

Prestatieafspraken 2023-2026

Gemeente Bloemendaal

Jaarschijf 2023-2024



Inleiding

Gemeente Bloemendaal, Pré Wonen, Brederode Wonen, Bewonerskern Pré Zuid-Kennemerland en Huurdersvereniging Brederode zijn volkshuisvestelijke partners die de komende jaren voor uitdagingen staan. Bloemendaal wil ook voor de volgende generaties een aantrekkelijke en leefbare gemeente zijn en blijven. Een gemeente die voorbereid is op een duurzame toekomst en waarbij het wonen toegankelijk is en blijft voor diverse doelgroepen. Met deze prestatieafspraken geven partijen uitvoering aan de Woonvisie van de gemeente Bloemendaal 2023-2026: 'opgave die vraagt om lef en daadkracht'.

In de gemeente Bloemendaal zijn de volgende partijen betrokken bij deze prestatieafspraken¹:

- Brederode Wonen (in het vervolg 'woningcorporaties')
- Pré Wonen (in het vervolg 'woningcorporaties')
- Bewonerskern Pré Zuid-Kennemerland (in het vervolg HO's)
- Huurdersvereniging Brederode (in het vervolg HO's)
- Gemeente Bloemendaal (in het vervolg 'gemeente')

Om tot goede en gedragen prestatieafspraken te komen, bepaalt de Woningwet dat corporaties (jaarlijkse of meerjarig) voor 1 juli een bod moeten uitbrengen aan de gemeente. Het bod bestaat uit een activiteitenoverzicht waarin de corporatie duidelijk maakt wat haar bijdrage is aan de uitvoering van het sociale volkshuisvestingsbeleid. Het bod is concreet voor minimaal het komende kalenderjaar en geeft vaak al een doorkijk naar de daaropvolgende jaren. De corporaties, HO's en de gemeente gaan aan de hand daarvan met elkaar in gesprek over het maken van lokale prestatieafspraken.

Context Bloemendaal

Gemeente Bloemendaal

De prestatieafspraken zijn gebaseerd op de volkshuisvestelijke opgave vanuit de Woonvisie 2023-2026 'opgave die vraagt om lef en daadkracht' en de mogelijkheden van de corporaties. Uit de Woonvisie 2023-2026 komt een volkshuisvestelijke opgave naar voren die zich vooral richt op het uitbreiden van de woningvoorraad in de gemeente. De uitbreiding van de sociale woningvoorraad is hier een belangrijk onderdeel van.

De gemeente Bloemendaal is onderdeel van de Metropool Regio Amsterdam (MRA) en de regio Zuid-Kennemerland/IJmond. In de MRA is begin 2023 een Woondeal gesloten en de regio Zuid-Kennemerland/IJmond heeft samen met de provincie Noord-Holland het Woonakkoord 2021-2025 opgesteld. In de Woondeal worden procesafspraken gemaakt over het aantal te bouwen woningen, de locaties en voor wie er wordt gebouwd. In het Woonakkoord wordt beschreven welke woonopgaven er liggen, welke richting de regio op wil en hoe de regio hier gezamenlijk aan gaat werken. Zowel de Woondeal als het Woonakkoord bieden kaders voor het maken van de lokale prestatieafspraken in de gemeente Bloemendaal met de daarbij betrokken partijen. De genoemde cijfers vanuit de Woondeal en het Woonakkoord staan in het hoofdstuk beschikbaarheid van deze prestatieafspraken.

Woningcorporaties

Brederode Wonen heeft voor de periode 2023-2026 een nieuw ondernemingsplan vastgesteld: "Thuis geven". Brederode Wonen zet zich in voor hun kernopgave dat bestaat uit het bieden van goede en betaalbare woningen voor huishoudens met een smalle beurs in de gemeente Bloemendaal en Velsen. Daarbij werkt Brederode Wonen samen met hun huurders en maatschappelijke organisaties aan een prettig woon- en leefklimaat.

Voor Pré Wonen is het ondernemingsplan 2021-2024 richtinggevend voor het handelen. Zij zet in op drie woonopgaven: beschikbaarheid vergroten, bijdragen aan inclusieve wijken en duurzaamheid. Daarnaast wil Pré Wonen haar dienstverlening effectief en efficiënt inrichten om zo te komen tot excellente dienstverlening.

Voor beide corporaties geldt dat zij de middelen die vrijkomen als gevolg van de afschaffing van de verhuurderheffing inzetten voor met name beschikbaarheid, betaalbaarheid en verduurzaming. Duidelijk is dat de

¹ Woonzorg Nederland is ook als toegelaten instelling actief in de gemeente Bloemendaal, zij maken zelf afspraken met de gemeente Bloemendaal en daarom niet betrokken bij deze prestatieafspraken.

ongekend hoge inflatie met sterk stijgende bouwkosten, gestegen rentetarieven en de toenemende fiscale druk de extra investeringsruimte weer beperkt.

Huurdersorganisaties

Huurdersvereniging Brederode en Bewonerskern Pré (HO's) vertegenwoordigen de huurdersbelangen bij het opstellen van de prestatieafspraken in de driehoek gemeente, HO's en woningcorporaties. De bijdrage van de HO's is gericht op het ondersteunen van ontwikkelingen: door informatie of ideeën aan te dragen op basis van signalen en belangen vanuit hun achterban.

