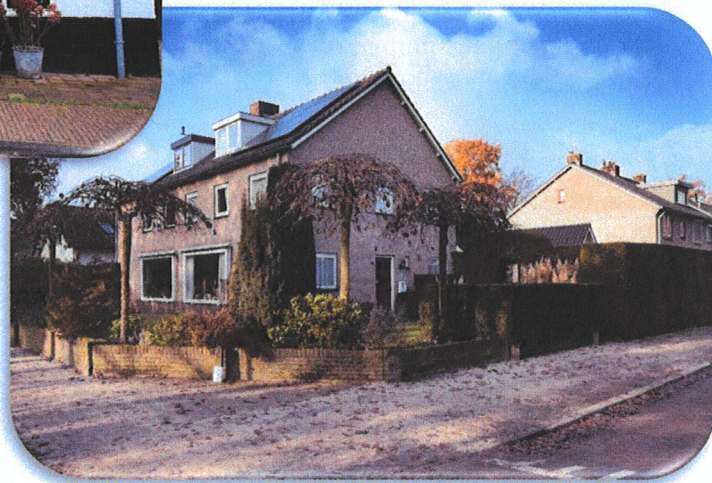


Prestatieafspraken wonen in Laren 2024-2027



G&O voor de huurders



ARGO

Inleiding

Voor u liggen de meerjarige prestatieafspraken 2024 t/m 2027. Een resultaat van een constructieve samenwerking tussen de gemeente Laren, huurdersbelangenvereniging van G&O (HGO) en woningcorporatie G&O.

Kader

In de Woningwet is opgenomen dat woningcorporaties naar redelijkheid bijdragen aan de volkshuisvestelijke doelen van de gemeenten waarin zij werkzaam zijn. Het volkshuisvestingsbeleid van de gemeente Laren is vastgelegd in de Woonvisie 2023-2027 en het bijbehorende Uitvoeringsprogramma, die zijn vastgesteld door de gemeenteraad. Woningcorporatie G&O heeft door middel van een bod invulling gegeven aan het volkshuisvestingsbeleid van de gemeente Laren.

Deze prestatieafspraken vormen een van de resultaten van de samenwerking tussen de gemeente, woningcorporatie G&O en huurdersbelangenvereniging HGO, waarin wederkerige afspraken zijn opgenomen die eraan bijdragen dat de volkshuisvestelijke doelstellingen worden bereikt.

Nationale Prestatieafspraken

Op 30 juni 2022 zijn de Nationale Prestatieafspraken volkshuisvesting (NPA) getekend door Aedes, de Woonbond, VNG en het Rijk. In de NPA zijn afspraken opgenomen over een verdubbeling van de bouwproductie van sociale huurwoningen, verantwoorde huurstijgingen en huurverlaging voor lagere inkomens, vergaande verduurzaming en kwaliteitsverbetering van corporatiebezit en ten slotte investeringen in de leefbaarheid van wijken. In deze lokale prestatieafspraken worden in principe geen afspraken gemaakt over onderwerpen die al in de NPA zijn opgenomen – tenzij er is afgesproken dat op lokaal niveau een uitwerking nodig is. Zoals bijvoorbeeld over het opstellen van een woonzorgvisie.

Woonopgave Laren

Op 1 januari 2023 bestond 16% van alle woningen in Laren uit een sociale huurwoning. De druk op de sociale huursector is groot en blijft de komende jaren alleen maar toenemen. In de regio Gooi en Vechtstreek zijn ruim 18.000 actief woningzoekenden, dit zijn woningzoekenden die het afgelopen jaar gereageerd hebben op een vrijkomende sociale huurwoning. Jonge mensen en mensen met een lager- of middeninkomen kunnen moeilijk aan een woning komen in Laren.

Alle partijen onderschrijven gezamenlijk de woonopgave in de gemeente en streven ernaar om de sociale woningvoorraad de komende periode te laten groeien. Daarbij kijken we ook naar creatieve mogelijkheden binnen de bestaande voorraad en zetten we in op maatregelen die de doorstroming bevorderen. We zetten gezamenlijk onze schouders onder het realiseren van nieuwe huurwoningen in het sociale – en middensegment.

