

# Prestatieafspraken 2018-2021 Volkshuisvesting Heemstede

---

Gemeente Heemstede

Elan Wonen

Bewonersraad Elan Wonen

Pré Wonen

Bewonerskern Pré Zuid-Kennemerland

December 2018



Bewonersraad  
elan wonen



## Inhoudsopgave

---

<b>Inleiding .....</b>	<b>3</b>
<b>Kaderafspraken 2018 - 2021.....</b>	<b>5</b>
1. Overlegstructuur en borging van de afspraken .....	6
2. Huisvesting lage en bescheiden inkomens .....	7
3. Huisvesting middeninkomens .....	9
4. Huisvesting bijzondere doelgroepen, inclusief wonen en zorg .....	10
5. Kwaliteit en Duurzaamheid.....	12
6. Leefbaarheid .....	15
<b>Jaarafspraken 2019 .....</b>	<b>16</b>
<b>Begrippenlijst 2019.....</b>	<b>19</b>
<b>Ondertekening .....</b>	<b>20</b>

## Inleiding

---

### Doel

Gemeente, de Heemstedse woningcorporaties Elan Wonen en Pré Wonen en hun huurdersorganisaties Bewonersraad Elan Wonen en Bewonerskern Pré streven een gemeenschappelijk doel na: het zorg dragen voor voldoende en kwalitatief goede woningen in een prettige woon- en leefomgeving voor bewoners en woningzoekenden met een laag of bescheiden inkomen. Vanuit dit gemeenschappelijke doel hebben genoemde partijen constructief overleg gevoerd resulterend in de nu voorliggende prestatieafspraken. Het doel van de prestatieafspraken is om de activiteiten van partijen zodanig op elkaar af te stemmen dat deze optimaal bijdragen aan de realisatie van het volkshuisvestingsbeleid van de gemeente Heemstede.

### Regionale ambities en afspraken

Heemstede werkt op het gebied van wonen samen met andere gemeenten in Zuid-Kennemerland en IJmond. In het Regionaal Actie Programma Wonen (RAP) zijn voor de periode 2016 t/m 2020 afspraken en ambities vastgelegd.

Om in de regionale woningbehoefte te kunnen voorzien, is een woningbouwprogramma van 8.100 woningen met een bandbreedte van 20 procent gewenst voor de periode 2016 tot en met 2020. Voor Heemstede zijn dit 679 woningen. Omdat er veel vraag is naar betaalbare huurwoningen en er sprake is van nieuwe doelgroepen hebben de gemeenten in het RAP afgesproken om de voorraad sociale huurwoningen in de regio te handhaven op het niveau van begin 2015.

### Kaderafspraken en jaarafspraken

Partijen hebben er in 2017 voor gekozen om te werken met kaderafspraken, geldend voor vier jaar (2018-2021) en jaarafspraken, geldend voor één jaar. Samen vormen zij het pakket prestatieafspraken.

De kaderafspraken worden jaarlijks opnieuw beoordeeld. Daar waar kaderafspraken hun relevantie hebben verloren, bijvoorbeeld door nieuwe wet- en regelgeving, kunnen partijen nieuwe kaderafspraken overeenkomen. Zo zijn in 2018 de kaderafspraken voor kwaliteit & duurzaamheid volledig aangepast als gevolg van nieuwe wetgeving en andere ontwikkelingen. Er is een extra kaderafpraak onder 'wonen en zorg' gemaakt vanwege de ambitie van het nieuwe college om een meer dementievriendelijke gemeente te zijn. Tenslotte zijn de kaderafspraken voor 'leefbaarheid' aangevuld met afspraken op het gebied van openbare orde en veiligheid. Waar nodig zijn bedragen aangepast aan het prijspeil 2019.

Bij het opstellen van de prestatieafspraken is tevens rekening gehouden met de prioriteiten die de toenmalige minister heeft geformuleerd voor de jaren 2016-2019 zijnde:

- betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep,
- het realiseren van een energiezuinige sociale huurwoningvoorraad,
- de huisvesting van urgente doelgroepen,
- het faciliteren van langer zelfstandig wonen voor senioren en anderen die zorg aan huis nodig hebben.

### Achtergrond en proces

De gemeente Heemstede heeft medio 2016 het volkshuisvestingsbeleid vastgesteld. Hiermee is een stevige basis voor de prestatieafspraken gelegd. De woningcorporaties Elan Wonen en Pré Wonen verschaffen jaarlijks middels hun zogenaamde 'biedingen' inzicht in de voorgenomen activiteiten voor de komende jaren. Het volkshuisvestelijk beleid van de gemeente Heemstede vormde een belangrijk uitgangspunt bij deze biedingen waarin Elan Wonen en Pré Wonen hun eigen keuzes hebben toegelicht. De biedingen vormden het startpunt van het overleg met gemeente, huurdersorganisaties en corporaties.

In 2018 is een nieuw college aangetreden. De pijlers van het collegeakkoord 2018-2022 zijn: bestuurlijke vernieuwing, duurzaam en sociaal. Deze pijlers zijn meegenomen in de overleggen tussen gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties.

De overleggen hebben in een open sfeer plaatsgevonden waarin partijen een gelijkwaardige rol hadden. De partijen vertegenwoordigden verschillende belangen en hadden daar begrip voor. Per saldo zijn de belangen meegewogen van de inwoners van Heemstede, de huidige huurders van corporatiewoningen en de (toekomstige) woningzoekenden.

**Algemene opmerkingen**

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

De woningcorporaties zijn onderling overeengekomen dat de bezitsverhouding wordt aangehouden voor allocatie van prestatieafspraken naar de individuele corporaties (Elan Wonen 72%, Pré Wonen 28%). Deze verdeling is relevant voor prestatieafspraken waarmee aantallen of bedragen zijn gemoeid.

