

Prestatieafspraken 2017-2021

Gemeente Bloemendaal



2016030524.

INHOUD

Inleiding	4
1. Overlegstructuur en borging van de afspraken	5
2. Beschikbaarheid en betaalbaarheid	8
3. Nieuwbouw en herstructurering	10
4. Kwaliteit en duurzaamheid	11
5. Huisvesting bijzondere doelgroepen	12
6. Wonen en zorg	13
7. Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed	14
8. Financiën	16

INLEIDING

Doel

Conform de Woningwet maken de drie partijen, gemeente, huurdersorganisaties en corporaties prestatieafspraken. De corporaties dienen naar redelijkheid invulling te geven aan het door de gemeente opgestelde volkshuisvestelijke beleid. Het streven is om zoveel mogelijk tot gezamenlijke prestatieafspraken te komen tussen de gemeente Bloemendaal, Brederode Wonen en haar huurdersvertegenwoordiging en Pré Wonen en haar huurdersvertegenwoordiging. Dit zal niet voor alle onderwerpen en afspraken mogelijk zijn. Partijen streven hetzelfde gemeenschappelijke doel na, namelijk het zorg dragen voor voldoende en kwalitatief goede woningen in een prettige woon- en leefomgeving voor bewoners en woningzoekenden met een lager inkomen. De belangen en daarmee de keuzes kunnen echter per partij verschillen. De twee bij deze prestatieafspraken betrokken corporaties, Pré Wonen en Brederode Wonen, hebben ieder een eigen visie en bedrijfsvoering. Ook de kenmerken van het bezit en het werkgebied verschillen. Het is dus belangrijk – zowel vanuit praktisch als inhoudelijk opzicht – dat iedere corporatie apart de eigen plannen aan de gemeente kenbaar maakt. De belangen van de gemeente richten zich op de burgers van Bloemendaal en de invalshoek van de huurdersvertegenwoordigingen is gericht op belangenbehartiging van haar huurders.

Looptijd

In de prestatieafspraken zijn de doelstellingen en samenwerkingsafspraken voor de periode 2017-2021 vastgelegd. Daarbij is vastgelegd welke concrete inspanningen alle partijen in 2017 verrichten om deze doelstellingen te behalen. Elk jaar wordt opnieuw vastgelegd welke inspanningen alle partijen in het opvolgende jaar gaan uitvoeren om de doelstellingen uit de prestatieafspraken te behalen.

Onderwerpen

In de prestatieafspraken worden de prestaties beschreven die partijen voornemens zijn te leveren in 2017. Daarnaast zijn, waar mogelijk, principeafspraken opgenomen voor de langere termijn. Bij het opstellen van de prestatieafspraken is rekening gehouden met de wettelijk aangegeven prestatievelden:

- Liberalisatie en verkoop
- Nieuwbouw en aankoop van woningen
- Betaalbaarheid en bereikbaarheid voor de doelgroep
- Huisvesting van specifieke groepen
- Kwaliteit en duurzaamheid van woningen
- Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed

De partijen hebben gezamenlijk aangegeven expliciet belang te hechten aan de volgende onderwerpen:

- Omvang sociale voorraad
- Nieuwbouw
- Duurzaamheid
- Huisvesten bijzondere doelgroepen/statushouders, met aandacht voor integratie
- Betaalbaarheid van het wonen in brede zin
- Leefbaarheid

Algemene disclaimer

Deze prestatieafspraken worden gemaakt in de context van de huidige wet- en regelgeving en binnen de huidige mogelijkheden van de betrokken partijen. Indien zich nieuwe ontwikkelingen voordoen die merkbaar van invloed kunnen zijn op deze prestatieafspraken komt dit aan de orde bij de jaarlijkse monitoring.

1. OVERLEGSTRUCTUUR EN BORGING VAN DE AFSPRAKEN

Het is voor alle partijen evident dat goed afgestemde samenwerking essentieel is in het nastreven van ons gezamenlijke doel.

Voor de inhoudelijke invulling van de prestatieafspraken is het van belang dat de lokale politiek op de hoogte is van de knelpunten en aandachtspunten waar de sociale woningbouwsector in dit specifieke werkgebied mee te maken heeft. De corporaties en eventueel huurdersvertegenwoordigingen kunnen, wanneer dat gewenst is, de leden van de gemeenteraad inhoudelijk informeren over relevante ontwikkelingen. Kennis van de context waarbinnen de gemeente Bloemendaal functioneert, kan ook uitgewisseld worden. Over en weer ontstaat dan een completer beeld.