De prestatieafspraken bevatten de volgende vijf thema's.

1. Beschikbaarheid
2. Betaalbaarheid
3. Leefbaarheid
4. Wonen en zorg
5. Duurzaamheid

Looptijd

De looptijd van de prestatieafspraken is 2024 tot en met 2027 en sluit daarmee aan bij de Woonvisie 2023-2027 Laren. Aanvullende afspraken kunnen jaarlijks worden gemaakt indien blijkt dat hieraan behoefte is. De prestatieafspraken worden jaarlijks gemonitord, minimaal 1 keer tijdens het bestuurlijk overleg en minimaal 2 keer per jaar ambtelijk.

Partijen

Deze prestatieafspraken zijn gemaakt door de volgende partijen:

- Gemeente Laren
- Woningcorporatie G&O
- Huurdersorganisatie HGO

1. Beschikbaarheid

De vraag naar betaalbare woonruimte neemt toe. Het speerpunt uit de Woonvisie Laren is dat gemeente het tekort aan betaalbare woningen wil inlopen. Het uitgangspunt van partijen is dat het aandeel sociale huurwoningen toeneemt om toe te groeien naar een groter percentage sociaal in de totale woningvoorraad. Dit betekent in ieder geval dat het aandeel sociaal minimaal op peil blijft en dat van het nieuwbouwprogramma er tenminste 1/3 sociale huur en 1/3 in het middeldure segment wordt gerealiseerd. Partijen werken samen op het gebied van de monitoring van de ontwikkeling van de sociale woningvoorraad en de woonruimteverdeling. Door o.a. in te zetten op doorstroming willen we de bestaande voorraad beter benutten.

Beschikbaarheid			
	Onderwerp	Afspraak	Trekker
1.	Groei (netto)sociale huurvoorraad	Partijen willen dat de sociale huurvoorraad (streefpercentage 18%) gaat groeien en spreken af dat er sprake zal zijn van een netto groei aan het eind van de prestatieperiode tov 1 januari 2024. Daarbij past een terughoudend verkoopbeleid. Jaarlijks vindt monitoring plaats. Het komen tot een netto groei vergt een inspanning van alle partijen. G&O wil tot en met 2027 in Laren tenminste 48 sociale huurwoningen toevoegen: Harmen Vosweg (8), Erfgooiers afgebrand (8), Smeekeweg/Kloosterweg (25) en Eemnesserweg (7)	Gemeente en G&O
2.	Locaties nieuwbouw	Het toevoegen van nieuwbouw is het doel van alle partijen. Gemeente, G&O en HGO blijven opzoek naar geschikte locaties. Begin 2024 voert de gemeente een locatie onderzoek uit. Bij de bespreking van de uitkomst van dit onderzoek worden G&O en HGO actief betrokken.	Gemeente
3.	Tijdelijke woonvormen	In het kader van onderzoek naar locaties voor nieuwbouw (punt 2), worden de mogelijkheden voor tijdelijke woonvormen ook door de gemeente en G&O onderzocht. Voor de potentieel geschikte locaties stelt de gemeente uiterlijk in 2025 een projectplan met spelregels op voor tijdelijke en betreft hierbij G&O. Daarbij wordt ook gekeken naar passende parkeernormen.	Gemeente
4.	Alternatieve woonvormen	De gemeente ondersteunt, zoals opgenomen in de Woonvisie, de zoektocht van G&O naar creatieve manieren om extra woonruimte toe te voegen, zoals het splitsen en/of delen van woningen, of het realiseren van zogeheten combinatiewoningen. De gemeente formuleert uiterlijk in 2025 een voorstel voor kaders en richtlijnen dat de basis kan vormen voor splitsingsbeleid.	Gemeente

