

Prestatieafspraken 2018-2021 Volkshuisvesting Heemstede

Gemeente Heemstede

Elan Wonen

Bewonersraad Elan Wonen

Pré Wonen

Bewonerskern Pré Zuid-Kennemerland

Concept, 4 november 2020



Bewonersraad
elan wonen



Inhoudsopgave

Inleiding	2
Kaderafspraken 2018 - 2021	4
1. Overlegstructuur en borging van de afspraken	5
2. Huisvesting lage en bescheiden inkomens	6
3. Huisvesting middeninkomens	8
4. Huisvesting bijzondere doelgroepen, inclusief wonen en zorg.....	9
5. Kwaliteit en Duurzaamheid	11
6. Leefbaarheid	13
Jaarafspraken 2021	15
Begrippenlijst 2021	19
Ondertekening	20

Inleiding

Doel

Gemeente, de Heemstedse woningcorporaties Elan Wonen en Pré Wonen en hun huurdersorganisaties Bewonersraad Elan Wonen en Bewonerskern Pré streven een gemeenschappelijk doel na: het zorg dragen voor voldoende en kwalitatief goede woningen in een prettige woon- en leefomgeving voor bewoners en woningzoekenden met een laag of bescheiden inkomen. Vanuit dit gemeenschappelijke doel hebben genoemde partijen constructief overleg gevoerd resulterend in de nu voorliggende prestatieafspraken. Het doel van de prestatieafspraken is om de activiteiten van partijen zodanig op elkaar af te stemmen dat deze optimaal bijdragen aan de realisatie van het volkshuisvestingsbeleid van de gemeente Heemstede. Partijen streven bij het formuleren van afspraken naar wederkerigheid en zoeken steeds naar toegevoegde waarde door samenwerking.

Regionale ambities en afspraken

Heemstede werkt op het gebied van wonen samen met andere gemeenten in Zuid-Kennemerland en IJmond. In het Regionaal Actie Programma Wonen (RAP) zijn voor de periode 2016 t/m 2020 afspraken en ambities vastgelegd. Voor het regionaal woningbouwprogramma en de uitbreiding van de sociale huurvoorraad zijn in 2019 vervangende afspraken vastgelegd in de 'Regionale afspraken over een regionaal woningbouwprogramma 2019 t/m 2024 en groei van de sociale huurvoorraad'. De behoefteraming voor de gemeenten in Zuid-Kennemerland exclusief Haarlem bedraagt 1.360 woningen. Daarbinnen is de kwantitatieve opgave voor Heemstede met 220 woningen relatief gering. Dat is voornamelijk het gevolg van de keuze van Heemstede om uitsluitend de harde plannen op te geven waar andere gemeenten zijn uitgegaan van de hele plancapaciteit. Om die reden is in de genoemde regionale afspraken opgenomen dat Heemstede een extra inspanning doet om een grotere woningbouwopgave op zich te nemen.

Kaderafspraken en jaarafspraken

Partijen hebben er in 2017 voor gekozen om te werken met kaderafspraken, geldend voor vier jaar (2018-2021) en jaarafspraken, geldend voor één jaar. Samen vormen zij het pakket prestatieafspraken.

De kaderafspraken worden jaarlijks doorlopen. Daar waar kaderafspraken hun relevantie hebben verloren, bijvoorbeeld door nieuwe wet- en regelgeving, kunnen partijen nieuwe kaderafspraken overeenkomen. Er zijn nu geen nieuwe kaderafspraken gemaakt. Voortschrijdend inzicht geeft wel aan dat er soms aanscherping en vernieuwing nodig c.q. gewenst is. Om de essentie van de afspraak te verduidelijken is een enkele keer de tekst aangescherpt.

Waar nodig zijn bedragen aangepast aan het prijspeil 2020.

In 2021 maken partijen nieuwe kaderafspraken voor de volgende vier jaar (2022-2025). Het ligt voor de hand dat de gemeente voorafgaand daaraan haar 'Volkshuisvestingsbeleid Heemstede', door de raad vastgesteld op 29 september 2016, actualiseert zodat de nieuwe kaderafspraken kunnen worden gebaseerd op dat geactualiseerde woonbeleid.

Achtergrond en proces

De gemeente Heemstede heeft medio 2016 het volkshuisvestingsbeleid vastgesteld. Hiermee is een stevige basis voor de prestatieafspraken gelegd. De woningcorporaties Elan Wonen en Pré Wonen verschaffen jaarlijks middels hun zogenaamde 'biedingen' inzicht in de voorgenomen activiteiten voor de komende jaren. Het volkshuisvestelijk beleid van de gemeente Heemstede vormde een belangrijk uitgangspunt bij deze biedingen. De biedingen vormden het startpunt van het overleg met gemeente, huurdersorganisaties en corporaties.

De overleggen hebben in een open sfeer plaatsgevonden waarin partijen een gelijkwaardige rol hadden. De partijen vertegenwoordigden verschillende belangen en hadden daar begrip voor. Per saldo zijn de belangen meegewogen van de inwoners van Heemstede, de huidige huurders van corporatiewoningen en de (toekomstige) woningzoekenden.

Algemene opmerkingen

De woningcorporaties zijn onderling overeengekomen dat de bezitsverhouding wordt aangehouden voor allocatie van prestatieafspraken naar de individuele corporaties (Elan Wonen 72%, Pré Wonen 28%). Deze verdeling is relevant voor prestatieafspraken waarmee aantallen of bedragen zijn gemeoid.

De publiekrechtelijke omgeving van deze overeenkomst leidt tot het voorbehoud dat als de Rijksoverheid of de provinciale overheid veranderingen aanbrengt in het gevoerde beleid, dit ook kan betekenen dat de afspraken uit deze overeenkomst kunnen worden bijgesteld. In het bijzonder wordt hierbij gewezen op de voornemens die het kabinet op Prinsjesdag heeft aangekondigd, zoals de verhoging van de overdrachtsbelasting en de huurverlaging.

