
PRESTATIEAFSPRAKEN

VELSEN

Prestatieafspraken 2017-2021 (2018) / getekend 7 december 2017



GEMEENTE
VELSEN



Brederode
wonen
Thuis in goed wonen



VELISON
WONEN



Woningbedrijf Velsen

Inhoudsopgave

DEEL A KADERAFSPRAKEN 2017-2021	1
Hoofdstuk 1 Samenwerken	1
Hoofdstuk 2 Voorraad	7
Hoofdstuk 3 Duurzaamheid	15
Hoofdstuk 4 Wonen & zorg	17
Hoofdstuk 5 Leefbaarheid	19
Hoofdstuk 6 Bijzondere doelgroepen	22
DEEL B JAARAFSPRAKEN Brederode Wonen	24
DEEL C JAARAFSPRAKEN Velison Wonen	37

DEEL D JAARAFSPRAKEN Woningbedrijf Velsen	52
Bijlage 1 Definities	67
Bijlage 2 Kosten woonomgeving en planvoorbereiding bij herstructurering	70

Voorwoord: prestatieafspraken Velsen 2017-2021 (2018)

Voor u liggen de prestatieafspraken in de gemeente Velsen voor de periode 2017-2021. Dit zijn afspraken die gemaakt zijn door de volgende zeven partijen:

- ❖ Brederode Wonen
- ❖ Gemeente Velsen
- ❖ HR Velison Wonen
- ❖ Huurdersraad Woningbedrijf Velsen
- ❖ Huurdersvereniging Brederode
- ❖ Velison Wonen
- ❖ Woningbedrijf Velsen.

In 2016 hebben de woningcorporaties samen met de gemeente Velsen prestatieafspraken gemaakt voor de periode 2017-2021 op basis van de gemeentelijke woonvisie en de beleidsplannen van de drie woningcorporaties. Een groot deel van de inhoud staat nog overeind. De voorliggende prestatieafspraken vinden hun basis in de Woonvisie 2025, de Woonagenda 2018-2025 en de (geactualiseerde) beleidsplannen van de woningcorporaties. De zeven partijen beogen middels de overeenkomst voor de periode 2017-2021 de volgende doelen te bereiken:

- ❖ Het borgen van de woonvisie en richting geven aan de uitvoering van de woonagenda behorende bij de woonvisie
- ❖ Het efficiënt aanpakken van de gedeelde volkshuisvestelijke opgaven
- ❖ Het afstemmen van en begrip kweken voor elkaars beleid en agenda
- ❖ Een breder (politiek) draagvlak creëren
- ❖ De afspraken voor en door huurders creëren waardoor draagvlak ontstaat voor het volkshuisvestelijke beleid in de gemeente Velsen.

Het voorliggende document bestaat ten eerste uit kaderafspraken voor de komende vier jaar. De zeven partijen hebben prestatieafspraken gemaakt over de volgende thema's die terugkomen in de volgende hoofdstukken:

- ❖ Samenwerken (hoofdstuk 1)
- ❖ Woningvoorraad (hoofdstuk 2)
- ❖ Duurzaamheid (hoofdstuk 3)
- ❖ Wonen & zorg (hoofdstuk 4)
- ❖ Leefbaarheid (hoofdstuk 5)
- ❖ Bijzondere doelgroepen (hoofdstuk 6).

Jaarlijks worden op basis van de in dat jaar relevante thema's en vraagstukken concrete afspraken voor dat jaar gemaakt. De prestatieafspraken zijn afspraken die voor alle zeven partijen gelden. In de jaarafspraken maken de partijen een combinatie van collectieve en bilaterale afspraken. Als basis voor de jaarafspraken leveren de woningcorporaties, conform de Woningwet 2015, ieder jaar voor 1 juli aan de gemeente een meerjarig overzicht van de voorgenomen werkzaamheden aan in lijn met de Woonvisie 2025. Dit overzicht bevat in ieder geval:

- ❖ Voornemens tot liberalisatie en verkoop op wijkniveau
- ❖ Voornemens rond nieuwbouw en gewenste ontwikkeling van de woningvoorraad (betaalbaarheid en bereikbaarheid)
- ❖ Huisvesting specifieke groepen
- ❖ Activiteiten op het terrein van wonen en zorg
- ❖ De kwaliteit en duurzaamheid van woningen
- ❖ Voorgenomen investeringen in leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed.