Er vindt met betrekking tot volkshuisvestelijke vraagstukken in de gemeente Bloemendaal overleg en afstemming plaats tussen de corporaties Pré Wonen en Brederode Wonen, tussen de corporaties en hun huurdersvertegenwoordigingen, tussen de gemeente en de corporaties en tussen alle partijen gezamenlijk.

Met betrekking tot woonruimteverdeling in Zuid-Kennemerland werken de corporaties samen met de corporaties in de regio.

AFSPRAKEN

Alle partijen	<i>Bestuurlijk overleg</i> <i>Kartrekker: Gemeente en corporaties afwisselend</i> De bestuurders van de woningcorporaties en een delegatie van het college van B&W voeren ten minste viermaal per jaar een algemeen bestuurlijk overleg, waarvan tweemaal de huurdersvertegenwoordigingen aansluiten. Er wordt in ieder geval jaarlijks gesproken over de voortgang van de lopende prestatieafspraken en over de prestatieafspraken voor het volgende jaar. <i>Doel: het bestuurlijk overleg is besluitvormend.</i>
Alle partijen	<i>Ambtelijk overleg</i> <i>Kartrekker: Gemeente en corporaties afwisselend</i> Dit overleg is ter voorbereiding op het bestuurlijk overleg en vindt viermaal per jaar plaats. Centraal staat de agendering van thema's die besproken worden tijdens de bestuurlijke overleggen en uitwisseling van informatie. Bij de twee ambtelijke overleggen die voorafgaan aan de bestuurlijke overleggen met huurdersorganisaties sluiten vertegenwoordigers van de huurdersorganisaties aan. Het aansluiten van huurdersorganisaties wordt na een jaar geëvalueerd. <i>Doel: informatie uitwisselen en voorbereiding tot nemen beslissingen in bestuurlijk overleg.</i>
Alle partijen	<i>Informeren eigen organisatie/achterban</i> Alle partijen hebben de verantwoordelijkheid de eigen organisatie of achterban tijdig te informeren over de besluitvorming ten behoeve van de prestatieafspraken. De huurdersorganisaties willen thema-avonden organiseren om hun achterban te informeren. Waar mogelijk zullen gemeente en corporaties hen daarbij faciliteren. <i>Doel: draagvlak in alle geledingen, zodat prestatieafspraken</i>

	<i>zonder voorbehoud kunnen worden ondertekend.</i>
Alle partijen	<i>Monitoring</i> Eenmaal per jaar in mei van het lopende jaar bespreken partijen in het Bestuurlijk Overleg gezamenlijk de voortgang in de gemaakte Prestatieafspraken. Daarin komen tenminste de volgende thema's aan bod: (1) omvang van de sociale woningvoorraad, (2) de geplande (des)investeringen aan de hand van een projectenlijst, (3) de effecten op de sociale woningvoorraad door deze (des)investeringen en (4) huisvesting bijzondere doelgroepen. Deze monitoring is de basis voor de evaluatie van de jaarafspraken en het nieuwevoorstel per corporatie voor het erop volgende jaar. In mei 2017 vindt de eerste monitoring plaats. Corporaties leveren ter monitoring de genoemde gegevens aan. <i>Doel: monitoren om te bepalen hoe het gaat met de gemaakte PA en of en zo ja op welke wijze bijsturing nodig is.</i>
Alle partijen	<i>Onderzoek</i> Gemeente en woningcorporaties voeren eventueel onderzoek met betrekking tot sociale woningbouw in Bloemendaal en prestatieafspraken zo veel mogelijk gezamenlijk uit. Dat betekent dat partijen elkaar voorafgaand aan opdracht-verstrekking de gelegenheid geven om gezamenlijk de opdracht te formuleren, te verstrekken en vervolgens de kosten te delen volgens een vastgestelde kostenverdeling, waarbij de gemeente Bloemendaal 50% voor haar rekening neemt en de gezamenlijke corporaties 50 %. De gemeente en de woningcorporaties betrekken de huurdersorganisaties in onderzoeksopdrachten door advies te vragen over de gekozen onderwerpen, de opdrachtformulering en/of medewerking over uitvoering van het onderzoek en de vraagstelling. Waar mogelijk wordt aangesloten bij vergelijkbare onderzoeken die bv in kader van RAP worden uitgevoerd. <i>Doel: gedragen onderzoeken, benutten van sterkten en kennis van partijen.</i>
Gemeente	<i>Wijziging lokale regelgeving</i> Wanneer de gemeente lokale regelgeving met betrekking tot sociale woningbouw (bijv. verordening) wijzigt, wordt deze vooraf ter advisering voorgelegd aan de corporaties en huurdersvertegenwoordigingen. <i>Doel: verbreding input en vergroten draagvlak.</i>
Alle partijen	Deze prestatieafsprakenovereenkomst geldt voor de periode van 2017-2021 en loopt automatisch door bij het verstrijken van de einddatum tot er sprake is van ondertekening van een nieuwe overeenkomst. Tussentijdse bijstelling van de afspraken uit deze herijkte overeenkomst is mogelijk als alle partijen hiermee instemmen. Als het geen collectieve afspraken betreft, is instemming van de betrokken partijen van toepassing.
	Jaarlijks evalueren gemeente, woningcorporaties en