Leeswijzer

De gemeente, de HO's en de woningcorporaties maken meerjarige afspraken voor de periode 2023-2026. Deze meerjarige afspraken vormen de kaders en randvoorwaarden om gezamenlijk te werken aan de volkshuisvestelijke opgaven in de gemeente. Jaarlijks maken partijen op basis van de meerjarige afspraken concrete uitvoeringsafspraken: de jaarschijf. De meerjarige afspraken en de uitvoeringsafspraken voor 2023-2024 zijn vastgelegd in de volgende hoofdstukken (gebaseerd op de thema's binnen de volkshuisvesting en volkshuisvestelijke prioriteiten):

1. Beschikbaarheid en betaalbaarheid
2. Woningkwaliteit en duurzaamheid
3. Wonen met zorg
4. Huisvesting bijzondere doelgroepen
5. Kwaliteit leefomgeving
6. Samenwerken

In de afspraken staan de betrokken partijen genoemd onder de kolom "uitvoerder/initiatiefnemer", waarbij de eerstgenoemde partij regiehouder van de desbetreffende afspraak is. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen focus- en reguliere afspraken. De focus afspraken worden gemonitord aan de hand van de KPI-lijst, de reguliere afspraken zijn doorlopende afspraken.

Nationale Prestatieafspraken en veranderend speelveld

In juni 2022 zijn de Nationale Prestatieafspraken getekend door Aedes, de Woonbond, VNG en het Rijk. Op sommige punten hebben deze afspraken nog een inhoudelijke verdieping nodig om de (financiële) impact ervan te overzien, alvorens hier concrete afspraken over gemaakt kunnen worden. De concrete afspraken hierover komen terug in de uitvoeringsagenda (jaarschijf) en worden gemonitord op de bijdrage aan de meerjarige afspraken.

De gemeente en de woningcorporaties hebben te maken met een veranderd speelveld; de Rijksoverheid neemt regie op de aantallen te bouwen woningen, de verduurzamingsopgave en voert meer regie op de betaalbaarheid van sociale huurwoningen. Hiermee worden de mogelijkheden van gemeenten, woningcorporaties en huurdersverenigingen om zelf invulling te geven aan de te nemen maatregelen beperkt(er), wat consequenties heeft voor de invulling en uitvoering van de prestatieafspraken.

Bij de Woondeal MRA is vanuit de corporaties nadrukkelijk aangegeven dat extra woningen alleen gerealiseerd kunnen worden als de randvoorwaarden ingevuld zijn². Wijzigingen in de context (waaronder regelgeving, marktomstandigheden) waarbinnen gewerkt wordt, leidt zo nodig tot heroverwegingen van de gemaakte meerjarige afspraken.

² Deze randvoorwaarden zijn: elektriciteitsnetwerken en aansluitingen, stikstof, geluid, betaalbaarheid, mobiliteit, focus op de uitvoering en verduurzaming en kwaliteitsverbetering bestaande voorraad.



1. Beschikbaarheid en betaalbaarheid

Beschikbaarheid van sociale huurwoningen

Uit de Nationale Prestatieafspraken

- Woningcorporaties realiseren gezamenlijk 250.000 huurwoningen t/m 2030 binnen de gehele nieuwbouwopgave.
- Woningcorporaties bouwen t/m 2030 50.000 middenhuurwoningen.
- Vóór het einde van 2022 komen er regionale woondeals. Daarin staan welke woningen in welke gemeenten komen én op welke locaties.
- Per gemeente is het streven naar minstens 30% sociale huurwoningen.

Uit de Bloemendaalse woonvisie 2023-2026 'opgave die vraagt om lef en daadkracht'

- Voorbereidingen treffen om de verwachte lichte stijging van het aantal huishoudens te kunnen huisvesten.
- Per dorpskern toewerken naar een diverse (en evenwichtige) verdeling van woningtypes en eigendomsvormen.
- Zoveel mogelijk een gepaste bijdrage leveren aan het oplossen van de landelijke wooncrisis en woningbehoefte.
- We stellen een woningbouwprogramma op dat streeft naar het, op termijn, toevoegen van betaalbare woningen. In de totale nieuwbouwprogrammaring voegen we minimaal 33% sociale huurwoningen toe.
- We willen door het stimuleren van doorstroming voorkomen dat de woningmarkt verder op slot raakt.

Gezamenlijke ambitie Bloemendaal: de gemeente Bloemendaal en de woningcorporaties Brederode Wonen en Pré Wonen hebben de ambitie om in de komende jaren de voorraad sociale huurwoningen te vergroten. Dit doen partijen door tot 2030 tenminste 500 woningen toe te voegen waarvan minimaal 33% sociale huurwoningen zijn. De huidige sociale woningvoorraad heeft qua aantallen de minimaal gewenste omvang. Brederode Wonen verhuurt ca. 970 sociale huurwoningen en Pré Wonen verhuurt ca. 460 sociale huurwoningen in de gemeente Bloemendaal. Gemeente en woningcorporaties zijn het eens dat in tijden van schaarste van sociale huurwoningen verkoop van DAEB-woningen niet gewenst is, tenzij bijzondere omstandigheden dit vragen.

