

Prestatieafspraken Bloemendaal 2018



Prestatieafspraken Bloemendaal 2018

Gemeente Bloemendaal, Brederode Wonen, Pré Wonen, Huurdersvereniging Brederode, Bewonerskern Pré Wonen

Samen aan de slag voor meer betaalbare en duurzame woningen en prettig wonen voor de huurders.

De gemeente Bloemendaal, woningcorporaties Brederode Wonen en Pré Wonen en hun huurdersvertegenwoordigers Huurdersvereniging Brederode en Bewonerskern Pré Zuid-Kennemerland werken in een driepartijenoverleg samen aan een passende en duurzame woningvoorraad voor de sociale doelgroepen in Bloemendaal. In lijn met de herziene Woningwet maakten de drie partijen in 2017 principeafspraken voor de langere termijn die zij jaarlijks evalueren, eventueel bijstellen en actualiseren in prestatieafspraken. Bij het actualiseren van de woonvisie worden ook de principeafspraken geactualiseerd. In de prestatieafspraken 2018 staan concrete werkzaamheden en activiteiten van de drie partijen over de ontwikkeling, betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit van de sociale woningvoorraad. Op het moment dat er volgens één van de partijen door het rijksbeleid of andere externe oorzaken wijzigingen zijn die gevolgen hebben voor de prestatieafspraken, bespreken partijen deze in het Bestuurlijk overleg wonen. Uiterlijk 15 december 2017 dienen de woningcorporaties deze prestatieafspraken in bij de minister voor Wonen en Rijksdienst.

1. Procesafspraken

Onderwerp	Afspraak	Verantwoordelijk	Planning
Bestuurlijk overleg	Viermaal per jaar een algemeen bestuurlijk overleg, waarvan tweemaal met huurdersorganisaties	Gemeente en corporaties afwisselend	2018
Ambtelijk overleg	Ter voorbereiding op de bestuurlijke overleggen thema's agenderen	Elke organisatie voor zich	
Informeren eigen organisatie/achterban	Thema-avond met afvaardiging van corporaties en gemeente.	Huurdersorganisaties	Voorjaar 2018
Monitoring	Partijen monitoren gezamenlijk de gemaakte afspraken in het Bestuurlijk Overleg voorafgaand aan de nieuwe cyclus van jaarafspraken.	Corporaties leveren de gegevens aan.	2018
Onderzoek	In MRA-verband wordt een woningbehoefteonderzoek uitgevoerd. Eventueel aanvullend onderzoek ten behoeve van sociale woningbouw in Bloemendaal wordt zoveel mogelijk gezamenlijk uitgevoerd volgens een 50%-50% kostenverdeling tussen gemeente en corporaties.	Gemeente en corporaties betrekken de huurdersorganisaties in onderzoeksopdrachten.	
Wijziging lokale regelgeving	Gemeente legt veranderingen in lokale regelgeving ter advisering voor aan de corporaties.	Gemeente	2018
Woonruimteverdeelgebied	Gemeente zet zich in voor de verbreding van het woonruimteverdeelgebied tot Kennemerland Zuid en IJmond door te	Corporaties en gemeente	2018