	Onderwerp	Afspraak	Trekker
5a.	Erfgooierswoningen: nieuwbouw plek afgebrande woningen	Uiterlijk in Q1 van 2024 formuleren partijen gezamenlijk de randvoorwaarden voor het proces om te komen tot ca. 8 nieuwe woningen op de plek van de twee afgebrande.	Gemeente en G&O
5b.	Erfgooierswoningen Complex 1: Niet DAEB	Partijen treden in Q2 2024 met elkaar in gesprek over de toekomst van de Erfgooierswoningen behorende tot Complex 1. G&O neemt hiertoe het initiatief.	G&O
6.	Nieuwbouw Smeekweg/Elleboogweg	De gemeente en G&O hebben de ambitie om op deze locatie 25 sociale huurwoningen te realiseren. De gemeente stelt voldoende ambtelijke capaciteit beschikbaar voor de versnelling van de realisatie van dit project (procedurele fase). Partijen maken tijdig afspraken over de toewijzing van de woningen waarbij doorstroming binnen Laren en het op gang brengen van een zo lang mogelijke verhuisketen de doelstelling is. De resultaten van de verhuisketen worden naderhand door partijen geëvalueerd.	Gemeente en G&O
7.	Tijdige bepaling Sociale grondprijzen	Bij aanvang van gezamenlijke projecten geeft de gemeente aan wat de te verwachten sociale grondprijs is.	Gemeente
8.	Ontwikkellocaties aandeel sociale huur uitgangspunt	De gemeente maakt per project met de ontwikkelaar afspraken over het aantal sociaal en middenduur en vrije sector. Conform de Woonvisie bestaat het nieuwbouwprogramma in Laren uit tenminste 1/3 sociale huur en 1/3 middenduur. De gemeente stuurt hierop via anterieure overeenkomsten.	Gemeente en G&O
9.	Voorkeurspositie corporatie sociaal	De door de gemeente aangewezen (potentiële) ontwikkellocaties worden met G&O besproken en de mogelijkheden voor ontwikkeling beoordeeld. Bij de ontwikkeling van huurwoningen in het sociale segment geeft de gemeente de corporatie voorrang en spant zich in om G&O in positie te brengen bij ontwikkelaars en/of particuliere projecten. Ook in het middensegment huur wil G&O ontwikkelen.	Gemeente en G&O
10.	Draagvlak	Partijen leveren gezamenlijke inspanning voor het creëren van draagvlak bij nieuwbouwprojecten, herontwikkeling of de realisatie van tijdelijke woningen. Dit betekent dat omwonenden in een vroeg stadium worden betrokken. Per project maken partijen hierover afspraken, wie welk aandeel levert.	Allen
11.	Nieuwbouw projectafspraken	Per project worden afspraken gemaakt over de doelgroep, toewijzing, woningtypes en de daarbij toe te passen parkeernormen.	Gemeente

	Onderwerp	Afspraak	Trekker
12.	Toewijzing lokaal	De toewijzing gebeurt via de regionale Huisvestingsverordening 2024. Op basis van de verordening biedt G&O 25% van het vrijkomende aanbod sociale huurwoningen met voorrang toe aan woningzoekenden met een gemeentebinding Laren. Jaarlijks wordt dit percentage gemonitord. Indien door de gemeente voorrang wordt verleend aan een brandweerman (conform HVV) dan wordt in samenspraak met G&O -indien nodig- direct bemiddeld.	Corporatie
13.	Doorstroming	Om verhuisketens zo lang mogelijk te maken en zoveel mogelijk huishoudens aan huisvesting te helpen wordt nieuwbouw sociale huur met voorrang aangeboden aan doorstromers die een sociale huurwoning achterlaten. a. Gemeente en G&O zetten bij wijze van experiment één nieuwbouwproject in waarmee wordt ingezet op een zo lang mogelijke verhuisketen. b. Voor elk nieuwbouwproject geldt dat de doorstroming gezamenlijk wordt gemonitord.	Gemeente en G&O
14.	Doorstroommaatregelen	In regionaal verband wordt in 2024/2025 onderzocht of er extra maatregelen kunnen worden ingezet ter bevordering van doorstroming. De gemeente onderzoekt of een verhuiskostenvergoeding voor senioren kan worden ingezet. G&O onderzoekt in regionaal verband de mogelijkheid van huurgewinning.	Gemeente en G&O
15.	Wooncoach	G&O gaat door met de inzet van de wooncoach: Van de gemeente wordt inzet van de WMO verwacht nav een gesprek van wooncoach met bewoner.	Corporatie
16.	Statushouders	De gemeente is verantwoordelijk voor de lokale taakstelling mbt huisvesting statushouders. G&O stelt voor deze doelgroep huisvesting beschikbaar. De gemeente draagt zorg voor voldoende capaciteit (vanuit VluchtelingenWerk) voor de ondersteuning bij het tekenen van de huurovereenkomst en het begeleiden van nieuwkomers. Het doel is dat nieuwe inwoners goed landen in de woning en wijk. Indien er leegstand optreedt als gevolg van gebrek aan begeleiding, treden de gemeente en G&O hierover met elkaar in gesprek. Ten behoeve van de uitvoering van de taakstelling onderzoekt de gemeente uiterlijk in Q2 2024 of G&O toegang kan krijgen tot het TVS-systeem.	Gemeente
17.	Lage middeninkomens	Gemeente en G&O komen overeen dat G&O bovenop de wettelijke beleidsruimte om 7,5% van de vrijgekomen sociale huurwoningen (dwz met een huurprijs onder de maximale sociale huurgrens, ook wel: 'liberalisatiegrens' € 808,06 prijspeil 2023) toe te wijzen aan middeninkomens (dwz met een maximaal inkomen van € 56.329, prijspeil 2023), extra ruimte krijgt om gedurende de looptijd van deze prestatieafspraken nog eens maximaal 7,5% sociale huurwoningen toe te wijzen aan middeninkomens (totaal maximaal 15%).	Gemeente

