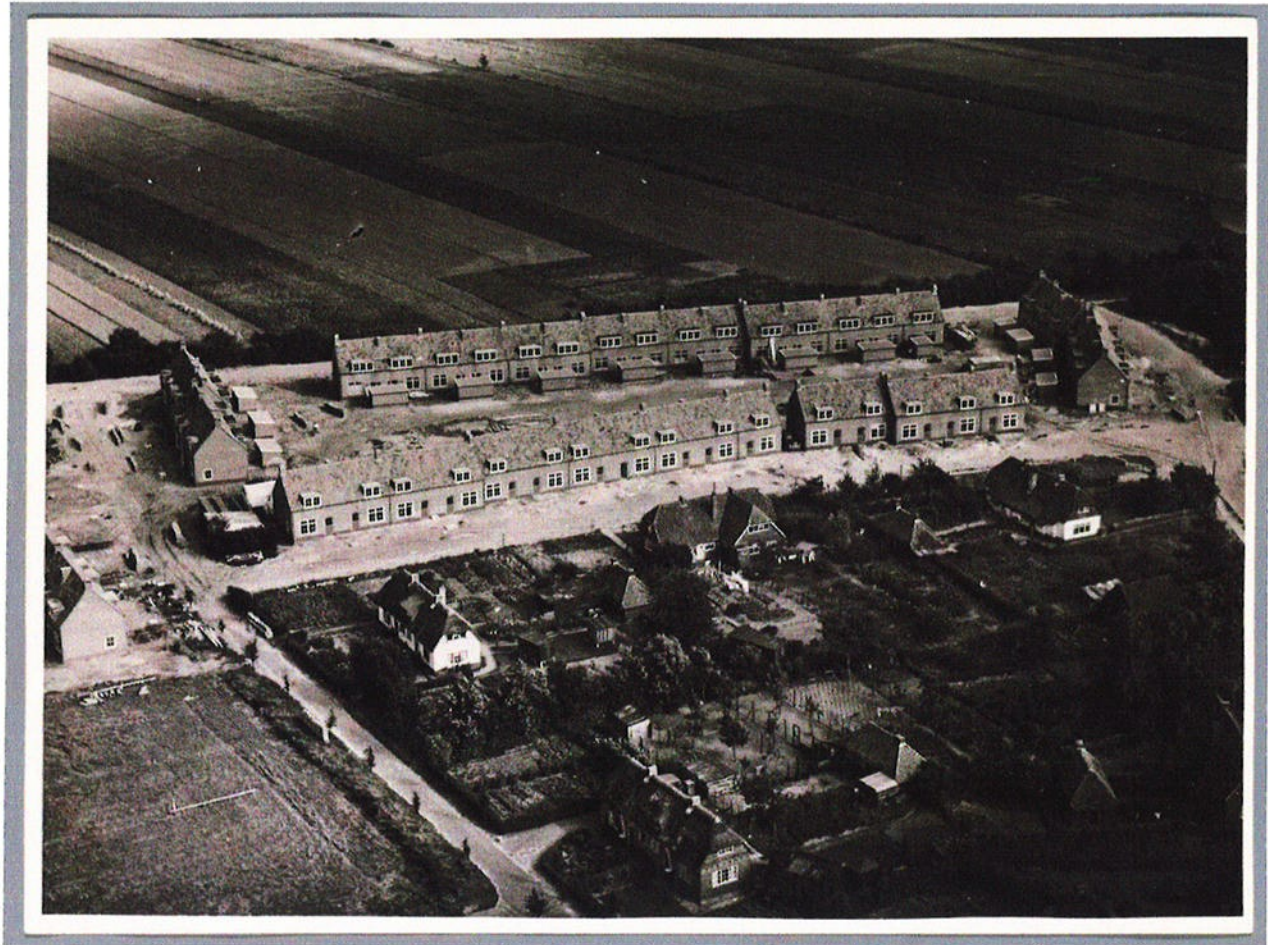


**Prestatieafspraken 2019-2022 Gemeente Laren,
Huurdersorganisatie Het Gooi en Omstreken (HGO) en
Woningcorporatie Het Gooi en Omstreken**



Inleiding

In deze prestatieafspraken verwoorden de gemeente Laren, Huurdersorganisatie Het Gooi en Omstreken (HGO) en woningcorporatie Het Gooi en Omstreken de gezamenlijke ambities op het gebied van wonen en volkshuisvesting voor de periode 2019 tot en met 2022. De gezamenlijke ambities worden per thema kort toegelicht en uitgewerkt in meerjarige afspraken.

