

## 1. Documenten

Collegebesluit - Prestatieafspraken 2020	Pag. 2
Bod van Pré Wonen	Pag. 8
Overzicht voorgenomen activiteiten Elan Wonen	Pag. 20
Prestatieafspraken 2018-2021 Volkshuisvesting Heemstede	Pag. 29



# Collegebesluit

Collegevergadering: 3 december 2019

## ONDERWERP

Prestatieafspraken 2020

## SAMENVATTING

Onze gemeente heeft de prestatieafspraken geactualiseerd, die ze heeft gemaakt met de Heemstedse woningcorporaties (Elan Wonen en Pré Wonen) en hun huurdersorganisatie (Bewonersraad Elan Wonen en Bewonerskern Pré). Voorgesteld wordt in te stemmen met dit 'onderhandelaarsakkoord'. Op ditzelfde moment leggen ook de corporaties en hun huurdersorganisatie dit 'onderhandelaarsakkoord' voor aan hun bestuur.

Als het college instemt met de nieuwe prestatieafspraken, worden ze ter kennisname gestuurd aan de commissie Ruimte. Als ook het bestuur van de corporaties en de huurdersorganisaties instemmen met de nieuwe prestatieafspraken, worden deze op woensdag 11 december 2019 ondertekend.

## JURIDISCH EN BELEIDSKADER

De Woningwet 2015 verplicht gemeenten om jaarlijks met de lokaal werkzame corporaties en hun huurdersorganisatie prestatieafspraken te maken.

In onze Woonvisie 'bouwen aan een (t)huis', het collegeakkoord 2018-2022 en het Regionaal Actie Programma Wonen (RAP) zijn de ambities vastgelegd. De prestatieafspraken vormen hiervan de uitwerking.

Voor het regionaal woningbouwprogramma en de uitbreiding van de sociale huurvoorraad zijn recent vervangende afspraken vastgelegd in de 'Regionale afspraken over een regionaal woningbouwprogramma 2019 t/m 2024 en groei van de sociale huurvoorraad'. Daarin is voor Heemstede een kwantitatieve opgave opgenomen van 220 woningen. Omdat deze opgave uitsluitend is gebaseerd op 'harde' plannen (waar andere gemeenten zijn uitgegaan van de hele plancapaciteit) is in de genoemde regionale afspraken opgenomen dat Heemstede een extra inspanning doet om een grotere woningbouwopgave op zich te nemen. Het is de verwachting dat binnen de periode t/m 2024 in ieder geval 235 woningen worden opgeleverd waardoor zowel wordt voldaan aan de kwantitatieve bouwopgave alsmede de extra verwachte te leveren inspanning.

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 de prestatieafspraken waarmee aantallen of bedragen zijn gemoeid, zoals de huisvesting van statushouders.

## BESLUIT B&W

1. In te stemmen met de 'Prestatieafspraken 2018-2021 Volkshuisvesting Heemstede';
2. Dit besluit ter kennisname te brengen van de commissie Ruimte (C-stuk).

## BESLUIT BURGEMEESTER

Wethouder Ruimte te machtigen de 'Prestatieafspraken 2018-2021 Volkshuisvesting Heemstede' te ondertekenen.

## AANLEIDING

De in 2016 vastgestelde Woonvisie 'bouwen aan een (t)huis' vormde een belangrijke basis voor de door Elan Wonen en Pré Wonen uitgebrachte biedingen. In deze biedingen (zie de bijlagen) verschaffen de corporaties inzicht in de voorgenomen activiteiten voor de komende jaren en daarmee geven zij aan op welke manier zij kunnen en willen bijdragen aan het lokale volkshuisvestingsbeleid. Deze biedingen vormden het startpunt van het overleg tussen de gemeente, huurdersorganisaties en corporaties over de nieuwe



# Collegebesluit

Collegevergadering: 3 december 2019

prestatieafspraken. Partijen hebben constructief overleg gevoerd, resulterend in de nu voorliggende prestatieafspraken.

Partijen hebben er in 2017 voor gekozen om te werken met kaderafspraken, geldend voor vier jaar (2018 t/m 2021) en jaarafspraken, geldend voor één jaar. Samen vormen zij het pakket prestatieafspraken. In de prestatieafspraken worden de volgende thema's onderscheiden:

1. Overlegstructuur en borging van de afspraken
2. Huisvesting lage en bescheiden inkomens
3. Huisvesting middeninkomens
4. Huisvesting bijzondere doelgroepen, inclusief wonen en zorg
5. Kwaliteit en Duurzaamheid
6. Leefbaarheid

## Wijziging kaderafspraken

De kaderafspraken worden jaarlijks opnieuw beoordeeld. Alleen als er daarvoor goede argumenten zijn, worden de kaderafspraken aangepast. Dit jaar zijn de kaderafspraken voor 'Leefbaarheid' op verzoek van onze gemeente aangevuld met afspraken over 'Leefbaarheid' (openbare orde en veiligheid) omdat uw college groot belang hecht aan een veilige woonomgeving voor alle inwoners.

De volgende afspraken toegevoegd (de vet gedrukte tekst is nieuw):

Partijen	Kaderafpraak
6.1.2 Gemeente, corporaties en huurders	<b>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.</b>
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, <b>ondermijning</b> en bij verdenking van criminele activiteiten in corporatiewoningen.
6.2.2 Corporaties	<b>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.</b>
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. <b>Daarnaast trekken partijen samen op om huurders bewust te maken van logistiek<sup>1</sup> gedrag ter voorkoming van inbraak.</b>

<sup>1</sup> Hierbij wordt bijvoorbeeld bedoeld op het op slot doen van ramen en deuren en het niet zichtbaar tonen van kostbare spullen in huis.



# Collegebesluit

Collegevergadering: 3 december 2019

## Wijziging jaarafspraken 2020

De voor volgend jaar gemaakte jaarafspraken bevatten veel meer wijzigingen. Deze worden hierna per thema genoemd en toegelicht.

### • Overlegstructuur en borging van de afspraken

De woningcorporaties willen graag dat de gemeente via het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) borg staat voor hun nieuwe leningen, de zogenoemde 'achtervang'. Want op die manier kunnen zij tegen een lager rentepercentage lenen. Die wens is niet nieuw, maar nu verwoord als jaarafpraak (afpraak 1-C).

Werkzaamheden en activiteiten 2020	Partijen
1-C Het college brengt een voorstel naar de gemeenteraad om (generieke) achtervang toe te staan voor Elan Wonen en Pré Wonen.	Gemeente, corporaties

### • Huisvesting lage en bescheiden inkomens

In de huidige prestatieafspraken is de afspraak opgenomen om een 'locatiekaart' te maken met daarop de bouwlocaties in onze gemeente. Vanwege het gebrek aan locaties is een dergelijke kaart niet opgesteld. Nu is met de corporaties afgesproken om elkaar te informeren over elke potentiële kans om sociale huurwoningen te realiseren (afpraak 2.2.1). Ook is de afspraak verwoord zoals die in het kader van het RAP is gemaakt om de sociale huurvoorraad te doen toenemen (afpraak 2.2.2-B). Ten aanzien van dit punt het volgende. De regiogemeenten van Zuid-Kennemerland/ IJmond zetten zich in om in de nieuwbouwproductie 30% sociale huur te realiseren (bruto). Deze inzet leidt voor elke gemeente per saldo tot uitbreiding van de sociale huurwoningvoorraad. In het portefeuillehoudersoverleg van 28 februari 2018 is namens Heemstede aangegeven dat een toevoeging van 30% sociale huur waarschijnlijk niet realiseerbaar is maar dat de inspanning wordt geleverd om waar mogelijk sociale huur toe te voegen. De oplevering van Slottuin levert een toevoeging van 26% op.

Daarnaast is een afspraak toegevoegd over:

- woningdelen als een kans om de woningvoorraad beter te benutten (afpraak 2.3.1);
- het tijdig signaleren van schuldenproblematiek (afpraak 2.4.2);
- de jaarlijkse huurverhoging (afpraak 2.5.1).

Werkzaamheden en activiteiten 2020	Partijen
2.2.1 Partijen spannen zich in om iedere potentiële kans voor de realisatie van sociale woningen in Heemstede te signaleren en elkaar hierover te informeren. Daarbij wordt tevens gekeken naar de mogelijkheid voor het realiseren van woonvormen voor een of meer bijzondere doelgroepen.	Gemeente, corporaties
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. Dit betekent onder meer dat de gemeente zich extra inspent om een grotere woningbouwopgave op zich te nemen dan de berekende 220 woningen én dat de gemeente zich inzet om in de nieuwbouwproductie 30% sociale huur te realiseren.	Gemeente
2.3.1 Uitvoering geven aan het beleid Woningdelen waarbij duurdere vrije sector woningen via directe bemiddeling met een sociaal contract worden verhuurd aan meerdere huurders.	Corporaties, huurders



# Collegebesluit

Collegevergadering: 3 december 2019

Werkzaamheden en activiteiten 2020	Partijen
<p>2.4.2 Organiseren van een overleg tussen medewerkers corporaties en ambtenaren Domein Samenleving over samenwerking ten behoeve van het tijdig signaleren van schuldenproblematiek en het voorkomen van huissuitzetting.</p>	Gemeente, corporaties
<p>2.5.1 Corporaties krijgen de gelegenheid om gebruik te maken van de wettelijke ruimte om een huursom-stijging van maximaal 1% boven de inflatie te realiseren.</p> <p>Hoe de jaarlijkse huurverhoging wordt vormgegeven is onderwerp van gesprek tussen corporatie en eigen huurdersvertegenwoordiging. Hierbij wordt het in de Wet Overleg Huurders Verhuurders (WOHV) 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 duurzaamheids-investeringen' 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

- **Huisvesting middeninkomens**

Over dit thema zijn geen nieuwe afspraken gemaakt.