2. Betaalbaarheid

Betaalbaarheid is een belangrijk thema in de prestatieafspraken. Het ziet niet alleen op het toevoegen van meer betaalbare woningen maar ook op het betaalbaar houden van huurwoningen. Door stijgende (energie)prijzen zien we dat meer mensen in de financiële problemen raken. De gemeente betreft corporaties en de huurdersorganisaties bij het geven van voorlichting op het gebied van duurzaamheid. Partijen maken afspraken bij (naderende) betalingsproblematiek.

Betaalbaarheid			
	Onderwerp	Afspraak	Trekker
18.	Inkomensafhankelijke huurverhoging	Extra huurstijgingen die, als gevolg van een inkomensafhankelijke huurverhoging worden gerealiseerd tellen niet mee bij de berekening van de huursomstijging. Het gaat hierbij om de huurverhoging bij huishoudens met een inkomen boven de toewijzingsgrens. Extra inkomsten uit de inkomensafhankelijke huursomstijging worden gebruikt voor investeringen in de lokale maatschappelijke opgave.	Corporatie
19.	Energiearmoede	De gemeente houdt G&O en de HGO op de hoogte van stappen die worden gezet ten aanzien van duurzaamheid en energiebesparing. De gemeente kan helpen met financiële ondersteuning en informatieverstrekking over besparingstips.	Gemeente
20.	Betalingsproblematiek	G&O en de gemeente hebben als uitgangspunt dat huisuitzettingen als gevolg van betalingsproblematiek worden voorkomen. Partijen gaan (vroegtijdig) met elkaar in gesprek als dit nodig is conform het convenant Vroegsignalering.	Gemeente en G&O

3. Leefbaarheid en veiligheid

Gezamenlijk zorgen partijen voor een groene, schone en veilige leefomgeving. Prettig en plezierig wonen, werken en elkaar ontmoeten in Laren vinden partijen belangrijk. Daar waar de leefbaarheid en/of veiligheid onder druk staat of vervuiling optreedt geven we uitvoering aan de gemaakte afspraken.