De publiekrechtelijke omgeving van deze overeenkomst leidt tot het voorbehoud dat als de Rijksoverheid of de provinciale overheid veranderingen aanbrengt in het gevoerde beleid, dit ook kan betekenen dat de afspraken uit deze overeenkomst moeten worden bijgesteld. In het bijzonder wordt hierbij gewezen op de ATAD (Anti Tax Avoidance Directive). Invoering van deze wet, die bedoeld is om belastingontwijking door multinationals tegen te gaan, kan de investeringskracht van corporaties aanzienlijk beperken en daarmee de uitvoerbaarheid van deze overeenkomst negatief beïnvloeden.

## **Kaderafspraken 2018 - 2021**

---

## 1. Overlegstructuur en borging van de afspraken

### Ambitie 2018-2021

Gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties zijn voor huurders en woningzoekenden in de gemeente Heemstede belangrijk. Partijen erkennen dat goed afgestemde samenwerking essentieel is voor het succesvol nastreven van het gezamenlijke doel. Iedere partij geeft hier binnen de eigen verantwoordelijkheden en mogelijkheden richting aan.

De samenwerking in Heemstede wordt bevorderd door wederzijdse inspanning, vertrouwen en aanspreekbaarheid. Dat houdt ook in dat partijen zich kwetsbaar durven op te stellen en bepaalde marges van onzekerheid aanvaarden.

### 1.1 Afspraken

1.1.1 Gemeente en corporaties	Corporatiebestuurders en wethouder voeren minimaal tweemaal per jaar gestructureerd en formeel overleg over volkshuisvestelijke onderwerpen in Heemstede.
1.1.2 Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties	Corporatiebestuurders, wethouder en huurders-vertegenwoordigers overleggen minimaal tweemaal per jaar over de voortgang van de lopende prestatieafspraken (juni) en over de prestatieafspraken voor het volgende jaar (oktober).
1.1.3 Gemeente en corporaties	Op ambtelijk niveau wordt meerdere malen per jaar overlegd over de prestatieafspraken. <ul style="list-style-type: none"><li>– In maart worden de resultaten over het vorige jaar gemonitord en acties uitgezet voor het lopende jaar.</li><li>– In juni worden de resultaten over de eerste vier maanden gemonitord en tevens het bestuurlijk overleg met de huurdersorganisaties voorbereid.</li><li>– In september worden de resultaten over de eerste acht maanden gemonitord en worden voorbereidingen getroffen voor de prestatieafspraken voor het komende jaar en het bestuurlijk overleg met de huurdersorganisaties.</li><li>– In november worden de jaarafspraken voor het komende jaar geprioriteerd en uitgezet in de tijd.</li></ul>
1.1.4 Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties	Jaarlijks worden jaarafspraken voor het volgende jaar concrete activiteiten en werkzaamheden opgenomen waar de partijen in het jaar waarop de jaarafspraken betrekking heeft (gezamenlijk) aan zullen werken. Partijen houden vervolgens in de begroting voor het betreffende jaar qua budget en capaciteit rekening met de activiteiten genoemd in de jaarafspraken.

## 2. Huisvesting lage en bescheiden inkomens

### Ambitie 2018-2021

De gemeente streeft een gedifferentieerde bevolkingsopbouw na waarbij mensen met verschillende leeftijden en inkomens een woning kunnen vinden in Heemstede. De corporaties en huurdersorganisaties kunnen zich hierin vinden. De corporaties richten zich daarbij op het voorzien in voldoende betaalbare huurwoningen voor mensen die vanwege een laag of bescheiden inkomen ondersteuning nodig hebben om een plek op de woningmarkt in Heemstede te kunnen vinden. Om vergrijzing tegen te gaan legt de gemeente nadruk op het vergroten van slaagkansen voor starters en jonge gezinnen rond 25 tot 40 jaar. Corporaties dragen hieraan bij door transformatie van de woningvoorraad en het verhogen van het aantal jaarlijkse verhuringen.

### 2.1 Sociale verhuringen en sociale woningvoorraad

In het Regionaal Actie Programma Zuid-Kennemerland / IJmond 2016-2020 is overeengekomen dat de sociale woningvoorraad in de regio niet krimpt ten opzichte van de voorraad begin 2015, met de wetenschap dat herstructurering en verkoop noodzakelijk kunnen zijn voor het creëren van sociale en vitale wijken en het kwalitatief op peil houden van de voorraad.

Voor Heemstede betekent dit een sociale woningvoorraad van minimaal 2.183 woningen. Eind 2016 bedraagt de sociale woningvoorraad in het bezit van de twee corporaties 2.260 woningen. Door nieuwbouw, liberalisatie en verkoop neemt deze voorraad naar verwachting af tot 2.190 woningen per eind 2021.

Woningzoekenden hebben vooral belang bij het aantal jaarlijkse sociale verhuringen van voor hen geschikte woningen binnen de sociale voorraad.

2.1.1 Gemeente en corporaties	De corporaties houden een sociale huurvoorraad aan die qua omvang en samenstelling leidt tot minstens 110 sociale verhuringen per jaar voor woningzoekenden binnen zowel de primaire als de secundaire doelgroep. Hierbij wordt uitgegaan van een mutatiegraad van ongeveer 5% per jaar.
2.1.2 Corporaties	De corporaties monitoren de slaagkansen van de verschillende categorieën woningzoekenden aan de hand van de monitor 'Passend toewijzen' van het woonruimteverdeelsysteem.
2.1.3 Pré Wonen	Via de Pré koopregeling biedt Pré Wonen een deel van de sociale woningen aan ter verkoop aan de sociale doelgroep. Aangezien Pré Wonen het terugkooprecht heeft, blijven deze woningen behouden voor de sociale huurwoningvoorraad.