- **Huisvesting bijzondere doelgroepen, inclusief wonen en zorg**

Omdat er geen locatiekaart wordt gemaakt (zie de toelichting bij het thema 'Huisvesting lage en bescheiden inkomens') kan ook geen uitvoering worden gegeven aan de huidige afspraak om op basis van deze kaart locaties aan te wijzen voor woonvormen waarin meerdere (zorg) doelgroepen bij elkaar wonen. In plaats daarvan is nu met de corporaties afgesproken om de kansen te benutten van de transformatie van bestaand zorgvastgoed (afpraak 4.1-B).

Ook is een concrete afspraak opgenomen over de toewijzing van woningen aan statushouders (afpraak 4.3.1). De reden hiervan is dat er een achterstand is opgelopen bij het realiseren van de wettelijke taakstelling. Door deze afspraak op te nemen, wordt de uitvoering van de taakstelling opgenomen in de monitoring en krijgt daardoor blijvend aandacht.

Daarnaast is een afspraak toegevoegd over:

- de toewijzing van woningen aan cliënten die uitstromen uit beschermd wonen of maatschappelijk opvang (afpraak 4.2);
- regionale verhuiscoaches (afpraak 4.4-C).

Werkzaamheden en activiteiten 2020	Partijen
<p>4.1-B Onderzoeken of bestaand zorgvastgoed getransformeerd kan worden voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen. Zie ook kaderafspraken 2.2.4 en 4.3.1.</p>	Gemeente, corporaties



# Collegebesluit

Collegevergadering: 3 december 2019

Werkzaamheden en activiteiten 2020	Partijen
4.2 Corporaties wijzen woningen toe aan cliënten die uitstromen uit beschermd wonen of maatschappelijke opvang en streven daarbij naar een eerlijke verdeling in de regio.	Gemeente, corporaties
4.3.1 Maximeren van het aantal toewijzingen aan statushouders door corporaties op 15% van het totaal aantal sociale verhuringen in Heemstede.	Gemeente, corporaties
4.4-C Meewerken aan het realiseren van een netwerk van regionale verhuiscoaches die in dienst van corporaties senioren begeleiden bij het vinden van een geschikte woning.	Gemeente, corporaties

- **Kwaliteit en Duurzaamheid**

Er zijn afspraken toegevoegd over de regionale inzet van energiecoaches (afpraak 5.2) en over de verdere samenwerking aan de Transitie Visie Warmte en uitvoeringsplannen (afpraak 5.4-A).

Werkzaamheden en activiteiten 2020	Partijen
5.2 De inzet van energiecoaches wordt in 2020 regionaal voortgezet (Kennemerland/IJmond). De gemeenten werken hierbij samen met de corporaties.	Gemeente, Corporaties, huurders
5.4-A Gemeente en corporaties werken in 2020 samen verder om te komen tot de Transitie Visie Warmte en wijkuitvoeringsplannen.	Gemeente, corporaties

- **Leefbaarheid**

Omdat dit thema extra aandacht heeft gekregen in de kaderafspraken, zijn drie van de vier gemaakte jaarafspraken nieuw. Deze betreffen het 'overlastspreekuur' (afpraak 6.2.1-A) en de aanpak van woonfraude (afspraken 6.2.2-A en 6.2.2-B).

Werkzaamheden en activiteiten 2020	Partijen
6.2.1-A Gemeente continueert de maandelijkse organisatie van een 'overlastspreekuur' voor inwoners. De corporaties dragen hier actief aan bij.	Gemeente, corporaties
6.2.2-A Aanpak woonfraude: opstellen van een verwerkingsovereenkomst corporaties en gemeente om bestanden te vergelijken.	Gemeente, corporaties
6.2.2-B Aanpak woonfraude: corporaties nemen deel aan gemeentelijke werkgroep Woon- & adresfraude.	Gemeente, corporaties

## FINANCIËN

De vaststelling van de nieuwe prestatieafspraken heeft voor onze gemeente geen directe financiële gevolgen. Voor zover de afspraken leiden tot extra kosten, zal dit in een afzonderlijk college- en raadsbesluit worden voorgelegd.

## PLANNING/UITVOERING

De prestatieafspraken dienen vóór 15 december 2019 door de corporaties aan de Minister van BZK te worden toegezonden.

De uitvoering van de prestatieafspraken wordt in 2020 gemonitord.



# Collegebesluit

Collegevergadering: 3 december 2019

## **PARTICIPATIE EN COMMUNICATIE**

De vertegenwoordigers van de huurdersorganisaties van Elan Wonen en Pré Wonen hebben actief deelgenomen aan de overleggen die hebben geresulteerd in voorliggende prestatieafspraken.

## **BIJLAGEN**

- Kenmerk 706380 'Onderwerk voorgenomen activiteiten Elan Wonen'
  - Kenmerk 706378 'Bod van Pré Wonen'
  - Kenmerk 711436 'Prestatieafspraken 2018-2021 Volkshuisvesting Heemstede'
-



# Bod van Pré Wonen aan de gemeente Heemstede

JUNI 2019



## Inhoudsopgave

Inleiding	2
1. Woningvoorraad	3
2. Woonlasten	4
3. Woningkwaliteit (technisch) en duurzaamheid	4
4. Woonruimteverdeling	6
5. Wonen met zorg	6
6. Wijkaanpak	7
7. Financiële onderbouwing	8
Bijlagen	10

## Inleiding

Sinds de invoering van de Woningwet 2015 doet Pré Wonen ieder jaar een bod op het volkshuisvestingsbeleid van de gemeente. Dit is het vijfde bod nieuwe stijl en bij dit bod is gekozen voor een iets andere benadering.

Dit bod richt zich meer op wat wij anders doen in 2020 dan wat wij toch al doen in 2020. Veel reguliere activiteiten en activiteiten voortkomend uit de Prestatieafspraken worden niet expliciet vermeld.

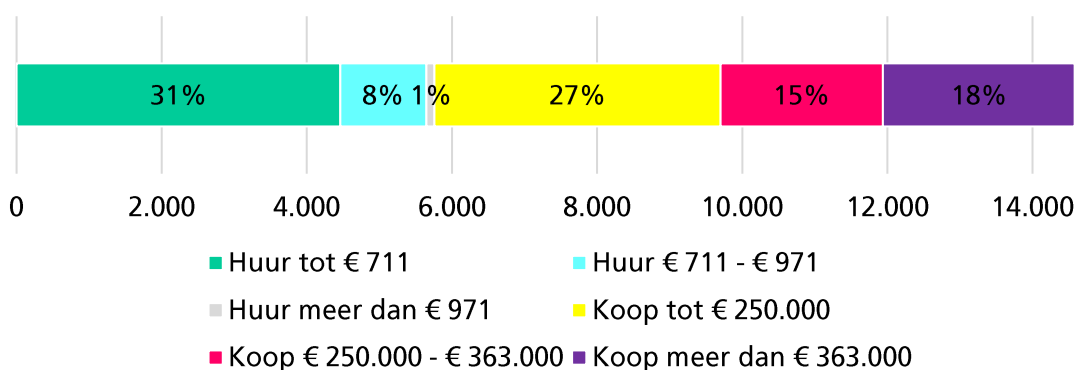
Tegelijk richt dit bod zich meer op de regio. Als corporatie die met Beverwijk-Heemskerk, Bloemendaal, Haarlem en Heemstede prestatieafspraken maakt in dezelfde RAP-regio zien wij veel overeenkomsten en mogelijkheden om meer regionaal gerichte prestatieafspraken te maken. Daarom zeggen wij: we zetten regionaal in op wat regionaal zin heeft en lokaal op wat lokaal zin heeft.

Onveranderd is de betrokkenheid van onze Bewonerskernen bij het bod. Leden van de Bewonerskernen waren uitgenodigd bij de interne "Dag van het bod". Op deze manier zijn medewerkers en leden van de Bewonerskernen gelijktijdig betrokken en is het gesprek gevoerd over de inzet van Pré Wonen in 2020 op de verschillende onderwerpen. Dit bod is het bod van Pré Wonen. Bij het opstellen van de Prestatieafspraken is de betreffende Bewonerskern één van de partijen naast gemeente en corporaties.

