

Prestatieafspraken Bloemendaal 2019

Corsanummer: 2018014850



Bewonerskern Pré
Zuid-Kennemerland



Schema ter bespreking prestatieafspraken Bloemendaal 2019

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 huurdersvertegenwoordigingen 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 2019 staan concrete werkzaamheden en activiteiten van de drie partijen over de ontwikkeling, betaalbaarheid, beschikbaarheid, kwaliteit van de sociale woningvoorraad en de leefbaarheid en vitaliteit van wijken alwaar de sociale woning voorraad zich bevindt. 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 2018 dienen de woningcorporaties deze prestatieafspraken in bij de minister voor Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

1. Procesafspraken

Onderwerp	Afspraak 2019	Betrokken partijen	Trekker
Bestuurlijk overleg	In het voorjaar van 2019 wordt een bestuurlijk overleg gepland om de voortgang van de prestatieafspraken 2019 te bespreken. De huurdersorganisaties worden hier ook bij betrokken. In het najaar van 2019 wordt een bestuurlijk overleg gepland met corporaties, huurdersorganisaties en gemeente om de nieuwe prestatieafspraken voor 2020 te bespreken. Er wordt een bestuurlijk overleg gepland met corporaties, huurdersorganisaties en gemeente om de prestatieafspraken te ondertekenen. Bij ontwikkelplannen wordt indien gewenst tussentijds overleg gepland. Ter voorbereiding op de bestuurlijke overleggen thema's agenderen	Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties Gemeente en corporaties Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties	Gemeente Corporaties Gemeente Corporaties
Ambtelijk overleg			Corporaties

Informereren eigen organisatie/achterban	In het voorjaar van 2019 wordt wederom een thema (mid)dag georganiseerd door de huurdersorganisaties met afvaardiging van corporaties en gemeente. Dit keer over het thema duurzaamheid.	Huurdersorganisaties	Huurdersorganisaties
Monitoring	Partijen monitoren gezamenlijk de gemaakte afspraken in het Bestuurlijk Overleg voortgaand aan de nieuwe cyclus van jaarafspraken. De gemeente coördineert het overleg volgens de gezamenlijk overeengekomen planning voor 2019. Partijen leveren de relevante data aan.	Gemeente en corporaties	Gemeente
Onderzoek	In MRA-verband is in 2018 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 onderzoeksoopdrachten.	Gemeente en corporaties	Gemeente
Wijziging lokale regelgeving	Gemeente legt veranderingen in lokale regelgeving die betrekking hebben op de activiteiten van de corporaties ter advisering voor aan de corporaties.	Gemeente	Gemeente

2. Ontwikkeling sociale voorraad de komende jaren

Onderwerp	Afspraak 2019	Betrokken partijen	Trekker
Sloop-nieuwbouw Leidsevaart	Brederode Wonen dient een aanvraag voor een omgevingsvergunning in voor de locatie Leidsevaart in Vogelenzang. Het college is voornemens de omgevingsvergunning te verlenen.	Brederode Wonen en gemeente	Brederode Wonen
Handhaven minimaal gewenste voorraad sociale woningen	De corporaties Brederode Wonen en Pré Wonen zorgen ervoor dat het aantal sociale woningen in hun bezit, conform de meerjarige prestatieafspraken minimaal op het niveau van 1426 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	Corporaties
Onderzoek woningbehoefte	In het kader van de actualisatie van de Woonvisie onderzoekt de gemeente wat de gewenste	Gemeente	Gemeente

	<p>streefvoorraad sociale huurwoningen is¹. De intentie is om de gewenste streefvoorraad sociale huurwoningen in de prestatieafspraken van 2020 vast te leggen.</p>		
<p>Streven naar uitbreiding van de sociale voorraad</p>	<p>Op basis van de huidige druk op de sociale woningvoorraad streven de gemeente en corporaties naar een uitbreiding van de voorraad sociale huurwoningen, waarbij ook tijdelijke oplossingen denkbaar zijn.</p> <p>De gemeente erkent haar verantwoordelijkheid voor het verkleinen van het tekort aan sociale huurwoningen.</p> <p>De gemeente spant zich in om de corporaties locaties (op gemeenteground) te bieden ten behoeve van de ontwikkeling van sociale woningbouw en projectontwikkelaars te stimuleren via corporaties sociale woningbouw te realiseren. Dit in aantal minimaal conform de RAP-afspraken.</p>	<p>Gemeente</p>	<p>Gemeente</p>
<p>Aanpassen verordening sociale woningbouw</p>	<p>Bij het beschikbaar stellen van bouwgronden of mogelijkheden voor tijdelijke huisvesting door de gemeente, zullen Brederode Wonen en Pré Wonen zich inspannen sociale huurwoningen daar te realiseren, mits haalbaar en passend binnen de eigen (vastgoed) portefeuille.</p> <p>De gemeente biedt een bijdrage uit het vereveningsfonds, Verordening sociale woningbouw Bloemendaal 2016, voor het verwerven van grond (grondpositie).</p> <p>Huurders en woningcorporaties verzoeken de gemeente de verordening op de volgende punten aan te passen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - maximering van de grondprijs in een anterieure overeenkomst met projectontwikkelaars, zodat sociale woningbouw gerealiseerd kan worden; - voorkomen van gespikkelde bouw - Afkoopregeling subsidie omhoog, zodat het minder aantrekkelijk wordt voor een projectontwikkelaar om sociale woningen af te kopen. 	<p>Corporaties en gemeente</p>	<p>Corporaties</p>
		<p>Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties</p>	<p>Gemeente</p>