Leefbaarheid en veiligheid			
	Onderwerp	Afspraak	Trekker
21.	Inzet op leefbaarheid	De gemeente Laren en G&O hechten belang aan een gezamenlijke inzet op leefbaarheid in wijken en in en om de complexen van sociale verhuurders. G&O levert een bijdrage aan de leefbaarheid in de directie nabijheid van hun woongelegenheden. De uitgaven zijn gericht op het schoon, heel en veilig houden van de woningen en de directe woonomgeving. Daarnaast kan het budget worden ingezet voor specifieke projecten en het leveren van maatwerk. In 2024 organiseren partijen een overleg over leefbaarheid in de wijk bijv. aan de hand van veerkrachtkarten.	Gemeente en G&O
22.	Aandachtsgroepen	De belangrijkste taak van woningcorporaties is zorgdragen voor betaalbare woningen voor mensen met lage inkomens en kwetsbare doelgroepen, waaronder uitstromers uit zorginstellingen en statushouders. Het woningaanbod is schaars terwijl het aantal kwetsbare doelgroepen dat in aanmerking komt voor een sociale huurwoning stijgt. Met het oog op de leefbaarheid in buurten, zorgt G&O waar dat kan/binnen hun mogelijkheden voor spreiding van kwetsbare doelgroepen binnen de gemeente.	
23.	Woonfraude	Partijen maken afspraken over de gegevensuitwisseling bij de aanpak van woonfraude. Partijen zetten in op een lokaal convenant woonfraude (gebaseerd op het voorbeeld van regiogemeenten) en realiseren dit uiterlijk in 2024.	Corporatie

4. Wonen en zorg

De vergrijzing in Nederland neemt toe. In Laren is de komende jaren sprake van een dubbele vergrijzing: de groep ouderen wordt groter én ouder. De overheid wil dat mensen (iedereen die zorg en ondersteuning nodig heeft) langer zelfstandig thuis kunnen wonen. Dit betekent dat gemeenten en corporaties zich extra inspannen om zoveel mogelijk mensen te huisvesten in een voor hen passende woning. Gemeenten hebben nadrukkelijk een taak in het kader van wonen en zorg. De beoogde nieuwe wet Regie op de Volkshuisvesting verplicht alle gemeenten tot het opstellen van een Woonzorgvisie per 1 januari 2026. In de regio Gooi en Vechtstreek wordt eind 2023, begin 2024 een woon-zorg analyse uitgevoerd. Aan de hand daarvan werkt de gemeente Laren (in regionaal verband) aan uitwerking van de zorgcomponent. In de Woonvisie heeft de gemeente haar visie ten aanzien van ouderen al opgenomen.

Wonen en zorg			
	Onderwerp	Afspraak	Trekker
24.	Woonzorganalyse	De gemeente werkt in regionaal verband aan een woonzorganalyse en betreft hierin naast de zorgorganisaties ook G&O en de HGO. Begin 2024 zal de analysefase gereed zijn.	Gemeente
25.	Woonzorgvisie	De gemeente draagt zorg voor het tijdig (voor 1 januari 2026) opstellen van een woonzorgvisie, al dan niet in regionaal verband. Zij betreft hierbij de corporaties, zorgaanbieders, welzijnsorganisaties en huurdersorganisaties. In de woonzorgvisie benoemt de gemeente de opgave en de gebieden waar wonen met ondersteuning en zorg geborgd is. Gemeente neemt regie in het samen met partijen formuleren van een uitvoeringsprogramma wonen en zorg als uitvloeisel van de woonzorgvisie. Op basis van het uitvoeringsprogramma worden verdere afspraken gemaakt.	Gemeente
26.	Levensloopbestendige woningbouw	De gemeente streeft naar een gedifferentieerd woningbouwprogramma met minimaal 50% levensloopbestendige woningen, met het oog op het langer zelfstandig thuiswonen. Partijen gaan per project met elkaar in gesprek hoe hieraan invulling kan worden gegeven. Een mix van diverse doelgroepen kan ook bijdragen aan 'zorg voor elkaar'.	Gemeente en G&O
27.	Stalling scootmobielen	Het gebruik van een scootmobiel (door ouderen) kan helpen langer zelfstandig thuis te wonen. Niet elk complex/gebouw is uitgerust met de mogelijkheid tot het (brand)veilig stallen van een scootmobiel. De gemeente gaat na bij verstrekking van een scootmobiel of deze veilig gestald kan worden. Indien dit niet het geval is, treden gemeente en G&O in overleg over een passende oplossing.	Gemeente en G&O

5. Duurzaamheid

Het thema duurzaamheid is breed en veelomvattend en heeft diverse verbindingen met andere thema's. Naast de doelstelling op het gebied van CO2-neutraliteit hebben partijen ook aandacht voor circulariteit, klimaatadaptatie en natuur inclusief.

