

Kaderafspraken 2019-2025 Gooise Meren

Actualisering 2022 van de Kaderafspraken 2019-2025 tussen gemeente Gooise Meren en de
woningcorporaties en huurdersorganisaties

17 november 2021

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
2	Doorstroming en betaalbaarheid	6
3	Duurzaamheid	8
4	Bijzondere doelgroepen	9
5	Leefbaarheid	10
6	Instrumenten	11
7	Ondertekening	12
	Bijlage 1 Begrippenlijst	13
	Bijlage 2 Tabel monitoring	15

1 Inleiding

Met dit document leggen de gemeente Gooise Meren, de woningcorporaties en de huurdersbelangenorganisaties afspraken vast die betrekking hebben op de sociale huurwoningen in bezit van de woningcorporaties in de gemeente Gooise Meren. De kaderafspraken zijn ingedeeld naar vier inhoudelijke thema's die aansluiten bij het taakveld van de corporaties en een hoofdstuk over het in te zetten instrumentarium.

Kaderafspraken en productieafspraken

De prestatieafspraken voor de gemeente Gooise Meren zijn opgesplitst in kaderafspraken en productieafspraken. De kaderafspraken betreffen de samenwerking op verschillende thema's en hebben een looptijd van vijf jaar tot 1-1-2025. Naast deze kaderafspraken worden per corporatie productieafspraken gemaakt. Deze worden jaarlijks gemonitord. Kaderafspraken en productieafspraken samen vormen de prestatieafspraken, zoals bedoeld in de Woningwet artikel 44. Dit is schematisch weergegeven in de onderstaande figuur.



Figuur 1: Schema kaderafspraken, productieafspraken

Uit het woningbehoefteonderzoek van Rigo, uitgevoerd in gezamenlijk opdrachtgeverschap, blijkt dat ook de toekomstige woningbehoefte in Gooise Meren groter is dan de huidige woningvoorraad. Tot 2025 moet de sociale huurvoorraad groeien naar een omvang van minimaal 5.800 om in de woningbehoefte te voorzien. Om de wachtrijen niet verder te laten oplopen, staan de opgaven uit de Woonvisie nog steeds overeind. In de productieafspraken, die samen met deze kaderafspraken de prestatieafspraken vormen, worden per corporatie afspraken gemaakt met de gemeente en de huurdersvertegenwoordigers over hoe we dit doel gaan bereiken.

Recent onderzoek van Companen naar Wonen met Zorg, in opdracht van de gemeente Gooise Meren laat zien dat het tekort aan geschikte woningen en woonvormen voor ouderen en mensen met functiebeperkingen (toekomstige vraag minus huidig aanbod) fors zal oplopen van circa 680 woningen en wooneenheden in 2021 tot meer dan 2100 in 2040.

In de komende periode moeten lopende bouwplannen snel worden afgerond en nieuwe worden ontwikkeld. Daar is niet alleen investeringscapaciteit voor nodig maar ook creativiteit, lef en goede samenwerking. Kortom, "Er is werk aan de winkel"! Partijen begrijpen dat van alle kanten extra inspanningen nodig zijn om ervoor te zorgen dat Gooise Meren ook voor mensen met een beperkt inkomen een plek blijft om te wonen. In separate productieafspraken wordt uitgewerkt hoe iedere partij naar vermogen bijdraagt om ervoor te zorgen dat we de schaarste aan sociale huurwoningen voor

nu en in de toekomst gaan terugdringen. De productieafspraken worden met alle ondertekenaars van deze kaderafspraken gedeeld en zijn openbaar.