Meerjarige afspraak 2023-2026	Uitvoeringsafpraak 2023-2024	Focus of Reguler	Uitvoerder/initiatiefnemer
1.1 <div style="border: 1px solid green; border-radius: 10px; padding: 5px; display: inline-block;"> Doel: voorraad sociale huurwoningen uitbreiden </div>	1.1.1 Bij alle nieuwe projecten vanaf 15 woningen, waar nog geen programma voor is vastgesteld, wordt een percentage van ten minste 33% sociale huurwoningen aangehouden.	Focus	Gemeente
De woningcorporaties investeren naar vermogen om de gezamenlijke ambitie te realiseren.	1.1.2 De gemeente maakt met ontwikkelaars afspraken dat in een projectontwikkeling (zoals vermeld in 1.1.1) de woningcorporaties preferente partners zijn voor het afnemen en beheer van sociale huurwoningen. De woningcorporaties worden door de ontwikkelaars, op initiatief van de gemeente, in een vroeg stadium (concreet: de	Focus	Gemeente, woningcorporaties

<p>De gemeente zet zich nadrukkelijk in om minimaal 33% sociale huurwoningen te (laten) realiseren in nieuwbouw-ontwikkelingen op totaalniveau. De gemeente maakt de realisatie hiervan mogelijk door het beschikbaar stellen van voldoende (bouw)locaties, dit als uitgangspunt te nemen in gesprekken met marktpartijen en ambtelijke prioriteit te geven aan efficiënte en tijdige projectbegeleiding. Partijen zijn alert op kansen voor transformatie van bestaand vastgoed en informeren elkaar daarover.</p>	<p>initiatief)fase) betrokken bij nieuwbouwontwikkelingen waar sociale huur onderdeel van uitmaakt. Dit zorgt ervoor dat woningcorporaties hun programma van eisen ten aanzien van het concrete product hierin tijdig bekend kunnen maken zodat partijen hier bij de ontwikkeling rekening mee kunnen houden.</p> <p>1.1.3 In bijlage 1 en bijlage 2 staan de projectenlijst van de gemeente en de woningcorporaties.</p> <p>1.1.4 De gemeente concretiseert de werking en herziening van het vereveningsfonds ten behoeve van de sociale huisvesting en overlegt met corporaties over de (concept) voorwaarden voordat de gemeenteraad deze vaststelt.</p> <p>1.1.5 Alle partijen zijn het erover eens dat de sociale woningvoorraad vergroot moet worden. Naast het realiseren van 150-200 sociale huurwoningen in de komende jaren, onderzoeken partijen de mogelijkheden van transformatie van bestaand vastgoed en woningsplitsing.</p> <p>1.1.6 De gemeente en woningcorporaties bekijken gezamenlijk of optoppen en/of verdunding een mogelijkheid is bij de huidige woningvoorraad van woningcorporaties in Bloemendaal. Daarnaast onderzoeken partijen de mogelijkheid van tijdelijke woningen op locaties waar nog geen plannen zijn c.q. nog niet permanent gebouwd wordt. Na het onderzoeken is het aan de corporatie(s) dan wel gemeente om hier een besluit over te nemen.</p>	<p>Focus</p> <p>Focus</p> <p>Focus</p> <p>Focus</p>	<p>Gemeente, woningcorporaties</p> <p>Gemeente, woningcorporaties</p> <p>Gemeente, woningcorporaties</p> <p>Gemeente, woningcorporaties</p>
	<p>1.1.7³ Zolang de voorraad sociale huurwoningen (DAEB) niet of nauwelijks stijgt, beperken de corporaties het aantal woningen die ze verkopen tot enkel die woningen die niet passend zijn voor de huidige en toekomstige doelgroep. De corporaties verkopen alleen woningen die voldoen aan één van de onderstaande criteria: - Woningen die jarenlang verhuurd zijn geweest en waarvan de (verbouw/renovatie)kosten om de woningen weer geschikt te maken voor verhuur, meer bedragen dan € 90.000,-/woning excl. BTW (prijspeil 2023).</p>	<p>Focus</p>	<p>Woningcorporaties, gemeente</p>

³ De HVB initieert in 2024 enkele gesprekken met Brederode Wonen over de reikwijdte van artikel 1.1.7. HVB wenst hierover met Brederode Wonen afspraken te maken.

	<p>- Woningen die een dermate hoge WOZ-waarde hebben dat sociale verhuur niet realistisch is.</p> <p>Voor 2024 verkopen de corporaties gezamenlijk maximaal 5 woningen. In de periodieke monitor volgen we de ontwikkeling van de sociale voorraad. We bespreken de resultaten en maken afspraken voor het daaropvolgende jaar.</p> <p>1.1.8 De woningcorporatie informeert de gemeente over een voorgenomen verkoop van een woning in de gemeente Bloemendaal inclusief toelichting.</p> <p>1.1.9 Per kwartaal organiseren partijen een bouwtafel op ambtelijk- en halfjaarlijks op bestuurlijk niveau. Hierin bespreken partijen de voortgang van nieuwbouwprojecten, de omvang van de sociale woningvoorraad en volkshuisvestelijke opgaven in de breedste zin van het woord.</p>	Regulier	Woningcorporaties
<p>1.2</p> <p>Doel: beleid gebaseerd op een actueel inzicht in de woningbehoefte op korte en lange termijn</p> <p>Bij actualisaties van het huidige woonbeleid en bij eventueel uit te voeren onderzoek betreft de gemeente de woningcorporaties en HO's</p>	<p>1.2.1 Via het kwartaaloverleg monitoren partijen het toewijzingsbeleid.</p> <p>1.2.2 De gemeente start in 2023 met de herijking van de huidige huisvestingverordening. De gemeente betreft woningcorporaties en HO's hierbij.</p> <p>1.2.3 De gemeente start met een doelgroepenverordening die zij eind 2024 gereed wil hebben. De gemeente betreft woningcorporaties en HO's hierbij.</p>	Focus	Gemeente, woningcorporaties, HO's
		Focus	Gemeente, woningcorporaties, HO's

Betaalbaarheid

Uit de Nationale Prestatieafspraken

- Huurders met lage inkomens op of onder 120% sociaal minimum in duurdere woningen krijgen een huurverlaging naar €550 (prijspeil 2020).
- Woningcorporaties gaan huurstijging 3 jaar lang beperken: inflatie heeft geen invloed meer op de jaarlijkse huurverhoging.