	huurdersorganisaties deze prestatieafspraken en de jaarafspraken in het eerste kwartaal van het opvolgende jaar. Uiterlijk zes maanden voor het eindigen van de doorlooptijd van de prestatieafspraken treden gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties in overleg over de formulering van nieuwe prestatieafspraken, waarbij de voorstellen van Brederode Wonen en Pré Wonen de basis vormen.
	De publiekrechtelijke omgeving van deze overeenkomst leidt tot het voorbehoud dat als de rijksoverheid, de provinciale overheid of de gemeentelijke overheid haar beleid verandert, dan wel in het geval van strijdigheid met of veranderingen binnen wet- en regelgeving zoals bijvoorbeeld de Woningwet, dit ook kan betekenen dat de afspraken uit deze overeenkomst moeten worden bijgesteld.
	Uitgangspunt bij deze afspraken is redelijkheid en billijkheid tegen elkaar, ook bij gewijzigde omstandigheden. Als één van de betrokken partijen meent dat deze afspraken gevolgen hebben die onredelijk of onbillijk zijn, is deze partij gerechtigd voorstellen te doen aan de andere partijen om deze onredelijkheid/onbillijkheid te voorkomen. Dit geldt ook als er naar mening van één van de partijen sprake is van overmacht, waardoor partijen elkaar in redelijkheid en billijkheid niet aan deze werkafspraken kunnen houden. De partijen moeten instemmen met deze voorstellen, voordat deze in plaats treden van de afspraken uit deze kaderovereenkomst.
	Deze prestatieafspraken geven een doorkijk tot en met 2021. Projecten die moeten bijdragen aan de toename van de kernvoorraad kennen soms een doorlooptijd die verder gaat dan het jaar 2021. Het jaar 2021 is daarom geen harde grens voor het behalen van de gewenste ontwikkeling van het aantal wooneenheden.
	Mochten er geschillen zijn tussen partijen over de uitleg van deze prestatieafspraken die in gezamenlijk overleg niet overbrugbaar zijn, dan zal een traject van mediation worden gestart. Na mediation kan het geschil zo nodig worden voorgelegd aan de minister. De kosten van mediation worden gedeeld.
	<i>Doel: vaststelling looptijd, afspraken over afwijken van prestatieafspraken en hoe te handelen bij conflictsituaties.</i>

2. BESCHIKBAARHEID EN BETAALBAARHEID

De sociale woningbouw heeft als doelgroep mensen met lage inkomens. Corporaties moeten minimaal 80 procent van de vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen tot 35.739 euro (prijspeil 2016). Daarnaast willen de corporaties de (tijdelijke) ruimte gebruiken om lage middeninkomens (€ 35.739,- tot € 39.874,-) te huisvesten in duurdere sociale huurwoningen. Idealiter is er in de gemeente voor iedere woningzoekende op redelijke termijn een passende woning te vinden. De sociale voorraad in de gemeente Bloemendaal bedraagt (peildatum 31-12-2015) 1.565 sociale huurwoningen, waarvan 960 in eigendom zijn van Brederode Wonen, 466 in eigendom zijn van Pré Wonen en 139 van Woonzorg Nederland. De woningen van Woonzorg Nederland tellen niet mee in de afspraken tussen de gemeente Bloemendaal en de corporaties Brederode Wonen en Pré Wonen. In de praktijk hebben we te maken met het feit dat een deel van de sociale voorraad bewoond wordt door huishoudens die niet meer 'passend' wonen. Bovendien is nog niet goed te voorspellen wat het effect van de huidige instroom van statushouders op langere termijn zal zijn op de behoefte aan sociale huurwoningen in Bloemendaal. Voorzichtigheid met de omvang van de voorraad is dan ook geboden.