Investerings

Volgens de Woningwet hebben de woningcorporaties de taak om met hun werkzaamheden naar redelijkheid bij te dragen aan de uitvoering van het volkshuisvestingsbeleid. Het volkshuisvestingsbeleid van de gemeente Gooise Meren is vastgelegd in de Woonvisie Gooise Meren 2017-2025 en de regionale Woonvisie Regio Gooi en Vechtstreek 2016-2030. Om te beoordelen of de corporaties naar vermogen inspanning leveren toetst de gemeente deze aan jaarverslagen, activiteitenplannen, begrotingen, de Prospectieve Informatie (dPI) en andere relevante documentatie. Uit de beoordelingen van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) blijkt dat de financiële positie van de meeste woningcorporaties die werkzaam zijn in Gooise Meren gezond is. In hun activiteitenplannen¹ hebben de corporaties dit concreet vertaald naar nieuwbouw en andere investeringen. Ook is aangegeven dat er aanvullende middelen zijn om extra ambities op het gebied van bijvoorbeeld nieuwbouw waar te kunnen maken. Toekomstige verandering in de parameters van het WSW of ander externe factoren, zoals rentestijgingen of rijksbeleid kunnen de vrije investeringsruimte beïnvloeden. Dit geldt ook voor nieuwe investeringsvragen, bijvoorbeeld op het gebied van duurzaamheid. Tijdens de looptijd van de afspraken worden regelmatig de investeringsruimte en de maximale inzet gemonitord.

Partijen

Deze kaderafspraken zijn gemaakt door de volgende partijen:

Gemeente Gooise Meren	
De Alliantie	Huurdersbelangenvereniging de Alliantie Gooi en Vechtstreek
Dudok Wonen	Huurders Belangen Vereniging Dudok Wonen
Het Gooi en Omstreken	Huurdersorganisatie Het Gooi en Omstreken
Ymere	Huurdersvereniging Weesp, Muiden & Muiderberg
Woningstichting Naarden	Huurdersbelang Woningstichting Naarden

Woonzorg Nederland en Habion hebben een beperkte portefeuille in Gooise Meren en hebben derhalve niet actief meegewerkt aan de totstandkoming van deze kaderafspraken. Wel worden de gemaakte afspraken ook door deze twee partijen onderschreven.

Bezit woningcorporaties en spreiding

In de onderstaande tabel is de spreiding van het bezit van de woningcorporaties over de vier kernen van Gooise Meren opgenomen. Daarnaast zijn de aantallen sociale huurwoningen per corporatie (1/1/2018) opgenomen. De aantallen zijn afgerond op 10-tallen.

	Alliantie	Dudok Wonen	Het Gooi en Omstreken	Ymere	Woningstichting Naarden	Woonzorg Nederland	Habion
Bussum							
Muiden							
Muiderberg							
Naarden							
Gooise Meren	860	2.180	780	770	720	110	30

Leeswijzer

Per thema wordt steeds een inleiding gegeven met daarin de ambities van partijen op het betreffende onderwerp. Daarna volgt een genummerde opsomming van de gemaakte afspraken. Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar meetbare **resultaatafspraken** en **procesafspraken** die een meer kwalitatief karakter hebben.

¹ juli 2018

2 Doorstroming en betaalbaarheid

Voldoende betaalbare huisvesting van goede kwaliteit voor mensen met de laagste inkomens. Dat is wat we nastreven in Gooise Meren. Inzet op doorstroming blijft noodzakelijk. Nieuwbouw speelt hierbij een belangrijke rol. Door het strategisch inzetten van nieuwbouwwoningen voor doorstroming ontstaan langere verhuisketens en dus meer verhuisbewegingen. Passende nieuwbouw voor senioren levert over het algemeen de langste verhuisketens op.

Corporaties voeren een gematigd huurbeleid, waarbij de laagste inkomens (primaire doelgroep) zoveel mogelijk worden ontzien. De gemeente ondersteunt inwoners met een laag inkomen met minimaregelingen waardoor armoede bestreden wordt en minimahuishoudens beter kunnen participeren. Zo zijn er mogelijkheden om ervoor te zorgen dat kinderen die opgroeien in armoede toch kunnen deelnemen aan sport en culturele activiteiten. Ook is er een programma voor de preventie en vroegtijdige aanpak van schuldenproblematiek.

1. Extra huurstijgingen die, als gevolg van de jaarlijkse inkomensstoets (in het kader van de nieuwe wet doorstroming huurmarkt) worden gerealiseerd, dat wil zeggen 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.
2. Bij alle eerste verhuringen van nieuwbouwwoningen gericht op doorstroming wordt gebruik gemaakt van de mogelijkheid die de Huisvestingverordening biedt om afwijkende voorrangscriteria te hanteren. De ontwikkelende corporatie neemt hiertoe het initiatief. In overleg met de gemeente worden de criteria opgesteld en voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders.

