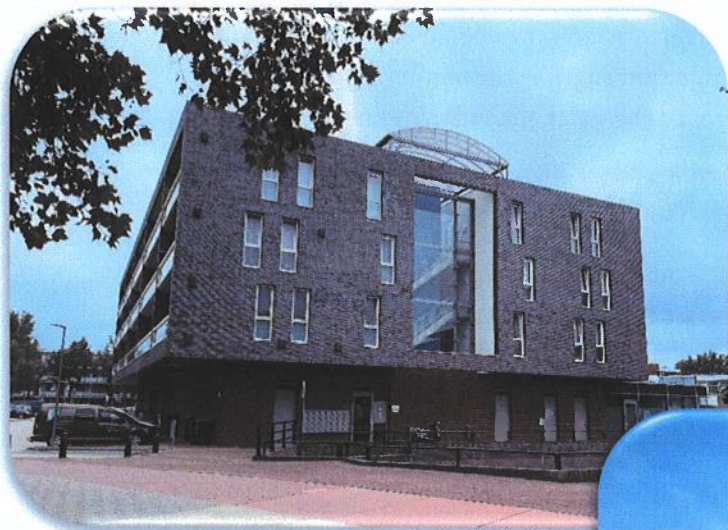


# Prestatieafspraken wonen in Blaricum 2024-2027



## Inleiding

Voor u liggen de meerjarige prestatieafspraken 2024 t/m 2027. Een resultaat van een constructieve samenwerking tussen de gemeente Blaricum, huurdersbelangenverenigingen van G&O en de Alliantie en woningcorporaties G&O en de Alliantie.

In deze prestatieafspraken staan per volkshuisvestelijk thema wat de bijdrage van iedere partij aan de opgave van Blaricum zal zijn. Deze prestatieafspraken omvatten niet alle acties en taken die gemeenten en corporaties doen, dat zou een te omvangrijke opsomming worden. Deze prestatieafspraken gaan over de zaken waarover alle partijen vinden dat nu specifiek afspraken moeten worden gemaakt.

## 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 Blaricum is vastgelegd in de Woonvisie 2023-2027 en het bijbehorende Uitvoeringsprogramma, die zijn vastgesteld door de gemeenteraad. Woningcorporaties G&O en de Alliantie hebben door middel van een bod invulling gegeven aan het volkshuisvestingsbeleid van de gemeente Blaricum.

Deze afspraken zijn gemaakt in een nieuwe context, namelijk de Nationale Prestatieafspraken, de Woondeal MRA en het Regionaal Woonakkoord Gooi & Vechtstreek.

## Nationale Prestatieafspraken volkshuisvesting (NPA)

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 aan het opstellen van een woonzorgvisie.

## Woonopgave Blaricum

Op 1 januari 2023 bestond 20% van alle woningen in Blaricum 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 Blaricum. Alle partijen onderschrijven gezamenlijk de woonopgave in de gemeente.

Onze visie hierbij is dat we zoveel mogelijk woningen beschikbaar willen maken voor bewoners die willen doorstromen en voor woningzoekenden. Daarbij zijn we ons bewust van de beperkte ruimte die Blaricum heeft en kijken we daarom ook naar creatieve oplossingen in de bestaande voorraad. We spelen zo goed als mogelijk in op de woonbehoefte van huurders en woningzoekenden door in te zetten op maatregelen die de doorstroming bevorderen en waar mogelijk het realiseren van

nieuwbouw sociale huur en midden-huur. Gelet op het geringe percentage sociale huur in de gemeente spannen partijen zich in om de sociale voorraad de komende jaren te laten groeien. Uitgangspunt is dat er de komende jaren geen sociale huurwoningen worden verkocht.

De prestatieafspraken bevatten de volgende thema's.

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

## Partijen

Deze prestatieafspraken zijn gemaakt door de volgende partijen:

- Gemeente Blaricum
- G&O en haar Huurdersorganisatie HGO
- De Alliantie en haar Huurdersbelangenvereniging de Alliantie Gooi en Vechtstreek

## Looptijd

De looptijd van de prestatieafspraken is 2024 tot en met 2027 en sluit daarmee aan bij de Woonvisie 2023-2027 Blaricum. 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.