AFSPRAKEN

Alle partijen	<i>Gewenste omvang voorraad</i> Pré Wonen en Brederode Wonen hebben gezamenlijk 1.426 sociale huurwoningen in de gemeente Bloemendaal in bezit. Gelet op het tekort aan sociale huurwoningen in de gemeente, is het de wens van partijen de voorraad sociale huurwoningen te laten toenemen, waardoor de wachttijden voor woningzoekenden verkort kunnen worden. Partijen komen overeen dat de huidige voorraad sociale huurwoningen de minimaal gewenste omvang heeft. Gestreefd wordt naar een toename van het aantal sociale huurwoningen, maar tijdelijk kan er, om praktische redenen, sprake zijn van een daling van het aantal. Als corporaties niet in staat of bereid zijn om sociale huurwoningen te realiseren op planlocaties van de gemeente, onderzoekt en benut de gemeente de mogelijkheden om andere corporaties of marktpartijen te verleiden om sociale woningen te realiseren en zo nodig over te dragen aan de corporatie. <i>Doel: de voorraad sociale woningbouw heeft een dusdanige omvang dat aan de vraag kan worden voldaan</i>
Gemeente en corporaties	<i>Woonfraude (onrechtmatige bewoning c.q. gebruik)</i> De wachttijden voor huurwoningen in ons werkgebied zijn lang. Dan is het oneerlijk als huurders hun woning onrechtmatig gebruiken door deze onder te verhuren, niet te bewonen of anders gebruiken (bv. hennepsteelt). Partijen doen er daarom alles aan om woonfraude te voorkomen. Meldingen van vermoedens van woonfraude worden zorgvuldig onderzocht. Corporaties hebben met de gemeente de afspraak dat de corporaties ter bestrijding van woonfraude inzicht krijgt in de hiertoe benodigde gegevens van de gemeentelijke basisadministratie. <i>Doel: bestrijden woonfraude om woningen beschikbaar te houden voor de doelgroep</i>

Alle partijen	<i>Woonlastenbeperking</i> De betaalbaarheid van het wonen is niet alleen afhankelijk van de hoogte van de huur. Ook de overige woonlasten – waaronder de kosten voor energie – vallen hier onder. Brederode Wonen en Pré Wonen onderzoeken de mogelijkheden om de woonlasten voor hun huurders zo veel mogelijk te beperken. Dit kan door het aanbrengen van energiebesparende maatregelen, waarbij gestreefd wordt naar verlaging van de energielasten, maar ook door heldere informatie over energiezuinig woongedrag en het daarbij behorende inzicht in de kosten en te behalen besparingen. Naast huur en energielasten zijn gemeentelijke belastingen of de legeskosten van de huisvestingsvergunning onderdeel van de woonlasten. In dat kader is het zinvol om – wanneer de woonlastenbeperking als geheel wordt gezien – verkennend onderzoek te doen naar de opbouw van woonlasten onder de doelgroep in ons werkgebied. Aangezien de doelgroep bestaat uit (toekomstige) burgers van de gemeente, ligt samenwerking tussen corporaties en gemeente en input vanuit de huurdersvertegenwoordigingen hierbij voor de hand. De gemeente speelt een actieve rol om in individuele situaties de gemeentelijke lasten voor bewoners te beperken, zodat de totale woonlasten verminderen. <i>Doel: woonlasten/woonlastenquote voor huurder in kaart brengen en waar mogelijk beperken door onder meer uitvoering van energiemaatregelen.</i>
Alle partijen	<i>Schuldhelpverlening, tweede kansbeleid en voorkomen huisuitzetting</i> De gemeente en de woningcorporaties werken samen op het gebied van schuldhelpverlening, tweede kansbeleid en voorkomen van huisuitzetting conform de betreffende convenanten. Partijen vervullen de signalerende functie met betrekking tot -mogelijke- betaalbaarheidsproblematiek of problemen van sociaal-maatschappelijke aard. <i>Doel: preventief ingrijpen bij betaalbaarheidsproblemen of problemen van sociaal-maatschappelijke aard.</i>

Liberalisatie en verkoop

Brederode Wonen en Pré Wonen verhuren samen 152 woningen in de vrije sector (peildatum 31/12/2015). Beide corporaties zijn niet voornemens het aantal vrije sector woningen uit te breiden, maar zijn er op gericht het zogenoemde niet-DAEB bezit af te stoten als zich daar de mogelijkheid toe voordoet. Door de verkoop van niet-DAEB bezit te stimuleren, kunnen de corporaties het aantal verkopen in het sociale segment tot het minimum beperken om zo de beschikbaarheid voor de doelgroep zo optimaal mogelijk te maken.