Benutten ruimte uit het Sociaal Huurakkoord

Op 15 februari 2020 is de Wet tot wijziging van de Woningwet (wijziging maximale huursomstijging en lokale mogelijkheid hoger percentage) in werking getreden. Deze wet² legt de afspraken vast over de huursomstijging uit het Sociaal Huurakkoord 2018 van Aedes en de Woonbond. Dit biedt woningcorporaties de mogelijkheid om de huursom te laten stijgen met maximaal inflatie + 1%. Deze verhoging kan worden ingezet wanneer zodanige investeringen in beschikbaarheid of herstructurering nodig zijn dat een gemiddelde inflatievolgende huurverhoging tot onvoldoende investeringscapaciteit leidt. Het vaststellen van het benutten van deze ruimte voor een extra huurstijging wordt per corporatie bilateraal gedaan, in overleg met de eigen huurdersvertegenwoordiger(s) van de betreffende corporatie bij de jaarlijkse vaststelling van de huurverhoging. De afwijking van de maximale huursomstijging is van belang om lokaal rekening te houden met de investeringsopgave. Als een van de corporaties langjarig wil kunnen blijven investeren in Gooise Meren t.a.v. beschikbaarheid, betaalbaarheid en verduurzaming is het voor die corporatie van belang om financieel solide te blijven.

3. Hoe de jaarlijkse huurverhoging wordt vormgegeven is onderwerp van gesprek tussen de individuele corporaties en hun eigen huurdersvertegenwoordigingen. Hierbij wordt het in de Wet Overleg Huurders Verhuurders (WOHV) vastgelegde adviestraject zorgvuldig doorlopen. Om investeringsmogelijkheden voor nieuwe projecten zoals bedoeld in het Sociaal Huurakkoord open te houden, kan de corporatie van de gelegenheid gebruik maken om een huursomstijging van maximaal 1% boven de inflatie voor te stellen. Of en hoe die wordt toegepast is onderdeel van het overleg over de jaarlijkse huurverhoging tussen elke corporatie en haar eigen huurdersvertegenwoordiging.

Deze afspraak is van toepassing op de volgende corporaties en huurdersorganisatie(s):

De Alliantie en HBV de Alliantie Gooi en Vechtstreek; Dudok Wonen en HBV Dudok Wonen; Het Gooi en Omstreken en Huurdersorganisatie Het Gooi en Omstreken (HGO), Ymere en WMM & De Vechtstroom

² Zie de [MG-circulaire 2020-01 Huurprijsbeleid](#) voor een toelichting op de regels.

De gemeente kent een breed palet aan inkomensondersteunende maatregelen en toeslagen³ voor mensen die (tijdelijk) te maken krijgen met financiële problemen. Waar nodig overleggen corporaties en gemeente in individuele gevallen over inzet van deze regelingen.

³ <https://goisemeren.nl/inkomensondersteuning-en-toeslagen/>

3 Duurzaamheid

Verduurzaming van de woningvoorraad is een belangrijk onderdeel in de klimaatambities in Nederland. Dit geldt ook voor de woningen in het bezit van de woningcorporaties. Ook voor de gemeente Gooise Meren is verduurzaming van haar woningvoorraad een belangrijke ambitie die de komende jaren steeds verder ingevuld zal moeten worden. Voor huurders kan de verduurzaming van hun woning ook gevolgen hebben voor de woonlasten en het wooncomfort. De corporaties willen hun deel van de vereiste CO₂-reductie op zich nemen, en bijdragen aan een CO₂-neutrale toekomst. De corporaties streven naar de maximale CO₂-uitstootvermindering die met de beschikbare financiële middelen bereikt kan worden, rekening houdend met de betaalbaarheid van het wonen voor hun huurders. De corporaties richten zich op een concrete, meetbare reductie van de CO₂-uitstoot van hun woningen. Ook de inzet van energiecoaches kan helpen doordat ze duurzaam gedrag door huurders bevorderen. In de regio Gooi- en Vechtstreek is een gezamenlijke energiestrategie 'Samen op pad naar een energieneutrale regio' opgesteld. Verschillende partijen, waaronder gemeenten, woningcorporaties en huurdersorganisaties hebben afgesproken dat zij in samenwerking met elkaar werk maken van een Regionale Energiestrategie.