Uit de Bloemendaalse woonvisie 2023-2026 'opgave die vraagt om lef en daadkracht'

- We willen door het stimuleren van doorstroming voorkomen dat de woningmarkt verder op slot raakt.

Gezamenlijke ambitie Bloemendaal: Zowel Brederode Wonen als Pré Wonen dragen zorg voor een nu en in de toekomst betaalbare woningvoorraad afgestemd op hun doelgroep. Gemeente en corporaties verwezenlijken een woonlastenbeleid gericht op het beperken van de betaalbaarheidsrisico's onder hun huurders.

Meerjarige afspraak 2023-2026	Uitvoeringsafpraak 2023-2024	Focus of Regulier	Uitvoerder/initiatiefnemer
<p>1.3</p> <p>Doel: betaalbare woonlasten</p> <p>Partijen benutten de mogelijkheden om de betaalbaarheidsrisico's onder de huurders te beperken. Onder meer door de woonlastenstijging te beperken.</p>	<p>1.3.1</p> <p>Corporaties zorgen ervoor dat de sociale woningvoorraad betaalbaar is en blijft voor haar doelgroep. Hiervoor voeren ze onder meer een gematigd huurbeleid.</p> <p>1.3.2</p> <p>Partijen gaan aan de slag met een betaalbaarheidsonderzoek, waarin betaalbaarheid van de woonlasten in de breedste zin van het woord naar voren komt. Dit betaalbaarheidsonderzoek dient als basis voor (verdere) vervolgstappen op het gebied van betaalbaarheid in de gemeente Bloemendaal. De gemeente neemt het initiatief hiertoe.</p>	<p>Focus</p> <p>Focus</p>	<p>Woningcorporaties</p> <p>Gemeente, woningcorporaties, HO's</p>
<p>1.4</p> <p>Doel: huurders wonen in een woning die qua huurprijs, locatie, type en grootte het best past</p> <p>Gemeente, woningcorporaties en HO's stimuleren doorstroming en zoeken manieren om de doorstroming te bevorderen. Waarbij toewijzing o.a. plaatsvindt op basis van de uitgangspunten in de geldende</p>	<p>1.4.1</p> <p>Om de doorstroming te bevorderen wordt, conform de huisvestingsverordening, bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor woonruimten in de middeldure huur voor maximaal 50% voorrang gegeven aan woningzoekenden die een sociale huurwoning in eigendom van de woningcorporaties achterlaten in de regio Zuid-Kennemerland/IJmond.</p> <p>1.4.2</p> <p>De gemeente werkt samen met de woningcorporaties bij het vermoeden van woonfraude. De gemeente en woningcorporaties starten met een pilot voor een gezamenlijke aanpak op basis van het convenant gegevensuitwisseling.</p>	<p>Focus</p> <p>Regulier</p>	<p>Gemeente</p> <p>Gemeente, woningcorporaties</p>

<p>huisvestingsverordening van de gemeente Bloemendaal.</p>	<p>1.4.3 De woningcorporaties zetten maximaal 7,5% vrije beleidsruimte in om de instroom in de kernen c.q. complexen zo divers mogelijk te houden. Hierdoor kan de veerkracht van een wijk of complex zo groot mogelijk worden gemaakt. Partijen monitoren of deze 7,5% vrije beleidsruimte voldoende is om de veerkracht en leefbaarheid te verbeteren. Partijen evalueren dit jaarlijks en zijn er aantoonbare aanwijzingen dat de 7,5% niet toereikend is dan wordt de beleidsruimte verruimd.</p> <p>1.4.4 Woningcorporaties monitoren alle toewijzing van woningen in de gemeente. Ieder kwartaal bespreken de corporaties dit met de HO's, rekening houdend met de bepalingen uit de AVG.</p> <p>1.4.5 Ter bevordering van de doorstroming en kansen voor starters op de woningmarkt zet de gemeente het aanbieden van de starterslening voort.</p>	<p>Regulier</p>	<p>Woningcorporaties</p>
<p>1.5</p> <p>Doel: bevorderen van zelfredzaamheid huurders</p> <p>Betrokken partijen zetten zich gezamenlijk in om huurachterstanden in een zo vroeg mogelijk stadium tegen te gaan en daarmee gepaard gaande maatschappelijke problemen en kosten te minimaliseren.</p>	<p>1.5.1 De gemeente en woningcorporaties werken conform Convenant Vroegsignalering. Gemeente en corporaties zetten maatwerk/begeleiding in waar nodig en mogelijk, in samenwerking met welzijnsorganisaties (Welzijn Bloemendaal) e/o maatschappelijk werk.</p>	<p>Regulier</p>	<p>Gemeente, woningcorporaties</p>



2. Woningkwaliteit en duurzaamheid

Uit de Nationale Prestatieafspraken

- Huren worden niet verhoogd na isolatie.
- In 2028 zijn er geen sociale huurwoningen meer met een slecht energielabel (E, F en G).
- In 2030 zijn 450.000 corporatiewoningen aardgasvrij.
- In 2030 zijn 675.000 corporatiewoningen toekomstklaar geïsoleerd.