	ondersteunen in de totstandkoming van één regionaal systeem.		
--	--	--	--

2. Ontwikkeling sociale voorraad de komende jaren

Onderwerp	Afspraak	Verantwoordelijk	Planning
Nieuwbouw Deken Zondaglaan	Het college stelt een Stedenbouwkundig plan op voor de locatie Deken Zondaglaan in Vogelenzang en legt dit plan ter besluitvorming voor aan de gemeenteraad. Deze locatie is bestemd voor een combinatie van sociale huur- en vrijesectorwoningen. Het college consulteert de corporaties en huurdersorganisaties over de mogelijkheden om op deze locatie sociale huurwoningen te bouwen.	Gemeente	Besluitvorming in gemeenteraad juni 2018
Sloop-nieuwbouw Leidsevaart	Brederode Wonen dient een principeverzoek in voor de locatie Leidsevaart in Vogelenzang. Het college neemt een principebesluit over deze locatie. Daarin worden in ieder geval de situering van de nieuwbouw, de maximale bouwmassa en het maximale aantal woningen vastgelegd.	Brederode Wonen en gemeente	2018
Handhaven minimaal gewenste voorraad sociale woningen	De corporaties zorgen ervoor dat het aantal sociale woningen conform de meerjarige prestatieafspraken minimaal op het niveau van 1.426 woningen blijft. Tijdelijk kan de sociale voorraad door verkoop of sloop onder de minimale voorraad uitkomen. Deze tijdelijkheid is begrensd doordat reeds bekend is dat er nieuwe sociale huurwoningen worden toegevoegd.	Corporaties	2018-2021
Onderzoek woningbehoefte	In het kader van de actualisatie van de Woonvisie onderzoekt de gemeente wat de gewenste streefvoorraad sociale huurwoningen is ¹ . De intentie is om de gewenste streefvoorraad sociale huurwoningen in de prestatieafspraken	Gemeente	2018

¹ De gewenste streefvoorraad is gedefinieerd als het aantal sociale huurwoningen dat nodig is om aan de lokale vraag te voldoen.

	van 2019 vast te leggen.		
Eventuele uitbreiding van de sociale voorraad	Op basis van de huidige druk op de sociale woningvoorraad streven de corporaties naar een uitbreiding van de voorraad sociale huurwoningen waarbij ook tijdelijke oplossingen denkbaar zijn. Bij het beschikbaar stellen van bouwgronden door de gemeente, zullen Brederode Wonen en Pré Wonen zich inspannen sociale huurwoningen daar te realiseren, mits haalbaar en passend binnen de eigen vastgoedportefeuille.	Gemeente: Beschikbaar stellen locaties of projectontwikkelaars stimuleren via de corporaties sociale woningbouw te realiseren. Om hoge ontwikkelkosten en langdurige procedures te voorkomen, spant de gemeente zich in voor een hoge concentratie sociale huurwoningen op de beschikbare locaties Corporaties: haalbaarheidsonderzoek starten zodra locaties beschikbaar komen of andere mogelijkheden voor tijdelijke huisvesting zich aandienen	2018-2021

3. Betaalbaarheid en beschikbaarheid

Onderwerp	Afspraak	Verantwoordelijk	Planning
Toewijzing/maatwerk	De corporaties gebruiken de vrije bemiddelingsruimte om doorstroming te stimuleren, zodat meer huishoudens passend kunnen wonen.	Corporaties	2018-2021
Woonlastenbeperking	Brederode Wonen voert een gematigd huurbeleid met als streefpercentage 77,5% van de maximale huur. Indien een huishouden dat tot de huurtoeslaggroep behoort een woning krijgt toegewezen boven de aftoppingsgrens, wordt de huur afgetopt. Pré Wonen hanteert een streefhuurpercentage van 75% en wijst de woning passend toe. Beide corporaties bieden heldere informatie over energiezuinig woongedrag. Brederode Wonen onderzoekt de mogelijkheden om de woonlasten voor haar huurders zo veel mogelijk te beperken door het treffen van energiebesparende maatregelen, waarbij gestreefd wordt naar minimaal gelijkblijvende, maar zo mogelijk dalende woonlasten. De investering	Corporaties	

	<p>wordt daarbij slechts voor de helft doorberekend aan de zittende huurder, zodat het voordeel van de besparingen tussen huurder en verhuurder wordt gedeeld.</p> <p>Pré Wonen investeert in duurzaamheid om energielasten te verminderen. Daarbij wordt een deel van de investering doorberekend aan de huurder, waarbij rekening wordt gehouden met de verwachte besparing op de energielasten. De huurder mag er niet op achteruit gaan.</p>		
Schuldhelpverlening, tweedekansbeleid en voorkomen huisuitzetting	Voortzetting van het huidige beleid, d.w.z. vervullen van signalerende functie bij betaalbaarheidsproblematiek of problemen van sociaalmaatschappelijke aard.	Corporaties	2018-2021
Jongerenhuisvesting	Corporaties onderzoeken in hoeverre jongerenhuisvesting in het bezit mogelijk en nodig is.	Corporaties	2018