Woningcorporatie Het Gooi en Omstreken is per 1 december 2018 gefuseerd met Woningbouwvereniging van Erfgooiers. Hierdoor zijn een aantal afspraken nog grotendeels op hoofdlijnen. De intentie is om deze in de loop van 2019 concreter te maken.

1. BETAALBAARHEID EN BESCHIKBAARHEID DOELGROEP

De gemeente, HGO en Het Gooi en Omstreken streven naar een toename van het aantal sociale huurwoningen in Laren.

1. Het Gooi en Omstreken verkoopt als algemeen uitgangspunt en dus ook in de periode van de prestatieafspraken geen sociale huurwoningen. Mocht na afronding van het totale verduurzamingsprogramma 'Label B' blijken dat benodigde aanvullende investeringen in duurzaamheid of voor de energietransitie niet gerealiseerd kunnen worden zonder verkoopopbrengsten, gaan partijen in gesprek over mogelijke oplossingen.
2. Het Gooi en Omstreken spant zich in om voldoende geschikte woningen voor vergunninghouders beschikbaar te stellen, in lijn met de door het Rijk aan de gemeente Laren toegewezen taakstelling.
3. Na afloop van het eerste kalenderjaar verstrekt Het Gooi & Omstreken een overzicht met de niet betaalde eerste maanden huur door statushouders aan de gemeente. Aan de hand hiervan zal worden vastgesteld of sprake is van een structureel probleem en zal overleg plaatsvinden tussen deze partijen om tot een mogelijke oplossing te komen.
4. De gemeente voert een actief WMO-beleid dat mensen ondersteunt om in hun eigen woning te blijven wonen, mits dit een adequate oplossing is en voldoet aan wettelijke normen. Hierover worden concrete afspraken gemaakt voordat het wooncoach senioren project van start gaat in gemeente Laren.
5. Partijen informeren elkaar bij schrijnende gevallen -binnen de mogelijkheden van de AVG- in het kader van armoedebestrijding en proberen daarbij samen tot oplossingen te komen.

2. NIEUWBOUW EN DOORSTROMING

De gemeente, HGO en Het Gooi en Omstreken streven er naar om voor tenminste 1/3^e deel van het totale nieuwbouwprogramma sociale huurwoningen te realiseren.

6. De gemeente en Het Gooi en Omstreken spannen zich in om nieuwbouwlocaties voor sociale huurwoningen te vinden en daar sociale woningbouw te realiseren. Partijen monitoren en bespreken jaarlijks tijdens het bestuurlijk overleg de voortgang en de mogelijke nieuwbouwlocaties.
7. De gemeente hanteert -voor zover de grond haar eigendom is- grondprijzen die de exploitatie van sociale nieuwbouwwoningen mogelijk maakt.
8. Minimaal 1/3 van het nieuwbouwprogramma in Laren wordt conform de Lokale Woonvisie van de gemeente gerealiseerd in het sociale huursegment. De gemeente verstrekt aan Het Gooi en Omstreken jaarlijks een overzicht van de gerealiseerde nieuwbouw in de gemeente

Laren en inzicht in het nieuwbouwprogramma.

9. Het Gooi en Omstreken onderzoekt in hoeverre in de gemeente Laren met transformatie en/of sloop-nieuwbouw het aantal sociale huurwoningen kan worden uitgebreid en heeft hiervoor eind 2019 zijn portefeuilleplan gereed.

10. De gemeente en Het Gooi en Omstreken maken per project afspraken over de eerste toewijzing van nieuwbouw woningen. Uitgangspunt hierbij is om bij nieuwbouw met voorrang aan te bieden aan doorstromers uit Laren binnen de mogelijkheden uit de Lokale Huisvestingsverordening (max 25%) en het op gang brengen van zo lang mogelijke verhuisketens.

11. Het Gooi en Omstreken maakt elk jaar inzichtelijk hoeveel woningen met voorrang zijn aangeboden aan huurders met lokale binding.