### 2.2 Nieuwbouw en transformatie

De corporaties zoeken mogelijkheden om de sociale woningvoorraad te transformeren. Dit vanwege de kwalitatieve discrepantie tussen vraag en aanbod die de afgelopen jaren is ontstaan door huishoudverdunding, vergrijzing en het zogenoemde 'passend toewijzen'. De vraag naar sociale huurwoningen in Zuid-Kennemerland komt voor 82% vanuit kleine huishoudens. Deze huishoudens zijn door het lage inkomen aangewezen op woningen met een huurprijs onder de lage aftoppingsgrens. De sociale woningvoorraad bestaat echter voor het merendeel uit ruime eengezinswoningen met een hogere huurprijs. Deze woningen zijn juist uitermate geschikt voor gezinnen met middeninkomens die Heemstede probeert te behouden. Om deze woningen ook beschikbaar te krijgen voor deze gezinnen is het gewenst om aanvullende mogelijkheden te organiseren voor sociale nieuwbouw.

De beperkte nieuwbouwmogelijkheden in Heemstede zullen de corporaties zo veel mogelijk benutten ten bate van de doelgroep één- en tweepersoonshuishoudens. Het heeft daarbij – gezien de demografische ontwikkelingen en met het oog op de doorstroming - de voorkeur om toegankelijke woningen toe te voegen, die zowel geschikt zijn voor jongeren als senioren.

2.2.1 Gemeente en corporaties	Gezamenlijk wordt binnen de gemeentegrenzen gekeken naar locaties ten behoeve van ontwikkeling, transformatie en verdichting.
----------------------------------	---

2.2.2 Gemeente	De gemeente zet zich er actief voor in dat er bij de ontwikkeling op gronden in eigendom van derden ook sociale nieuwbouw wordt gerealiseerd.
2.2.3 Corporaties	De corporaties realiseren bij voorkeur toegankelijke woningen in de sociale huursector, die met name geschikt zijn voor één- en tweepersoonshuishoudens.
2.2.4 Gemeente	Inventariseren waar mogelijkheden zijn voor transformatie van bestaand (zorg)vastgoed.
2.2.5 Corporaties	Corporaties zijn terughoudend in het verkopen van sociale huurwoningen waar veel vraag naar is.

### 2.3 Doorstroming

Gezien de beperkte ruimte voor nieuwbouw in Heemstede wordt getracht de bestaande woningvoorraad beter te benutten. De Wet doorstroming huurmarkt biedt hiervoor verschillende mogelijkheden.

2.3.1 Gemeente en corporaties	Partijen staan positief tegenover het toepassen van alternatieve contractvormen met het doel de bestaande woningvoorraad beter te benutten, toekomstig scheefwonen te voorkomen en doorstroming te bevorderen.
2.3.2 Gemeente en corporaties	Partijen zetten zich in om woonfraude te voorkomen. Meldingen van vermoedens van woonfraude worden zorgvuldig onderzocht. Partijen zorgen ervoor dat er een convenant wordt opgesteld om, binnen de mogelijkheden van de wet, gegevens met elkaar uit te wisselen.

### 2.4 Betaalbaarheid

Door passend toewijzen, het aanpassen van het streefhuurprijsbeleid door corporaties, energetische maatregelen en gematigde huurverhogingen wordt geprobeerd de betaalbaarheid van huurwoningen te bevorderen en woonlasten niet te laten stijgen. Voor huurders die toch in de knel dreigen te komen willen partijen maatwerkondersteuning bieden. Het doel is om gezamenlijk en elk vanuit de eigen verantwoordelijkheid te werken aan vroegsignalering, zorgtoeleiding en aanpak van schuldenproblematiek om zo huisuitzettingen te voorkomen.

2.4.1 Gemeente en corporaties	Partijen zijn van mening dat woningzoekenden zich moeten kunnen informeren over de woonlasten van beschikbare woningen. De woonlastencalculator kan dit inzicht bieden.
2.4.2 Gemeente en corporaties	Partijen werken conform de gemaakte werkafspraken ten behoeve van het voorkomen van huurbetalingsproblemen als preventie tegen huisuitzettingen.

### 2.5 Inzet meeropbrengsten inkomensafhankelijke huurverhogingen

2.5.1 Corporaties	Corporaties kunnen - na overleg met hun huurdersorganisaties - besluiten om wettelijke mogelijkheden voor een inkomensafhankelijke huurverhoging te benutten en een hogere huurverhoging te vragen aan huishoudens met een hoger inkomen (2019: > € 42.436). De extra inkomsten die deze maatregel oplevert, wendt de betreffende corporatie aan voor extra investeringen in Heemstede in nieuwbouw en verduurzaming van de bestaande voorraad. Deze inkomensafhankelijke huurverhoging telt dan niet mee in de huursom (huursombenadering).
----------------------	--



### 3. Huisvesting middeninkomens

#### Ambitie 2018-2021

De gemeente wil middeninkomens een kans bieden op een woning in Heemstede. De kansen voor deze groep zouden vergroot moeten worden zonder dat dit ten koste gaat van de sociale woningvoorraad en met behoud van woningen voor de lage en bescheiden inkomens. Beide corporaties voeren ieder een verschillende strategie.

De strategie van Pré Wonen is gericht op behoud van de huidige sociale voorraad. Pré Wonen maakt gebruik van de tijdelijke regeling waarbij 10% van de sociale huurwoningen bij mutatie mogen worden toegewezen aan huishoudens met een middeninkomen tot € 42.436.