## 1. Beschikbaarheid

De vraag naar betaalbare woonruimte neemt toe. In de Woonvisie is opgenomen dat gemeente Blaricum het tekort aan betaalbare woningen wil inlopen. Het uitgangspunt van partijen is dat het aandeel sociale en middeldure huurwoningen toeneemt om toe te groeien naar een groter percentage sociaal/middeldure 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. Een terughoudend verkoopbeleid is hierbij van toepassing. 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.

<b>Beschikbaarheid</b>			
	<b>Onderwerp</b>	<b>Afspraak</b>	<b>Trekker</b>
1.	Groei (netto)sociale huurvoorraad	Partijen willen dat de sociale huurvoorraad gaat groeien en spreken af dat er sprake zal zijn van een netto groei aan het eind van de prestatieperiode 2027 tov 1 januari 2024. Jaarlijks vindt monitoring plaats. Nieuwbouwprojecten in de pijpleiding die zijn opgenomen in de Woonvisie: - Hazeleger/Oude Renbaan 4 tot 6 woningen (Alliantie) - Melkfabriek 3 woningen (G&O). Bij toekomstige nieuwbouwprojecten (waarvan uitgezonderd de reeds afgesproken nieuwbouw op Hazeleger/Oude Renbaan (alleen de Alliantie)) op nader te bepalen inbreidlocaties/kleine locaties die voortkomen uit het locatieonderzoek woningbouw in deze periode (beide corporaties), gaan partijen in gesprek over de financiële haalbaarheid hiervan, over een mogelijke financiële bijdrage door de gemeente of eventuele verkoop van huurwoningen.	Gemeente en corporaties
2.	Locaties nieuwbouw	Het toevoegen van nieuwbouw is het doel van alle partijen. Gemeente, corporaties en HBV's blijven opzoek naar geschikte locaties. Begin 2024 voert de gemeente een locatie onderzoek uit. Corporaties leveren een zienswijze op het onderzoek.	Allen
3.	Tijdelijke woonvormen	In het kader van onderzoek naar locaties voor nieuwbouw, worden de mogelijkheden voor tijdelijke woonvormen ook door de gemeente en corporaties onderzocht. Daarbij wordt ook gekeken naar passende parkeernomen bij de doelgroep.	Gemeente

	Onderwerp	Afspraak	Trekker
4.	Alternatieve woonvormen	De gemeente ondersteunt, in samenhang met de Woonvisie, de zoektocht van corporaties naar creatieve manieren om extra woonruimte toe te voegen, zoals het splitsen en delen van woningen, of het realiseren van zogeheten combinatiewoningen. Ook hier worden passende parkeernormen meegenomen. Ten aanzien van het splitsingsbeleid onderzoekt de gemeente (conform de Woonvisie) de mogelijkheden tot verruiming van het splitsingsbeleid en informeert hierover tijdig de corporaties.	Gemeente en corporaties
5.	Tijdige bepaling Sociale grondprijzen	Bij aanvang van gezamenlijke projecten geeft de gemeente aan wat de te verwachten sociale grondprijs is.	Gemeente
6.	Ontwikkellocaties aandeel sociale huur uitgangspunt	De corporaties maken met de gemeente per project afspraken over het aantal sociaal en middelduur en vrije sector. M.u.v. het Tergooi terrein is het uitgangspunt van ontwikkellocaties conform de Woonvisie en het Regionale Woonakkoord 1/3e in het sociale segment en 1/3e middelduur.	Gemeente en corporaties
7.	Voorkeurspositie corporaties sociaal	De door de gemeente aangewezen (potentiële) ontwikkellocaties worden met de corporaties besproken en de mogelijkheden voor ontwikkeling beoordeeld. Bij de ontwikkeling van huurwoningen in het sociale segment geeft de gemeente de corporaties voorrang. Ook in het middensegment huur willen corporaties ontwikkelen.	Gemeente
8.	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
9.	Nieuwbouw projectafspraken	Per project worden afspraken gemaakt over de doelgroep, toewijzing, woningtypes en de daarbij toe te passen parkeernormen.	Gemeente en corporatie
10.	Toewijzing lokaal	De toewijzing gebeurt via de regionale Huisvestingsverordening 2024. Op basis van de verordening bieden corporaties 25% van het vrijkomende aanbod sociale huurwoningen met voorrang aan woningzoekenden met een gemeentebinding Blaricum. Indien door de gemeente voorrang wordt verleend aan een brandweerman (conform HVV) dan wordt in samenspraak met de corporaties -indien nodig- direct bemiddeld.	Corporaties
11.	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;	Corporaties