4. Huisvesting van specifieke doelgroepen

Onderwerp	Afspraak	Verantwoordelijk	Planning
Uitstroom maatschappelijke opvang	In 2018 is de verwachting dat er minimaal 1 gezin en 1 jongere uitstromen uit MO/BW. De corporaties kijken naar hun mogelijkheden om deze groep te huisvesten onder de voorwaarde dat er afspraken zijn gemaakt over integratie en begeleiding. De gemeente heeft hierbij een regierol.	Corporaties, gemeente en zorgorganisatie(s). Afstemming met regiogemeente Haarlem leidt tot een verdeling per gemeente.	2018
Huisvesting statushouders en andere bijzondere doelgroepen	Corporaties werken mee aan de huisvesting van 30 statushouders conform de taakstelling, waarbij maatwerk wordt geleverd om concentraties van bijzondere doelgroepen te voorkomen. Gemeente levert inzicht welke behoefte ontstaat aan woningen voor andere bijzondere doelgroepen.	Gemeente en corporaties	2018
Samenwerking met andere partijen	Brederode Wonen en Pré Wonen zijn bereid mee te denken met oplossingen	Gemeente	2018

	voor het in één keer vrijkomen van een grote groep bewoners van Dennenheuvel.		
Spoedzoekers	Partijen gaan het gesprek aan over de wenselijkheid om een oplossing te bieden voor tijdelijke flexibele huisvesting ten behoeve van spoedzoekers. Hiervoor wordt (ook) in regionaal verband bekeken of er afspraken over te maken zijn.	Gemeente, huurdersorganisaties en corporaties	2018

5. Kwaliteit en duurzaamheid

Onderwerp	Afspraak	Verantwoordelijk	Planning
Convenant Energiebesparing huursector	Brederode Wonen onderzoekt de mogelijkheden om in 2018 enkele complexmatige verbeteringen te realiseren. Als er inderdaad mogelijkheden zijn, informeert Brederode Wonen de bewoners van de betreffende complexen. Daarna informeert Brederode Wonen de gemeente.	Brederode Wonen informeert achtereenvolgens de huurders en de gemeente bij aanpak van complexen.	2018
Investeren in energetische maatregelen in de volle breedte	Corporaties geven prioriteit aan energetische maatregelen voor het gehele bezit i.p.v. innovatieve projecten voor een klein gedeelte van de huurders.	Corporaties	2018
Duurzaamheid	Duurzaamheidsmaatregelen worden gecombineerd met uitvoering van groot onderhoud, niet als aparte maatregel. Nieuwbouw voldoet te allen tijden minimaal aan het Bouwbesluit.	Corporaties	2018-2021
Energiebewust gedrag	Samen met huurdersorganisatie werken de corporaties aan bewustwording van energiegedrag.	Corporaties en huurdersorganisaties	2018-2021
Ondersteuning bewonersinitiatieven en duurzaamheidssubsidies	De gemeente verleent duurzaamheidssubsidies voor ingrepen die behoren tot de beleidsregels duurzaamheidsinvesteringen. Brederode Wonen onderzoekt de mogelijkheden (en de daaraan te koppelen voorwaarden) om naast het plaatsen van zonnepanelen ten behoeve van	Gemeente is verantwoordelijk voor de verlening van de duurzaamheidssubsidies, corporaties voor het onderzoek naar mogelijke ingrepen binnen het bezit.	