Uit de Bloemendaalse woonvisie 2023-2026 'opgave die vraagt om lef en daadkracht'

- Alle woningen gaan voor 2050 van het aardgas af.
- Wijkgerichte verduurzamingsaanpak van de gebouwde omgeving.
- Uitrusten van energielabels E, F en G voor 2030 van niet-monumentale woningen.

Gezamenlijke ambitie Bloemendaal: Partijen zien het als een vereiste dat de woningen voor de huurders veilig, gezond en duurzaam zijn. De woningvoorraad van Brederode Wonen en Pré Wonen zijn in 2050 CO₂-neutraal. Nieuwbouw wordt conform het Bouwbesluit aardgasvrij gebouwd en partijen streven ernaar om het bestaande bezit stapsgewijs ook aardgasvrij te maken. De gemeente maakt dit randvoorwaardelijk mogelijk door effectieve en ondersteunende maatregelen, hierbij valt te denken aan reeds bestaande projectmatige subsidies. In het kader van duurzaamheid besteden partijen aandacht aan circulair aanbesteden en een duurzame inrichting en onderhoud van de openbare ruimte.

Meerjarige afspraak 2023-2026	Uitvoeringsafspraken 2023-2024	Focus of Reguler	Uitvoerder/initiatiefnemer
2.1 Doel: inzetten op een kwalitatief hoogwaardig en duurzame woningvoorraad die in 2050 CO ₂ -neutraal is	2.1.1 De gemeente kent een vastgestelde warmtetransitievisie. De route voor de komende tien jaar is hoofdzakelijk gericht op isoleren, all-electric en kleinschalige hybride oplossingen. De woningcorporaties focussen zich op het isoleren en verduurzamen van hun woningbezit. Partijen pakken waar mogelijk gezamenlijk de communicatie richting bewoners op.	Focus	Gemeente, woningcorporaties en HO's
Gemeente, woningcorporaties en HO's trekken samen op om de duurzaamheidsstrategie (Duurzaam Bloemendaal) in de gemeente samen vorm te geven en verder te concretiseren. De partijen werken	2.1.2 De woningcorporaties hebben een duidelijk overzicht van de conditie van hun woningbezit. Woningcorporaties zorgen ervoor dat de kwaliteit van de woning op het gebied van vocht en schimmel, aanwezigheid loden leidingen, asbest en brandveiligheid op orde is.	Focus	Woningcorporaties

<p>samen op basis van een gedeeld gevoel van urgentie en besef van ieders financiële mogelijkheden.</p> <p>Huurders profiteren van de verduurzaming van het woningbezit.</p>	<p>2.1.3 De corporaties realiseren uiterlijk in 2028 dat in hun woningbezit geen woningen een E/F/G-energielabel meer hebben. Dit is m.u.v. gemeentelijke, provinciale en Rijksmonumenten, voor sloop aangemerkte woningen, VVE's en onder voorbehoud van 70% instemming van de huurders.</p> <p>2.1.4 Op initiatief van de gemeente kunnen huurders via StichtingWoon onder andere informatie en advies krijgen over huren en energie. Partijen verwijzen huurders met vragen hierover actief door.</p> <p>2.1.5 Bij mutatie vervangen woningcorporaties het koken op gas door elektrisch koken. Brederode Wonen probeert dit daar bovenop bij ca. 50 woningen per jaar extra te doen.</p> <p>2.1.6 Waar nodig wordt de cv-ketel vervangen door een duurzaam(er) exemplaar. Dit is bij voorkeur een hybride warmtepomp, maar wel mits deze voorradig is en mits de vervanging hiervan niet op korte termijn projectmatig wordt opgepakt.</p>	<p>Focus</p> <p>Focus</p> <p>Focus</p>	<p>Woningcorporaties</p> <p>Gemeente, woningcorporaties en HO's</p> <p>Woningcorporaties</p> <p>Woningcorporaties</p>
--	---	--	---



3. Wonen met zorg

Uit de Nationale Prestatieafspraken

- Woningcorporaties realiseren versneld 50.000 geclusterde woningen voor ouderen.
- Corporaties (landelijk) investeren t/m 2030 jaarlijks €40 miljoen in het levensloopbestendig maken van bestaande woningen. Dit is om het langer zelfstandig thuis wonen te faciliteren. Corporaties (landelijk) zetten zich onverminderd in voor de bouw van en transformatie naar multiredenwoningen.

Uit de Bloemendaalse woonvisie 2023-2026 'opgave die vraagt om lef en daadkracht'

- De opgaven voor zorgdoelgroepen in beeld krijgen en opnemen in de (verplichte) woonzorgvisie.
- Invetten op nauwe samenwerking tussen gemeente, huisvesters, zorg- en welzijnsorganisaties voor de realisatie van zorgvastgoed.
- Bij nieuwbouwon ontwikkelingen afspraken maken over de maatschappelijke invulling van de huisvesting van specifieke (zorg) doelgroepen.
- Opnemen van % gelijkvloerse- en levensloopbestendige woningen in nieuwbouwprogrammering.