Ontwikkelingen op het gebied van verduurzaming volgen elkaar snel op. Het kabinet biedt telkens nieuwe maatregelen en mogelijkheden waar we op in moeten spelen. Ook de techniek schrijdt voort. Afspraken over verduurzaming van de gebouwde omgeving komen op vele lokale en regionale tafels aan de orde. De belangrijkste is de lijn die regionaal is vastgelegd in 'Samen op pad naar een energieneutrale regio'. We introduceren hier daarom geen nieuwe ambities of kaders, maar sluiten aan op bestaande afspraken en processen.

Sinds 1 januari 2021 drukken we de energieprestatie van een gebouw uit in kilowattuur per vierkante meter per jaar (kWh/m². jr). De Energie-Index vervalt hiermee en wordt vervangen door drie indicatoren, waarvan de EP-2 de basis is voor het nieuwe energielabel. De EP-2 wordt naar alle waarschijnlijkheid de nieuwe indicator waarmee de corporaties de energieprestaties willen meten en monitoren. De lange termijn ambities van de corporaties blijft een CO₂ neutrale woningvoorraad in 2050.

4. De corporaties hebben nog geen goed beeld van de EP2 en wat voor investeringen er nodig zijn om een bepaalde verbetering te realiseren. Daarom is er nog geen doelstelling bepaald. Er volgt eerst een jaar waarbij de energieprestatie op deze manier door de corporaties wordt gemonitord. De verwachting is dat er in 2022 meer zicht is op welke ingrepen/investeringen nodig zijn om de EP2 te verlagen.
5. De gemeente stelt uiterlijk in 2021 een warmtevisie op. Woningcorporaties en indien gewenst huurderbelangenorganisaties worden hierbij betrokken. Ook worden de woningcorporaties betrokken bij het opstellen van uitvoeringsplannen op wijkniveau. Het wijkuitvoeringsplan beschrijft hoe een wijk aardgasvrij gaat worden.
6. De corporaties hebben binnen Aedes afgesproken dat de sociale huurvoorraad CO₂-neutraal moet zijn in 2050. Samen met de gemeente en huurdersorganisaties wordt op basis van de nog te maken warmtevisies onderzocht op welke manier het corporatiebezit aansluiting kan vinden bij eventuele wijkgerichte warmteoplossingen.
7. Huurdersbelangenorganisaties spannen zich in om bij hun achterban bewustwording te realiseren over de relatie woonlasten en energielasten.
8. We onderzoeken in de periode 2019-2025 of er draagvlak is voor de inzet van energiecoaches.

4 Ouderen en bijzondere doelgroepen

De huisvesting van bijzondere doelgroepen is een gezamenlijke taak van woningcorporaties en de gemeente. Het gaat om huishoudens in kwetsbare posities voor wie het zelf voorzien in passende woonruimte geen vanzelfsprekendheid is. Goede samenwerking is hierbij van groot belang, maar nog niet overal gerealiseerd. Of het nu gaat om het huisvesten van statushouders of mensen die uitstromen uit een maatschappelijke instelling.

We zorgen er samen voor dat mensen die maatschappelijk uitvallen of dreigen uit te vallen ook zelfstandig kunnen wonen. De corporaties dragen, in overleg met de gemeente, zorg voor de realisatie van passende en betaalbare huurwoningen. Huisvesting kan in sommige gevallen gebeuren volgens 'huren onder voorwaarden.' Hieronder vallen kwetsbare personen zoals:

- Uitstromers uit Beschermd Wonen of een (langdurige) opname in de GGZ
- Dak- en thuislozen
- Huurders of kandidaat huurders van corporaties die zorg en begeleiding behoeven.

We maken hierover werkafspraken. Voor dit onderwerp is het nodig om verbinding te zoeken tussen het ontwikkelen (bouwen van woningen) en de begeleiding van kwetsbare bewoners. We werken hierbij op basis van het regionaal convenant Huisvesting maatschappelijke doelgroepen.

9. De gemeente heeft een wettelijke taakstelling om vergunninghouders te huisvesten. Dit gebeurt in overleg met de woningcorporaties. De gemeentelijke taakstelling wordt twee keer per jaar naar rato van het corporatiebezit in Gooise Meren verdeeld over de corporaties en gemonitord. Bij de huisvesting wordt rekening gehouden met een evenredige spreiding over de kernen. De woningcorporaties zijn bereid om voldoende geschikte woningen voor statushouders beschikbaar te stellen, conform de door het Rijk aan de gemeente Gooise Meren toegewezen taakstelling.