	collectieve voorzieningen ook zonnepanelen te plaatsen bij individuele huishoudens. Pré Wonen ondersteunt bewonersinitiatieven op het gebied van duurzaamheid.		
Levensloopbestendig maken van woningen	In de meerjarige afspraken is gesteld dat een voorstel zou worden gedaan aan de raad voor passende bestemming van het voorheen gelabelde bedrag voor levensloopbestendig maken van woningen. Aangezien deze bestemming niet zinvol werd geacht, krijgt het geld een nieuwe bestemming.	Gemeente raadpleegt de corporaties over de bestemming van de subsidiegelden.	2018

6. Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed

Onderwerp	Afspraak	Verantwoordelijk	Planning
Vitaliteit wijken, bewaken/verbeteren (wonen, welzijn, zorg)	In samenwerking met gemeente, huurders(organisaties) en sociale partners ondersteunen en stimuleren de corporaties initiatieven. Deze betreffen schoon, heel en veilig. De gemeente draagt zorg voor een adequate afhandeling van klachten over de openbare ruimte.	Corporaties, gemeente, huurders(organisaties) en sociale partners Gemeente	2018-2021
Sociaal team	Gemeente en corporaties optimaliseren het contact met het sociaal team in het kader van signaleren en slagvaardig oplossingen zoeken. Daarin komt meer aandacht voor preventie naast het oplossen van problemen. In de uitwerking wordt de opgave opgenomen heldere afspraken te maken over wie eigenaar is van het probleem en daarmee verantwoordelijk is voor de afhandeling.	Corporaties en gemeente met sociale partners	2018-2021
Samenwerking	Waar mogelijk worden maatschappelijke partners betrokken bij het streven naar prettig wonen in een prettige omgeving. De gedeelde belangen zijn hierbij leidend.	Corporaties en gemeente met sociale partners	
Buurtbemiddeling	Corporaties en gemeente dragen financieel bij aan buurtbemiddeling in de gemeente Bloemendaal.	Corporaties en gemeente	

Woonfraude	Voortzetten delen gegevens BRP door de gemeente bij bestrijding van woonfraude, Brederode Wonen en Pré Wonen wisselen de opkomende signalen met de gemeente.	Gemeente: delen BRP-gegevens Corporaties: informatie over woonfraude delen bij overleggen met gemeente.	Doorlopend.
------------	--	--	-------------

7. Wonen zorg

Onderwerp	Afspraak	Verantwoordelijk	Planning
Monitoring wonen en zorg	Partijen maken gebruik van de WZW-monitor.	Gemeente en corporaties	
Aanpassingen in woning en woonomgeving	Aangepaste woningen worden eerst aangeboden aan woningzoekenden met een WMO-indicatie. Gemeente is initiatiefnemer in onderzoeken om zo min mogelijk woningaanpassingen verloren te laten gaan.	Corporaties wegen af via maatwerk, gemeente zet zich in voor onderzoeken.	
Verbinden van wijkteams en overige overleggen in het wonen-en-zorgdomein	Er zijn meerdere overleggen en samenwerkingsverbanden in het wonen- en zorgdomein, waarbij het wenselijk is dat deze overleggen worden afgestemd. Mits dat efficiënt wordt bevonden, sluit Brederode Wonen aan bij deze overleggen. Corporaties verwachten in ieder geval dat de gemeente de regierol pakt bij overlast door verwarde personen.	Gemeente: regierol pakken in aanpak overlast door verwarde personen en zorg dragen voor afstemming in overleggen.	

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 Bloemendaal 2018 onderschrijven en de daarin opgenomen afspraken zullen nakomen.

Bloemendaal, 5 december 2017

*De heer Richard Kruijswijk
(plaatsvervangend) Wethouder Wonen
Gemeente Bloemendaal*

*Mevrouw Anke Huntjens
Bestuurder Pré Wonen*

*De heer Paul Vreke
Bestuurder Brederode Wonen*

*De heer Ton van der Voort
Voorzitter Bewonerskern Pré Zuid-Kennemerland*

*De heer Hans Turba
Huurdersvereniging Brederode*