Elan Wonen zet actief in op transformatie van de huidige sociale voorraad. Duurdere woningen worden verkocht aan particulieren en een deel van de middeldure woningen wordt bij mutatie geliberaliseerd en verhuurd in de vrije sector. Een deel van deze woningen is bereikbaar voor middeninkomens. De opbrengsten uit verkoop en vrije sector huur worden ingezet voor nieuwbouw van geschikte woningen voor de primaire en secundaire doelgroep. De corporaties realiseren zelf geen nieuwbouw voor middeninkomens maar zoeken hiervoor de samenwerking met marktpartijen.

#### 3.1 Verkoop en liberalisatie bestaande huurwoningen

De huidige sociale woningvoorraad bestaat voor een aanzienlijk deel uit woningen die uitermate geschikt zijn voor gezinnen met middeninkomens. Een groot deel van deze woningen wordt nu nog sociaal verhuurd.

Pré Wonen verhuurt een deel van deze woningen na mutatie in de vrije sector tegen markthuren.

De extra inkomsten worden ingezet voor investeringen in sociale huurwoningen.

Elan Wonen verhuurt een deel van deze woningen na mutatie in de vrije sector tegen markthuren en een deel voor lagere huurprijzen (€ 971) opdat ook huishoudens met een lager middeninkomen een passende woning kunnen huren in Heemstede.

Verkoop en liberalisatie van huurwoningen kan ingezet worden om:

- meer differentiatie in de buurt te realiseren;
- doorstroming vanuit sociale huurwoningen te bevorderen;
- inkomsten te verwerven die ingezet kunnen worden voor nieuwbouw van sociale woningen passend bij de vraag.

3.1.1 Gemeente	De gemeente blijft startersleningen beschikbaar stellen aan starters om voor hen het kopen van een woning beter bereikbaar te maken.
3.1.2 Corporaties	Maximaal 10% van de sociale huurwoningen wordt bij nieuw verhuur toegewezen aan huishoudens met een middeninkomen tot € 42.436.
3.1.3 Elan Wonen	Een deel van de bestaande duurdere woningvoorraad wordt bij huurmutatie verkocht aan particulieren. Een deel van deze woningen is bereikbaar voor middeninkomens.
3.1.4 Corporaties	Een deel van de bestaande woningvoorraad wordt aangehouden voor verhuur in de vrije sector.

#### 3.2 Nieuwbouw

Nieuwbouw van woningen voor middeninkomens behoort met de invoering van de woningwet 2015 niet langer tot de opgave van corporaties. Door samenwerking met marktpartijen kan nieuwbouw voor middeninkomens gerealiseerd worden.

3.2.1 Gemeente en corporaties	Partijen werken samen met marktpartijen om nieuwbouw voor middeninkomens te realiseren.
----------------------------------	---

## 4. Huisvesting bijzondere doelgroepen, inclusief wonen en zorg

### Ambitie 2018-2021

De gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties zien een toename van het aantal kwetsbare huurders die zelfstandig wonen: senioren, doorstromers uit instellingen voor beschermd wonen en maatschappelijke opvang, statushouders, huurders met een zorgbehoefte et cetera. Partijen zetten zich in om deze bijzondere groepen - net als andere bewoners - fijn te laten wonen. Naast aandacht voor het vastgoed bestaat nadrukkelijk aandacht voor de zorg- en begeleidingskant. Samenwerking is nodig om de benodigde ondersteuning en begeleiding te kunnen bieden.

Bewoners worden gestimuleerd om tijdig te verhuizen naar een woning die passend is bij hun (toekomstige) mobiliteit en/of zorgbehoefte. Daarnaast wordt ingezet op voldoende toegankelijke woningen en woonvormen die aan de behoeften van bijzondere doelgroepen voldoen.

### 4.1 Samenwerking

Een goede samenwerking tussen zorgorganisaties, welzijnsorganisaties, mantelzorgers, corporaties en de gemeente is van groot belang voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen. De gemeente heeft een regierol in de vraagstukken voor het huisvesten van bijzondere doelgroepen, maar is in de meeste gevallen niet de uitvoerende organisatie. De corporaties dragen bij aan het op een fijne manier zelfstandig wonen van kwetsbare groepen door middel van buurt- en wijkbeheer en door samenwerking met zorg- of welzijnsorganisaties.

4.1.1 Gemeente en corporaties	Voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen is het belangrijk dat de domeinen wonen, zorg en welzijn goed samenwerken. De gemeente ondersteunt deze samenwerking waar mogelijk.
4.1.2 Gemeente en corporaties	Partijen werken samen met welzijn- en zorgorganisaties door o.a. kennisuitwisseling over langer en weer zelfstandig wonen.

### 4.2 Doorstromers uit instellingen voor beschermd wonen en maatschappelijke opvang

De vermaatschappelijking van de zorg zorgt voor een afname van het aantal intramurale plaatsen in instellingen. Dit zorgt voor een beperking van de toegang tot instellingen voor beschermd wonen en maatschappelijke opvang, maar ook voor een verhoging van de doorstroom uit instellingen terug naar de maatschappij. De bedoeling is dat de uitstromers zelfstandig gaan wonen – in de wijk – met ambulante begeleiding. Dit is in een aantal regiogemeenten duidelijk waarneembaar. Binnen de gemeente Heemstede is dit op dit moment minder het geval, hoewel er wel veel instellingen zijn waar met name mensen met een verstandelijke beperking wonen.

De prestatieafspraken richten zich op de huisvesting van genoemde groepen onder meer door uitvoering van de regionale samenwerkingsovereenkomst 'contingentenregeling Zuid-Kennemerland' en het beleidskader 'Opvang, Wonen & Herstel 2017-2020' voor de regio Zuid-Kennemerland, IJmond en Haarlemmermeer.