AFSPRAKEN

Gemeente en corporaties	<i>Afstemming verkoop</i> De corporaties hebben een verkoopprogramma vastgesteld dat bij de monitoring van de prestatieafspraken aan de orde komt. <u><i>Doel: afstemming over verkoop om voldoende woningen te behouden.</i></u>
--------------------------------	---

3. NIEUWBOUW EN HERSTRUCTURERING

In de gemeente Bloemendaal is volgens de recente woningbehoefteonderzoeken sprake van aanzienlijke krapte op de sociale huurwoningmarkt. De beperkte nieuwbouwmogelijkheden in Bloemendaal zullen de corporaties zo mogelijk benutten ten bate van de doelgroep. Het heeft daarbij – gezien de demografische ontwikkelingen en met het oog op de doorstroming - de voorkeur om woningen toe te voegen voor 1 en 2 persoonshuishoudens, geschikt voor jongeren en senioren.

De gemeente heeft aangegeven waarschijnlijk locaties beschikbaar te hebben voor de bouw van 50 tot 100 woningen verspreid over de kernen Bloemendaal, Overveen, Vogelenzang en Bennebroek, waarvan de oplevering plaats zal kunnen vinden in de periode 2020-2025.

De gemeente kan de locaties aan de corporaties aanbieden als de raad ruimtelijke kaders heeft vastgesteld.

Zolang hierover echter nog geen uitsluit is en ook de locaties en mogelijkheden nog niet bekend zijn, kunnen de corporaties hier nog geen concrete plannen voor maken en zal er in de meerjareninvesteringsbegroting ook geen rekening mee worden gehouden. Wel houden de corporaties er rekening mee dat er gedurende deze periode mogelijkheden komen om projecten te kunnen ontwikkelen.

De corporaties blijven zoeken naar mogelijkheden om nieuwbouw in de sociale voorraad te realiseren.

AFSPRAKEN

Gemeente en corporaties	De gemeente heeft een bedrag van € 200.000,- gelabeld om in te zetten bij het levensloopbestendig maken van woningen. Corporaties zijn van mening dat dit bedrag beter benut kan worden. Gemeente en corporaties onderzoeken gezamenlijke welke bestemming deze reservering kan krijgen, zodat in de loop van 2017 een voorstel aan de raad kan worden voorgelegd.
--------------------------------	--

4. KWALITEIT EN DUURZAAMHEID

De corporaties zetten in op een goed prijs/kwaliteitverhouding van het bezit. Waar mogelijk worden door uitvoering van renovatie de woningen aangepast aan de eisen van deze tijd. Middels planmatig en groot onderhoud zorgen de corporaties ervoor dat de woningen goed onderhouden blijven.

AFSPRAKEN

Corporaties	<i>Convenant Energiebesparing huursector</i> Corporaties zetten zich in om de bestaande sociale huurwoningvoorraad te verduurzamen met als doel gemiddeld label B en 80% minimaal label C in 2025. Dit streven is afhankelijk van de fysieke en financiële mogelijkheden. <i>Doel: de energiedoelstellingen Convenant Energiebesparing Huursector realiseren.</i>
Corporaties	<i>Investeren in energetische maatregelen in de volle breedte</i> Corporaties kiezen bewust voor het investeren in de verduurzaming binnen de voorraad. Dit betekent dat ze geen prioriteit stellen bij het participeren in innovatieve maar potentieel kostbare projecten zoals Nul-op-de-meter. Doelgroep, kosten en baten worden bij de afweging betrokken <u>Doel: zo veel mogelijk huurders laten profiteren van lagere energielasten en toename van het wooncomfort.</u>
Alle partijen	<i>Communicatie over bewuster omgaan met energieverbruik</i> De partijen streven naar verlaging van de energielasten door huurders uit te dagen bewuster met hun energieverbruik om te gaan. Dit streven wordt vertaald in communicatie naar huurders hoe zij bewuster met energieverbruik in de woning om kunnen gaan. Waar mogelijk werken partijen samen in de communicatie. <u>Doel: verhogen bewustzijn onder huurders van voordelen verlagen energieverbruik.</u>
Alle partijen	<i>Ondersteuning bewonersinitiatieven</i> Corporaties zetten zich volgens eigen beleidsrichtlijnen in om lokale energieopwekking bij huurders mogelijk te maken. De gemeente verleent alleen duurzaamheidssubsidies voor ingrepen die voldoen aan de beleidsregels duurzaamheidsinvesteringen. De ontwerpversie daarvan is onlangs rondgestuurd. <i>Doel: vergroten mogelijkheden lokale energieopwekking.</i>

