%.	2020-2023	corporatie	resultaatafpraak
2	<u>Huurverhoging</u> Extra huurstijgingen die, als gevolg van de jaarlijkse inkomenstoets (in het kader van de nieuwe wet doorstroming huurmarkt) worden gerealiseerd, dat wil zeggen de huurverhogingen bij huishoudens met een inkomen boven de toewijzingsgrens, tellen niet mee bij de berekening van de huursomstijging. Extra inkomsten uit de inkomensafhankelijke huursomstijging worden gebruikt voor investeringen.	2020-2023	corporatie	resultaatafpraak
3	<u>Huursom: benutten ruimte uit het Sociaal Huurakkoord in lokale prestatieafspraken</u> De Huurdersorganisatie Het Gooi en Omstreken (HGO), de gemeente en Het Gooi en Omstreken spreken af dat Het Gooi en Omstreken de mogelijkheid krijgt de huursom te laten stijgen met maximaal inflatie + 1%. Het vaststellen van het benutten van de ruimte voor een extra huurstijging wordt gedaan in overleg met de huurdersorganisatie HGO bij de jaarlijkse vaststelling van de huurverhoging. Deze afwijking van de maximale huursomstijging is van belang om lokaal rekening te houden met de investeringsopgave. Deze verhoging kan worden ingezet indien zodanige investeringen in beschikbaarheid, herstructurering of verduurzaming nodig zijn dat een gemiddelde inflatievolgende huurverhoging tot onvoldoende investeringscapaciteit leidt.	2020-2023	corporatie HGO	resultaatafpraak

4	<u>Voorkoming huurachterstanden</u> Het Gooi en Omstreken vindt het belangrijk te voorkomen dat huurders betaalproblemen krijgen en in geval er al betaalproblemen zijn hulp te bieden of toe te leiden naar hulp.	2020-2023	corporatie	inspanningsafspraken
---	---	-----------	------------	----------------------

3) Huisvesting specifieke doelgroepen

Ambitie/Doel van de gemeente

Baarn heeft een relatief groot aantal inwoners van 65 jaar en ouder. De meeste ouderen zijn lang(er) gezond en participeren actief in de samenleving. Bovendien zijn zij doorgaans gehecht aan de woning waarin zij wonen. Laat onverlet dat een deel van de 65-plussers aanpassing aan de woning, een andere woning of omgeving wenst; vaak makkelijker toegankelijk, comfortabel en nabij voorzieningen. Hieraan besteden we preventief aandacht in de bestaande woningvoorraad en door nieuwbouw ten behoeve van doorstroming. Een deel van de ouderen krijgt te maken met een zorgvraag. Doorgaans blijven zij ook (langer) zelfstandig thuis wonen.

Dit geldt daarnaast ook voor andere groepen die een zorgbehoefte hebben, zoals mensen met een verstandelijke beperking of psychiatrische aandoening (GGZ). Voor mensen die zelfstandig thuis wonen, met een behoefte aan zorg en ondersteuning, willen we enerzijds zorg aan huis beter mogelijk maken, anderzijds ook ruimte bieden voor nieuwe woonconcepten met zorg nabij.

Op grond van de taakstelling Statushouders biedt de gemeente Baarn huisvesting aan statushouders.

Een specifieke woonvorm betreft ook het wonen in een woonwag. De woonwagens in de gemeente Baarn op het Zuiderlicht en Bisschopswaai zijn in het bezit / beheer van corporatie Het Gooi en Omstreken.

Bijdrage hieraan van Het Gooi- en Omstreken

Het Gooi en Omstreken zet zich in op het vergroten van de dynamiek (het aantal verhuisbewegingen) op de woningmarkt. Wij richten ons hierbij zo veel mogelijk op doorstromers. Hieronder verstaan we de mensen, die door verhuizing een sociale huurwoning van een corporatie achterlaten. Door doorstromers voorrang te geven geef je deze woningzoekenden de kans om een woning te vinden die beter past bij hun woonsituatie, waardoor er bijvoorbeeld een mooie eengezinswoning beschikbaar komt voor een gezin die vervolgens een mooie woning voor een starter achter laten. Aan het einde van iedere verhuisketen wordt uiteindelijk een starter geholpen. Wij vragen gemeenten om bij het gezamenlijk opstellen van toewijzingscriteria ten behoeve van nieuwbouw binnen de sociale huursector zoveel mogelijk ons advies te volgen en maximaal in te zetten op doorstroming.