4.2.1 Corporaties	Woningcorporaties in Zuid-Kennemerland stellen woningen ter beschikking voor de huisvesting van cliënten die uitstromen uit een intramurale-, beschermd wonen- of maatschappelijke opvangvoorziening. De afspraken zijn vastgelegd in de contingentregeling.
4.2.2 Gemeente	Gemeenten in de regio's Zuid-Kennemerland, IJmond en Haarlemmermeer betrekken de corporaties bij het op te stellen van het uitvoeringsprogramma van het beleidskader 'Opvang, Wonen & Herstel'.

### 4.3 Statushouders

Een tweede belangrijke groep wordt gevormd door statushouders. Gemeenten krijgen een wettelijke taakstelling van het Rijk ten aanzien van de huisvesting van statushouders. Corporaties werken mee aan het realiseren van deze taakstelling omdat statushouders behoren tot hun doelgroep. De taakstelling is in de afgelopen periode gedaald, maar er zijn een aantal onzekere factoren.

4.3.1 Gemeente en corporaties	Gemeente en corporaties zoeken naar alternatieven voor de huisvesting van statushouders, bijvoorbeeld binnen leegstaand zorgvastgoed.
4.3.2 Gemeente	De gemeente faciliteert lokale initiatieven zoals Platform Vluchtelingen en betreft Vluchtelingenwerk Nederland bij de huisvesting en integratie van statushouders. Hiermee wordt de kennis van en energie bij vrijwilligers en welzijnsorganisaties optimaal benut.

### 4.4 Wonen en zorg

De zelfredzaamheid van inwoners is het uitgangspunt bij de huisvesting van senioren en andere zorgdoelgroepen. Alleen met een heel zware zorgvraag is wonen in een verpleging- of verzorgingshuis nog een optie. De noodzakelijke ondersteuning bij zelfstandig wonen vindt in eerste instantie plaats vanuit mantelzorg. Voor aanvullende ondersteuning is er een vangnet onder meer vanuit de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo). Gemeenten geven uitvoering aan de Wmo onder meer door maatwerkvoorzieningen in woningen mogelijk te maken. In het geval dat de huidige woning niet passend te maken is tegen acceptabele kosten wordt op grond van de Wmo een verhuisadvies gegeven. Hiervoor is een jaarafsprake gemaakt.

De toegankelijkheid van woningen is een belangrijk punt voor het realiseren van zelfstandig wonen van senioren en andere zorgdoelgroepen. Om gemeenten, woningzoekenden, woningcorporaties en zorgpartijen beter te informeren over de toegankelijkheid van woningen is in de regiogemeenten de toegankelijkheid van woningen geïnventariseerd.

Voor senioren is het van belang om tijdig de verhuistap te maken naar een woning die traploos toegankelijk en doorgankelijk is. Woningcorporaties voeren verschillend beleid om de senioren hierin te faciliteren. Door het beleid met elkaar af te stemmen kan worden tegemoet gekomen aan de wensen van senioren. Hiervoor is een jaarafsprake gemaakt.

4.4.1 Gemeente en corporaties	Heemstede heeft de ambitie om een dementievriendelijke gemeente te worden. Corporaties en gemeenten werken samen om deze doelstelling te realiseren.
4.4.2 Gemeente en corporaties	Partijen maken gebruik van de regionale Woonzorgwelzijn-monitor (WZW-monitor) in Zuid-Kennemerland en IJmond. De verhouding tussen vraag en aanbod wordt gemonitord.
4.4.3 Corporaties	Woningcorporaties adverteren vanaf 2018 woningen in Woonservice uitsluitend inclusief informatie over de toegankelijkheid van woningen conform het woningclassificatiesysteem.

## 5. Kwaliteit en Duurzaamheid

---

### Ambitie 2018-2021

De gemeente wil in 2050 klimaatneutraal zijn. De bestaande woningvoorraad dient daartoe energetisch fors verbeterd te worden. De gemeente wil dat er jaarlijks 1,5% energiebesparing wordt gerealiseerd in de bestaande woningvoorraad. Daarnaast bestaat 14% van het energieverbruik uit duurzame energie in 2020.

De corporaties onderschrijven de urgentie en ambitie op duurzaamheid voor wat betreft hun eigen voorraad. Partijen zoeken de samenwerking om verlaging van het energieverbruik en duurzame opwekking van energie te realiseren.

Deelname van huurders is cruciaal om de energiedoelstellingen te halen. De partijen trekken daarom gezamenlijk op in de communicatie. Waar energiebesparende maatregelen worden ingezet, streven partijen minimaal naar behoud van gelijke woonlasten voor de huurders.

Duurzaamheid is een relatief nieuw terrein en de (technische) ontwikkelingen op dit gebied gaan snel. Partijen bespreken daarom jaarlijks de in dit hoofdstuk opgenomen prestatieafspraken en scherpen deze waar nodig aan.

### Ontwikkelingen wet- en regelgeving 2018

Er zijn in 2018 een aantal belangrijke stappen gezet in wet- en regelgeving op het gebied van duurzaamheid.

#### Wet Voortgang Energietransitie (VET)

Voor nieuwbouw woningen geldt per 1 juli 2018 geen aansluitplicht meer op het aardgasnet. Het college van B&W kan projecten aanwijzen waarvoor aansluiting op het aardgasnet strikt noodzakelijk is vanwege zwaarwegende redenen van algemeen belang.

#### Klimaatwet

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

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

#### Concept klimaatakkoord Sectortafel gebouwde omgeving

Medio juli is het concept klimaatakkoord aan de Tweede Kamer gestuurd. Het klimaatakkoord is een breed gedragen antwoord op de vraag hoe we als Nederland de doelen halen die in het Klimaatakkoord van Parijs zijn afgesproken.