Kaderafspraken 2018 - 2021

1. Overlegstructuur en borging van de afspraken

Ambitie 2018-2021

Gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties zijn voor huurders en woningzoekenden in de gemeente Heemstede belangrijk. Partijen erkennen dat goed afgestemde samenwerking essentieel is voor het succesvol nastreven van het gezamenlijke doel. Iedere partij geeft hier binnen de eigen verantwoordelijkheden en mogelijkheden richting aan.

De samenwerking in Heemstede wordt bevorderd door wederzijdse inspanning, vertrouwen en aanspreekbaarheid. Dat houdt ook in dat partijen zich kwetsbaar durven op te stellen en bepaalde marges van onzekerheid aanvaarden.

1.1 Afspraken

1.1.1 Gemeente en corporaties	Corporatiebestuurders en wethouder voeren minimaal tweemaal per jaar gestructureerd en formeel overleg over volkshuisvestelijke onderwerpen in Heemstede, waarvan één keer met het voltallige college.
1.1.2 Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties	Corporatiebestuurders, wethouder en huurders-vertegenwoordigers overleggen minimaal tweemaal per jaar over de voortgang van de lopende prestatieafspraken (juni) en over de prestatieafspraken voor het volgende jaar (oktober).
1.1.3 Gemeente en corporaties	Op ambtelijk niveau wordt meerdere malen per jaar overlegd over de prestatieafspraken. <ul style="list-style-type: none">- In maart worden de resultaten over het vorige jaar gemonitord en acties uitgezet voor het lopende jaar.- In juni worden de resultaten over de eerste vier maanden gemonitord en tevens het bestuurlijk overleg met de huurdersorganisaties voorbereid.- In september worden de resultaten over de eerste acht maanden gemonitord en worden voorbereidingen getroffen voor de prestatieafspraken voor het komende jaar en het bestuurlijk overleg met de huurdersorganisaties.- In november worden de jaarafspraken voor het komende jaar geprioriteerd en uitgezet in de tijd.
1.1.4 Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties	In de jaarafspraken worden voor het volgende jaar concrete activiteiten en werkzaamheden beschreven waar de partijen (gezamenlijk) aan zullen werken. Partijen houden vervolgens in de begroting voor het betreffende jaar qua budget en capaciteit rekening met de activiteiten genoemd in de jaarafspraken.

2. Huisvesting lage en bescheiden inkomens

Ambitie 2018-2021

De gemeente streeft een gedifferentieerde bevolkingsopbouw na waarbij mensen met verschillende leeftijden en inkomens een woning kunnen vinden in Heemstede. De corporaties en huurdersorganisaties kunnen zich hierin vinden. De corporaties richten zich daarbij op het voorzien in voldoende betaalbare huurwoningen voor mensen die vanwege een laag of bescheiden inkomen ondersteuning nodig hebben om een plek op de woningmarkt in Heemstede te kunnen vinden. Om vergrijzing tegen te gaan legt de gemeente nadruk op het vergroten van slaagkansen voor starters en jonge gezinnen rond 25 tot 40 jaar. Corporaties dragen hieraan bij door transformatie van de woningvoorraad en het verhogen van het aantal jaarlijkse verhuringen.

2.1 Sociale verhuringen en sociale woningvoorraad

In het Regionaal Actie Programma Zuid-Kennemerland / IJmond 2016-2020 is overeengekomen dat de sociale woningvoorraad in de regio niet krimpt ten opzichte van de voorraad begin 2015, met de wetenschap dat herstructurering en verkoop noodzakelijk kunnen zijn voor het creëren van sociale en vitale wijken en het kwalitatief op peil houden van de voorraad.

Voor Heemstede betekent dit een sociale woningvoorraad van minimaal 2.183 woningen. Eind 2016 bedraagt de sociale woningvoorraad in het bezit van de twee corporaties 2.260 woningen. Door nieuwbouw, liberalisatie en verkoop neemt deze voorraad naar verwachting af tot 2.190 woningen per eind 2021.

Woningzoekenden hebben vooral belang bij het aantal jaarlijkse sociale verhuringen van voor hen geschikte woningen binnen de sociale voorraad.

2.1.1 Gemeente en corporaties	De corporaties houden een sociale huurvoorraad aan die qua omvang en samenstelling leidt tot minstens 110 sociale verhuringen per jaar voor woningzoekenden binnen zowel de primaire als de secundaire doelgroep. Hierbij wordt uitgegaan van een mutatiegraad van ongeveer 5% per jaar.
2.1.2 Corporaties	De corporaties monitoren de slaagkansen van de verschillende categorieën woningzoekenden aan de hand van de monitor 'Passend toewijzen' van het woonruimteverdeelsysteem.
2.1.3 Pré Wonen	Via de Pré koopregeling bood Pré Wonen een deel van de sociale woningen aan ter verkoop aan de sociale doelgroep. Als de bewoner deze woning weer verkoopt, heeft Pré Wonen het terugkooprecht. Zij verhuurt de woning vervolgens als sociale huurwoning, of verkoopt deze op de vrije markt. De woning wordt niet opnieuw verkocht onder voorwaarden.

2.2 Nieuwbouw en transformatie

De corporaties zoeken mogelijkheden om de sociale woningvoorraad te transformeren. Dit vanwege de kwalitatieve discrepantie tussen vraag en aanbod die de afgelopen jaren is ontstaan door huishoudverdunding, vergrijzing en het zogenoemde 'passend toewijzen'. De vraag naar sociale huurwoningen in Zuid-Kennemerland komt voor 82% vanuit kleine huishoudens. Deze huishoudens zijn door het lage inkomen aangewezen op woningen met een huurprijs onder de lage aftoppingsgrens. De sociale woningvoorraad bestaat echter voor het merendeel uit ruime eengezinswoningen met een hogere huurprijs. Deze woningen zijn juist uitermate geschikt voor gezinnen met middeninkomens die Heemstede probeert te behouden. Om deze woningen ook beschikbaar te krijgen voor deze gezinnen is het gewenst om aanvullende mogelijkheden te organiseren voor sociale nieuwbouw.

De beperkte nieuwbouwmogelijkheden in Heemstede zullen de corporaties zo veel mogelijk benutten ten behoeve van de doelgroep één- en tweepersoonshuishoudens. Het heeft daarbij – gezien de demografische ontwikkelingen en met het oog op de doorstroming – de voorkeur om toegankelijke woningen toe te voegen, die zowel geschikt zijn voor jongeren als senioren.