Leeswijzer

De thema's waarover de kaderafspraken zijn gemaakt, vindt u in Deel A in de hoofdstukken 1 tot en met 6. In Deel B vindt u de jaarafspraken tussen Brederode Wonen, de Huurdersvereniging van Brederode Wonen en de gemeente Velsen voor het jaar 2018. In Deel C vindt u de jaarafspraken tussen Velison Wonen, de Huurdersraad van Velison Wonen en de gemeente Velsen voor het jaar 2017. In Deel D vindt u de jaarafspraken tussen Woningbedrijf Velsen, de Huurdersraad van Woningbedrijf Velsen en de gemeente Velsen voor het jaar 2018. In deel B tot en met D zijn de afspraken waarbij de uitvoering of het initiatief bij de gemeente ligt in de delen voor alle drie de woningcorporaties opgenomen. In bijlage 1 zijn de definities van veel gebruikte volkshuisvestelijke begrippen toegelicht, zoals de prijssegmenten van de sociale huurwoningen en de doelgroepen van de woningcorporaties naar inkomen. In bijlage 2 vindt u een specificatie van de kostenverdeling bij investering in de woonomgeving en planvoorbereiding bij herstructurering.

DEEL A
KADERAFSPRAKEN
2017-2021

Hoofdstuk 1

SAMENWERKEN

1.1 Inleiding: vormgeven aan het partnerschap

De gemeente Velsen, de woningcorporaties en huurdersorganisaties werken samen om bestaande en toekomstige bewoners fijn te laten wonen in een prettige gemeente voor een betaalbare prijs. Basis voor een goede samenwerking is respect voor elkaars opvattingen en de respectering dat gemeente, huurdersorganisaties en woningcorporaties niet op alle punten een gelijke visie hebben. Dit vraagt om begrip voor elkaars omstandigheden, vertrouwen en de kunde om de dialoog te voeren. Daarnaast vraagt een goede samenwerking: open en transparante informatie-uitwisseling, heldere overlegstructuren en korte lijnen. Zo kunnen alle partijen zich écht inzetten voor een optimaal functionerende huurwoningmarkt in de gemeente Velsen. Gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties spreken af met elkaar samen te werken door:

- concrete afspraken te maken over de overlegstructuur en borging van de afspraken
- samenwerking bij onderzoek en opdrachtverstrekking
- concrete afspraken te maken over de looptijd en bijstelling van de afspraken
- afspraken over wat te doen in bijzondere omstandigheden.

1.2 Overlegstructuur en borging van de afspraken

Doel/ambitie

De gemeente Velsen, de woningcorporaties en huurdersorganisaties spreken uit te willen samenwerken om bestaande en toekomstige bewoners fijn te laten wonen in een prettige gemeente voor een betaalbare prijs. Het waar mogelijk benoemen van kartrekkers borgt dat uitvoering van de afspraken ook daadwerkelijk zal plaatsvinden. Daarbij kunnen partijen elkaar aanspreken als de uitvoering van afspraken niet naar tevredenheid verloopt, gedurende de looptijd van deze prestatieafspraken maar ook tijdens de jaarlijkse formele evaluatiemomenten.

Afspraken:

Alle partijen	<i>Bestuurlijk overleg</i> <i>Kartrekker: gemeente</i> De bestuurders van de woningcorporaties en de wethouder Wonen voeren ten minste vier maal per jaar een algemeen bestuurlijk overleg. In het eerste jaar sluiten vertegenwoordigers van de huurdersorganisaties bij twee van deze overleggen aan. Na een jaar evalueren partijen of deze frequentie en aanpak werkt. <u>Doel: het bestuurlijk overleg is besluitvormend.</u>
Alle partijen	<i>Ambtelijk overleg</i> <i>Kartrekker: gemeente nodigt uit en stelt agenda op</i> Ter voorbereiding van het bestuurlijk overleg en vindt eens per twee maanden een ambtelijk overleg plaats. Centraal staat de agendering van thema's die besproken worden tijdens de bestuurlijke overleggen en uitwisseling van informatie. Bij de twee ambtelijke overleggen die voorafgaan aan de bestuurlijke overleggen met huurdersorganisaties sluiten vertegenwoordigers van de huurdersorganisaties aan. Na een jaar evalueren partijen of deze frequentie en aanpak werkt. <u>Doel: informatie uitwisselen en voorbereiding tot nemen beslissingen in bestuurlijk overleg.</u>
Alle partijen	<i>Informereren eigen organisatie/achterban</i> Alle partijen hebben de verantwoordelijkheid de eigen organisatie of achterban tijdig te informeren over de besluitvorming ten behoeve van de prestatieafspraken. Het informeren van de achterban heeft tevens het doel om draagvlak te creëren en het ophalen van informatie om deze in te brengen ten behoeve van de prestatieafspraken en overleggen. <u>Doel: draagvlak in alle geledingen voor het maken en uitvoeren van de prestatieafspraken.</u>
Huurdersvereniging Brederode, HR Velison Wonen en Huurdersraad van Woningbedrijf Velsen	<i>Schaduwbetrokkenen</i> Bestuurlijke en ambtelijke overleggen vinden voornamelijk plaats tijdens kantooruren, waarbij zo veel mogelijk rekening gehouden wordt met de beschikbaarheid van de huurdersorganisaties. Vanwege het vrijwillige karakter van de huurdersorganisaties kan het voorkomen dat niet altijd dezelfde personen kunnen aanschuiven. Daarom stellen de huurdersorganisaties schaduwbetrokkenen aan, zodat zij indien mogelijk altijd goed vertegenwoordigd zullen blijven. <u>Doel: betrokkenheid huurdersorganisaties vasthouden en continuïteit versterken.</u>