Het Gooi en Omstreken vindt het belangrijk dat hun huurders zo lang mogelijk prettig en zelfstandig wonen en onderdeel uitmaken van de samenleving. Bij voorkeur in een woning die goed past bij hun levenssituatie. De corporatie heeft wooncoaches in dienst die bewoners helpen bij het zoeken naar een passende woning en advies geven. Binnen het wooncoachproject wordt nauw samengewerkt met de gemeenten waar wij woningbezit hebben, met collega-corporaties en andere stakeholders. Het project loopt tot en met 2021.

Prestatieafspraken

Nr.	Beschrijving	Periode	Wie?	Type
1	<u>Woonwagens en woonwagendplaatsen</u> De 17 woonwagens (10 op Zuiderlicht en 7 op Bisschopswaai) zijn aan vervanging toe. Het Gooi en Omstreken heeft opdracht gegeven voor een onderzoek naar de verschillende oplossingsmogelijkheden. In 2022 wordt in overleg met de bewoners en de gemeente een plan van aanpak gemaakt.	2020-2023	gemeente corporatie	resultaatafspraak

2	<u>Overeenkomst woonruimteverdeling woonwagens</u> De huidige overeenkomst is verouderd. In 2021 actualiseren de gemeente en Het Gooi en Omstreken deze overeenkomst.	2021	gemeente corporatie	resultaatafspraak
3	<u>Huisvesting statushouders</u> De grootste corporatie in Baarn (Eemland Wonen) huisvest in Baarn de statushouders op grond van de huisvestingstaakstelling. Het Gooi en Omstreken is bereid om, naar rato van haar bezit, statushouders te huisvesten om gemeente Baarn te helpen bij het realiseren van haar taakstelling. De gemeente Baarn heeft het koppelen van kandidaten aanwoningen bij Eemland Wonen belegd. Eemland Wonen kan hiervoor, namens de gemeente een verzoek neerleggen voor een woning bij Het Gooi en Omstreken.	2020- 2023	gemeente corporatie	inspannings- afspraken
4	<u>Informatievoorziening prettig langer thuis wonen</u> We zetten samen in op informatievoorziening aan bewoners van Het Gooi en Omstreken over de mogelijkheden om prettig langer thuis te wonen.	2020- 2021	gemeente corporatie	inspannings- afspraken
5	<u>Verhuiscoach/wooncoach</u> De gemeente Baarn werkt samen met de verhuiscoach van Welzijn Baarn om ouderen die vragen hebben over langer zelfstandig wonen of die willen verhuizen naar een beter geschikte woning hierbij te ondersteunen. Het Gooi en Omstreken heeft hiervoor wooncoaches in dienst. Op operationeel niveau gaan we contact leggen tussen verhuiscoach en wooncoach om zaken goed af te stemmen. Hiermee kunnen we samen de huurders die ons benaderen snel en goed helpen. Op dit moment heeft Het Gooi en Omstreken geen specifieke plannen voor het voeren van een wooncoach project in de gemeente Baarn. Eind 2020 wordt bekeken hoe en wanneer wij ook in Baarn onze 65+ huurders kunnen aanschrijven. De planning voor de gemeente Baarn volgt nog, waarbij er circa 30 Baarnse huishoudens worden aangeschreven.	2020- 2021	gemeente corporatie	resultaatafspraak

4) Leefbaarheid

Ambitie/Doel van de gemeente

Leefbaarheid in wijken en buurten is een gemeenschappelijke verantwoordelijkheid van inwoners, gemeenten woningcorporaties en een groot aantal andere organisaties (zoals welzijnsinstellingen). Partijen hebben hierin ieder

hun eigen specifieke verantwoordelijkheid. Gemeente Baarn, Het Gooi en Omstreken en de Huurdersorganisatie Het Gooi en Omstreken streven daarin naar betrokkenheid bij de woonomgeving van de inwoners. Dit zien we als een gezamenlijke inspanning van alle inwoners van Baarn.

Bijdrage hieraan van Het Gooi- en Omstreken

Het Gooi en Omstreken vindt het belangrijk dat mensen prettig en met plezier wonen, bij voorkeur in een woning en woonomgeving die goed past bij de situatie, leefstijl en levensfase. Daarbij is het van belang dat mensen prettig met elkaar in een straat of wooncomplex samenleven. Naast de veiligheid en de fysieke staat van het wooncomplex en de directe woonomgeving is zelfredzaamheid en het contact tussen bewoners, burens en buurtgenoten van grote invloed op het woonplezier van mensen.