## 1. Woningvoorraad

De woningmarktregio Zuid-Kennemerland & IJmond is geliefd om in te wonen. Hoewel de druk op Zuid-Kennemerland nog een stuk hoger is dan in IJmond, is in deze hele regio behoefte aan extra woningen. Voor meer dan 30% bestaat die behoefte aan sociale huurwoningen. Bovendien is de behoefte van 27% aan koopwoningen onder de € 250.000,- zeker in Zuid-Kennemerland moeilijk te realiseren, waardoor een deel van deze vraageffectief zal neerslaan in de sociale huur.

Trendmatige ontwikkeling woningbehoefte 2017-2030 per segment in Zuid-Kennemerland en IJmond



Bron: RIGO: Raming woningbehoefte (2018)

Pré Wonen heeft het portefeuilleplan in 2019 geactualiseerd. Dat zorgt voor aangescherpte keuzes en doelen. Het portefeuilleplan richt zich op Pré Wonen in 2040 en wordt in eerste instantie vertaald in de inzet van Pré Wonen voor de kortere termijn.

Pré Wonen wil groeien naar 14.000 daeb-woningen in 2040 en voegt daarmee netto ruim 1.700 daeb-woningen toe. Dit zullen vooral gestapelde woningen zijn (2/3-kamerwoningen, 40-60m<sup>2</sup>), geschikt voor 1-2 persoonshuishoudens. De niet-daeb-voorraad zal verder afnemen.

Behalve door nieuwbouw kan een toenemende vraag naar woningen ook ingevuld worden door een efficiënter gebruik van de voorraad. Het doel is dat we ook op langere termijn minimaal 80% van de daeb-woningen onder de tweede aftoppingsgrens houden. In de bijlage staat de ontwikkeling van de voorraad in de gemeente vermeld.

### Wat hebben we nodig van de gemeente?

De doelstelling om ruim 1.700 daeb-woningen toe te voegen kan gehaald worden als de gemeenten voorwaarden creëren om woningen toe te voegen. In het regionale bouwprogramma (RAP) is afgesproken dat de inspanning wordt geleverd om bij nieuwe tenminste 30% sociale huurwoningen toe te voegen. Dat is een hele opgave, waarbij samenwerking tussen corporaties, gemeenten en marktpartijen nodig is.

De volkshuisvestelijke opgave in Heemstede is groot, dat blijkt ook uit het volkshuisvestingsbeleid. Er is een tekort aan sociale huurwoningen en veel Heemstedenaren wonen in een woning die niet goed past bij hun hoge leeftijd. Een belangrijke remedie is om gelijkvloerse appartementen voor ouderen toe te voegen. De woningen die vrijkomen kunnen weer worden ingezet als bijvoorbeeld deelwoningen of gezinswoningen.

- Inspanning om meer plannen/projecten te realiseren;

- Gebruik juridisch-planologisch instrumentarium creatief om de opgave te kunnen realiseren;
- Toegezegde locatiekaart afmaken en ter beschikking stellen;
- Om de ambities te kunnen realiseren is zekerheid over de achtervangpositie met betrekking tot herfinanciering en nieuwe leningen ten behoeve van projecten noodzakelijk;
- Meer daadkracht om ambities uit het volkshuisvestingsbeleid te realiseren.

## 2. Woonlasten

Huur- en energielasten vormen de belangrijkste onderdelen van de woonlasten. Beide hangen samen met het betreffende vastgoed. Pré Wonen is een daeb-corporatie, het overgrote deel van onze voorraad zit in de betaalbare voorraad tot de tweede aftoppingsgrens. Met het huurbeleid zorgen we ervoor dat ook in de toekomst minimaal 80% van de daeb-woningen een huur heeft tot die tweede aftoppingsgrens.

In het tweede halfjaar van 2019 wordt het huidige huurbeleid herijkt, met het doel om een integraal huurbeleid op te stellen. De huidige streefhuur is 75% maximaal redelijk op basis van WWS-punten. Bij een integraal huurbeleid komen we tot een beleid waarbij beleidshuur (streefhuur), jaarlijkse huuraanpassing en huuraanpassing bij verbeteringen in samenhang worden bepaald. Het resultaat dat wij nastreven (minimaal 80% onder de tweede aftoppingsgrens) blijft hetzelfde, de invulling om dit te bereiken wordt mogelijk anders. Natuurlijk houden we hierbij rekening met het Sociaal Huurakkoord.

Bij het opstellen van een nieuw huurbeleid willen we ook de (theoretische) energielasten meenemen. Een lage huur met hoge energielasten leidt tot een ongunstiger woonlastenquote dan wanneer alleen naar de huurprijs (en huurquote) gekeken wordt.

## 3. Woningkwaliteit (technisch) en duurzaamheid

### Onderhoudsniveau

Voor de huurder én voor Pré Wonen is een goed onderhouden woning waardevol. In het portefeuilleplan hebben we benoemd welke kwaliteitsaspecten we hanteren; we richten ons met name op de bouwtechnische kwaliteit inclusief installaties. We streven een (interne) geaggregeerde conditiescore na van 1 of 2 \*(1). Dat betekent dat de woning op onderhoudskwaliteit voldoende tot goed scoort. Een conditiescore van 3 accepteren we als er een strategische keuze voor sloop/nieuwbouw gemaakt is, dan wel groot onderhoud of renovatie.

Voor de binnenkant van de woning gaan we uit van één kwaliteitsniveau. In de bijlage is aangegeven welke renovatieprojecten we de komende jaren gepland hebben. Daarnaast vindt natuurlijk regulier planmatig onderhoud plaats.

### Duurzaamheid

Voor de lange termijn (2050) richt Pré Wonen zich op CO<sub>2</sub>-neutraal en gasloos.

Ons doel is dat de gemiddelde Energie-Index in 2040 gedaald is tot onder de 1.0. Vanwege de snelle technologische ontwikkelingen bestaat het risico dat we korte termijn keuzes maken, die op langere termijn ineffectief kunnen zijn. Om dit effect te beperken richten wij ons vooral op

---

\* (1) Gebaseerd op onze conditiemetingen volgens NEN2767 en wat we opnemen in onze meerjarenonderhoudsbegroting. Vergelijkingen met conditiescores van andere corporaties zijn dus niet zomaar te maken.

no regret-maatregelen en best practices.

De maatregelen combineren we zoveel mogelijk met onderhoud aan onze woningen.

Duurzaamheid is steeds beter in de onderhoudsprocessen opgenomen. In de bijlage is een tabel opgenomen met de energetische verbetering van grotere projecten.

Bij de duurzaamheidsmaatregelen richten we ons vooral op het isoleren van de schil. Dit leidt tot het onderstaande:

- Maatregelen die we uitvoeren gelijktijdig met planmatig onderhoud (dubbel glas bij kozijnvervanging, dakisolatie e.d.);
- Maatregelen afhankelijk van de aanwezigheid van een (toekomstig) warmtenet;
- Bij mutatie waarbij sprake is van een aanpak van de keuken gaan we over op elektrisch koken;
- In 2019 starten we met een complexgewijze aanpak voor het aanbrengen van zonnepanelen op eengezinswoningen (onze eerdere focus lag meer op appartementencomplexen). Wij hebben als doelstelling om in ons hele werkgebied de komende jaren jaarlijks 300 tot 400 eengezinswoningen te voorzien van zonnepanelen. Met de duurzaamheidsmaatregelen leveren we een bijdrage aan duurzaamheidsdoelstellingen én aan betaalbaarheid voor onze huurders;
- We stimuleren de regionale inzet van energiecoaches;
- We blijven meedenken over en waar mogelijk participeren in ontwikkelingen die CO<sub>2</sub>-reductie kunnen bevorderen;
- Pré Wonen blijft aandacht geven aan draagvlak voor duurzaamheidsmaatregelen door voorafgaand aan het project (persoonlijke) informatie te geven over techniek en besparing. Daarnaast is er aandacht voor energiebewust gedrag van bewoners door de inzet van energiecoaches.

Om een Energie-Index van 1,0 in 2040 te bereiken, zijn ook grotere en complexere maatregelen nodig. Daarbij is samenwerking met onze partners zoals gemeenten, huurders, marktpartijen en andere corporaties onmisbaar. We zijn daarom actief betrokken bij de gemeentelijke routekaarten en transitievisie warmte. Met veel andere corporaties hebben wij opgeroepen om de verhuurderheffing om te zetten in een duurzaamheidsinvestering.

Duurzaamheid is voor Pré Wonen breder dan alleen de energietransitie. Samen met de gemeente Haarlem onderzoeken wij aan de hand van één van onze vastgoedprojecten welke kansen er zijn om meer circulair te bouwen. Op het gebied van klimaatadaptatie haken we aan bij (kennis)bijeenkomsten en participeren waar een directe relatie ligt met onze huurders (bv openbaar groen in combinatie met (binnen)tuinen van Pré Wonen).