Huurdersorganisaties	<p><i>Thema-avonden</i> <i>Kartrekker: huurdersorganisaties</i></p> <p>In 2018 vindt een thema-avond plaats. De gezamenlijke huurdersorganisaties bespreken met hun achterban welk thema voor de huurders belangrijk is en stemmen hierop de agenda en inhoud af. De gemeente organiseert de avond, de gemeente en de woningcorporaties ondersteunen de huurdersorganisaties bij de agendavoering en de inhoudelijke invulling. Voorafgaand aan de thema-avond is er een informatieve bijeenkomst waarbij de besturen van de huurdersorganisaties door een of meerdere deskundigen uitleg krijgen over het thema. Deze bijeenkomst wordt door de gemeente of woningcorporaties gefaciliteerd.</p> <p><u>Doel: vergroten deskundigheid huurdersorganisaties en betrekken achterban (huurders).</u></p>
Alle partijen	<p><i>Monitoring</i></p> <p>Eenmaal per jaar in mei bespreken partijen in het Bestuurlijk Overleg gezamenlijk de resultaten van de monitor die inzicht biedt in ontwikkelingen in de sociale woningvoorraad. Daarin komen minstens de volgende thema's aan bod: (1) omvang en samenstelling van de sociale woningvoorraad, (2) de geplande (des)investeringen aan de hand van een projectenlijst en (3) de effecten op de sociale woningvoorraad door deze (des)investeringen. Deze monitoring is de basis voor de evaluatie van de jaarafspraken en het nieuw voorstel per woningcorporatie voor het erop volgende jaar. In mei 2017 vindt een nulmeting voor deze monitoring plaats.</p> <p><u>Doel: monitoren om te bepalen of bijsturing nodig is.</u></p>
Alle woningcorporaties	<p><i>Verslaglegging</i></p> <p>Woningcorporaties geven inzicht in hun werkzaamheden en financiën. Zij lichten het volkshuisvestelijk verslag en het jaarverslag na vaststelling toe aan zowel huurdersorganisatie als aan de gemeente Velsen. Met de huurdersorganisatie worden de jaarstukken uitgebreid besproken. De woningcorporaties lichten deze stukken aan de gemeente Velsen toe binnen de bestaande overlegstructuren.</p> <p><u>Doel: alle partijen hebben zicht op de prestaties van de woningcorporaties.</u></p>
Brederode Wonen, Gemeente Velsen, Velison Wonen en Woningbedrijf Velsen	<p><i>Communicatie projecten sloop, nieuwbouw en herstructurering</i></p> <p>In herstructureringsprojecten en bij sloop en vervangende nieuwbouw zijn de woningcorporaties verantwoordelijk voor de communicatie met betrokkenen. Daar waar het gaat om de raakvlakken met de gemeente wordt deze actief betrokken en/of wordt gezamenlijk invulling gegeven aan de communicatie.</p> <p><u>Doel: betrokkenen/omwonenden goed informeren over veranderingen in de buurt/ het complex.</u></p>