In het kort is voor de warmtetransitie het volgende opgenomen:

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

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

- Corporaties worden de startmotor bij de warmtetransitie van bestaande gebouwen. In de periode 2019-2021 worden 102.500 bestaande woningen van het gas afgehaald ( $\pm$  5% van totaal aantal corporatiewoningen).
- Corporaties realiseren in 2030 de helft van de CO<sub>2</sub>-reductie bij bestaande woningbouw in de bebouwde omgeving van de kabinetsdoelstellingen.

### 5.1 Verbetering energetische kwaliteit bestaande voorraad

De bestaande woningvoorraad zal energetisch fors verbeterd moeten worden om naar een klimaatneutrale woningvoorraad te komen in 2050. Dit kan alleen door een stevige samenwerking tussen partijen, het vaststellen van de knelpunten en deze waar mogelijk wegnemen. Het delen van kennis over groot onderhoud van netwerkbeheerders is essentieel zodat hier eventueel aangesloten kan worden bij renovatie van de woningen.

Gemeente en corporaties werken samen met andere relevante partners en stellen een routekaart op. Hierin zijn technische objectieve data over de gebouwde omgeving verzameld.

5.1.1 Gemeente en corporaties	Gemeente en corporaties informeren elkaar tijdig over grootonderhoud aan woningen en fysieke infrastructuur. Dit om waar mogelijk synergie en versnelling van de energetische kwaliteitsverbetering van de woningvoorraad te realiseren.
5.1.2 Corporaties	De corporaties stellen een meerjarenonderhoudsplan op waarin de energetische kwaliteitsverbeteringen separaat inzichtelijk zijn. Corporaties nemen energiebesparende maatregelen in samenhang met gepland onderhoud en mutatieonderhoud. De keuze van de maatregelen verschilt per complex. Corporaties kiezen voor bewezen technieken en zogenoemde 'no-regret'-maatregelen.

### 5.2 Bewustwording bij huurders

Corporaties, gemeente én huurders spannen zich in om het belang en de voordelen van energiebesparing en duurzame energieopwekking onder de aandacht van huurders te brengen. De eerste stappen zijn in 2017 gezet door het organiseren van de energie avond en dit zal worden voortgezet. Door nauwe samenwerking tussen gemeente, huurdersvertegenwoordigers en corporaties kunnen de huurders volledig geïnformeerde worden. Van belang is dat corporaties daadwerkelijk stappen nemen en kunnen nemen om de huidige woningen energetisch fors te verbeteren.

5.2.1 Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties	Partijen werken samen om huurders mee te krijgen in verduurzaming van complexen, ook als daar een huurverhoging tegen overstaat. Uitgangspunt daarbij is dat de totale woonlasten niet stijgen.
--	---

### 5.3 Duurzame opwekking van energie

Na het energetisch verbeteren van de woningen is volgens de trias energetica de volgende stap de opwekking en het gebruik van hernieuwbare energie. De corporaties zien kansen voor de opwekking van zonne-energie aan hun woningen. Hiervoor is een jaarafsprake opgenomen.

5.3.1 Corporaties	Corporaties hebben de ambitie om algemene ruimtes en collectieve installaties van appartementencomplexen te voorzien van duurzame energie. Hierbij wordt rekening gehouden met de betaalbaarheid voor de betreffende huurders.
----------------------	--

### 5.4 Duurzame woningvoorraad

Door het besluit van de regering om vanaf 2030 geen gas meer te winnen uit het aardgasveld in Groningen is urgentie ontstaan om versneld het gebruik van aardgas als directe energiebron voor de warmtevraag af te bouwen.

Naast energiebesparing en warmtetransitie is er de opgave om circulair te bouwen. Dat betekent dat rekening wordt gehouden met recycleerbaarheid bij sloop en met de herkomst en samenstelling van de bouwmaterialen.

Ook is het door de klimaatveranderingen van belang om in de bebouwde omgeving aandacht te hebben voor klimaatadaptatie. Dat betekent dat bij nieuwbouw en inrichting van de openbare ruimte wordt bijgedragen aan opvang van hemelwater en opname van CO<sub>2</sub> uitstoot.

5.4.1 Gemeente en corporaties	De gemeente neemt de regierol ten aanzien van de energietransitie in de gemeente. Corporaties worden betrokken en werken mee aan routekaarten naar aardgasvrije bestaande bouw, de regionale energiestrategie en de gemeentelijke warmtevisie.
5.4.2 Gemeente en corporaties	Partijen delen kennis op het gebied van kansen voor riothermie, geothermie, WKO et cetera om de overstap naar gasloos bij bestaande bouw te versnellen.
5.4.3 Gemeente en corporaties	Gemeente en corporaties maken ambitieuze afspraken over circulair bouwen en klimaatadaptatie waarbij ook de inrichting van de openbare ruimte wordt betrokken.

## 6. Leefbaarheid

---

### Ambitie 2018-2021

Zowel de fysieke als sociale leefbaarheid van Heemstede is goed. Hoewel de inzet voor leefbaarheid in de nieuwe Woningwet meer gereguleerd is, vinden de corporaties het nog steeds een belangrijk onderdeel voor het verkrijgen van een fijn thuis in een prettige woonomgeving. De gemeente Heemstede en de corporaties zetten zich, binnen hun mogelijkheden, in om de leefbaarheid op het zelfde niveau te houden.

Voor de groeiende groep kwetsbare huurders, die langer zelfstandig willen wonen is ontmoeten van belang om eenzaamheid te voorkomen. Ontmoetingsmogelijkheden in de eigen buurt heeft daarbij te voorkeuren.