10. De corporaties zijn bereid voldoende geschikte woningen beschikbaar te stellen voor de uitstroom uit de instellingen voor maatschappelijke opvang en (openbare) geestelijke gezondheidszorg. Het gaat om mensen die na verblijf in een instelling voor maatschappelijke opvang of GGZ toe zijn aan zelfstandig wonen. Hierbij wordt aangesloten bij de regionale aanpak 'Huisvesting maatschappelijke doelgroepen'. Van groot belang is dat corporaties, gemeente en zorg- en welzijnsinstellingen optimaal samenwerken om door spreiding en adequate begeleiding van kwetsbare inwoners de leefbaarheid in complexen en wijken op peil te houden.

11. De gemeente gaat in het voorjaar van 2022 samen met woningcorporaties, zorg- en welzijnsinstellingen en vertegenwoordigers van de doelgroepen een visie en een uitvoeringsprogramma Wonen en Zorg opstellen om de opgave aan te pakken.

12. Corporaties zetten wooncoaches in om ouderen te helpen bij het op tijd maken van de juiste woonkeuzes. Uiterlijk in 2021 zijn alle 65+ huishoudens in sociale huurwoningen aangeschreven en zo mogelijk bezocht. Voor de uitrol wordt aangesloten op de regionaal gemaakt afspraken, waaronder dat met de gemeente afspraken worden gemaakt over de doorverwijzing.

13. Indien corporaties het langer zelfstandig thuis wonen willen faciliteren door middel van het aanpassen van de toegankelijkheid van wooncomplexen, zorgt de gemeente ervoor dat ook de openbare ruimte goed toegankelijk is.

5 Leefbaarheid

We vinden dat wonen meer is dan alleen een dak boven je hoofd. Wonen gaat ook over een prettige woonomgeving. Een woonomgeving die schoon, heel en veilig is. Een woonomgeving waar mensen mee kunnen doen en samenleven. We streven naar een goede samenhang tussen de fysieke kwaliteit van de woonomgeving, de sociale samenhang en het leefklimaat in de buurt. We zorgen er samen voor dat Gooise Meren voor iedereen een prettige plaats is om te wonen. Het uitgangspunt is dat alle relevante betrokkenen een rol hebben, zowel bewoners, corporaties als de gemeente. De woningcorporaties zetten vooral in op leefbaarheid in de directe woonomgeving van hun bezit. De gemeente is verantwoordelijk voor de openbare ruimte en het versterken van sociale samenhang en leefbaarheid. Bewoners zijn medeverantwoordelijk voor de kwaliteit van de eigen woonomgeving. Wij stellen hen in staat om zelf actie te ondernemen om een prettige woon- en leefomgeving te realiseren.

14. De gemeente Gooise Meren hecht belang aan een gezamenlijke inzet op leefbaarheid in buurten en in en om de complexen van sociale verhuurders. De corporaties leveren een bijdrage aan de leefbaarheid in de directe nabijheid van hun woongelegenheden in Gooise Meren en opereren hierbij binnen de kaders van de Woningwet. De uitgaven richten zich - conform de Woningwet - op die wijken waar de corporatie woningbezit heeft en hebben alleen betrekking op sociale huurwoningen van de corporatie en haar bewoners. Deze uitgaven richten zich op woonmaatschappelijk werk zoals bijvoorbeeld de inzet van buurtbemiddeling 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.
15. Om te bemiddelen bij conflicten tussen burens werken de gemeente, de corporaties, de politie en Versa Welzijn samen aan buurtbemiddeling op basis van het in 2020 gesloten regionaal convenant buurtbemiddeling.
16. Gemeente Gooise Meren en de woningcorporaties constateren dat woonfraude in de huidige overspannen woningmarkt een groeiend probleem is. Om woonfraude in de sociale huursector effectief te bestrijden is een goede samenwerking en informatie-uitwisseling tussen gemeente en corporaties noodzakelijk. In 2022 stellen zij een Convenant gegevensuitwisseling op en intensiveren zij hun samenwerking om woonfraude te bestrijden.

6 Instrumenten

Ter ondersteuning van de doelstellingen uit de woonvisie en de prestatieafspraken zijn soms (nieuwe) instrumenten nodig. Hieronder de afspraken over dit instrumentarium.