2.2.1 Gemeente en corporaties	Gezamenlijk wordt binnen de gemeentegrenzen gekeken naar locaties ten behoeve van ontwikkeling, transformatie en verdichting.
----------------------------------	---

2.2.2 Gemeente	De gemeente zet zich er actief voor in dat er bij de ontwikkeling op gronden in eigendom van derden ook sociale nieuwbouw wordt gerealiseerd.
2.2.3 Corporaties	De corporaties realiseren bij voorkeur toegankelijke woningen in de sociale huursector, die met name geschikt zijn voor één- en tweepersoonshuishoudens.
2.2.4 Gemeente	Inventariseren waar mogelijkheden zijn voor transformatie van bestaand (zorg)vastgoed.
2.2.5 Corporaties	Corporaties zijn terughoudend in het verkopen van sociale huurwoningen waar veel vraag naar is.

2.3 Doorstroming

Gezien de beperkte ruimte voor nieuwbouw in Heemstede wordt getracht de bestaande woningvoorraad beter te benutten. De Wet doorstroming huurmarkt biedt hiervoor verschillende mogelijkheden.

2.3.1 Gemeente en corporaties	Partijen staan positief tegenover het toepassen van alternatieve contractvormen met het doel de bestaande woningvoorraad beter te benutten, toekomstig scheefwonen te voorkomen en doorstroming te bevorderen.
2.3.2 Gemeente en corporaties	Partijen zetten zich in om woonfraude te voorkomen. Meldingen van vermoedens van woonfraude worden zorgvuldig onderzocht. Partijen zorgen ervoor dat er een convenant wordt opgesteld om, binnen de mogelijkheden van de wet, gegevens met elkaar uit te wisselen.

2.4 Betaalbaarheid

Door passend toewijzen, het aanpassen van het streefhuurprijsbeleid door corporaties, energetische maatregelen en gematigde huurverhogingen wordt geprobeerd de betaalbaarheid van huurwoningen te bevorderen en woonlasten niet te laten stijgen. Voor huurders die toch in de knel dreigen te komen willen partijen maatwerkondersteuning bieden. Het doel is om gezamenlijk en elk vanuit de eigen verantwoordelijkheid te werken aan vroegsignalering, zorgtoeleiding en aanpak van schuldenproblematiek om zo huisuitzettingen te voorkomen.

2.4.1 Gemeente en corporaties	Partijen zijn van mening dat woningzoekenden zich moeten kunnen informeren over de woonlasten van beschikbare woningen. De woonlastencalculator kan dit inzicht bieden.
2.4.2 Gemeente en corporaties	Partijen werken conform de gemaakte werkafspraken ten behoeve van het voorkomen van huurbetalingsproblemen als preventie tegen huisuitzettingen.

2.5 Inzet meeropbrengsten inkomensafhankelijke huurverhogingen

2.5.1 Corporaties	Corporaties kunnen – na overleg met hun huurdersorganisaties – besluiten om wettelijke mogelijkheden voor een inkomensafhankelijke huurverhoging te benutten en een hogere huurverhoging te vragen aan huishoudens met een hoger inkomen (2020: > € 42.436). De extra inkomsten die deze maatregel oplevert, wendt de betreffende corporatie aan voor extra investeringen in Heemstede in nieuwbouw en verduurzaming van de bestaande voorraad. Deze inkomensafhankelijke huurverhoging telt dan niet mee in de huursom (huursombenadering).
----------------------	--

3. Huisvesting middeninkomens

Ambitie 2018-2021

De gemeente wil middeninkomens een kans bieden op een woning in Heemstede. De kansen voor deze groep zouden vergroot moeten worden zonder dat dit ten koste gaat van de sociale woningvoorraad en met behoud van woningen voor de lage en bescheiden inkomens. Beide corporaties voeren ieder een verschillende strategie.

De strategie van Pré Wonen is gericht op behoud van de huidige sociale voorraad. Pré Wonen maakt gebruik van de tijdelijke regeling waarbij 10% van de sociale huurwoningen bij mutatie mag worden toegewezen aan huishoudens met een middeninkomen tot € 43.574.

Elan Wonen zet actief in op transformatie van de huidige sociale voorraad. Duurdere woningen worden verkocht aan particulieren en een deel van de middeldure woningen wordt bij mutatie geliberaliseerd en verhuurd in de vrije sector. Een deel van deze woningen is bereikbaar voor middeninkomens. De opbrengsten uit verkoop en vrije sector huur worden ingezet voor nieuwbouw van geschikte woningen voor de primaire en secundaire doelgroep. De corporaties realiseren zelf geen nieuwbouw voor middeninkomens maar zoeken hiervoor de samenwerking met marktpartijen.

3.1 Verkoop en liberalisatie bestaande huurwoningen

De huidige sociale woningvoorraad bestaat voor een aanzienlijk deel uit woningen die uitermate geschikt zijn voor gezinnen met middeninkomens. Een groot deel van deze woningen wordt nu nog sociaal verhuurd.

Pré Wonen verhuurt een deel van deze woningen na mutatie in de vrije sector tegen markthuren.

De extra inkomsten worden ingezet voor investeringen in sociale huurwoningen.

Elan Wonen verhuurt een deel van deze woningen na mutatie in de vrije sector tegen markthuren en een deel voor lagere huurprijzen (€ 1.007) opdat ook huishoudens met een lager middeninkomen een passende woning kunnen huren in Heemstede.

Verkoop en liberalisatie van huurwoningen kan ingezet worden om:

- meer differentiatie in de buurt te realiseren;
- doorstroming vanuit sociale huurwoningen te bevorderen;
- inkomsten te verwerven die ingezet kunnen worden voor nieuwbouw van sociale woningen passend bij de vraag.