12. Het Gooi en Omstreken en de gemeente gaan in 2019 in overleg over de inzet van de wooncoach voor 65+ ers. De wooncoach is erop gericht dat de huurder woont in een woning die bij hem of haar past en daardoor langer zelfstandig kan wonen. Dit kan bijvoorbeeld worden bereikt met woningaanpassing of door te verhuizen. Het Gooi en Omstreken en de gemeente maken een afspraak over de kosten, planning en inzet van WMO faciliteiten voor dit project.

3. VERDUURZAMING

De gemeente, HGO en Het Gooi en Omstreken zetten samen stappen naar een CO2-neutrale woningvoorraad en werken samen in de energietransitie.

13. Partijen informeren elkaar actief over nieuwe ontwikkelingen op het gebied van duurzaamheid. Het voornemen is om intensief samen te werken, zodat de buurtgerichte aanpak voor het verduurzamen efficiënt kan worden uitgevoerd.

14. In 2019 start Het Gooi en Omstreken in Laren met de verduurzaming van de voorraad naar gemiddeld label B.

15. Voor het einde van 2019 informeert Het Gooi en Omstreken de gemeente over een meerjarenplanning hoe en wanneer de verduurzaming uit te voeren. Streven is om de verduurzaming van de sociale huurwoningen vóór 2023 gereed te hebben.

16. De gemeente spant zich ook in voor verduurzaming en inventariseert in 2019 haar maatschappelijk vastgoed. De gemeente werkt hiervoor een plan uit om dit vastgoed in de komende 4 jaar te verduurzamen en informeert Het Gooi en Omstreken hierover.

17. Partijen werken actief samen om de afkoppeling van het hemelwater en de daarvoor te nemen stappen mogelijk te maken. Uitgangspunt is een efficiënte samenwerking en het zoeken naar afstemmingsmogelijkheden met verduurzamings- en/of onderhoudsprojecten.

18. Het afkoppelen van de hemelwaterafvoer wordt binnen de daarvoor ontwikkelde normen gefinancierd door de gemeente, middels verhoging van de rioolheffing.

19. Het Gooi en Omstreken zal alle nieuwbouwwoningen aardgasloos en BENG bouwen.

20. De gemeente werkt aan een transitievisie warmte met daarin een alternatief voor aardgas per wijk. Deze visie moet vanuit het huidige landelijke beleid eind 2021 gereed zijn. De gemeente streeft ernaar deze eerder gereed te hebben. Samen met Het Gooi en Omstreken verkent de gemeente hoe te komen tot aardgasloze woningen en wijken. Van de wijken die voor 2030 van het aardgas af gaan, zullen de gemeente Laren en Het Gooi en Omstreken na het gereed komen van de warmtevisies een wijkuitvoeringsplan opstellen.

21. Het Gooi en Omstreken en de gemeente onderzoeken -nadat de warmtevisie is opgesteld- in hoeverre en op welke manier een pilot kan worden opgestart waarin gezamenlijk wordt toegewerkt naar een aardgasloze wijk. De gemeente betreft hierbij ook

andere relevante stakeholders zoals de netbeheerder en andere woningeigenaren.
22. Bij renovatieprojecten gericht op duurzaamheid en nieuwbouw is de Legesverordening van de gemeente van toepassing. Partijen zijn bereid om te zijner tijd in gesprek te gaan over eventuele mogelijkheden de Legesverordening aan te passen.

4. LEEFBAARHEID

Leefbaarheid in de buurten en complexen met sociale huurwoningen is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van onder andere huurders, Het Gooi en Omstreken en de gemeente Laren.

23. De gemeente heeft met Het Gooi en Omstreken afspraken gemaakt om samen te werken aan het aanbrengen van achterpadverlichting bij alle complexen waarvan Het Gooi en Omstreken en de gemeente Laren het eens zijn dat sprake is van onvoldoende verlichting. Met de betreffende buurtpreventieverenigingen zal overlegd worden op welke wijze de locaties, waar sprake is van onvoldoende achterpadverlichting, vóór 1 mei 2019 in kaart kunnen worden gebracht. Het Gooi en Omstreken start met de realisatie in 2019 en neemt de resterende benodigde middelen op in de begroting 2020. Partijen streven ernaar om vóór september 2019 zoveel mogelijk de achterpadverlichting aan te hebben gebracht.