### Wat hebben we nodig van de gemeente?

- Duidelijkheid over de aanleg van warmtenetten c.q. andere warmtebronnen (transitievisie warmte) om tijdig in te kunnen spelen op de opgave en zoveel mogelijk no regret-maatregelen te kunnen toepassen;
- Het is nodig dat gemeenten niet alleen hoge ambities stellen, maar zelf ook keihard (blijven) werken om hun duurzaamheidsdoelstellingen te realiseren bv. door naast een warmtenet ook toepassing van andere warmtebronnen nader te onderzoeken. De maatschappelijke opgave wordt immers alleen gerealiseerd als ook de gemeente zich nadrukkelijk inzet;
- Hierbij is regionale samenwerking tussen gemeenten ook wenselijk. De regionale energietransitie en de betekenis hiervan voor lokale - en wijkuitvoeringsplannen is van belang;
- Daarnaast is onderlinge afstemming en samenwerking tussen betrokken partijen (gemeenten, corporaties en marktpartijen) nodig om meerwaarde te realiseren en bijvoorbeeld vertraging te voorkomen. Het afstemmen van planning in de uitvoering en gezamenlijke communicatie zijn

hier voorbeeld van.

## 4. Woonruimteverdeling

Sinds eind 2018 worden (nu nog met uitzondering van onze studentenwoningen) alle vrijkomende woningen van Pré Wonen verhuurd via [www.mijnwoonservice.nl](http://www.mijnwoonservice.nl). Deze verandering zorgt voor een grotere keuzevrijheid voor woningzoekenden, binnen één systeem worden zowel de corporatiewoningen in Zuid-Kennemerland als die van IJmond geadverteerd. Woonopmaat doet niet mee met het regionale systeem.

Duidelijk is dat de gemiddelde inschrijfduur bij acceptatie in het hele werkgebied van Pré Wonen oploopt:

Inschrijfduur bij acceptatie (in jaren)	2015	2016	2017	2018
Pré Wonen Beverwijk-Heemskerk	2,2	2,9	3,1	4,0
Zuid-Kennemerland	6,4	6,9	7,3	7,5

Pré Wonen wijst woningen toe binnen de kaders van de regionale huisvestingsverordening. Met de ruimte daarbinnen kiest Pré Wonen een eigen toewijzingsbeleid. In 2019 is er een gedachtewisseling gepland over het huidige model van woonruimteverdeling. In Amsterdam wordt gekeken naar optimalisatiemogelijkheden. Deze ervaringen gaan we bespreken. In 2020 houden we het huidige toewijzingsbeleid tegen het licht. Een aantal doelen daarbij is:

- Beter sturen op een 70/30-verdeling tussen huurtoeslagontvangers en niet-huurtoeslagontvangers;
- Beter te sturen op de instroom van kwetsbare bewoners in toch al kwetsbare gebieden;
- Sturen op instroom van secundaire doelgroep en lage middeninkomens in kwetsbare gebieden;
- Een evaluatie van de seniorenlabels.

Pré Wonen evalueert in 2020 drie proeven met woningdelen en de verhuisregeling Ouderen worden en prettig wonen. De pilot eindigt in 2020.

## 5. Wonen met zorg

Steeds minder mensen, die afhankelijk zijn van zorg, wonen in een instelling. De zorgindicatie om te verblijven in een instelling is steeds hoger. Ouderen wonen daarom langer zelfstandig thuis en meer mensen verlaten een instelling voor maatschappelijk opvang en beschermd wonen. Dit zorgt - samen met een steeds kleiner aandeel corporatiewoningen op de woningmarkt - voor een groter percentage kwetsbare huurders in corporatiewoningen. Door de invoering van het passend toewijzen, concentreren deze kwetsbare huurders zich steeds meer in een beperkt aantal wijken. Pré Wonen zet zich in om die woningen aan te bieden (nieuw en bestaand) die passen bij deze verminderd zelfredzame huurders. Hierbij is aandacht voor specifieke behoeften (bv. toegankelijkheid of nabijheid zorg) en er is aandacht voor het behouden van vitaliteit van het complex c.q. de omgeving door inzet sociaal beheer.

## Regionale inzet

Waar dat nuttig is, doen we dit regionaal. Bijvoorbeeld via de regionale woonzorgagenda. Vanuit dit kader werkt Pré Wonen mee aan een vernieuwing van de Woonzorgwelzijnmonitor en nam Pré Wonen het initiatief om te komen tot een regionaal Pact voor uitstroom.

## Pact voor uitstroom

Verlaters van instellingen voor maatschappelijke opvang en beschermd wonen huisvesten wij volgens de afspraken in het Pact voor uitstroom en de afspraken in de deelregio's en gemeenten. Met dit pact worden ook kwetsbare huurders bediend die vroeger wel in een instelling zouden wonen, maar daar nu niet meer in terecht komen. Met het pact zoekt Pré Wonen net als de andere partijen de samenwerking met cliënten/huurders, zorgorganisaties, welzijnsorganisaties en gemeenten. Samen kunnen we zorgen voor een betere match tussen cliënt, woning en woonomgeving én kunnen we ervoor zorgen dat het na een zachte landing goed blijft gaan. En als het niet goed gaat, maken we afspraken om snel een passende oplossing te vinden voor cliënten en buurtbewoners.

Ook voor andere kwetsbare doelgroepen spant Pré Wonen zich in. Wij willen onze netwerken met onze maatschappelijke partners versterken om zo deze huurders te helpen zonder zelf de rol van hulpverlener aan te nemen.

## Ouderen

In 2020 werkt Pré Wonen met de partners aan het verder verbeteren van de verhuisregeling Ouder worden en prettig wonen. We kijken naar mogelijkheden in nieuwbouw en bestaande voorraad om deze doorstroming te stimuleren.

In 2020 onderzoekt Pré Wonen, zo mogelijk samen met Elan Wonen, welke mogelijkheden er zijn voor het projectmatig ouderenproof maken van onze bestaande woningen als ook de woonomgeving geschikt is voor minder mobiele huurders.

## Wat hebben we nodig van de gemeente?

- Inzet om te onderzoeken welke preventieve maatregelen bij vastgoedprojecten mogelijk zijn met een bijdrage vanuit de WMO om zo individuele WMO-aanvragen te voorkomen;
- Bij te dragen aan de verhuisregeling Ouder worden en prettig wonen;
- Beter samen te werken om zo te voorkomen dat een te groot deel van de maatschappelijke uitstroom terecht komt in (kwetsbare delen van) de centrumgemeente;
- Een integrale benadering van wonen, welzijn en zorg en dit niet als drie losse thema's benaderen (bv. eenzaamheid is niet per definitie een huisvestingsprobleem of een zorgvraag). De gemeente heeft hierbij een regierol om wonen en sociaal domein met elkaar te combineren en de verschillende partijen hierbij betrekken;
- Verbinding met en uitvoering van de afspraken in het Pact voor uitstroom. Er is een gedeelde verantwoordelijkheid om deze maatschappelijke opgave op te pakken. Dat betekent er samen voor gaan en concrete afspraken maken.

## 6. Wijkaanpak

Pré Wonen heeft in 2019 een nieuwe gebiedsaanpak bepaald, in 2020 wordt deze uitgerold. Daarbij wordt nadrukkelijk een onderscheid gemaakt tussen gebieden waar wel en geen intensieve inzet van Pré Wonen nodig is. De gebiedsgerichte inzet van Pré Wonen wordt meer

gekoppeld aan de thema's uit het ondernemingsplan (o.a. fijn thuis, schoon-heel-veilig, samenwerking met stakeholders) en in het bijzonder aan kwetsbare bewoners. Ook de wijkvisies geven richting. Er wordt een duidelijker onderscheid gemaakt in welke activiteiten voor Pré Wonen zijn en welke voor maatschappelijke partners, zoals de sociaal (wijk)teams. Hiermee wordt de specifieke deskundigheid c.q. verantwoordelijkheid van de betrokken partijen ingezet. We zetten nadrukkelijk in op het zoveel mogelijk verduurzamen/zorgen voor opvolging door bewoners/de wijk.

Via de toewijzingen wordt ook nadrukkelijker gekeken naar de draagkracht van een woongebouw of buurt.

### Wat hebben we nodig van de gemeente?

- Voldoende (financiële) mogelijkheden voor het welzijnswerk om rekening te houden met een toename van kwetsbare huurders in corporatiewoningen. Samenwerking heeft resultaat voor de bewoners (bv. community building in Laan van Berlijn). Dit willen we meer gaan inzetten om onze huurders een prettig thuis te kunnen bieden;
- Goede samenwerking met sociaal (wijk)teams waarbij de persoon centraal
- Elke gemeente participeert in buurtbemiddeling;
- De regierol op de begeleiding van de uitstroom uit instellingen van kwetsbare personen in de wijk;
- Meedenken en bijdragen aan verduurzaming van projecten in de wijk om te voorkomen dat het een eenmalige inspanning is geweest waarvan het effect verdwijnt als het project is afgerond ;
- Om de leefbaarheid in de wijken op orde te houden is het belangrijk dat de gemeente zorg draagt voor maatschappelijke begeleiding, integratie en ondersteuning van statushouders;
- Om de leefbaarheid in de wijken op orde te houden is het belangrijk dat de gemeente zorg draagt voor adequate afhandeling van meldingen in de openbare ruimte (verlichting, openbaar groen, etc.).