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

3. Betaalbaarheid en beschikbaarheid

Onderwerp	Afspraak 2019	Wie verantwoordelijk en planning	Trekker
Toewijzing/maatwerk	De corporaties gebruiken de vrije bemiddelingsruimte om doorstroming te stimuleren, zodat meer huishoudens passend kunnen wonen.	Corporaties	Corporaties
Huurlastbeperking	Corporaties hanteren een zo laag mogelijke streefhuur. Het beleid hiervoor wordt door corporaties na nauw overleg met huurdersorganisaties vastgesteld en uitgevoerd.	Corporaties	Corporaties
Beperking energielasten	Middels (bijdragen aan) duurzaamheidsmaatregelen en actieve informatievoorziening streven partijen naar beperking van de energielasten voor de bewoners.	Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties	Corporaties
Beperking overige woonlasten	Corporaties en huurdersorganisaties dringen er bij gemeente op aan de woonlasten voor de doelgroep zo laag mogelijk te houden middels beperking van de gemeentelijke heffingen.	Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties	Gemeente
Schuldhelpverlening/voorkomen huissluitzetting, tweedekansbeleid	Voortzetting van het huidige beleid volgens het "convenant preventie huissluitzettingen gemeente Bloemendaal", d.w.z. vervullen van signalerende functie bij betaalbaarheidsproblematiek of problemen van sociaalmaatschappelijke aard. Het convenant wordt periodiek geëvalueerd.	Corporaties en gemeente	Gemeente
Jongerenhuisvesting	Het convenant wordt zo mogelijk op gemeentelijk niveau afgestemd (Bloemendaal-Heemstede). Corporaties onderzoeken in hoeverre het huisvesten van jongeren in de bestaande voorraad en bij nieuwbouw mogelijk en nodig is. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de resultaten van het Rigo-onderzoek.	Corporaties en gemeente Corporaties en gemeente	Gemeente Gemeente
Woningruil	De woningcorporaties onderzoeken de mogelijkheden en toepassing van een woningruilapp (huisje-huisje), zodat woningen passend en laagdrempelig van huurder kunnen wisselen. Met de app worden de mogelijkheden	Corporaties	Corporaties

	voor ruilen vergroot. Aandachtspunt is dat voor huurders de voorwaarden voor het gebruik van de app duidelijk zijn.		
--	--	--	--

4. Huisvesting van specifieke doelgroepen

Onderwerp	Afspraak 2019	Betrokken partijen	Trekker
Ouderen	<p>Corporaties streven ernaar dat ouderen zo lang mogelijk zelfstandig thuis kunnen blijven wonen. Vanwege de toenemende zelfredzaamheid van ouderen zullen zij steeds vaker zelf oplossingen kiezen om langer zelfstandig te blijven wonen. Een optie is groepswonen waarbij de zorg wordt ingekocht.</p> <p>Brederode Wonen biedt senioren een seniorencheck en de mogelijkheid voor huurmatiging onder voorwaarden van verhuizing eengezinswoning naar appartement.</p> <p>Pré Wonen biedt nu al de mogelijkheid om binnen haar voorraad te verhuizen naar een beter passende woning met behoud van huurprijs.</p> <p>Corporaties onderzoeken de mogelijkheden voor woonzorg combinaties.</p> <p>De gemeente stimuleert en onderzoekt hoe het verhuisbeleid (onder andere financieel) kan worden ondersteund.</p>	<p>Corporaties en gemeente</p> <p>Brederode Wonen</p> <p>Pré Wonen</p> <p>Corporaties en zorgorganisatie(s)</p> <p>Gemeente</p>	<p>Corporaties</p> <p>Brederode Wonen</p> <p>Pré Wonen</p> <p>Corporaties</p> <p>Gemeente</p>
Uitstroom maatschappelijke opvang	<p>De corporaties kijken naar hun mogelijkheden om de uitstromende personen uit MO/BW te huisvesten onder de voorwaarde dat er afspraken zijn gemaakt over integratie en begeleiding. De gemeente heeft hierbij een regierol.</p> <p>Afstemming met centrumgemeente Haarlem leidt tot een verdeling per gemeente</p>	<p>Corporaties, gemeente en zorgorganisatie(s)</p>	<p>Gemeente</p>
Huisvesting statushouders en andere bijzondere doelgroepen	<p>Corporaties werken mee aan de huisvesting van statushouders conform de taakstelling, mits zij een urgentie hebben waarbij maatwerk wordt geleverd om concentraties van bijzondere</p>	<p>Gemeente en corporaties</p>	<p>Gemeente</p>