In de gemeente is het Loket Heemstede actief om kwetsbare bewoners te ondersteunen. Het Loket Heemstede reageert op meldingen en werkt samen met organisaties in de regio aan passende oplossingen.

### 6.1 Leefbaarheid en sociale cohesie

Gemeente en corporaties hebben een gezamenlijke taak ten aanzien van de leefbaarheid van de openbare ruimte in wijken en buurten. Ook voor bewoners is hier een belangrijke taak weggelegd.

6.1.1 Gemeente en corporaties	Gemeente en corporaties stemmen hun inzet in het kader van schoon, heel en veilig op elkaar af om zo een optimaal effect te bereiken voor de leefbaarheid. De gemeente is verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van de openbare ruimte en corporaties investeren in een schoon, heel en veilige woonomgeving in de nabijheid van de woningen die ze bezitten.
6.1.2 Gemeente en corporaties	Partijen stimuleren bewonersinitiatieven op het gebied van leefbaarheid en sociale cohesie.
6.1.3 Gemeente en corporaties	Partijen dragen (financieel) bij aan Buurtbemiddeling in de gemeente Heemstede. Buurtbemiddeling is aanwezig bij het maandelijks overlastspreekuur.

### 6.2 Openbare orde en veiligheid

Gemeente en corporaties ervaren een gezamenlijke verantwoordelijkheid in de zorg voor een veilige woonomgeving voor bewoners en hun burens. Ook bewoners worden gefaciliteerd om hierin een actieve rol te kunnen nemen.

6.2.1 Gemeente en corporaties	Gemeente en corporaties verstevigen de samenwerking om te zorgen voor een veilige woonomgeving. Dat gebeurt op het gebied van brandveiligheid, inbraakpreventie, overlast en bij verdenking van criminele activiteiten in corporatiewoningen.
6.2.2 Gemeente	Ter voorkoming van woon- en adresfraude hebben corporaties inzicht in de Basisregistratie Personen.
6.2.3 Corporaties	De corporaties hebben oog voor de veiligheid voor de woningen die ze bezitten. Bij nieuwbouw, renovatie en herstellingen na een inbraak hanteren zij de laatste normen van het Politiekeurmerk Veilig Wonen voor het hang- en sluitwerk.

## **Jaarafspraken 2019**

---



Werkzaamheden en activiteiten 2019	Partijen	Trekker	Prioriteit *
<b>1 Overlegstructuur en borging van de afspraken</b>			
1.1 Plannen bestuurlijke en ambtelijke overleggen	Alle partijen	Gemeente	1
1-A Onderzoeken of samenwerking met andere gemeenten in de regio mogelijk en wenselijk is voor wat betreft het proces van de prestatieafspraken.	Alle partijen	Gemeente	1
1-B Organiseren van een brede huurdersbijeenkomst voor Heemstede en Bloemendaal om wensen en behoeften te peilen en input op te halen voor toekomstige prestatieafspraken.	Alle partijen	Pré Wonen	1
1-C Organiseren van een technische sessie met de commissie ruimte waarin corporaties kennis delen en in gesprek gaan met raadsleden.	Gemeente, corporaties	Gemeente	2
<b>2 Huisvesting lage- en bescheiden inkomens</b>			
2.2.1 Locatiekaart Heemstede: – delen en bespreken met gemeenteraad – delen en bespreken met corporaties	Gemeente, corporaties	Gemeente	1
2.2.2 Instrumenten om sociale nieuwbouw op gronden in eigendom van derden te stimuleren: – Mogelijkheden verkennen en daarbij gebruik maken van opgedane kennis in gemeente Haarlem – Keuze binnen instrumentarium voor besluitvorming voorleggen aan gemeenteraad.	Gemeente		2
2.3.1 Experimenteren met woningdelen op basis van resultaten projectgroep corporaties en huurders.	Corporaties, huurders	Corporaties	1
2.4.1 Opstarten van het proces om woningzoekenden via het woonruimteverdeelsysteem te informeren over de energielasten van geadverteerde woningen.	Gemeente, corporaties	Elan Wonen	2
<b>3 Huisvesting middeninkomens</b>			
3.1.2 Delen van het verkoopprogramma op straatniveau met de gemeente.	Corporaties		1
3.1.3 Opnemen van kwantitatieve informatie over de geprognoseerde ontwikkeling van het aantal vrije sector woningen voor middeninkomens (max. huurprijs € 971) in de jaarlijkse bieding.	Corporaties		2
<b>4 Huisvesting bijzondere doelgroepen, inclusief wonen en zorg</b>			
4.1 Met de inzichten van de locatiekaart zoeken naar locaties voor woonvormen waarin meerdere doelgroepen - waarvan tenminste één doelgroep met een zorgvraag - bij elkaar wonen.	Gemeente, corporaties	Gemeente	2
4.2 Bijdragen aan het regionale Pact voor uitstroom, waarin afspraken worden gemaakt tussen zorgorganisaties, gemeenten en corporaties om de versnelde uitstroom uit beschermd wonen en maatschappelijke opvang tot een succes te maken.	Gemeente, corporaties	Pré Wonen	1
4.4 A Bijdragen aan regionale werkafspraken voor woningaanpassingen tussen gemeenten en corporaties.	Gemeente, corporaties	Pré Wonen	1
4.4 B Uitvoeren van de pilot doorstroomregeling 'Ouder worden en prettig wonen,' met intentie tot verlenging.	Gemeente, corporaties	Elan Wonen	1