3.1.1 Gemeente	De gemeente blijft startersleningen beschikbaar stellen aan starters om voor hen het kopen van een woning beter bereikbaar te maken.
3.1.2 Corporaties	Maximaal 10% van de sociale huurwoningen wordt bij nieuwe verhuring toegewezen aan huishoudens met een middeninkomen tot € 43.574.
3.1.3 Elan Wonen	Een deel van de bestaande duurdere woningvoorraad wordt bij huurmutatie verkocht aan particulieren. Een deel van deze woningen is bereikbaar voor middeninkomens.
3.1.4 Corporaties	Een klein percentage van de bestaande woningvoorraad wordt aangehouden voor verhuur in de vrije sector.

3.2 Nieuwbouw

Nieuwbouw van woningen voor middeninkomens behoort met de invoering van de Woningwet 2015 niet langer tot de opgave van corporaties. Door samenwerking met marktpartijen kan nieuwbouw voor middeninkomens gerealiseerd worden.

3.2.1 Gemeente en corporaties	Partijen werken samen met marktpartijen om nieuwbouw voor middeninkomens te realiseren.
----------------------------------	---

4. Huisvesting bijzondere doelgroepen, inclusief wonen en zorg

Ambitie 2018-2021

De gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties zien een toename van het aantal kwetsbare huurders die zelfstandig wonen: senioren, doorstromers uit instellingen voor beschermd wonen en maatschappelijke opvang, statushouders, huurders met een zorgbehoefte et cetera. Partijen zetten zich in om deze bijzondere groepen – net als andere bewoners – fijn te laten wonen. Naast aandacht voor het vastgoed bestaat nadrukkelijk aandacht voor de zorg- en begeleidingskant. Samenwerking is nodig om de benodigde ondersteuning en begeleiding te kunnen bieden.

Bewoners worden gestimuleerd om tijdig te verhuizen naar een woning die passend is bij hun (toekomstige) mobiliteit en/of zorgbehoefte. Daarnaast wordt ingezet op voldoende toegankelijke woningen en woonvormen die aan de behoeften van bijzondere doelgroepen voldoen.

4.1 Samenwerking

Een goede samenwerking tussen zorgorganisaties, welzijnsorganisaties, mantelzorgers, corporaties en de gemeente is van groot belang voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen. De gemeente heeft een regierol in de vraagstukken voor het huisvesten van bijzondere doelgroepen, maar is in de meeste gevallen niet de uitvoerende organisatie. De corporaties dragen bij aan het op een fijne manier zelfstandig wonen van kwetsbare groepen door middel van buurt- en wijkbeheer en door samenwerking met zorg- of welzijnsorganisaties.

4.1.1 Gemeente en corporaties	Voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen is het belangrijk dat de domeinen wonen, zorg en welzijn goed samenwerken. De betrokken partijen kennen de contactpersonen waardoor ze elkaar makkelijker kunnen vinden en kunnen samenwerken. De gemeente ondersteunt deze samenwerking waar mogelijk, bijvoorbeeld via het delen van informatie.
4.1.2 Gemeente en corporaties	Partijen werken samen met welzijn- en zorgorganisaties door o.a. kennisuitwisseling over langer en weer zelfstandig wonen.

4.2 Doorstromers uit instellingen voor beschermd wonen en maatschappelijke opvang

De vermaatschappelijking van de zorg zorgt voor een afname van het aantal intramurale plaatsen in instellingen. Dit zorgt voor een beperking van de toegang tot instellingen voor beschermd wonen en maatschappelijke opvang, maar ook voor een verhoging van de doorstroom uit instellingen terug naar de maatschappij. De bedoeling is dat de uitstromers zelfstandig gaan wonen – in de wijk – met ambulante begeleiding. Dit is in een aantal regiogemeenten duidelijk waarneembaar. Binnen de gemeente Heemstede is dit op dit moment minder het geval, hoewel er wel veel instellingen zijn waar met name mensen met een verstandelijke beperking wonen.

De prestatieafspraken richten zich op de huisvesting van genoemde groepen onder meer door uitvoering van de regionale samenwerkingsovereenkomst 'contingentenregeling Zuid-Kennemerland', het beleidskader 'Opvang, Wonen & Herstel 2017-2020' voor de regio Zuid-Kennemerland/IJmond en Haarlemmermeer en het Pact voor uitstroom van de partijen in regio Zuid-Kennemerland/IJmond.

4.2.1 Corporaties	Woningcorporaties in Zuid-Kennemerland stellen woningen ter beschikking voor de huisvesting van cliënten die uitstromen uit een intramurale-, beschermd wonen- of maatschappelijke opvangvoorziening. De afspraken zijn vastgelegd in de contingentregeling. In het eerste kwartaal van 2021 is het regionaal matchpunt gereed om de uitvoering van het Pact voor uitstroom te realiseren. Woningcorporaties leveren een woning; zorg en begeleiding komt van andere organisaties.
4.2.2 Gemeente	Gemeenten in de regio's Zuid-Kennemerland, IJmond en Haarlemmermeer betrekken de corporaties bij het opstellen van het uitvoeringsprogramma van het beleidskader 'Opvang, Wonen & Herstel'.

4.3 Statushouders

Een tweede belangrijke groep wordt gevormd door statushouders. Gemeenten krijgen elk halfjaar een wettelijke taakstelling van het Rijk ten aanzien van de huisvesting van statushouders. Corporaties werken mee aan het realiseren van deze taakstelling omdat statushouders behoren tot hun doelgroep.

4.3.1 Gemeente en corporaties	Gemeente en corporaties zoeken naar alternatieven voor de huisvesting van statushouders, bijvoorbeeld binnen leegstaand zorgvastgoed. Vervolgens worden afspraken gemaakt over het huisvesten zelf en wat daarvoor nodig is.
4.3.2 Gemeente	De gemeente faciliteert lokale initiatieven zoals Platform Vluchtelingen en betreft Vluchtelingenwerk Nederland bij de huisvesting en integratie van statushouders. Hiermee wordt de kennis van en energie bij vrijwilligers en welzijnsorganisaties optimaal benut.