Gezamenlijke ambitie Bloemendaal: Partijen dragen zorg voor passende woningen, woonvoorzieningen en een leefbare woonomgeving voor huurders met een zorgvraag, waar nodig in samenwerking met betrokken zorgpartijen. Alle partijen beseffen het belang van de juiste passende huisvesting voor huurders met een zorgvraag. Zij dragen bij aan het (evenwichtige) onderhoud en realisatie van passende woningen om aan de groeiende vraag te voldoen. Het verlenen van de juiste ondersteuning en begeleiding in het wonen zijn een essentieel onderdeel van het creëren van een veilige en passende leefomgeving voor huurders met een zorgvraag.

Meerjarige afspraak 2023-2026	Uitvoeringsafpraak 2023-2024	Focus of Regulier	Uitvoerder/initiatiefnemer
3.1 <p>De woningcorporaties en gemeente zetten in op het faciliteren van ouderen zodat ze zo lang mogelijk zelfstandig thuis kunnen blijven wonen.</p> <p>Doel: senioren wonen prettig, veilig en kunnen langer passend thuis wonen</p>	3.1.1 <p>De gemeente (Wmo) is het eerste aanspreekpunt als een aanpassing in de woning nodig is. De gemeente maakt afspraken over eventuele noodzakelijke aanpassing(en) in de woning met de betrokken woningcorporatie over de (financiële) verantwoordelijkheden en het bieden van de juiste begeleiding hierin aan de bewoner.</p>	Focus	Gemeente, woningcorporaties
	3.1.2 <p>Partijen conformeren zich aan de samenwerkingsovereenkomst verhuisregeling 'ouder worden & prettig wonen', waarmee senioren worden ondersteund en gefaciliteerd om daar te wonen waar langer zelfstandig wonen mogelijk is met behoud van regie op het eigen leven. De corporaties zorgen ervoor dat de huurder met behoud van huur met voorrang kan verhuizen. De gemeente zet in op begeleiding door ouderencoaches.</p>	Regulier	Woningcorporaties, gemeente, HO's
	3.1.3 <p>Brederode Wonen doet huisbezoeken bij 85+-er om informatie te geven over verhuizen en voert daarbij een veiligheidscheck uit.</p>	Regulier	Brederode Wonen

<p>3.2</p> <p>Doel: passende huisvesting zorgdoelgroepen</p> <p>Gemeente, corporaties en zorginstellingen werken samen aan passende woningen en voorzieningen voor huishoudens met een zorgvraag.</p>	<p>3.2.1</p> <p>Uiterlijk in 2024 wordt door de gemeente, in overleg met zorgpartners en overige stakeholders, de woonzorgvisie opgesteld. Op basis van deze woonzorgvisie worden verdere acties geconcretiseerd die, indien nodig, opgenomen kunnen worden in de jaarschijf / uitvoeringsafspraken van 2025.</p> <p>3.2.2</p> <p>Partijen conformeren zich aan het Pact van Uitstroom, waarin de afspraken staan voor het zo zorgvuldig mogelijk laten verlopen van de uitstroom van cliënten uit Maatschappelijke Opvang en Beschermd Wonen.</p>	<p>Focus</p>	<p>Gemeente</p>
		<p>Focus</p>	<p>Gemeente, woningcorporaties</p>



4. Huisvesting bijzondere doelgroepen

Uit de Nationale Prestatieafspraken

- De op te stellen woonzorgvisie is een belangrijk middel om te komen tot verdere verbinding tussen gemeenten, corporaties, maatschappelijke organisaties en zorgorganisaties.

Uit de Bloemendaalse woonvisie 2023-2026 'opgave die vraagt om lef en daadkracht'

- De opgaven voor zorgdoelgroepen in beeld krijgen en opnemen in de (verplichte) woonzorgvisie.
- Inzetten op nauwe samenwerking tussen gemeente, huisvesters, zorg- en welzijnsorganisaties voor de realisatie van zorgvastgoed.
- Bij nieuwbouwtwikkelingen afspraken maken over de maatschappelijke invulling van de huisvesting van specifieke (zorg) doelgroepen.

Gezamenlijke ambitie Bloemendaal: Partijen staan voor voldoende huisvesting in zowel bestaande, als nieuw te bouwen woningen voor bijzondere doelgroepen (voorrang bij urgentie) die in balans is met de slaagkansen voor regulier woningzoekenden en die recht doet aan de taakstelling van de gemeente.

Meerjarige afspraak 2023-2026	Uitvoeringsafpraak 2023-2024	Focus of Regulier	Uitvoerder/initiatiefnemer
4.1 Doel: passende huisvesting en begeleiding voor bijzondere doelgroepen De gemeente en woningcorporaties dragen samen (met welzijnspartijen) zorg voor passende huisvesting en begeleiding van statushouders en ander bijzondere doelgroepen.	4.1.1 De woningcorporaties stellen maximaal 50% van het totaal aan vrijkomende woningen in de gemeente Bloemendaal beschikbaar voor bijzondere doelgroepen inclusief statushouders, Pact voor uitstroom e.d.. Partijen zijn zich ervan bewust dat bij het geringe aantal mutaties de reguliere woningzoekenden, ook uit de gemeente Bloemendaal, kans moeten behouden op toewijzing van een sociale huurwoning. De gemeente zet zich in voor het vinden van locaties voor tijdelijke huisvesting of transformatie van vastgoed voor urgent woningzoekenden. 4.1.2 Ter bevordering van een eigen thuis en het thuis voelen in een wijk, faciliteert en garandeert de gemeente gelijktijdig met de toewijzing van een woning de adequate begeleiding van kwetsbare doelgroepen. 4.1.3 De gemeente onderzoekt in 2023 de behoefte naar het aantal woonwagendamplaatsten in Bloemendaal, hetzij koop of huur.	Focus Focus Focus	Gemeente, woningcorporaties Gemeente Gemeente



5. Kwaliteit leefomgeving

Uit de Nationale Prestatieafspraken

- Corporaties investeren jaarlijks €200 mln extra in woningverbetering, met een focus op een versnelde aanpak van vocht en schimmel, loden leidingen, asbest en brandveiligheid.
- Woningcorporaties investeren per jaar €75 mln extra in schone, veilige wijken en sociale activiteiten in de buurt.
- Vanaf 2026 zijn er geen sociale huurwoningen meer in slechte staat van onderhoud.