	doelgroepen te voorkomen.	Gemeente	Gemeente
Samenwerking met andere partijen	Gemeente levert inzicht welke behoefte ontstaat aan woningen voor andere bijzondere doelgroepen. Brederode Wonen en Pré Wonen zijn bereid mee te denken met oplossingen voor het uitplaatsen van bewoners van Dennenheuvel.	Gemeente en corporaties	Gemeente
Spedzoekers	Partijen gaan het gesprek aan over de wenselijkheid om een oplossing te bieden voor tijdelijke flexibele huisvesting ten behoeve van spedzoekers. Hiervoor wordt (ook) in regionaal verband bekeken of er afspraken over te maken zijn.	Gemeente, huurdersorganisaties en corporaties	Gemeente

5. Kwaliteit en duurzaamheid

Onderwerp	Afspraak 2019	Betrokken partijen	Trekker
Energiebesparing huursector	Brederode Wonen onderzoekt de mogelijkheden om 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 en gemeente	Brederode Wonen
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. Brederode Wonen: Streven naar een gemiddeld B label in 2023. Nieuwbouw wordt gasloos gebouwd Pré Wonen: Het totale woningbezit in Bloemendaal heeft reeds gemiddeld label B. Bij nieuwbouw wordt geanticipeerd op een zo hoog mogelijk label. Corporaties streven naar CO2- neutraal in 2050, waarbij hulp van de overheid noodzakelijk is.	Corporaties Brederode Wonen Pré Wonen Corporaties	Corporaties Brederode Wonen Pré Wonen Corporaties

Duurzaamheid	<p>Duurzaamheidsmaatregelen worden zo veel mogelijk gecombineerd met uitvoering van groot onderhoud.</p> <p>Vanwege de klimaatveranderingen is het gewenst dat gebouwen klimaat-adaptief worden.</p> <p>Bij vervanging van dakbedekking wordt er in ieder geval geen zwarte bitumen teruggeplaatst (zwarte dakvlakken nemen zomers te veel hitte op). Een alternatief kan zijn een groen dak met beplanting, al dan niet in combinatie met zonnepanelen (indien technisch mogelijk). Dit moet dan wel passen in de bedrijfsvoering van de corporatie.</p> <p>Nieuwbouw voldoet te allen tijde minimaal aan het Bouwbesluit.</p>	Corporaties Corporaties Corporaties Corporaties	Corporaties
Energiebewust gedrag	<p>Samen met huurdersorganisaties werken de corporaties en gemeente aan bewustwording van energiebewust gedrag.</p> <p>De gemeente verleent duurzaamheidssubsidies voor ingrepen die behoren tot de beleidsregels duurzaamheidsinvesteringen.</p> <p>Gemeenten en corporaties houden de ontwikkelingen op het gebied van duurzaamheid, die gericht zijn op de verlaging van energielasten, nauwlettend in de gaten.</p> <p>Brederode Wonen onderzoekt de mogelijkheden (en de daaraan te koppelen voorwaarden) om naast het plaatsen van zonnepanelen ten behoeve van collectieve voorzieningen ook zonnepanelen te plaatsen bij individuele huishoudens.</p> <p>Pré Wonen ondersteunt bewonersinitiatieven op het gebied van duurzaamheid.</p>	Corporaties, huurders(organisaties) en gemeente Gemeente Gemeente en corporaties Brederode Wonen	Corporaties Gemeente Corporaties Brederode Wonen
Subsidie levensloopbestendig maken van woningen	<p>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</p>	Pré Wonen Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties	Pré Wonen Gemeente

	bestemming niet zinnig werd geacht, krijgt het geld een nieuwe bestemming. Bijvoorbeeld voor het bevorderen van energiebewust gedrag.	
--	---	--

6. Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed

Onderwerp	Afspraak 2019	Betrokken partijen	Trekker
Vitaliteit wijken, bewaken/verbeteren (wonen, wezijn, 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	Corporaties Gemeente
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.	Gemeente, corporaties en sociale partners	Gemeente
Samenwerking	Waar nuttig 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	Corporaties
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 Corporaties	Gemeente Corporaties

7. Wonen en zorg

Onderwerp	Afspraak 2019	Betrokken partijen	Trekker
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 Gemeente	Corporaties Gemeente
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, sluiten Brederode Wonen en Pré Wonen aan bij deze overleggen. Corporaties verwachten in ieder geval dat de gemeente de regierol pakt bij overlast door verwarde personen.	Gemeente en corporaties Gemeente	Gemeente Gemeente

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 2019 onderschrijven en de daarin opgenomen afspraken zullen nakomen.

Bloemendaal, 11 december 2018


Mevrouw Susanne de Roy van Zuidewijn
Wethouder gemeente Bloemendaal


De heer Ton van der Voort
Voorzitter Bewonerscomité Pré Zuid-Kennemerland

i.o.


Mevrouw Anke Huntjens
Bestuurder Pré Wonen


De heer Hans Turba
Huurdersvereniging Brederode


De heer Paul Vreke
Bestuurder Brederode Wonen