4.4 Wonen en zorg

De zelfredzaamheid van inwoners is het uitgangspunt bij de huisvesting van senioren en andere zorgdoelgroepen. Alleen met een heel zware zorgvraag is wonen in een verpleeg- of verzorgingshuis nog een optie. De noodzakelijke ondersteuning bij zelfstandig wonen vindt in eerste instantie plaats vanuit mantelzorg. Voor aanvullende ondersteuning is er een vangnet onder meer vanuit de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo). Gemeenten geven uitvoering aan de Wmo onder meer door maatwerkvoorzieningen in woningen mogelijk te maken. In het geval dat de huidige woning niet passend te maken is tegen acceptabele kosten wordt op grond van de Wmo een verhuisadvies gegeven. Hiervoor is een jaarafpraak gemaakt.

De toegankelijkheid van woningen is een belangrijk punt voor het realiseren van zelfstandig wonen van senioren en andere zorgdoelgroepen. Om gemeenten, woningzoekenden, woningcorporaties en zorgpartijen beter te informeren over de toegankelijkheid van woningen is in de regiogemeenten de toegankelijkheid van woningen geïnventariseerd. Deze wordt vermeld bij het adverteren van de woning.

Voor senioren is het van belang om tijdig de verhuisstap te maken naar een woning die traploos toegankelijk en doorgankelijk is. Woningcorporaties voeren verschillend beleid om de senioren hierin te faciliteren. Door het beleid met elkaar af te stemmen kan worden tegemoet gekomen aan de wensen van senioren. Hiervoor is een jaarafpraak gemaakt.

4.4.1 Gemeente en corporaties	Heemstede heeft de ambitie om een dementievriendelijke gemeente te worden. De gemeente werkt uit wat ze hierbij voor ogen heeft en wat dat van een ieder vraagt. Corporaties en gemeenten werken samen om deze doelstelling te realiseren.
4.4.2 Gemeente en corporaties	Partijen maken gebruik van de regionale Woonzorgwelzijn-monitor (WZW-monitor) in Zuid-Kennemerland en IJmond. De verhouding tussen vraag en aanbod wordt gemonitord.
4.4.3 Corporaties	Woningcorporaties adverteren vanaf 2018 woningen in Woonservice uitsluitend inclusief informatie over de toegankelijkheid van woningen conform het woningclassificatiesysteem.

5. Kwaliteit en Duurzaamheid

Ambitie 2018-2021

De gemeente wil in 2050 klimaatneutraal zijn. De bestaande woningvoorraad dient daartoe energetisch fors verbeterd te worden. De gemeente wil dat er jaarlijks 1,5% energiebesparing wordt gerealiseerd in de bestaande woningvoorraad. Daarnaast bestaat 14% van het energieverbruik uit duurzame energie in 2020.

De corporaties onderschrijven de urgentie en ambitie op duurzaamheid voor wat betreft hun eigen voorraad. Partijen zoeken de samenwerking om verlaging van het energieverbruik en duurzame opwekking van energie te realiseren.

Deelname van huurders is cruciaal om de energiedoelstellingen te halen. De partijen trekken daarom gezamenlijk op in de communicatie. Waar energiebesparende maatregelen worden ingezet, streven partijen minimaal naar behoud van gelijke woonlasten voor de huurders.

Duurzaamheid is een relatief nieuw terrein en de (technische) ontwikkelingen op dit gebied gaan snel. Partijen bespreken daarom jaarlijks de in dit hoofdstuk opgenomen prestatieafspraken en scherpen deze waar nodig aan.

Ontwikkelingen wet- en regelgeving 2018

Er is in 2018 een aantal belangrijke stappen gezet in wet- en regelgeving op het gebied van duurzaamheid:

- Wet Voortgang Energietransitie (VET)
Voor nieuwbouwwoningen geldt per 1 juli 2018 geen aansluitplicht meer op het aardgasnet. Het college van B&W kan projecten aanwijzen waarvoor aansluiting op het aardgasnet strikt noodzakelijk is vanwege zwaarwegende redenen van algemeen belang.
- Klimaatwet
In deze wet is als hoofddoel opgenomen het terugdringen van emissies van broeikasgassen tot een niveau dat in 2050 95% lager ligt dan in 1990. Als tussendoel is een reductie van de emissies van broeikasgassen vastgelegd van 49% in 2030 ten opzichte van 1990. Een neven doel is een volledige CO₂-neutrale elektriciteitsproductie in 2050.
- Concept klimaatakkoord Sectortafel gebouwde omgeving
Het klimaatakkoord is een breed gedragen antwoord op de vraag hoe we als Nederland de doelen halen die in het Klimaatakkoord van Parijs zijn afgesproken. Voor de warmtetransitie is afgesproken dat gemeenten:
 - o in regioverband een Regionale Energie Strategie (RES) opstellen;
 - o uiterlijk in 2021 in samenspraak met alle belanghebbende partners een transitievisie warmte opstellen;
 - o in nauwe samenwerking met corporaties en andere relevante partijen een uitvoeringsplan op wijkniveau opstellen over de alternatieve energie infrastructuur.

Daarnaast heeft de corporatiesector de volgende beloften gedaan onder de onlosmakelijke voorwaarde dat de belastingdruk significant wordt verlaagd:

- Corporaties worden de startmotor bij de warmtetransitie van bestaande gebouwen. In de periode 2019-2021 worden 102.500 bestaande woningen van het gas afgehaald (\pm 5% van totaal aantal corporatiewoningen).
- Corporaties realiseren in 2030 de helft van de CO₂-reductie bij bestaande woningbouw in de bebouwde omgeving van de kabinetsdoelstellingen.

5.1 Verbetering energetische kwaliteit bestaande voorraad

De bestaande woningvoorraad zal energetisch fors verbeterd moeten worden om naar een klimaatneutrale woningvoorraad te komen in 2050. Dit kan alleen door een stevige samenwerking tussen partijen, het vaststellen van de knelpunten en deze waar mogelijk wegnemen. Het delen van kennis over groot onderhoud van netwerkbeheerders is essentieel zodat hier eventueel aangesloten kan worden bij renovatie van de woningen.

Gemeente en corporaties werken samen met andere relevante partners en stellen een routekaart op. Hierin zijn technische objectieve data over de gebouwde omgeving verzameld.