24. Bij mutatie, planmatig onderhoud en/of bij de aanpak van het verduurzamingsprogramma brengt Het Gooi en Omstreken -daar waar draaiende delen worden vervangen- inbraakwerend hang- en sluitwerk aan. De eerste verantwoordelijkheid voor het informeren van Het Gooi en Omstreken dat aanbrengen of vervangen van inbraakwerend hang- en sluitwerk nodig is ligt bij de bewoners zelf, de gemeente geeft deze informatie ook door aan Het Gooi en Omstreken als zij weet waar dat speelt.

25. Partijen zoeken de samenwerking als daar in het kader van leefbaarheid aanleiding toe is.

26. Partijen zetten actief in op het vergroten van de sociale cohesie in de complexen van Het Gooi en Omstreken en overleggen hoe hierop wordt ingezet bij het aanbrengen van achterpadverlichting en de uitvoering van de duurzaamheidsprojecten.

27. De gemeente en Het Gooi en Omstreken gaan in gesprek om tot oplossingen te komen als blijkt dat leefbaarheid in woningbezit van Het Gooi en Omstreken onder druk staat.

28. Het Gooi en Omstreken gaat in 2019 in gesprek met de huurders over de communicatie en hun beeld van Het Gooi en Omstreken. Het Gooi en Omstreken stelt daarnaast in 2020 een plan op hoe zij huurders meer kan betrekken, zodat zij weet wat er speelt en wat huurders belangrijk vinden. Het Gooi en Omstreken informeert de gemeente zodra dit beleid gereed is. In dit kader wordt onderzocht of het kantoor van de HGO - de oude vergaderlocatie van Woningcorporatie Van Erfgooiers – hiervoor kan worden gebruikt.

5. HUURSOMSTIJGING EN ACHTERVANG BORGING WSW

29. 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.

30. De afspraken met betrekking tot de toevoeging van sociale huurwoningen middels nieuwbouw zijn niet geldig als de corporaties geen WSW (borging) krijgen voor deze voorgenomen uitbreiding.

31. Het voornemen van Gemeente Laren en Het Gooi en Omstreken is om een generieke achtervang overeenkomst op te stellen. De keuze voor het in de toekomst aangaan van een (generieke) achtervang overeenkomst met het WSW, in welke vorm dan ook, zal ter goedkeuring moeten worden voorgelegd aan de raad. Het college heeft een inspanningsverplichting om dit voorstel van Het Gooi en Omstreken zo snel mogelijk in 2019 op de agenda van de raad te krijgen.

6. SAMENWERKING, MONITORING EN EVALUATIE

32. Partijen overleggen jaarlijks minimaal vier keer ambtelijk en twee keer bestuurlijk over de realisatie van de prestatieafspraken. Jaarlijks verstrekt Het Gooi en Omstreken binnen 5 maanden na afloop van het afgelopen kalenderjaar aan de gemeente Laren en de HGO een volkshuisvestelijk verslag. De gemeente monitort samen met Het Gooi en Omstreken de voortgang van de in de prestatieafspraken vastgelegde activiteiten door jaarlijks het format opgenomen in de bijlage in te vullen.

33. Partijen actualiseren de cijfers over de voorraadontwikkeling jaarlijks.

Deze prestatieafspraken zijn mede tot stand gekomen op basis van:

- Woonvisie Laren 2017-2022
- Woonvisie Regio Gooi en Vechtstreek 2016-2030
- Klimaatbeleidsplan Laren 2018-2022
- Uitvoeringsplan Energietransitie Laren 2018-2019
- Activiteitenoverzicht Het Gooi en Omstreken Laren 2019

De brief van Het Gooi en Omstreken aan de gemeente Laren d.d. 5 mei 2017 is een essentieel uitgangspunt bij het opstellen van deze prestatieafspraken.

Ondertekening

Aldus afgesproken op d.d. 6 maart 2019 te Laren

Gemeente Laren,
namens deze,



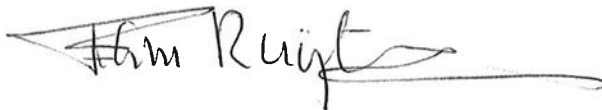
A.H.M. Stam
Wethouder

Huurlersorganisatie Het Gooi en Omstreken (HGO),
namens deze,

H. Calis
Lid HGO



F.G.M. Ruijter
Lid HGO



Stichting Woningcorporatie Het Gooi en Omstreken,
namens deze,

M.J.W. van Gessel
Directeur-bestuurder