## 7. Financiële onderbouwing

De financiële paragraaf geeft randvoorwaarden aan om de continuïteit van de organisatie te waarborgen en om de gestelde doelen te kunnen realiseren. De financiële randvoorwaarden waar Pré Wonen aan moet voldoen zijn een ICR<sup>1</sup> van minimaal 1,5 en een LTV<sup>2</sup> die onder de 75% blijft.

De komende vijf jaar zullen we gemiddeld € 39 miljoen per jaar investeren in nieuwbouw, € 21 miljoen per jaar investeren in renovaties en verbeteringen (inclusief duurzaamheidsmaatregelen) en € 21 miljoen per jaar uitgeven aan onderhoud. Deze investeringen worden deels gefinancierd uit de operationele kasstroom (exploitatie) en uit de opbrengst verkoop bestaand bezit. Het restant wordt gefinancierd middels geborgde leningen. Daarnaast moeten de af te lossen leningen worden geherfinancierd. Onderstaand de ontwikkeling van de ICR en de LTV voor het daeb-bezit.

Financiële kengetallen	Norm	2019	2020	2021	2022	2023

<sup>1</sup> Interest coverage ratio = rentelasten/kasstroom uit exploitatie

<sup>2</sup> Loan to Value = aangetrokken leningen/waarde vastgoed o.b.v. bedrijfswaarde



Interest Coverage Ratio	>1,5	1,85	1,70	1,75	1,90	2,07
Loan to Value o.b.v beleidswaarde	< 75%	55,4%	55,9%	62,6%	65,1%	68,0%

Bron: SBI

Recentelijk is door Pré Wonen het portefeuilleplan 2019 vastgesteld met een doorloop tot 2040. Vooralsnog gaan we ervan uit dat de hierin genoemde ambities gerealiseerd kunnen worden met onze investeringskracht. De ontwikkeling van de LTV laat op zeer korte termijn een stijgend beeld zien, maar blijft onder de norm van maximaal 75%. De ICR daalt in 2020 en neemt daarna weer toe. Op lange termijn is alle ruimte nodig om de transformatieopgave ten aanzien van onze wensportefeuille te realiseren. Daarbovenop komen de extra investeringen inzake duurzaamheid en energetische maatregelen.

Verkoop uit bestaand daeb-bezit blijft vanuit de strategische keuze beperkt. De verkopen uit het niet-daeb-bezit worden opnieuw beoordeeld in het licht van deze keuze. Daarnaast zal een verdere beperking van de huurverhoging (lagere huuropbrengst dan eerder doorgerekend), de gestegen vennootschapsbelasting, een verder stijgende WOZ-waarde en daarmee samenhangende verhuurderheffing en de voorgenomen beperking op de renteaftrek (de ATAD-richtlijn) negatieve gevolgen hebben voor de bestedingscapaciteit.

## BIJLAGEN

### Ontwikkeling voorraad

#### Sociale huur

Ultimo	2019	2020	2021	2022	2023
Goedkoop	53	51	49	39	39
Betaalbaar 1	295	287	279	281	278
Betaalbaar 2	105	115	124	121	121
Bereikbaar	181	182	181	192	196
Totaal	634	635	633	633	634

Ultimo	2019	2020	2021	2022	2023
Liberalisatie	4	1	2	2	3
Sloop	0	0	0	0	0
Verkoop	-3	-3	-2	-1	-17
Nieuwbouw	0	0	0	0	0

#### Vrije sector

Ultimo	2019	2020	2021	2022	2023
Totaal	29	25	24	22	18

	2019	2020	2021	2022	2023
Liberalisatie	-3	-1	-2	-2	-3
Sloop	0	0	0	0	0
Verkoop	-1	0	0	-2	-4

## Energielabels

Ultimo	2019	2020	2021	2022	2023
A++	9	9	9	9	9
A+	12	12	12	12	12
A	161	161	161	192	192
B	94	94	126	126	126
C	251	248	229	227	226
D	60	60	45	34	34
E	26	26	26	13	13
F	20	20	19	18	17
G	28	28	28	22	21
Onbekend	2	2	2	2	2
Totaal	663	660	657	655	652

## Gemiddelde energetische kwaliteit van voorraad

Ultimo	2019	2020	2021	2022	2023
Energie-index	1,54	1,49	1,43	1,41	1,35
Energielabel	C	C	C	C	B

Grenswaarden Energie-Index (EI)	Energieprestatie-indicator
Kleiner of gelijk aan 1,20	A
1,21-1,40	B
1,41-1,80	C
1,81-2,10	D
2,11-2,40	E
2,41-2,70	F
Groter dan 2,70	G

## Energetische verbeteringen in vastgoedprojecten

Ultimo	2019	2020	2021	2022	2023	Van	Naar
Stevinlaan			32			1,8	1,4
Dr. Droogplein				31		2,3	1,2
Lindenlaan		18				2,4	1,2



# Overzicht voorgenomen activiteiten

## Heemstede 2019-2023

mei 2019

## Inhoudsopgave

<b>Inleiding</b> .....	<b>2</b>
<b>Betaalbaarheid en beschikbaarheid</b> .....	<b>2</b>
<i>Streefhuurprijsbeleid</i> .....	2
<i>Huurverhogingsbeleid</i> .....	2
<i>Beschikbaarheid</i> .....	2
<b>Nieuwbouw</b> .....	<b>3</b>
<i>De Slottuin</i> .....	3
<i>Kennemerduin</i> .....	3
<b>Kwaliteit &amp; duurzaamheid</b> .....	<b>3</b>
<i>Onderhoud en verbetering bestaande woningen</i> .....	3
<i>Strategie energetische verbetering portefeuille</i> .....	4
<i>Kwaliteit data en methodewijziging</i> .....	4
<i>Energetische kwaliteit nieuwbouwwoningen</i> .....	4
<i>Duurzame energieopwekking</i> .....	5
<b>Bijlagen</b> .....	<b>6</b>
1 <i>Ontwikkeling portefeuille sociaal verhuurde woningen</i> .....	6
2 <i>Ontwikkeling portefeuille vrije sector verhuurde woningen</i> .....	7
3 <i>Ontwikkeling energetische kwaliteit totale woningportefeuille</i> .....	8

## Inleiding

Het activiteitenoverzicht is de opmaat voor het proces waarbij gemeente, huurdersorganisaties en corporaties komen tot prestatieafspraken. In Heemstede zijn kaderafspraken gemaakt voor de periode 2018-2021.

Elan Wonen heeft najaar 2018 de meerjarenprognose voor de jaren 2019-2028 vastgesteld. Deze meerjarenprognose is via de dPi gedeeld met het ministerie en vormt de basis voor de jaarlijkse berekening van de indicatieve bestedingsruimte woningcorporaties (IBW).

Sindsdien hebben de volgende ontwikkelingen plaatsgevonden met een positief effect op de investeringsruimte.

- De berekening van de beleidswaarde is verbeterd. Dit nieuwe waardebegrip is in 2018 in de corporatiesector geïntroduceerd. De software waarmee Elan Wonen deze waarde berekende bevatte een fout die in onze specifieke situatie leidde tot een lagere beleidswaarde en daarmee tot een hogere Loan to Value. Deze softwarefout is inmiddels gecorrigeerd.
- In overleg met de Autoriteit woningcorporaties (Aw) kan Elan Wonen de overtollige liquide middelen in de niet-Daeb-tak als dividend ter beschikking stellen aan de Daeb-tak terwijl in de meerjarenprognose was uitgegaan van vervroegde aflossing van de interne lening. Ook deze wijziging heeft een positief effect op de Loan to Value.

Elan Wonen heeft naar aanleiding van de genoemde ontwikkelingen besloten om opnieuw een meerjarenprognose op te stellen, de zogenoemde 'voorjaarsnota'. Het nu voorliggende activiteitenoverzicht is gebaseerd op deze voorjaarsnota. Hierin is de extra investeringsruimte ingezet voor:

- 150 extra nieuwbouwwoningen in de periode 2019-2023
- 450 extra nieuwbouwwoningen in de periode 2024-2028
- Extra duurzaamheidsinvesteringen aan 500 woningen in de periode 2021-2025
- Aanleg van zonnepanelen op circa 3000 woningen in de periode 2020-2029

## Betaalbaarheid en beschikbaarheid

### Streefhuurprijsbeleid

Elan Wonen voert een streefhuurprijsbeleid waarmee streefhuren met een vast percentage worden afgeleid van de maximale huren volgens het woningwaarderingssysteem. In 2018 hanteerde Elan Wonen een streefhuurpercentage van 85%. Begin 2019 is dit percentage verlaagd naar 80%.

Het gehanteerde percentage wordt periodiek vastgesteld. Dit omdat de woningwaarderingpunten van bestaande woningen fluctueren, bijvoorbeeld door wijziging in WOZ-waardes en aangebrachte energetische verbeteringen. Elan Wonen streeft naar een sociale woningportefeuille met slaagkansen voor de verschillende inkomensgroepen.