5.1.1 Gemeente en corporaties	Gemeente en corporaties informeren elkaar tijdig over grootonderhoud aan woningen en fysieke infrastructuur. Dit om waar mogelijk synergie en versnelling van de energetische kwaliteitsverbetering van de woningvoorraad te realiseren.
----------------------------------	--

5.1.2 Corporaties	De corporaties stellen een meerjarenonderhoudsplan op waarin de energetische kwaliteitsverbeteringen separaat inzichtelijk zijn. Corporaties nemen energiebesparende maatregelen in samenhang met gepland onderhoud en mutatieonderhoud. De keuze van de maatregelen verschilt per complex. Corporaties kiezen voor bewezen technieken en zogenoemde 'no-regret'-maatregelen.
----------------------	---

5.2 Bewustwording bij huurders

Corporaties, gemeente én huurders spannen zich in om het belang en de voordelen van energiebesparing en duurzame energieopwekking onder de aandacht van huurders te brengen. De eerste stappen zijn in 2017 gezet door het organiseren van de energie avond en dit zal worden voortgezet. Door nauwe samenwerking tussen gemeente, huurdersvertegenwoordigers en corporaties kunnen de huurders volledig geïnformeerd worden. Van belang is dat corporaties daadwerkelijk stappen nemen en kunnen nemen om de huidige woningen energetisch fors te verbeteren.

5.2.1 Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties	Partijen werken samen om huurders mee te krijgen in verduurzaming van complexen, ook als daar een huurverhoging tegenover staat. Uitgangspunt daarbij is dat de totale woonlasten niet stijgen, vergeleken met de uitgangssituatie (woongedrag en energieprijzen).
--	--

5.3 Duurzame opwekking van energie

Na het energetisch verbeteren van de woningen is volgens de trias energetica de volgende stap de opwekking en het gebruik van hernieuwbare energie. De corporaties zien kansen voor de opwekking van zonne-energie aan hun woningen. Hiervoor is een jaarafpraak opgenomen.

5.3.1 Corporaties	Corporaties hebben de ambitie om algemene ruimtes en collectieve installaties van appartementencomplexen te voorzien van duurzame energie. Hierbij wordt rekening gehouden met de betaalbaarheid voor de betreffende huurders.
----------------------	--

5.4 Duurzame woningvoorraad

Door het besluit van de regering om vanaf 2030 geen gas meer te winnen uit het aardgasveld in Groningen is urgentie ontstaan om versneld het gebruik van aardgas als directe energiebron voor de warmtevraag af te bouwen.

Naast energiebesparing en warmtetransitie is er de opgave om circulair te bouwen. Dat betekent dat rekening wordt gehouden met recycleerbaarheid bij sloop en met de herkomst en samenstelling van de bouwmaterialen.

Ook is het door de klimaatveranderingen van belang om in de bebouwde omgeving aandacht te hebben voor klimaatadaptatie. Dat betekent dat bij nieuwbouw en inrichting van de openbare ruimte wordt bijgedragen aan opvang van hemelwater en opname van CO₂-uitstoot.

5.4.1 Gemeente en corporaties	De gemeente neemt de regierol ten aanzien van de energietransitie in de gemeente. Corporaties worden betrokken en werken mee aan routekaarten naar aardgasvrije bestaande bouw, de regionale energiestrategie en de gemeentelijke warmtevisie.
5.4.2 Gemeente en corporaties	Partijen delen kennis op het gebied van kansen voor riothermie, geothermie, WKO et cetera om de overstap naar gasloos bij bestaande bouw te versnellen.
5.4.3 Gemeente en corporaties	Gemeente en corporaties maken afspraken over mogelijkheden voor circulair bouwen en klimaatadaptatie, waarbij ook de inrichting van de openbare ruimte wordt betrokken.

6. Leefbaarheid

Ambitie 2018-2021

Zowel de fysieke als sociale leefbaarheid van Heemstede is goed. Hoewel de inzet voor leefbaarheid in de nieuwe Woningwet meer gereguleerd is, vinden de corporaties het nog steeds een belangrijk onderdeel voor het verkrijgen van een fijn thuis in een prettige woonomgeving. De gemeente en de corporaties zetten zich, binnen hun mogelijkheden, in om de leefbaarheid op het zelfde niveau te houden.

Voor de groeiende groep kwetsbare huurders die langer zelfstandig willen wonen, is ontmoeten van belang om eenzaamheid te voorkomen. Ontmoetingsmogelijkheden in de eigen buurt hebben daarbij de voorkeur.

In de gemeente is het Loket Heemstede actief om kwetsbare bewoners te ondersteunen. Het Loket Heemstede reageert op meldingen en werkt samen met organisaties in de regio aan passende oplossingen.

6.1 Leefbaarheid en sociale cohesie

Gemeente en corporaties hebben een gezamenlijke taak ten aanzien van de leefbaarheid van de openbare ruimte in wijken en buurten. Ook voor bewoners is hier een belangrijke taak weggelegd.

6.1.1 Gemeente en corporaties	Gemeente en corporaties stemmen hun inzet in het kader van schoon, heel en veilig op elkaar af om zo een optimaal effect te bereiken voor de leefbaarheid. De gemeente is verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van de openbare ruimte en corporaties investeren in een schoon, heel en veilige woonomgeving in de nabijheid van de woningen die ze bezitten.
6.1.2 Gemeente, corporaties en huurders	Gemeente organiseert periodieke wijkshouwen/-wandelingen. Corporaties en huurders(organisaties) nemen hieraan deel. De observaties resulteren in zo specifiek mogelijke vervolgafspraken die door partijen worden opgepakt.
6.1.3 Gemeente en corporaties	Partijen stimuleren bewonersinitiatieven op het gebied van leefbaarheid en sociale cohesie.
6.1.4 Gemeente en corporaties	Partijen dragen (financieel) bij aan Buurtbemiddeling in de gemeente Heemstede. Buurtbemiddeling is aanwezig bij het maandelijks overlastspreekuur.

6.2 Openbare orde en veiligheid

Gemeente en corporaties ervaren een gezamenlijke verantwoordelijkheid in de zorg voor een veilige woonomgeving voor bewoners en hun burens. Ook bewoners worden gefaciliteerd om hierin een actieve rol te kunnen nemen.