Uit de Bloemendaalse woonvisie 2023-2026 'opgave die vraagt om lef en daadkracht'

- De leefbaarheid van kernen op peil houden en waar nodig verbeteren.

Gezamenlijke ambitie Bloemendaal: De gemeente, woningcorporaties en HO's streven ernaar dat de wijken en kernen van Bloemendaal schoon, heel en veilig zijn en blijven. Partijen werken samen om de kwaliteit en het woongenot in de leefomgeving te bevorderen. Bewoners worden op een positieve en gebiedsgerichte manier betrokken bij de leefomgeving, zodat zij zelf ook een bijdrage aan willen en kunnen leveren. Uitdaging is om te komen tot een samenhangende aanpak op wonen, leefbaarheid, sociale inzet, veiligheid en openbare ruimte.

Meerjarige afspraak 2023-2026	Uitvoeringsafspraken 2023-2024	Focus of Regulier	Uitvoerder/Initiatiefnemer
5.1 Doel: leefbare kernen en buurten De gemeente, woningcorporaties en HO's zetten zich in om te komen tot voor veerkrachtige en leefbare wijken. Samen sturen partijen op schoon, heel en veilig. Waar nodig werken partijen nauw samen om overlast en incidenten in complexen aan te pakken.	5.1.1 Iedere kern in de gemeente vraagt om een eigen aanpak om de kwaliteit van de leefomgeving te behouden en/of te bevorderen. Gebiedsgericht werken is daarbij een belangrijk hulpmiddel/instrument. De gemeente neemt hiertoe het initiatief en voert de regie hierover. Corporaties richten zich specifiek op hun complexen. 5.1.2 In aanvulling op afspraak 5.1.1 maken partijen een plan voor het combineren van de leefbaarheidsbudgetten van gemeente en corporaties om deze buurt- of projectgericht in te zetten voor leefbaarheid verbeterende activiteiten en verdere gemeenschapsvorming. Tevens stemmen partijen af in welke buurten dit budget wordt ingezet. 5.1.3 Snel acteren bij overlastmeldingen -samen als dat nodig is- vinden partijen belangrijk. De gemeente zet de afdeling handhaving en openbare ruimte in. Inzake overlast- en veiligheidsproblematiek met een zorgcomponent zet de gemeente het maatschappelijk team in (zorg). Hiervoor worden afspraken gemaakt met o.a. het Sociaal Team, dat iedere zes weken bijeenkomt voor overleg. Informatie-uitwisseling om slagvaardig te kunnen handelen is van belang.	Focus Focus Regulier	Gemeente, woningcorporaties, HO's Gemeente, woningcorporaties Gemeente, woningcorporaties



6. Samenwerken

Gezamenlijke ambitie Bloemendaal: Partijen werken op basis van gelijkwaardigheid en wederkerigheid, met respect voor ieders rol en verantwoordelijkheid aan hun gezamenlijke doelen. De gemaakte afspraken zijn resultaatgericht en partijen zijn aanspreekbaar op de gemaakte afspraken en het uitvoeren daarvan. Partijen maken werk van het organiseren van vertrouwen, (blijven) vragen naar ieders belang en communiceren hierover (ook bilateraal) ter voorkoming van onnodige verrassingen. Gemeente en woningcorporaties stellen de huurdersorganisaties in staat om een bijdrage te leveren die recht doet aan hun mogelijkheden.

Meerjarige afspraak 2023-2026	Uitvoeringsafspraken 2023-2024	Uitvoerder/initiatiefnemer
<p>6.1</p> <p>Doel: gedeeld korte- en langetermijnperspectief</p> <p>De gemeente, woningcorporaties en HO's stellen onder meer op basis van de woonvisie voor de korte en voor de lange termijn prestatieafspraken op. Op basis van de meerjarige afspraken (2023-2026) wordt jaarlijks de concrete vertaling hiervan gemaakt in een jaarschijf. Een meerjarige afspraak kan in overleg en akkoord door alle betrokken partijen aangepast worden als aangepaste wet- en regelgeving of voortschrijdend inzicht dit nodig acht.</p>	<p>6.1.1</p> <p>Bij de evaluatie van de jaarschijf van voorgaand jaar besluiten partijen op welke wijze zij de nieuwe jaarschijf vormgeven. Na dit besluit wordt het proces zo spoedig mogelijk in gang gezet, worden de verbeterpunten vastgelegd en een jaargenda opgesteld.</p>	<p>Gemeente, woningcorporaties, HO's</p>
<p>6.2</p> <p>Doel: monitoren of we doen wat we willen en moeten doen</p> <p>De gemeente, woningcorporaties en HO's monitoren de prestatieafspraken periodiek. Waar nodig wordt bijgestuurd.</p>	<p>6.2.1</p> <p>Eén keer per kwartaal komen partijen op ambtelijk niveau bijeen om de voortgang van de prestatieafspraken te bespreken. De gemeente neemt hiervoor het initiatief en plant dit jaarlijks in.</p> <p>6.2.2</p> <p>De prestatieafspraken worden minimaal één keer per halfjaar bestuurlijk besproken. Indien nodig wordt dit vaker ingepland.</p>	<p>Gemeente, woningcorporaties, HO's</p>