### Huurverhogingsbeleid

Elan Wonen kiest ervoor om de verschillen in prijs-kwaliteitverhouding tussen zittende huurders te verkleinen. De jaarlijkse huuraanpassingen zijn daarom niet meer voor alle huurders gelijk.

Huurders met een huur die veel lager is dan de streefhuur krijgen een hogere huuraanpassing doorberekend dan huurders waarvan de huur dichterbij de streefhuur ligt.

Daarnaast hanteert Elan inkomensafhankelijke huurverhogingen voor huishoudens die inmiddels een hoger inkomen hebben maar graag in hun bestaande sociale huurwoning blijven wonen.

### Beschikbaarheid

In vergelijking met de andere gemeenten in Zuid-Kennemerland kent Heemstede een bijzonder laag aandeel sociale huurwoningen én een zeer beperkte plancapaciteit. Elan Wonen ziet daarnaast een grote discrepantie tussen de vraag naar comfortabele woningen voor kleine huishoudens met een betaalbare huur enerzijds en het huidige woningaanbod van Elan Wonen anderzijds. Om deze discrepantie te verkleinen ziet Elan Wonen zich gesteld voor een ambitieuze transformatieopgave.

Deze opgave wordt gerealiseerd door verkoop of liberalisatie van woningen die geschikt zijn voor huishoudens met een middeninkomen en aanvullende nieuwbouw van sociale huurwoningen.

Vanaf dit jaar maakt Elan Wonen gebruik van de wettelijke mogelijkheid om een deel van de sociale huurwoningen te verhuren aan huishoudens met een laag middeninkomen. Elan Wonen kiest ervoor om uitsluitend de duurdere sociale huurwoningen (huurprijs > € 700) voor deze inkomensgroep bereikbaar te maken.

Elan Wonen verwacht de komende vijf jaar gemiddeld 75 woningen per jaar sociaal te verhuren. Deze verwachting is gebaseerd op een mutatiegraad van 5% van woningen in de bestaande voorraad en de eerste verhuur van nieuwbouwwoningen in het project De Slottuin. Mogelijke nieuwbouw op de locatie Kennemerduin is hierin nog niet verwerkt. Binnen de bestaande woningvoorraad zien wij mogelijkheden voor het verhogen van het aantal sociale verhuuringen door verbreding van de verhuisregeling voor senioren en door de inzet van friendscontracten (woningdelen) in grotere woningen.

Zie [bijlage 1](#) voor het verloop van de sociale woningvoorraad (gereguleerde contracten) voor de komende vijf en tien jaar. Hierbij wordt tevens een inschatting gemaakt van de samenstelling naar huurprijscategorie.

Zie [bijlage 3](#) voor het verloop van de vrije sector woningvoorraad (geliberaliseerde contracten) voor de komende vijf en tien jaar.

## Nieuwbouw

### De Slottuin

Dit project is een samenwerking met projectontwikkelaar Hoorne Vastgoed. De bouw is inmiddels in volle gang. Binnen dit project realiseert Elan Wonen 22 grondgebonden eengezinswoningen die allen sociaal worden verhuurd.

Daarnaast worden 33 appartementen gerealiseerd die geschikt zijn voor zelfstandig wonen met zorg aan huis. Voor de bewoners van deze appartementen worden tevens drie ontmoetingsruimtes gerealiseerd. De woningen worden verhuurd via Zorgbalans aan senioren met een zorgindicatie. Ze zijn daarmee niet toegankelijk voor regulier woningzoekenden, maar voorzien wel in een grote behoefte aan wonen met zorg.

### Kennemerduin

In 2019 gaat het participatietraject voor Kennemerduin van start. Doel van dit traject is het maken van een stedenbouwkundig plan dat zowel is gebaseerd op de doelstellingen van Elan Wonen als op de wensen van de Heemstedenaren. Elan Wonen wil met een nieuw Kennemerduin de verpleeghuisfunctie voor Heemstede behouden, bijdragen aan de transitie naar een energieneutraal Heemstede en het Kennemerduin terrein een veel grotere betekenis laten hebben voor het omliggende dorp.

Vanuit het perspectief van de prestatieafspraken is met name de volkshuisvestelijke doelstelling van Elan Wonen voor Kennemerduin van belang. Nieuwbouw op deze locatie is voor Elan Wonen één van de laatste mogelijkheden om woningen toe te voegen aan de sociale woningvoorraad van Heemstede en daarmee invulling te geven aan de ambities van de gemeente zoals neergelegd in het volkshuisvestingsbeleid. Meer concreet zal nieuwbouw op Kennemerduin zorgen voor meer betaalbare woningen voor woningzoekenden met een bescheiden of modaal inkomen. En dat is hard nodig gezien de moeilijke positie van deze groepen op de Heemstedse woningmarkt.

## Kwaliteit & duurzaamheid

### Onderhoud en verbetering bestaande woningen

De kosten voor onderhoud vormen een substantieel deel van de jaarlijkse uitgaven van Elan Wonen (18% van de huurinkomsten). Elan Wonen hanteert een hoog kwaliteitsniveau bij het onderhouden van bestaande woningen. De eigen kwaliteitsinspecteurs voeren van elk gebouw iedere drie jaar een uniforme conditiemeting uitvoeren volgens een inspectieprotocol. Hiermee

wordt de conditie van de onderscheiden bouwdelen in kaart gebracht. Met deze werkwijze wordt gestuurd op het behoud van de functionele en financiële waarde van de gebouwen.

Elan Wonen voert grootonderhoud- of renovatiewerkzaamheden doorgaans uit in combinatie met energetische maatregelen. Elan Wonen kiest ervoor om een deel van de energiebesparing in euro's door te berekenen aan zittende bewoners. Gezocht wordt naar de balans tussen woonlasten, comfortverbetering en behoud van investeringsruimte.

Aan de Sportparklaan en Van Lyndenlaan wordt in 2019 gestart met grootonderhoud van een woongebouw met 36 appartementen. Er worden energetische maatregelen getroffen en zonnepanelen aangebracht.

Dit jaar wordt gestart met de voorbereidingen van een groot onderhoud project voor 69 woningen in de omgeving van het Haemstedeplein. Deze woningen uit 1921 zijn een gemeentelijk monument met enkelsteens muren en een lage energetische kwaliteit. Om een zorgvuldig proces te kunnen garanderen wordt ruim de tijd genomen voor de planvorming waarbij bewoners en gemeente in een vroegtijdig stadium worden betrokken.

### **Strategie energetische verbetering portefeuille**

De strategie van Elan Wonen is gericht op het klimaatakkoord van Parijs en stuurt aan op een klimaat neutrale portefeuille in 2050. De afgelopen jaren zijn vooral isolerende maatregelen genomen en zijn bestaande collectieve installaties aangepakt. De komende jaren wordt dit gecontinueerd en uitgebreid met de aanleg van zonnepanelen. Bij alle maatregelen wordt getoetst of deze positief bijdragen aan in de toekomst te nemen maatregelen.

In complexen met collectieve verwarmingsinstallaties wordt gestart met het verwijderen van gasvoorzieningen binnen de woning (keuken). Bij woningmutaties wordt dit de norm. Voor alle woningen wordt in 2019, samen met bewoners, beleid geformuleerd om zittende huurders te stimuleren en te faciliteren bij de overstap van koken op gas naar koken op elektra.

De aanleg van warmtenetten met duurzame energieopwekking draagt in hoge mate bij aan klimaatneutraliteit. Elan Wonen werkt hiervoor nauw samen met gemeente en collega-corporatie Pré Wonen.

### **Kwaliteit data en methodewijziging**

De methode om de energetische kwaliteit van woningen te meten is een aantal jaar geleden gewijzigd. Het gevolg is dat de energetische kwaliteit van een deel van de portefeuille is bepaald op basis van het oude ISSO 82.3 en een deel op basis van het nieuwe NEN 7120 NV. Om goed te kunnen sturen op de ambitie van een klimaat neutrale portefeuille in 2050 is inzicht in de huidige situatie van belang. Vorig jaar is al melding gemaakt van ons voornemen om de energetische kwaliteit van de totale woningportefeuille te laten beoordelen door een gespecialiseerd bedrijf. Dit onderzoek is in volle gang en wordt juni 2019 afgerond.

Een overzicht van de ontwikkeling van de energetische kwaliteit van de woningportefeuille naar energielabel ([zie bijlage 7](#)) wordt zo spoedig mogelijk opgesteld en is in ieder geval beschikbaar bij aanvang van de besprekingen met gemeente, huurdersorganisaties en collega-corporaties ter voorbereiding van de prestatieafspraken 2020.

### **Energetische kwaliteit nieuwbouwwoningen**

De transformatieambitie van Elan Wonen draagt door nieuwbouw in hoge mate bij aan de geambieerde energetische kwaliteitsverbetering van de woningportefeuille. Het project De Slottuin wordt volledig gasloos opgeleverd. De eengezinswoningen zijn zogenoemde nul-op-de-meter woningen (NOM). Verwarming vindt plaats door middel van individuele warmtepompen met energieopwekking door zonnepanelen. De appartementen hebben minder dakoppervlakte en zijn daardoor net niet klimaatneutraal (EPC 0,0).