4.4.1 Delen van kennis en informatie over dementie (en ouderen) en onderzoeken hoe we samen kunnen werken aan het dementievriendelijk maken van de gemeente	Gemeente, corporaties	Gemeente	2
<b>5 Kwaliteit en duurzaamheid</b>			
5.1.2 Opstarten van het proces om duurzaamheidsmaatregelen bij planmatig onderhoud inzichtelijk te maken.	Corporaties		3
5.2 Door !Woon opgeleide huurders gaan als energiecoaches andere huurders op aanvraag informeren en helpen bij energiebesparing. Co-financiering door gemeente en corporaties.	Corporaties, huurders	Corporaties	1
5.3 Uitvoering geven aan het uitvoeringsplan voor zonne-energie op daken van corporatiewoningen.	Corporaties		3
5.4 Treffen voorbereidingen en voeren een haalbaarheidsstudie uit voor de meest kansrijke wijk die als eerste aardgasloos kan worden.	Gemeente, corporaties	Gemeente	1
5.4.3 Reactiveren van het regionale Lerend Netwerk Corporaties om ervaringen met circulair bouwen en klimaatadaptatie met elkaar te delen.	Gemeente, corporaties	Gemeente (via OD IJmond)	2
<b>6 Leefbaarheid</b>			
6 Aanleggen van ondergrondse vuilcontainers voor bewoners van de hoogbouw in de Provinciënbuurt. Deze investering bevordert een schone woonomgeving en creëert de mogelijkheid om de inpandige container-ruimtes in te zetten voor activiteiten ten behoeve van deze bewoners. De investering bedraagt ongeveer € 100.000. Overeengekomen wordt dat Elan Wonen komend jaar de basisnorm voor leefbaarheid per DAEB-woning overschrijdt (€ 127,39, prijspeil 2018).	Elan Wonen		2
6.1.1 Corporaties en huurdersorganisaties doen mee aan de gemeentelijke wijkshouwen.	Alle partijen	Gemeente	1
6.2.1 Verschaffen van inzicht in de overlastmeldingen op complexniveau.	Corporaties	Elan Wonen	1

\* Aangegeven wordt in welke viermaandsperiode van 2019 de afspraak gestart dient te zijn.

## Begrippenlijst 2019

Begrip / definitie*										
Daeb	<p>Diensten van Algemeen Economisch Belang            Voor corporaties is dit het geheel aan (kern)taken binnen het afgebakende gebied van de volkshuisvesting zoals vastgelegd in de Woningwet2015.            De belangrijkste Daeb activiteiten voor corporaties zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bouw en exploitatie van sociale huurwoningen en maatschappelijk vastgoed.</li> <li>- Activiteiten op het gebied van leefbaarheid die direct gericht zijn op de bewoners van de sociale huurwoningen in eigen portefeuille.</li> </ul>									
Niet-Daeb	Diensten die niet vallen onder de definitie van Daeb.									
Prijsgrens huurwoning in de sociale sector / liberalisatiegrens	€ 720,42									
Kwaliteitskortingsgrens	€ 424,44									
Aftoppingsgrens laag	€ 607,46									
Aftoppingsgrens hoog	€ 651,03									
Goedkope huur	Woningen met een huurprijs tot aan de kwaliteitskortingsgrens									
Betaalbare huur	Woningen met een huurprijs tussen de kwaliteitskortingsgrens en de aftoppingsgrens hoog									
Bereikbare huur	Woningen met een huurprijs tussen de aftoppingsgrens hoog en de liberalisatiegrens									
Sociale huur	Woningen met een huurprijs onder de liberalisatiegrens									
Middeldure huur	Woningen met een huurprijs tussen de liberalisatiegrens en € 971									
Dure huur	Woningen met een huurprijs boven € 971									
Primaire doelgroep of lage inkomens	<p>Huishoudens met een belastbaar jaarinkomen onder de grens waarop men in aanmerking komt voor huurtoeslag. De inkomensgrenzen zijn als volgt:</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">&lt; 65 jaar</th> <th style="text-align: center;">≥ 65 jaar</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Eenpersoonshuishouden</td> <td style="text-align: center;">€ 22.700</td> <td style="text-align: center;">€ 22.675</td> </tr> <tr> <td>Meerpersoonshuishouden</td> <td style="text-align: center;">€ 30.825</td> <td style="text-align: center;">€ 30.800</td> </tr> </tbody> </table>		< 65 jaar	≥ 65 jaar	Eenpersoonshuishouden	€ 22.700	€ 22.675	Meerpersoonshuishouden	€ 30.825	€ 30.800
	< 65 jaar	≥ 65 jaar								
Eenpersoonshuishouden	€ 22.700	€ 22.675								
Meerpersoonshuishouden	€ 30.825	€ 30.800								
Secundaire doelgroep of bescheiden inkomens	Huishoudens die niet tot de primaire doelgroep behoren en een belastbaar jaarinkomen hebben tot € 38.035									
Doelgroep van beleid	De primaire doelgroep plus de secundaire doelgroep.									
Middeninkomens	Huishoudens met een belastbaar jaarinkomen tussen € 38.035 en € 46.700									
Hogere inkomens	Huishoudens met een belastbaar jaarinkomen boven € 46.700									

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

## Ondertekening

---

Aldus overeengekomen:

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

Elan Wonen  
vertegenwoordigd door  
dhr. C.H. Schaapman, directeur-bestuurder  
dd.

Gemeente Heemstede  
vertegenwoordigd door  
mevr. A. van der Have, wethouder  
dd.

Bewonerskern Pré  
Zuid-Kennemerland  
vertegenwoordigd door  
dhr. A.C.J. van der Voort, voorzitter  
dd.

Bewonersraad Elan Wonen  
vertegenwoordigd door  
dhr. C.J. Beerthuisen, voorzitter  
dd.