5. HUISVESTING BIJZONDERE DOELGROEPEN

Woningcorporaties zetten zich, naast het huisvesten van mensen met een laag inkomen, ook in voor het huisvesten van doelgroepen die extra hulp kunnen gebruiken bij het vinden van een woning. Een belangrijke groep wordt op dit moment gevormd door statushouders. De huisvesting van statushouders zou volgens de Minister de slaagkans van reguliere woningzoekenden niet mogen beperken. In een gespannen woningmarkt zoals in deze regio, is dit niet realistisch zonder extra sociale huurwoningen. Partijen voorzien een dreigende vergroting van het tekort op het moment dat tijdelijke huisvesting van statushouders afloopt en er permanente huisvesting gerealiseerd moet worden. Hoewel het probleem op dit moment niet direct urgent lijkt, is het dat – zeker in verband met de voor nieuwbouw en herstructurering benodigde tijd – in wezen wel. De gemeente draagt zorg voor zorgvuldige, maar versnelde planvorming ten behoeve van sociale huurwoningen.

AFSPRAKEN

Gemeente en corporaties	<i>Huisvesting statushouders en andere bijzondere doelgroepen</i> De corporaties werken mee aan huisvesting van statushouders conform de (half)jaarlijkse taakstelling die de gemeente opgelegd krijgt vanuit het Rijk. Corporaties leveren maatwerk om concentraties van bijzondere doelgroepen te beperken dan wel zoveel mogelijk te voorkomen. Daarnaast willen de corporaties van de gemeente inzicht in de behoefte aan woningen voor andere bijzondere doelgroepen, waaronder gefaseerde uitstroom uit instellingen, zodat hier bij toewijzing rekening mee kan worden gehouden. <i>Doel: behoud van diversiteit in buurten en uitvoering opgave huisvesting statushouders en andere bijzondere doelgroepen.</i>
Alle partijen	<i>Samenwerking met andere partijen</i> Partijen betrekken Vluchtelingenwerk bij het proces om statushouders te huisvesten. Voor de huisvesting van andere bijzondere doelgroepen wordt ook met betrokken organisaties samengewerkt. Samenwerking met zorgpartijen wanneer het bv de doelgroep senioren betreft, is van groot belang. Partijen hebben aandacht voor het belang van goede begeleiding en integratie van bijzondere doelgroepen, waarbij verantwoordelijkheden en taken worden afgebakend. De gemeente is in eerste instantie verantwoordelijk voor de coördinatie hiervan, corporaties hebben vooral een verbindende rol <i>Doel: afbakening verantwoordelijkheden per partij.</i>

6. WONEN EN ZORG

AFSPRAKEN

Gemeente en corporaties	<i>Monitoring op het gebied van Wonen & Zorg</i> De gemeente en woningcorporaties maken gebruik van de regionale Wonen, Zorg & Welzijnsmonitor (WZW-monitor) in Zuid-Kennemerland. <i>Doel: zicht op geschikte voorraad voor mensen met een fysieke beperking en het voortzetten van gerichte woningaanpassing ten behoeve van de doorstroming.</i>
Gemeente en corporaties	<i>Aanpassingen in woning en woonomgeving</i> Het huidige beleid is erop gericht mensen zo veel mogelijk zelfstandig te laten wonen. Dit heeft tot gevolg dat mensen met een beperking in toenemende mate een beroep doen op de Wet maatschappelijke ondersteuning (WMO) voor woningaanpassingen. Deze verzoeken hebben onder andere betrekking op de woningen zelf, maar ook op voorzieningen voor de gemeenschappelijke ruimten in panden van de corporaties. Aangepaste woningen worden eerst aangeboden aan woningzoekenden met een WMO-indicatie. Het aantal woningen dat op deze wijze verhuurd wordt, hangt af van het aantal woningzoekenden met een WMO-indicatie. Partijen zoeken samen naar een werkwijze waarbij zo min mogelijk woningaanpassingen bij mutatie verloren gaan. Initiatiefnemer hiervoor is de gemeente. Hierbij wordt ondermeer gedacht aan verwijdering en opslag van grotere aanpassingen zoals trapliften, indien de betreffende woning niet opnieuw in de aangepaste staat passend kan worden verhuurd. De gemeente zorgt zo nodig voor aanpassingen in de woonomgeving om bv het zelfstandig met een rolstoel kunnen bewegen mogelijk te maken. <i>Doel: aanpassingen in woning en woonomgeving duurzaam en structureel benutten, samenwerking vastleggen in een op te stellen convenant</i>
Alle partijen	<i>Samenwerking met zorgpartijen</i> Partijen werken samen met welzijn en zorg door o.a. kennisuitwisseling over langer en weer zelfstandig wonen. In welke vorm dit plaats kan vinden, wordt nog nader uitgewerkt. De gemeente heeft hierbij het initiatief om een eerste bijeenkomst te organiseren om het idee verder uit te werken. Aansluiting bij reeds bestaande overleggen is uitgangspunt. <i>Doel: kennisuitwisseling over langer en weer zelfstandig wonen.</i>