<p>Brederode Wonen, Gemeente Velsen, Velison Wonen en Woningbedrijf Velsen</p>	<p><i>Kostenverdeling</i></p> <p>Bij verschillende gezamenlijke initiatieven delen partijen de kosten. De kosten voor de gezamenlijke woningcorporaties zullen onderling verdeeld worden naar rato van het woningbezit per 1 januari van het betreffende jaar. Per initiatief maken partijen afspraken of op een initiatief één van onderstaande kostenverdeelstelsels van toepassing zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wanneer partijen gezamenlijk initiatieven nemen voor de Velsense woningmarkt als geheel (algemeen belang) waar kosten aan verbonden zijn, zal de kostenverdeling (op basis van woningbezit) als volgt zijn: <ul style="list-style-type: none"> ○ gemeente 65% ○ gezamenlijke woningcorporaties 35%. • Wanneer partijen gezamenlijk initiatieven nemen gericht op de sociale huursector in Velsen waar kosten aan verbonden zijn, zal de kostenverdeling als volgt zijn: <ul style="list-style-type: none"> ○ gemeente 35% ○ gezamenlijke woningcorporaties 65%. • Partijen stellen jaarlijks de onderhoudskosten van het woonruimteverdeelsysteem vast en hanteren de volgende kostenverdeling: <ul style="list-style-type: none"> ○ gemeente 25% ○ gezamenlijke woningcorporaties 75%. • De gemeente financiert de Leefbaarheidsmonitor die elke twee jaar wordt uitgevoerd voor 100%. • Elk tweede kwartaal stellen partijen een lijst op met aankomende initiatieven en bijbehorende kosten, zodat alle partijen deze kosten kunnen meenemen in de begroting voor het volgende jaar. Deze lijst is een uitgangspunt, door het jaar heen kan de agenda aangepast worden. <p><u>Doel: heldere afspraken vooraf over kostenverdeling.</u></p>
---	--

1.3 Samenwerking bij onderzoek en opdrachtverstrekking

Afspraken:

Alle partijen	<p><i>Onderzoek</i></p> <p>Gemeente en woningcorporaties voeren onderzoek dat betrekking heeft op onderwerpen betreffende de woonvisie en prestatieafspraken zo veel mogelijk gezamenlijk uit. Hiertoe behoren ten minste het leefbaarheidsonderzoek en woningmarktonderzoek (zie ook 'leefbaarheid'). Dat betekent dat partijen elkaar voorafgaand aan opdrachtverstrekking de gelegenheid geven om gezamenlijk de opdracht te formuleren, te verstrekken en vervolgens de kosten te delen volgens de vastgestelde kostenverdeling. De gemeente en de woningcorporaties betrekken de huurdersorganisaties in onderzoeksopdrachten door raad te vragen over de gekozen onderwerpen, de opdrachtformulering en/of medewerking over uitvoering van het onderzoek en de vraagstelling.</p> <p><u>Doel: gedragen onderzoeken, benutten van sterkten en kennis van partijen.</u></p>
----------------------	---

1.4 Looptijd, bijstelling en bijzondere omstandigheden

Afspraken:

Alle partijen	<p>Deze prestatieafsprakenovereenkomst geldt voor de periode van 2017-2021 en loopt automatisch door bij het verstrijken van de einddatum tot er sprake is van ondertekening van een nieuwe overeenkomst. Tussentijdse bijstelling van de afspraken uit deze overeenkomst is mogelijk als alle partijen hiermee instemmen. Als het geen collectieve afspraken betreft, is instemming van de betrokken partijen van toepassing.</p>
	<p><i>Evaluatie en nieuwe afspraken</i></p> <p><i>Kartrekker: gemeente</i></p> <p>Jaarlijks evalueren gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties deze prestatieafspraken en de jaarafspraken in het vierde kwartaal. In mei beginnen de woningcorporaties aan de voorbereiding van een voorstel voor de activiteiten in het nieuwe kalenderjaar. Dit stemmen zij af met de huurdersorganisatie, zodat er conform de Woningwet 2015 uiterlijk 1 juli een concreet voorstel bij de gemeente ligt. Op basis van de drie voorstellen maken de partijen nieuwe jaarafspraken. De kaderafspraken worden indien nodig geactualiseerd</p> <p>Uiterlijk drie maanden voor het eindigen van de doorlooptijd van de prestatieafspraken treden partijen in overleg over de formulering van nieuwe afspraken.</p>
	<p><i>Veranderende wet- en regelgeving</i></p> <p>De publiekrechtelijke omgeving van deze overeenkomst leidt tot het voorbehoud dat als de rijksoverheid, de provinciale overheid of de gemeentelijke overheid haar beleid verandert, dan wel in het geval van strijdigheid met of veranderingen binnen wet- en regelgeving zoals bijvoorbeeld de Woningwet 2015, dit ook kan betekenen dat de afspraken uit deze overeenkomst moeten worden bijgesteld.</p>