Ook de ontwikkeling in Kennemerduin biedt kansen voor de realisatie van energieneutrale woningen.



### **Duurzame energieopwekking**

Elan Wonen zich in toenemende mate op het aanleggen van zonnepanelen. Op bestaande grondgebonden woningen worden zonnepanelen soms complexmatig aangelegd in combinatie met groot onderhoud. Voorbeelden daarvan zijn de Ir. Lelylaan in 2018 en de Sportparklaan in 2019. Daarnaast start Elan Wonen dit jaar met het faciliteren van huurders van eengezinswoningen die geïnteresseerd zijn in de aanleg van zonnepanelen. Elan Wonen heeft financiële ruimte om ieder jaar zo'n 300 eengezinswoningen te voorzien van zonnepanelen. Aan huurders wordt hiervoor een vergoeding in de servicekosten gevraagd. Het uitgangspunt is daarbij dat de huurder een gegarandeerd maar bescheiden financieel voordeel realiseert.

## Bijlagen

### 1 Ontwikkeling portefeuille sociaal verhuurde woningen

	2019-2023	2019-2028
<u>Aantal sociaal verhuurde woningen ultimo 2018</u>		
< kwaliteitskortingsgrens	136	136
< lage aftoppingsgrens	894	894
< hoge aftoppingsgrens	225	225
< liberalisatiegrens	377	377
	<hr/>	<hr/>
	1632	1632
<u>Mutaties</u>		
Af: liberalisatie	-34	-60
Af: verkoop	-33	-57
Bij: nieuwbouw project Slottuin	55	55
Bij: nieuwbouw Kennemerduin		PM
	<hr/>	<hr/>
	-12	-62
<u>Aantal sociaal verhuurde woningen ultimo periode</u>		
< kwaliteitskortingsgrens	70	30
< lage aftoppingsgrens	790	670
< hoge aftoppingsgrens	260	280
< liberalisatiegrens	500	590
	<hr/>	<hr/>
	1620	1570
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## 2 Ontwikkeling portefeuille vrije sector verhuurde woningen

	2019-2023	2019-2028
<u>Aantal in vrije sector verhuurde woningen ultimo 2018</u>		
midden huren < € 970	52	52
hoge huren > € 970	71	71
	<hr/>	<hr/>
	123	123
<u>Mutaties</u>		
Bij: liberalisatie	34	60
Af: verkoop	-48	-55
Bij: nieuwbouw Kennemerduin		PM
	<hr/>	<hr/>
	-14	5
 <u>Aantal in vrije sector verhuurde woningen ultimo periode</u>		
midden huren < € 950	49	60
hoge huren > € 950	60	68
	<hr/>	<hr/>
	109	128
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

### 3 Ontwikkeling energetische kwaliteit totale woningportefeuille

Energie-label	Energie-index	ultimo 2018	ultimo 2023	ultimo 2028	
<u>Hoog</u>					
A++	t/m 0,60	Informatie wordt bepaald en verstrekt zodra energetische kwaliteit van huidige woningportefeuille definitief is vastgesteld obv NEN 7120 NV			
A+	0,61-0,80				
A	0,81-1,20				
B	1,21-1,40				
<u>Midden</u>					
C	1,41-1,80				
D	1,81-2,10				
<u>Laag</u>					
E	2,11-2,40				
F	2,41-2,70				
G	>2,71				
		0	0	0	
Gemiddelde energie-index					
Gemiddeld energie-label					

# Prestatieafspraken 2018-2021 Volkshuisvesting Heemstede

---

Gemeente Heemstede

Elan Wonen

Bewonersraad Elan Wonen

Pré Wonen

Bewonerskern Pré Zuid-Kennemerland

December 2019



Bewonersraad  
elan wonen



## Inhoudsopgave

---

<b>Inleiding .....</b>	<b>2</b>
<b>Kaderafspraken 2018 - 2021.....</b>	<b>4</b>
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 .....	14
<b>Jaarafspraken 2020 .....</b>	<b>16</b>
<b>Begrippenlijst 2019.....</b>	<b>20</b>
<b>Ondertekening .....</b>	<b>21</b>

## 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 recent vervangende afspraken vastgelegd in de 'Regionale afspraken over een regionaal woningbouwprogramma 2019 t/m 2024 en groei van de sociale huurvoorraad'. De behoefte voor de gemeenten in Zuid-Kennemerland exclusief Haarlem bedraagt 1360 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 opnieuw beoordeeld. Daar waar kaderafspraken hun relevantie hebben verloren, bijvoorbeeld door nieuwe wet- en regelgeving, kunnen partijen nieuwe kaderafspraken overeenkomen. In 2019 zijn de kaderafspraken voor 'leefbaarheid' opnieuw aangevuld met afspraken op het gebied van openbare orde en veiligheid. Dit vanwege het grote belang dat het huidige college hecht aan een veilige woonomgeving voor alle Heemstedenaars. Zo heeft het college recentelijk nieuw aangescherpt Damoclesbeleid vastgesteld en wordt gewerkt aan een meerjarige veiligheidsnota.

Waar nodig zijn bedragen aangepast aan het prijspeil 2019.

### 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 waarin Elan Wonen en Pré Wonen hun eigen keuzes hebben toegelicht. De biedingen vormden het startpunt van het overleg met gemeente, huurdersorganisaties en corporaties.

Opgemerkt wordt dat in de afgelopen twee jaar de bijdrage van de gemeente aan het eigen volkshuisvestelijk beleid gering is geweest. Corporaties en huurdersorganisaties dringen er daarom bij de gemeente op aan om uitvoering te geven aan prestatieafspraken met betrekking tot nieuwbouw en transformatie die nu voor het derde opeenvolgende jaar zijn opgenomen in de jaarafspraken.

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**

Voortvloeiend uit de Woningwet 2015 scheidten de corporaties per 1 januari 2018 de vastgoedportefeuille binnen de toegelaten instelling in een Daeb-tak en een niet-Daeb-tak. De nu voorliggende prestatieafspraken kunnen door de corporaties naar eigen inzicht worden ingevuld vanuit de Daeb-tak én de niet-Daeb-tak.

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 gemoeid.

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 het voornemen van de minister om de opgave van corporaties te verruimen ten aanzien van de huisvesting van huishoudens met een middeninkomen.



## **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.
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"> <li>– In maart worden de resultaten over het vorige jaar gemonitord en acties uitgezet voor het lopende jaar.</li> <li>– In juni worden de resultaten over de eerste vier maanden gemonitord en tevens het bestuurlijk overleg met de huurdersorganisaties voorbereid.</li> <li>– 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.</li> <li>– In november worden de jaarafspraken voor het komende jaar geprioriteerd en uitgezet in de tijd.</li> </ul>
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 biedt Pré Wonen een deel van de sociale woningen aan ter verkoop aan de sociale doelgroep. Aangezien Pré Wonen het terugkooprecht heeft, blijven deze woningen behouden voor de sociale huurwoningvoorraad.

### 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 bate 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 (2019: > € 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 mogen worden toegewezen aan huishoudens met een middeninkomen tot € 42.436.

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 (€ 971) 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 € 42.436.
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 deel 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 gemeente ondersteunt deze samenwerking waar mogelijk.
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' en het beleidskader 'Opvang, Wonen & Herstel 2017-2020' voor de regio Zuid-Kennemerland, IJmond en Haarlemmermeer.

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.
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 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. De taakstelling is in de afgelopen periode gedaald, maar er zijn een aantal onzekere factoren.

4.3.1 Gemeente en corporaties	Gemeente en corporaties zoeken naar alternatieven voor de huisvesting van statushouders, bijvoorbeeld binnen leegstaand zorgvastgoed.
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 verpleging- 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 jaarafsprake 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.

Voor senioren is het van belang om tijdig de verhuistap 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 jaarafsprake gemaakt.

4.4.1 Gemeente en corporaties	Heemstede heeft de ambitie om een dementievriendelijke gemeente te worden. 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 zijn in 2018 een aantal belangrijke stappen gezet in wet- en regelgeving op het gebied van duurzaamheid.

#### Wet Voortgang Energietransitie (VET)

Voor nieuwbouw woningen 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

Medio juni is de Klimaatwet gepresenteerd aan de Tweede Kamer. Hierin zijn de volgende doelen opgenomen:

- Het onomkeerbaar en stapsgewijs terugdringen van emissies van broeikasgassen in Nederland tot een niveau dat in 2050 95% lager ligt dan in 1990 (het hoofddoel);
- een reductie van de emissies van broeikasgassen van 49% in 2030 ten opzichte van 1990 (het tussendoel);
- een volledige CO<sub>2</sub>-neutrale elektriciteitsproductie in 2050 (het nevensdoel).

#### Concept klimaatakkoord Sectortafel gebouwde omgeving

Medio juli is het concept klimaatakkoord aan de Tweede Kamer gestuurd. 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.