7. LEEFBAARHEID EN MAATSCHAPPELIJK VASTGOED

De Woningwet beperkt de taken van de corporaties op het gebied van leefbaarheid. Dat houdt in dat activiteiten en uitgaven ten bate van de leefbaarheid moeten bijdragen aan de doelen 'schoon, heel en veilig'. De leefbaarheid wordt in hoge mate beïnvloed door de kwaliteit van de openbare ruimte. In het kader van leefbaarheid werken de corporaties samen met andere instanties en voeren overleg om gezamenlijk de leefbaarheid te verbeteren of te versterken. Belangrijke partners in het streven naar behoud van en streven naar prettig wonen in een prettige omgeving zijn (o.a.) welzijnsinstellingen, wijkagenten, maatschappelijk werk en vluchtelingenwerk.

Omgaan met overlast

Het ervaren van overlast, veroorzaakt door andere bewoners, kan het prettig wonen danig verstoren. Corporaties en gemeente zijn helder in het verwachte gedrag in en rond de woning, zodat overlast voorkomen wordt. Mocht er onverhoopt toch een overlastsituatie in de woning c.q. het complex ontstaan, dan dragen de corporaties actief bij aan een goede oplossing. Daarvoor is een gesprek met betrokkenen vaak voldoende, maar is er ook regelmatig samenwerking met bijvoorbeeld buurtbemiddeling, ggz, maatschappelijk werk, welzijn en/of gemeente nodig. Als ondanks deze maatregelen de overlast aanhoudt, komen verhuizing naar een andere woning of huisuitzetting in zicht. Beide zijn in een aantal gevallen geen duurzame oplossing. Partijen beraden zich op een passende oplossing en maken zo mogelijk aanvullende afspraken.

Maatschappelijk vastgoed

Maatschappelijk vastgoed (Mog) is vastgoed dat voldoet aan de van overheidswege voorgeschreven DAEB-criteria, zijnde activiteiten uit 'Categorie 3: Maatschappelijk Vastgoed (MVG)'.

Brederode Wonen bezit in de gemeente Bloemendaal 1 pand dat als maatschappelijk vastgoed wordt aangemerkt, namelijk het pand dat gehuurd wordt door Welzijn Bloemendaal. Dit pand wordt als DAEB verhuurd.

Pré Wonen bezit geen maatschappelijk vastgoed in Bloemendaal.

AFSPRAKEN

Gemeente en corporaties	Gemeente en corporaties stemmen hun inzet in het kader van schoon, heel en veiligheid op elkaar af om zo een optimaal effect te bereiken voor de leefbaarheid. Hiervoor nemen de betrokken medewerkers vooraf contact met elkaar op. De manier waarop dit het beste kan gebeuren dient nog nader uitgewerkt te worden. De gemeente is verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van de openbare ruimte. <i>Doel: elkaar versterken op het gebied van leefbaarheid</i>
Alle partijen	Waar mogelijk worden ook maatschappelijke partners betrokken bij het streven naar prettig wonen in een prettige omgeving. De gedeelde belangen zijn hierbij leidend. <i>Doel: samen zijn we sterk, gebruik maken van elkaars deskundigheid gericht op een gedeeld belang</i>
Gemeente en corporaties	<i>Bewonersinitiatieven</i> Partijen stimuleren bewonersinitiatieven op het gebied van leefbaarheid en sociale cohesie.

Gemeente en corporaties	<i>Buurtbemiddeling</i> Partijen dragen (financieel) bij aan Buurtbemiddeling in de gemeente Bloemendaal.
Alle partijen	<i>Wijkteams/Sociaal Team/Verwijzersoverleggen</i> Ter bevordering van de leefbaarheid werken partijen samen in wijkteams. Corporaties vervullen (1) de rol als 'signaleerder' vanuit de bekendheid met de bewoners van huurwoningen. Signalen dat er sprake is van bijvoorbeeld huurachterstand, eenzaamheid, psychosociale problematiek of overlast, worden doorgegeven aan het Sociaal Team. Corporaties vervullen ook de rol als (2) woningeigenaar op het moment dat sprake is van dwang of drang (bijvoorbeeld bij huisuitzetting of ernstige overlast) en als (3) verhuurder op het moment dat sprake is van urgente huisvestingsbehoefte (bijvoorbeeld bij huiselijk geweld). Bij de wijkteams worden geen individuele zaken besproken omtrent huurachterstanden, eenzaamheid en overlastproblemen. Dat gebeurt in het Sociaal Team. In de wijkteams wordt op wijkniveau gesproken. <i>Doel: dekkend sociaal netwerk dat snel en mogelijk preventief optreedt bij leefbaarheidsproblemen.</i>
Alle partijen	<i>Ernstige overlast</i> Alle partijen denken na over duurzame oplossingen voor ernstige overlastsituaties met als uitgangspunt dat verplaatsen of uithuiszetting geen oplossing biedt. <i>Doel: duurzame oplossing voor ernstige overlast.</i>