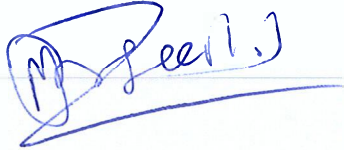
De gemeente en G&O onderschrijven het Klimaatakkoord waarin is afgesproken dat er in 2030 50% minder CO2 uitgestoten wordt en dat Nederland in 2050 energieneutraal en aardgasvrij is. De gemeente heeft in de Transitievisie Warmte (TVW) de route opgenomen om te komen tot een volledig aardgasvrije gebouwde omgeving in 2050. Een complexe opgave die we gezamenlijk oppakken. De grootste opgave voor de komende jaren is het (verder) verduurzamen van de bestaande woningen (niet de huurwoningen), hoe verwarmen we de woningen duurzaam: de Warmtetransitie; Aardgasvrij maken; warmtenetten, en verduurzaming koopwoningen. Betaalbare woonlasten zijn daarbij het uitgangspunt.

Duurzaamheid			
	Onderwerp	Afspraak	Trekker
28.	Energielabels	G&O zorgt ervoor dat de nog resterende energielabels E,F,G uiterlijk in 2028 zijn verdwenen, zoals opgenomen in de Nationale Prestatieafspraken (m.u.v. monumenten en voor sloop aangemerkte woningen; en onder voorbehoud van instemming huurders). Uitgangspunt van G&O ten aanzien van woningen met label D en beter: laatste noodzakelijke verbeteringen uitvoeren op het moment van aardgasvrij maken van de woningen.	Corporatie
29.	Draagvlak	Corporaties staan voor de opgave om uiterlijk in 2030 450.000 bestaande woningen aardgasvrij te maken. Zij doen dit als onderdeel van de wijkgerichte aanpak, waarbij gemeenten in eerste instantie aan zet zijn voor het draagvlak voor aardgasvrije wijken bij alle inwoners. Corporaties delen met gemeenten actief hun kennis over het bereiken van draagvlak.	Gemeente en G&O + samen met HGO
29.	Klimaatadaptatie risico-inventarisatie	De gemeente betreft de corporaties bij de risico-inventarisatie klimaatadaptatie.	Gemeente
30.	Transitievisie Warmte	De Transitievisie warmte van de gemeente Laren is vastgesteld. De gemeente is gestart met de eerste uitwerking van de TWV: i.s.m. Waternet is een haalbaarheidsstudie gaande i.h.k.v. de potentie van de Goyergracht als warmtebron voor een warmtenet. In de TVW van Laren is vastgesteld dat we niet starten voor 2026 met een wijkuitvoeringsplan. Het is de intentie van de gemeente om voor 2026 zoveel mogelijk uit te werken voor welke wijken een collectieve warmteoplossing het uitgangspunt is. Het Nationaal Programma Lokale Warmtetransitie zal gemeenten hierbij ondersteunen; partijen zullen de voortgang monitoren.	Gemeente

Ondertekening

Aldus overeengekomen op 6 december 2023 te Laren,

Woningcorporatie G&O
Namens deze,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'P. Prinsen Geerlig', with a horizontal line underneath.

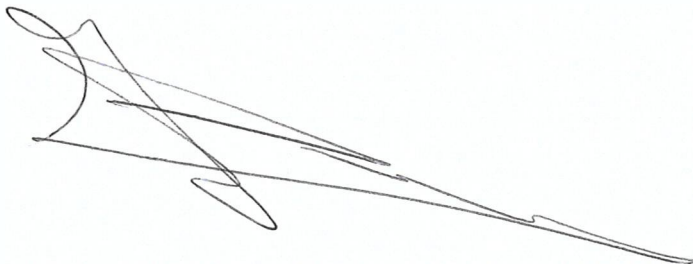
De heer P. Prinsen Geerligs
Manager Wonen

Huurdersorganisatie G&O (HGO)
Namens deze,

De heer H. Calis

A large, stylized handwritten signature in blue ink, possibly reading 'H. Calis', with a horizontal line underneath.

De gemeente Laren,
Namens deze,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'J. den Dunnen', with a horizontal line underneath.

De heer J. den Dunnen
wethouder Volkshuisvesting