<p>6.3</p> <p>Doel: draagvlak voor het maken en uitvoeren van de</p> <p>De gemeente, woningcorporaties en HO's hebben de verantwoordelijkheid hun eigen organisatie en/of achterban tijdig te informeren over de inhoud en de besluitvorming ten behoeve van de prestatieafspraken. Eventuele wijzigingen van de afspraken door afstemming met de achterban worden gelijkwaardig en in gezamenlijkheid behandeld.</p>	<p>6.2.3 De monitor van de prestatieafspraken wordt ter voorbereiding op de bespreking van de voortgang tijdig (2 weken van tevoren) toegestuurd door de gemeente.</p> <p>6.2.4 De gemeente draagt zorg voor het notuleren van bestuurlijke overleggen. De aanwezigen ontvangen de notulen ter accordering en ter voorbereiding op het daaropvolgende bestuurlijke overleg.</p> <p>6.3.1 Handelen conform meerjarige afspraken op basis van vertrouwen, informeren en het tijdig bespreken van obstakels.</p>	<p>Gemeente, woningcorporaties, HO's</p> <p>Gemeente</p> <p>Gemeente, woningcorporaties, HO's</p>
--	---	---

Tekenblad prestatieafspraken Bloemendaal



**Brederode
Wonen**
Thuis in goed wonen

Organisatie: Brederode Wonen
Naam: Dhr. J.W. Franken
Handtekening:



Organisatie: Pré Wonen
Naam: Mw. S.D. Franken
Handtekening:



Huurdersvereniging Brederode

Organisatie: Huurdersvereniging Brederode
Naam: Mw. D. Barnhoorn
Handtekening:



Bewonerskern

Organisatie: Bewonerskern Pré Zuid-Kennemerland
Naam: Dhr. A. van der Voort
Handtekening:



Bloemendaal

Organisatie: Gemeente Bloemendaal
Naam: Mw. A. Gamri
Handtekening:

Bijlage 1: Projectenlijst gemeente Bloemendaal

harde planning	Project naam	dorpskern	aantal woningen	aandeel sociale huur
	Park Vogelenzang	Bennebroek	250	83 (33%)
	Dennenheuvel	Bloemendaal	83	27 (33%)
totaal			333	110 (33%)
zachte planning	Project naam	dorpskern	aantal woningen	aandeel sociale huur
	Blekersveld	Overveen	80	33-100%*
	Albert Heijn	Bloemendaal	10 tot 14	Nader te bepalen**
	Vitaal Vogelenzang	Vogelenzang	72	0
	Autobedrijf Geels	Bloemendaal en Santpoort-Zuid	10 tot 17	Nader te bepalen**
	Westelijke Randweg	Overveen	25 tot 60	Ten minste 33%
	Bos, Tuin en Dier	Vogelenzang	25 tot 40	Ten minste 33%
	Tetterodeweg	Overveen	30	Ten minste 33%
	Bispinckpark	Bloemendaal	0 tot 10	Nader te bepalen**
totaal			252 tot 323	112 tot 134
<p>* Over het definitieve percentage vindt nog nadere besluitvorming plaats, mede in samenspraak met de woningcorporatie(s).</p> <p>** Initiatiefnemer kan sociale woningen afkopen. Verordening sociale woningbouw Bloemendaal 2019.</p>				

Bijlage 2: Projectenlijst woningcorporaties

Brederode Wonen

- Bloemendaal, Dennenheuvel: betreft -mogelijk/ca. - 22 woningen
- Overveen, Blekersveld: betreft een nader aantal te bepalen woningen
- Overveen, Tetterodeweg 21B: betreft 4 woningen
- Vogelenzang, Woonzorg Nederland: betreft 11 woningen.
De woningen worden door Brederode Wonen van Woonzorg Nederland overgenomen
- Het huidige Pand Bloemenoord (MOG), zal mogelijk worden getransformeerd tot een pand met circa 5-7 woningen.

Brederode Wonen zou graag zien dat bovenstaande projecten gerealiseerd worden. Echter, e.e.a. is afhankelijk van (nog te nemen) besluitvorming.

Alle verduurzamingsprojecten van Brederode Wonen, 2023 t/m 2028:

Kijk op de website van Brederode Wonen op [Visuele Routekaart Brainstormen \(3000 x 2000 px\)](https://www.brederodewonen.nl) ([brederodewonen.nl](https://www.brederodewonen.nl))

Pré Wonen

- In 2023 is het complex Kerklaan in Bennebroek aangekocht, daarmee een uitbreiding met 33 sociale huurwoningen
- Er lopen gesprekken over acquisitie van eventueel 56 sociale huurwoningen in Park Vogelenzang in Bennebroek. Deze gesprekken verkeren nog in een pril stadium
- Resultaat verduurzamen woningen volgens onderstaande tabel:

Energielabel	begin 2023	ultimo 2026
Hoog		
A++		28
A+	4	33
A	222	228
Midden		
C	130	119
D	40	23
Laag		
E	21	13
F	13	5
G	5	3
Onbekend	2	