In het kort is voor de warmtetransitie het volgende opgenomen:

- Gemeenten stellen in samenspraak met alle belanghebbende partners een transitievisie warmte op. Deze transitievisie bevat een tijdspad voor verduurzaming van wijken en wordt uiterlijk in 2021 vastgesteld.
- Gemeenten stellen in nauwe samenwerking met corporaties en andere relevante partners een uitvoeringsplan op wijkniveau op over de alternatieve energie infrastructuur.
- Gemeenten stellen in regioverband gezamenlijk een Regionale Energie Strategie (RES) op. Deze RES gaat over de gebouwde omgeving en hoe deze verduurzaamd kan worden. De corporaties zijn hierin een partij.

Daarnaast heeft de corporatiesector de volgende beloften gedaan onder de onlosmakelijke voorwaarde dat voor de langere termijn de investeringsruimte van corporaties in overeenstemming wordt gebracht met de betaalbaarheidsopgave, de bouwopgave en de verduurzamingsopgave richting energieneutraal in 2050. Met andere woorden: een significantie verlaging van de belastingdruk is nodig om deze beloften te kunnen nakomen.

- 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 CO<sub>2</sub>-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 tegen overstaat. Uitgangspunt daarbij is dat de totale woonlasten niet stijgen.
--	---

### 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 jaarafsprake 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 CO<sub>2</sub> 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 ambitieuze afspraken over 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 Heemstede 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 wijkschouwen/-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 logistiek gedrag ter voorkoming van inbraak.
----------------------------------	--

## **Jaarafspraken 2020**

---

Werkzaamheden en activiteiten 2020	Partijen	Trekker	Prioriteit *
<b>1 Overlegstructuur en borging van de afspraken</b>			
1.1 Plannen bestuurlijke en ambtelijke overleggen	Alle partijen	Gemeente	1
1-A Organiseren van een brede huurdersbijeenkomst in Heemstede over zelfstandig wonen voor senioren en dit koppelen aan kick-off OW&PW.	Alle partijen	Corporaties	1
1-B Organiseren van een technische sessie met de commissie ruimte waarin corporaties kennis delen en in gesprek gaan met raadsleden.	Gemeente, corporaties	Gemeente	2
1-C De afdelingen Financieel Beleid en Ruimtelijk Beleid van de gemeente Heemstede brengen samen een voorstel naar de gemeenteraad om (generieke) achtervang toe te staan voor Elan Wonen en Pré Wonen.	Gemeente, corporaties	Gemeente	1
<b>2 Huisvesting lage- en bescheiden inkomens</b>			
2.2.1 Partijen spannen zich in om iedere potentiële kans voor de realisatie van sociale woningen in Heemstede te signaleren en elkaar hierover te informeren. 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. Dit betekent onder meer dat de gemeente zich extra inspant om een grotere woningbouwopgave op zich te nemen dan de berekende 220 woningen én dat de gemeente zich inzet om in de nieuwbouwproductie 30% sociale huur te realiseren.	Gemeente	Gemeente	Continue
2.3.1 Uitvoering geven aan het beleid Woningdelen waarbij duurdere vrije sector woningen via directe bemiddeling met een sociaal contract worden verhuurd aan meerdere huurders.	Corporaties, huurders	Corporaties	Continue
2.4.1 Opstarten van het proces om woningzoekenden via het woonruimteverdeelsysteem te informeren over de energielasten van geadverteerde woningen.	Gemeente, corporaties	Elan Wonen	3
2.4.2 Organiseren van een overleg tussen medewerkers corporaties en ambtenaren Domein Samenleving over samenwerking ten behoeve van het tijdig signaleren van schuldenproblematiek en het voorkomen van huisuitzetting.	Gemeente, corporaties	Elan Wonen	2

<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.</p> <p>Hoe de jaarlijkse huurverhoging wordt vormgegeven is onderwerp van gesprek tussen corporatie en eigen huurdersvertegenwoordiging. Hierbij wordt het in de Wet Overleg Huurders Verhuurders (WOHV) 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
<h3>3 Huisvesting middeninkomens</h3>			
<p>3.1.2 Verstrekken van informatie in de jaarlijkse bieding over het geprognostiseerde aantal woningen dat 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 over de geprognostiseerde ontwikkeling van het aantal vrije sector woningen voor middeninkomens (max. huurprijs € 971) in de jaarlijkse bieding.</p>	Corporaties	Corporaties	2
<h3>4 Huisvesting bijzondere doelgroepen, inclusief wonen en zorg</h3>			
<p>4.1-B Onderzoeken of bestaand zorgvastgoed getransformeerd kan worden voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen. Zie ook kaderafspraken 2.2.4 en 4.3.1.</p>	Gemeente, corporaties	Gemeente	1
<p>4.2 Corporaties wijzen woningen toe aan cliënten die uitstromen uit beschermd wonen of maatschappelijke opvang en streven daarbij naar een eerlijke verdeling in de regio.</p>	Gemeente, corporaties	Corporaties	Continue
<p>4.3.1 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>4.4-A Bijdragen aan regionale werkafspraken voor woningaanpassingen tussen gemeenten en corporaties. Heemstede past haar werkwijze aan op regionale afspraken.</p>	Gemeente, corporaties	Elan Wonen	1
<p>4.4-B Aansluiten op de doorstroomregeling 'Ouder worden en prettig wonen'.</p>	Gemeente, corporaties	Elan Wonen	1

4.4-C Meewerken aan het realiseren van een netwerk van regionale verhuiscoaches die in dienst van corporaties senioren begeleiden bij het vinden van een geschikte woning.	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. Zie ook kaderafspraken 6.2.2.	Gemeente, corporaties	Gemeente	Continue
<b>5 Kwaliteit en duurzaamheid</b>			
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 2020 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 en corporaties werken in 2020 samen verder om te komen tot de Transitie Visie Warmte en wijkuitvoeringsplannen.	Gemeente, corporaties	Gemeente	3
<b>6 Leefbaarheid</b>			
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 monitoren de overlastmeldingen op complexniveau en delen de resultaten indien nodig met de gemeente.	Gemeente, corporaties	Corporaties	Continue
6.2.2-A Aanpak woonfraude: opstellen van een verwerkingsovereenkomst corporaties en gemeente om bestanden te vergelijken.	Gemeente, corporaties	Gemeente	1
6.2.2-B 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 2020 de afspraak gestart dient te zijn. 'Continue' betekent dat de afspraak uitvoering van bestaand beleid betreft waarop iedere viermaandsperiode monitoring plaatsvindt.



Bedragen in deze lijst worden,  
voorafgaand aan ondertekening,  
bijgewerkt naar 2020

## Begrippenlijst 2019

Begrip / definitie*										
Daeb	Diensten van Algemeen Economisch Belang Voor corporaties is dit het geheel aan (kern)taken binnen het afgebakende gebied van de volkshuisvesting zoals vastgelegd in de Woningwet 2015. De belangrijkste Daeb activiteiten voor corporaties zijn: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bouw en exploitatie van sociale huurwoningen en maatschappelijk vastgoed.</li> <li>- Activiteiten op het gebied van leefbaarheid die direct gericht zijn op de bewoners van de sociale huurwoningen in eigen portefeuille.</li> </ul>									
Niet-Daeb	Diensten die niet vallen onder de definitie van Daeb.									
Prijsgrens huurwoning in de sociale sector / liberalisatiegrens	€ 720,42									
Kwaliteitskortingsgrens	€ 424,44									
Aftoppingsgrens laag	€ 607,46									
Aftoppingsgrens hoog	€ 651,03									
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 € 971									
Dure huur	Woningen met een huurprijs boven € 971									
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" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th>&lt; 65 jaar</th> <th>≥ 65 jaar</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Eenpersoonshuishouden</td> <td>€ 22.700</td> <td>€ 22.675</td> </tr> <tr> <td>Meerpersoonshuishouden</td> <td>€ 30.825</td> <td>€ 30.800</td> </tr> </tbody> </table>		< 65 jaar	≥ 65 jaar	Eenpersoonshuishouden	€ 22.700	€ 22.675	Meerpersoonshuishouden	€ 30.825	€ 30.800
	< 65 jaar	≥ 65 jaar								
Eenpersoonshuishouden	€ 22.700	€ 22.675								
Meerpersoonshuishouden	€ 30.825	€ 30.800								
Secundaire doelgroep of bescheiden inkomens	Huishoudens die niet tot de primaire doelgroep behoren en een belastbaar jaarinkomen hebben tot € 38.035									
Doelgroep van beleid	De primaire doelgroep plus de secundaire doelgroep.									
Middeninkomens	Huishoudens met een belastbaar jaarinkomen tussen € 38.035 en € 46.700									
Hogere inkomens	Huishoudens met een belastbaar jaarinkomen boven € 46.700									

\* BRON / ontleend aan: Ministerie van BZK. Prijsgrenzen geldend van 1 januari 2019 tot en met 31 december 2019.

## Ondertekening

---

Aldus overeengekomen:

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

Elan Wonen  
vertegenwoordigd door  
dhr. B.J. Pluijmers, directeur-bestuurder a.i.  
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. Beerthuizen, voorzitter  
dd.