Prestatieafspraken

Nr.	Beschrijving	Periode	Wie?	Type
1	<u>Leefbaarheid</u> De uitgaven van Het Gooi en Omstreken richten zich - conform de Woningwet 2015 - op die wijken waar de corporatie woningbezit heeft en heeft alleen betrekking op sociale huurwoningen van de corporatie en haar bewoners. De uitgaven voor leefbaarheid zijn maximaal het normbedrag dat is vastgelegd in artikel 51 lid 2 van het BTIV. Deze uitgaven richten zich op woonmaatschappelijk werk zoals bijvoorbeeld de inzet van buurtbemiddeling, wooncoaches en het schoon, heel en veilig houden van ons woningbezit en de directe woonomgeving. Daarnaast kan het budget worden ingezet voor specifieke projecten en het leveren van maatwerk.	2020-2023	corporatie	resultaatafspraak
2	<u>Leefbaarheid onder druk</u> Gemeente en Het Gooi en Omstreken informeren elkaar als de leefbaarheid onder druk staat in de complexen van de corporatie. In dat geval gaan wij in gesprek over de noodzaak tot investeren in het woningbezit en/of de openbare ruimte.	2020-2023	gemeente corporatie	inspannings- afspraken
3	<u>Buurtbeheerder</u> Om meer handen en voeten te geven aan onze leefbaarheidsaanpak wordt in 2020 een buurtbeheerder aangenomen voor het gehele bezit van Gooi – en Omstreken en wordt er een plan van aanpak voor de leefbaarheid in complexen en buurten gemaakt. Het is nog niet bekend in welke gemeente de inzet van de buurtbeheerder nodig is.	2020	corporatie	resultaatafspraak
4	<u>Buurtbemiddeling en VIA-trajecten</u> Partijen willen het project Buurtbemiddeling gezamenlijk blijven dragen. De gemeente heeft een aantal Vangnet, Informatie en Advies-trajecten (VIA-trajecten) ingekocht bij de GGD waar Het Gooi en Omstreken in overleg gebruik van kan maken mocht dit nodig zijn (tweede	2020-2023	gemeente corporatie	resultaatafspraak

	kansbeleid). Wanneer de corporatie gebruik wil maken van een VIA-traject, neemt zij contact op met de medewerker OGGZ van de GGD regio Utrecht.			
--	---	--	--	--

5) Duurzaamheid

Ambitie/doel van de gemeente

De Baarnse woningvoorraad is doorgaans van hoogwaardige kwaliteit. Er liggen desalniettemin opgaven om de voorraad meer toekomstbestendig te maken. Belangrijk daarbij is de verduurzaming van woningen. Hiermee wil de gemeente klimaatdoelen bereiken (minder uitstoot CO₂) en er zorg voor dragen dat de afhankelijkheid van energie afneemt. Dit leidt uiteindelijk tot besparing op de totale woonlasten van huishoudens. De gemeente ziet de verduurzaming primair als verantwoordelijkheid van huiseigenaren zelf; inwoners en verhuurders. Waar nodig ondersteunt de gemeente dit door informatievoorziening.

Bijdrage hieraan van Het Gooi- en Omstreken

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 1-1-2020).

Prestatieafspraken

Nr.	Beschrijving	Periode	Wie?	Type
1	<u>Transitievisie warmte</u> Gooi en Omstreken is voor een deel van de keuzes die zij maakt voor het verder verduurzamen van het bezit in het kader van de energietransitie, afhankelijk van keuzes van de gemeente Baarn. Eind 2020 stelt de gemeenteraad de transitievisie warmte vast. In de periode daarna werken beide partijen samen met andere belanghebbenden verder aan het concretiseren van de plannen.	2020 - 2023	gemeente corporatie	resultaatafspraak en inspannings-afspraken
2	<u>Klimaatadaptatie</u> De gemeente Baarn en Het Gooi en Omstreken denken na over de mogelijkheden om in te zetten op klimaatadaptatie waaronder vergroening voor waterberging en ook om hitte tegen te gaan.	2021-2023	gemeente corporatie	inspannings-afspraken

Bijlage I: overzicht omvang DAEB-bezit corporaties in Baarn (op 1-1-2020)

	Alle DAEB (woningen en eenheden)	Specifieke (onzelfstandige) woongelegenheden	alleen DAEB-woningen
Dudok	43		43
Eemland Wonen	2.649	-132	2.517
Habion	23		23
Mooiland	16		16
Vestia	9	-9	0
Woonzorg	123	-70	53
Het Gooi en Omstreken	149	-41	108
Totaal	3.012	- 252	2.760