6.2.1 Gemeente en corporaties	Gemeente en corporaties verstevigen de samenwerking om te zorgen voor een veilige woonomgeving. Dat gebeurt op het gebied van brandveiligheid, inbraakpreventie, overlast, ondermijning en bij verdenking van criminele activiteiten in corporatiewoningen.
6.2.2 Corporaties	Corporaties zetten zich ervoor in om relevante medewerkers (eigen en van aannemers) te scholen in het herkennen van signalen die kunnen wijzen op (brand)gevaar, kwetsbaarheid, dementie, misbruik, radicalisering en/of criminele activiteiten. En dat deze medewerkers weten waar zij melding kunnen doen van deze signalen.
6.2.3 Gemeente	Ter voorkoming van woon- en adresfraude hebben corporaties inzicht in de Basisregistratie Personen voor zover het hun eigen woningbezit betreft.

6.2.4
Gemeente en
corporaties

De corporaties hebben oog voor de veiligheid voor de woningen die ze bezitten. Bij nieuwbouw, renovatie en herstellingen na een inbraak hanteren zij de laatste normen van het Politiekeurmerk Veilig Wonen voor het hang- en sluitwerk.
Daarnaast trekken partijen samen op om huurders bewust te maken van het eigen gedrag ter voorkoming van inbraak.

Jaarafspraken 2021

Werkzaamheden en activiteiten 2021	Partijen	Trekker	Prioriteit *
1. Overlegstructuur en borging van de afspraken			
1.1 Plannen bestuurlijke en ambtelijke overleggen	Alle partijen	Gemeente	1
1-A De afdelingen Financieel Beleid en Ruimtelijk Beleid van de gemeente Heemstede brengen samen een voorstel naar het college om (generieke) achtervang toe te staan voor Elan Wonen en Pré Wonen.	Gemeente, corporaties	Gemeente	1
2. Huisvesting lage- en bescheiden inkomens			
2.2.1 Partijen informeren elkaar over iedere potentiële kans voor de realisatie van sociale woningen in Heemstede. Daarbij wordt tevens gekeken naar de mogelijkheid voor het realiseren van woonvormen voor een of meer bijzondere doelgroepen.	Gemeente, corporaties	Gemeente	Continue
2.2.2-A Instrumenten om sociale nieuwbouw op gronden in eigendom van derden te stimuleren: – Mogelijkheden verkennen en daarbij gebruik maken van opgedane kennis in gemeente Haarlem. – Keuze binnen instrumentarium voor besluitvorming voorleggen aan gemeenteraad.	Gemeente	Gemeente	2
2.2.2-B De gemeente geeft uitvoering aan de Regionale afspraken over een regionaal woningbouwprogramma 2019 t/m 2024 en groei van de sociale huurvoorraad.	Gemeente	Gemeente	Continue
2.3.1 Uitvoering geven aan de pilot Woningdelen waarbij duurdere vrije sector woningen via directe bemiddeling met een sociaal contract worden verhuurd aan meerdere huurders. In de loop van 2021 wordt deze pilot geëvalueerd.	Corporaties, huurders	Corporaties	Continue
2.4.2 Gemeenten en corporaties geven in overleg invulling aan de wijziging van de Wet gemeentelijke Schuldhulpverlening die op 1 januari 2021 ingaat over vroegsignalering van schuldenproblematiek.	Gemeente, corporaties	Gemeente	Continue

<p>2.5.1 Corporaties krijgen de gelegenheid om gebruik te maken van de wettelijke ruimte om een huursomstijging van maximaal 1% boven de inflatie te realiseren. Hoe de jaarlijkse huurverhoging wordt vormgegeven is onderwerp van gesprek tussen corporatie en eigen huurdersvertegenwoordiging. Hierbij wordt het in de Wet overleg huurders verhuurder vastgelegde adviestraject zorgvuldig doorlopen.</p> <p>De extra investeringsruimte die door de maximaal 1% huursomstijging ontstaat, wordt door de corporatie geïnvesteerd in Heemstede, in:</p> <p>a) duurzaamheid, waarbij de extra inzet in duurzaamheid ook betaalbaarheid ten goede komt omdat wordt gestuurd op het verlagen van netto woonlasten (huur + energie) van huurders. De 'vergoedingentabel voor duurzaamheidsinvesteringen' van Aedes en de Woonbond (opgenomen in het Sociaal Huurakkoord) geldt hiervoor als basis. Deze tabel laat zien hoeveel geld huurders gemiddeld besparen op hun energierekening bij een bepaalde labelstap.</p> <p>b) nieuwbouw van sociale huurwoningen in Heemstede.</p>	Corporaties, huurders	Corporaties	Continue
3. Huisvesting middeninkomens			
<p>3.1.2 Opnemen van kwantitatieve informatie in de jaarlijkse bieding over het geprognoseerde aantal woningen dat de komende 5 jaar na mutatie wordt verkocht of geliberaliseerd. Conform de Woningwet wordt deze informatie verstrekt op postcodecijferniveau.</p>	Corporaties	Corporaties	2
<p>3.1.3 Opnemen van kwantitatieve informatie in de jaarlijkse bieding over de geprognoseerde ontwikkeling van het aantal vrije sector woningen voor middeninkomens (max. huurprijs € 1.007) voor de komende 5 jaar.</p>	Corporaties	Corporaties	2
4. Huisvesting bijzondere doelgroepen, inclusief wonen en zorg			
<p>4.2 Corporaties huisvesten via het matchpunt van het Pact voor uitstroom cliënten uit beschermd wonen of maatschappelijke opvang.</p>	Gemeente, corporaties	Corporaties	Continue
<p>4.3.1-A Maximeren van het aantal toewijzingen aan statushouders door corporaties op 15% van het totaal aantal sociale verhuringen in Heemstede.</p>	Gemeente, corporaties	Corporaties	Continue
<p>4.3.1-B Zodra een nieuwe taakstelling huisvesting statushouders bekend is gemaakt, overleggen de gemeente en de corporaties met elkaar over de manier waarop de taakstelling kan worden gerealiseerd. Zo nodig wordt gezocht naar aanvullende huisvestingsoplossingen.</p>	Gemeente, corporaties	Gemeente	Continue
<p>4.4-A Aansluiten op de doorstroomregeling 'Ouder worden en prettig wonen'.</p>	Gemeente, corporaties	Elan Wonen	1