Achtervang

17. In juli 2021 is de gemeente Gooise Meren akkoord gegaan met nieuwe generieke achtervangovereenkomst tussen WSW en gemeenten. De achtervangovereenkomst is in het kort de afspraak waarmee de gemeente borg staat voor een gedeelte van de corporatieleningen. Het risico voor gemeenten is overigens laag omdat eerst corporaties onderling borg staan voor elkaar. De nieuwe achtervangovereenkomst is op 1 augustus 2021 in werking getreden voor alle nieuwe geborgde geldleningen van woningcorporaties die werkzaam zijn in Gooise Meren.

Tijdelijke huurcontracten

18. Met de Wet Doorstroming Huurmarkt zijn er nieuwe mogelijkheden gekomen om in specifieke gevallen (waaronder jongeren) te werken met tijdelijke huurcontracten. Partijen spreken af deze mogelijkheden te onderzoeken en toe te passen om de slaagkansen voor en doorstroming van jongeren te bevorderen.

Compensatiefonds

19. De gemeente heeft een compensatiefonds sociale woningbouw ingesteld. De regeling is erop gericht om minimaal 1/3 betaalbare woningbouw in het nieuwbouwprogramma te waarborgen en waar mogelijk ondersteuning te bieden aan nieuwbouwprojecten met sociale woningbouw. Het gebruik van het fonds wordt door de gemeente gemonitord.

Taskforce

20. Er is in 2021 een taskforce locatieontwikkeling ingesteld. Deze taskforce heeft tot doel om 350 nieuwbouw sociale huurwoningen te realiseren tot 01-01-2025. Daartoe worden nieuwe locaties gezocht, huidige plannen mogelijk omgebogen en worden belemmeringen in bestaande plannen weggenomen, bijvoorbeeld op het gebied van verduurzaming of parkeren. De taskforce bestaat uit een ambtelijke werkgroep met relevante disciplines vanuit de gemeente en de woningcorporaties en een stuurgroep, met bestuurders van de woningcorporaties en de gemeente. De gemeente is trekker van de taskforce.

7 Ondertekening

1. De gemeente Gooise Meren, vertegenwoordigd door de heer N. Schimmel, wethouder wonen
2. Stichting Woningcorporaties Het Gooi en Omstreken, vertegenwoordigd door de heer M. van Gessel, directeur-bestuurder
3. Huurdersorganisatie Het Gooi en Omstreken (HGO), vertegenwoordigd door de heer E. Beuker
4. Stichting de Alliantie, vertegenwoordigd door mevrouw A. Oosterbaan, directeur regio Gooi en Vechtstreek
5. HuurdersBelangenVereniging de Alliantie Gooi en Vechtstreek, vertegenwoordigd door de heer K. Wierks
6. Stichting Ymere, vertegenwoordigd door mevrouw K. Ronner, regiomanager
7. Huurdersvereniging Weesp, Muiden & Muiderberg, vertegenwoordigd door mevrouw N. Janssen
8. Huurdersvereniging De Vechtstroom mevrouw K. de Haan
9. Stichting Dudok Wonen, vertegenwoordigd door de heer H. Zanting, directeur-bestuurder
10. Huurders Belangen Vereniging Dudok Wonen, vertegenwoordigd door de heer H. Van der Linde
11. Woningstichting Naarden, vertegenwoordigd door mevrouw L. Verheul, directeur-bestuurder
12. Huurdersbelang Woningstichting Naarden, vertegenwoordigd door mevrouw A. Hamelink

verklaren deze kaderafspraken na te komen, elkaar aan de afspraken te houden en gezamenlijk verantwoording af te zullen leggen over het nakomen van deze afspraken. De afspraken betreffen de (gezamenlijke) intenties, ambities en resultaten voor de periode 2019 tot 2025. Partijen verklaren te zijn overeengekomen hetgeen in voorgaande pagina's van dit document is verwoord.

Deze overeenkomst kan worden aangehaald als 'Kaderafspraken Gooise Meren 2019-2025'. Aldus in enkelvoud opgemaakt en getekend te Bussum op

d.d. 11 januari 2022

Een gescand exemplaar van deze getekende overeenkomst wordt beschikbaar gesteld aan alle partijen. Het origineel wordt bewaard door de gemeente Gooise Meren.