8. FINANCIËN

Pré Wonen

Pré Wonen hanteert een aantal financiële ratio's om haar continuïteit te waarborgen. De randvoorwaarden zijn een Efficiency Ratio van maximaal 51%, ICR van 1,5 en een LTV op basis van Bedrijfswaarde van maximaal 75%. Binnen deze ratio's wordt ingezet op betaalbaarheid waarbij beschikbaarheid en kwaliteit ondergeschikt zijn. Het bezit voldoet uiteraard wel aan onze basiskwaliteit. Dit betreft de financiële uitgangspunten van de Daeb tak. De niet-Daeb tak draagt maximaal bij aan de Daeb tak. Rekeninghoudend met deze randvoorwaarden zullen we de komende 5 jaar voor Pré Wonen totaal gemiddeld per jaar € 37 miljoen investeren in nieuwbouw Daeb en woningverbeteringen. Deze investeringen worden gefinancierd met gemiddeld € 8 miljoen per jaar uit opbrengst verkoop bestaand bezit en € 12 miljoen per jaar uit operationele kasstroom (exploitatie beheer, Pré Wonen totaal). Het restant (€ 17 miljoen) zal gefinancierd worden middels geborgde leningen (€ 10 miljoen) en bijdrage uit niet-Daeb tak van € 7 miljoen. Hierbij is er vanuit gegaan dat de af te lossen leningen, gemiddeld € 30 miljoen, worden geherfinancierd. Uit bovenstaande blijkt dus dat indien door politieke overwegingen bijvoorbeeld de verkoopopbrengsten sterk worden gereduceerd dit direct invloed heeft op de hoogte van onze investeringsmogelijkheden. Het verder beperken van de huuropbrengst zal ook hetzelfde effect opleveren.

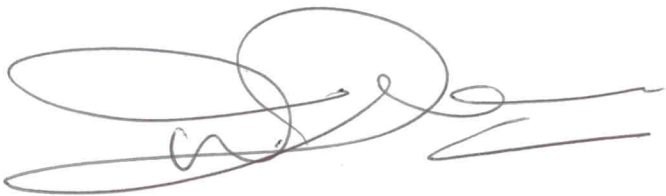
Brederode Wonen

Wanneer het gaat om het doen van investeringen, maakt Brederode Wonen de afweging in welk gebied deze investering het meest of op de beste wijze bijdraagt aan de volkshuisvestelijke opgave die de corporatie heeft.

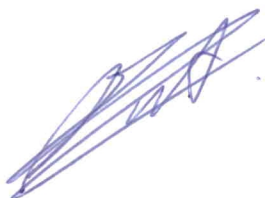
Voor de activiteiten van Brederode Wonen in Bloemendaal betekent dat, dat de corporatie de komende jaren blijft investeren in de huidige voorraad, dat de corporatie wil investeren in nieuwbouw en dat de corporatie een gematigd huurbeleid voert. Als Brederode Wonen het voorgenomen programma uitvoert, blijft de corporatie binnen de normen die de sectorinstituten hebben gesteld (ICR van 1,8, DSCR van 1,7 en solvabiliteit van ruim boven de 50%). Continuïteit is gewaarborgd.

Met het ondertekenen van dit document verklaren het college van de gemeente Bloemendaal, het bestuur van Pré Wonen, het bestuur van Brederode Wonen en de huurdersvertegenwoordigingen van beide corporaties dat zij de prestatieafspraken onderschrijven en de daarin opgenomen afspraken zullen nakomen.

Bloemendaal, 15 november 2016



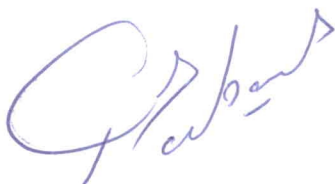
De heer Ton van Rijnberk,
Wethouder Wonen gemeente Bloemendaal



Mevrouw Anke Huntjens
Bestuurder Pré Wonen



De heer Paul Vreke,
Bestuurder Brederode Wonen



De heer Ton van der Voort
Bewonerskern Pré Zuid-Kennemerland



De heer Hans Turba,
Huurdersvereniging Brederode