4.4.1 Delen van kennis en informatie over dementie (en ouderen) en onderzoeken hoe we samen kunnen werken aan het dementievriendelijk maken van de gemeente.	Gemeente, corporaties	Gemeente	Continue
5. Kwaliteit en duurzaamheid			
5.1.2 Vervolgen van het proces om duurzaamheidsmaatregelen bij planmatig onderhoud inzichtelijk te maken.	Corporaties	Corporaties	3
5.2 De inzet van energiecoaches wordt in 2021 regionaal voortgezet (Kennemerland/IJmond). De gemeenten werken hierbij samen met de corporaties.	Gemeente, Corporaties, huurders	Gemeente	Continue
5.3 Uitvoering geven aan het beleid zonnepanelen en het resultaat daarvan monitoren.	Corporaties	Corporaties	Continue
5.4-A Gemeente stelt in 2021 de Transitie Visie Warmte op en werkt aan wijkuitvoeringsplannen en betreft hierbij zowel de corporaties als de huurders.	Gemeente, corporaties	Gemeente	Continue
5.4.3 Corporaties informeren op basis van informatie van de gemeente nieuwe huurders van een eengezinswoning over de mogelijkheden tot de vergroening van de tuin.	Gemeente, corporaties	Corporaties	3
6. Leefbaarheid			
6.2.1-A Gemeente continueert de maandelijkse organisatie van een 'overlastspreekuur' voor inwoners. De corporaties dragen hier actief aan bij.	Gemeente, corporaties	Gemeente	Continue
6.2.1-B Corporaties hebben zicht op de overlastmeldingen op complexniveau en delen de resultaten indien nodig met de gemeente.	Gemeente, corporaties	Corporaties	Continue
6.2.1.-C Bij de bestrijding van overlast door ongedierte treedt de corporatie op als de oorzaak van de overlast bij bewoners ligt en de gemeente als de oorzaak daarbuiten ligt. Partijen monitoren de kwaliteit en voortgang van de te ondernemen activiteiten en spreken elkaar aan dat als nodig is.	Gemeente, corporaties	Gemeente	Continue
6.2.2-A Aanpak woonfraude: corporaties nemen deel aan gemeentelijke werkgroep Woon- & adresfraude.	Gemeente, corporaties	Gemeente	Continue

* Met 1, 2 of 3 wordt aangegeven in welke viermaandsperiode van 2021 de afspraak gestart dient te zijn. 'Continue' betekent dat de afspraak uitvoering van bestaand beleid betreft waarop iedere viermaandsperiode monitoring plaatsvindt.

Begrippenlijst 2021

Begrip / definitie*										
Prijsgrens huurwoning in de sociale sector / liberalisatiegrens	€ 737,14									
Kwaliteitskortingsgrens	€ 432,51									
Aftoppingsgrens laag	€ 619,01									
Aftoppingsgrens hoog	€ 663,40									
Goedkope huur	Woningen met een huurprijs tot aan de kwaliteitskortingsgrens									
Betaalbare huur	Woningen met een huurprijs tussen de kwaliteitskortingsgrens en de aftoppingsgrens hoog									
Bereikbare huur	Woningen met een huurprijs tussen de aftoppingsgrens hoog en de liberalisatiegrens									
Sociale huur	Woningen met een huurprijs onder de liberalisatiegrens									
Middeldure huur	Woningen met een huurprijs tussen de liberalisatiegrens en € 1.007									
Dure huur	Woningen met een huurprijs boven € 1.007									
Primaire doelgroep of lage inkomens	Huishoudens met een belastbaar jaarinkomen onder de grens waarop men in aanmerking komt voor huurtoeslag. De inkomensgrenzen zijn als volgt: <table border="1" data-bbox="531 1115 1374 1200"> <thead> <tr> <th></th> <th>< 65 jaar</th> <th>≥ 65 jaar</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Eenpersoonshuishouden</td> <td>€ 23.225</td> <td>€ 23.175</td> </tr> <tr> <td>Meerpersoonshuishouden</td> <td>€ 31.550</td> <td>€ 31.475</td> </tr> </tbody> </table>		< 65 jaar	≥ 65 jaar	Eenpersoonshuishouden	€ 23.225	€ 23.175	Meerpersoonshuishouden	€ 31.550	€ 31.475
	< 65 jaar	≥ 65 jaar								
Eenpersoonshuishouden	€ 23.225	€ 23.175								
Meerpersoonshuishouden	€ 31.550	€ 31.475								
Secundaire doelgroep of bescheiden inkomens	Huishoudens die niet tot de primaire doelgroep behoren en een belastbaar jaarinkomen hebben tot € 39.055.									
Doelgroep van beleid	De primaire doelgroep plus de secundaire doelgroep.									
Middeninkomens	Huishoudens met een belastbaar jaarinkomen tussen € 39.055 en € 48.341									
Hogere inkomens	Huishoudens met een belastbaar jaarinkomen boven € 48.341.									

* BRON / ontleend aan: Ministerie van BZK. Prijsgrenzen geldend van 1 januari tot en met 31 december 2021. (**PM**: zodra nieuwe MG-circulaire verschijnt, wordt prijspeil 2021 gehanteerd.)

Ondertekening

Aldus overeengekomen:

Pré Wonen
vertegenwoordigd door
mevr. A.L.J. Huntjens, bestuurder
dd.

Elan Wonen
vertegenwoordigd door
mevr. M. Heilbron, directeur-bestuurder
dd.

Gemeente Heemstede
vertegenwoordigd door
mevr. A. van der Have, wethouder
dd.

Bewonerskern Pré
Zuid-Kennemerland
vertegenwoordigd door
dhr. A.C.J. van der Voort, voorzitter
dd.

Bewonersraad Elan Wonen
vertegenwoordigd door
dhr. C.J. Beerhuizen, voorzitter
dd.