Bijlage 1 Begrippenlijst

Achternvang en achternvangovereenkomst

De achternvangovereenkomst is in het kort de afspraak waarmee de gemeente borg staat voor een gedeelte van de corporatieleningen. De gemeente staat middels achternvang garant voor haar gedeelte van de WSW borging van bestaande leningen van de corporaties die actief zijn binnen Gooise Meren. Deze borging is gebaseerd op de WOZ-waarde van het DAEB vastgoed van de betreffende corporatie.

Energie-index

Vanaf 1 januari 2021 drukken we de energieprestatie van een gebouw uit in kilowattuur per vierkante meter per jaar (kWh/m². jr). De Energie-Index vervalt hiermee en wordt vervangen door drie indicatoren, waarvan de EP-2 de basis is voor het nieuwe energielabel.

De Energie-index is een maat voor de energiezuinigheid van een woning en was tussen 2015 en 2021 van toepassing. De Energie-index was de vervanger voor het Energielabel, dat voor van toepassing was tot 2015. Indeling EP-2:

EP-2 m.i.v. 2021	≤0,00–75,00	75,01–105,00	105,01–160,00	160,01–190,00	190,01–250,00	250,01–290,00	290,01–335,00	335,01–380,00	>380,00
Energie-index m.i.v. 2015	≤ 0,6	0,6–≤0,8	08–≤1,2	1,2–≤1,4	1,4–≤1,8	1,8–≤2,1	2,1–≤2,4	2,4–≤2,7	>2,7
Energielabel (voor 2015)	A++	A+	A	B	C	D	E	F	G

Leefbaarheid

In de Woningwet 2015 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. In de nieuwe Woningwet vervalt het maximum op leefbaarheidsuitgaven en mogen corporaties weer activiteiten gericht op ontmoeting ondersteunen. Ook worden belemmeringen weggenomen voor investeringen in maatschappelijk vastgoed zoals een buurtcentrum of een dagbestedingsruimte voor zorgbehoevenden. Dit kan bijvoorbeeld door het vervallen van de eis van een fysieke verbinding van bepaalde zorgruimten met overig vastgoed.

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 woongelegenheden van de toegelaten instelling;
- Aanleg en onderhoud van kleinschalige infrastructuur in de directe nabijheid van woongelegenheden 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.

Netto huurprijs

De netto-huurprijs wordt ook wel de 'kale' huur genoemd en is de prijs die wordt betaald voor de woonruimte. De huurprijs bestaat meestal uit twee delen: de netto huur en bruto huur. De bruto huur is de netto-huurprijs plus eventuele servicekosten.

Passend toewijzen

In de Woningwet is opgenomen dat woningcorporaties passende woningen verhuren aan ten minste 95% van de huishoudens met potentieel recht op huurtoeslag. Een passende woning is een woning met een huurprijs tot en met de aftoppingsgrens. Deze verplichting geldt voor nieuw te verhuren woningen per jaar. Zo wordt bevorderd dat huishoudens in een voor hen betaalbare huurwoning gaan wonen. De

resterende marge van 5% is bedoeld om woningcorporaties een beperkte ruimte te bieden om in uitzonderingssituaties toch een (iets) duurdere woning te kunnen toewijzen.

Primaire doelgroep

De groep van huishoudens met een belastbaar inkomen tot de grens waarop men in aanmerking kan komen voor huurtoeslag (Eénpersoonshuishoudens € 23.725; Meerpersoonshuishoudens €32.200, prijspeil 2021)

Secundaire doelgroep

Huishoudens met een inkomen tussen de inkomensgrens voor de primaire doelgroep en € 40.024, prijspeil 2021 afhankelijk van de samenstelling van het huishouden.

Sociale huurwoning

De voorraad sociale huurwoningen betreft die woningen die (bij aanvang van het huurcontract) een contracthuurprijs hebben met een netto-huurprijs tot de toen geldende liberalisatiegrens (in 2021 € 752,33).

Zelfstandige woning en Onzelfstandige woning

Een zelfstandige woning is een woning met eigen toegang en eigen keuken en toilet.

Een onzelfstandige woning heeft geen eigen toegang en/of daarbij wordt keuken/toilet gedeeld met bewoners van andere woningen/kamer.