	<p><i>Redelijkheid en billijkheid</i></p> <p>Uitgangspunt bij deze afspraken is redelijkheid en billijkheid tegen elkaar, ook bij gewijzigde omstandigheden. Als één van de betrokken partijen meent dat deze afspraken gevolgen hebben die onredelijk of onbillijk zijn, is deze partij gerechtigd voorstellen te doen aan de andere partijen om deze onredelijkheid/onbillijkheid te voorkomen. Dit geldt ook als er naar mening van één van de partijen sprake is van overmacht, waardoor partijen elkaar in redelijkheid en billijkheid niet aan deze werkafspraken kunnen houden. De partijen moeten instemmen met deze voorstellen, voordat deze in plaats treden van de afspraken uit deze kaderovereenkomst.</p>
	<p><i>Doorlooptijd ontwikkeling huurvoorraad</i></p> <p>Deze prestatieafspraken geven een doorkijk tot en met 2021. Projecten die moeten bijdragen aan de ontwikkeling van de (sociale) huurvoorraad van de woningcorporaties kennen soms een doorlooptijd die verder gaat dan het jaar 2021. Het jaar 2021 is daarom geen harde grens voor het behalen van de gewenste ontwikkeling van het aantal wooneenheden.</p>
	<p><i>Geschillen</i></p> <p>Mochten er geschillen zijn tussen partijen over de uitleg van deze prestatieafspraken die in gezamenlijk overleg niet overbrugbaar zijn, dan zal een traject van mediation worden gestart. Na mediation kan het geschil worden voorgelegd aan de minister.</p>
	<p><u>Doel: vaststelling looptijd, afspraken over afwijken van prestatieafspraken en hoe te handelen bij conflictsituaties.</u></p>

Hoofdstuk 2

VOORRAAD

2.1 Inleiding: betaalbaar en gedifferentieerd aanbod

Kwalitatief goede en betaalbare woningen en een gedifferentieerd aanbod voor mensen die niet zelfstandig in staat zijn zich op de woningmarkt te redden is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de gemeente en de woningcorporaties. Dat betekent onder meer dat zorgvuldig moet worden omgegaan met de kernvoorraad betaalbare woningen in de gemeente Velsen (kernvoorraad met nettohuurprijs tot en met € 710,68, prijspeil 2016). De woningcorporaties hebben per 31-12-2015 in Velsen een gezamenlijke vastgoedportefeuille van circa 11.000 huurwoningen inclusief onzelfstandige wooneenheden. Dit is 35% van de totale woningvoorraad in Velsen. De gemeenschappelijke doelstelling is om de omvang van de kernvoorraad af te stemmen op de omvang van de EU-doelgroep en meer divers van samenstelling te maken, passend bij de diversiteit van de doelgroep. De Woningwet 2015 heeft de doelgroep en het huurprijs- en het toewijzingsbeleid van de woningcorporaties sterk ingekaderd. Zie **Bijlage 1**. voor de begrippen die van belang zijn ten aanzien van deze wet- en regelgeving.

De focus van de woningcorporaties ligt op het huisvesten van de EU-doelgroep in woningen met een huurprijs tot de liberalisatiegrens (DAEB-voorraad). De woningcorporaties hebben tevens niet-DAEB-bezit. De woningcorporaties hebben in 2017 een definitief voorstel ingediend over het administratief scheiden van de DAEB- en niet-DAEB-voorraad. Dit betekent een duidelijk onderscheid van DAEB-huurwoningen, waarvoor de wettelijke toewijzingscriteria gelden, en niet-DAEB-vrijesectorhuurwoningen. De gemeente en de woningcorporaties zien in Velsen een tekort aan huurwoningen voor middeninkomens. Als er voor de woningcorporaties kansen liggen om een bijdrage te leveren aan de volkshuisvestelijke opgave voor middeninkomens in de niet-DAEB-voorraad, zijn de woningcorporaties bereid mee te denken om hier een rol in te spelen.

Uitgangspunt voor de samenstelling van de kernvoorraad is diversiteit naar woningtype en huurprijs om een veranderende woningbehoefte te faciliteren en keuzevrijheid te vergroten. De opbouw van de woningcorporatievoorraad naar aantal en huurprijsklasse (peildatum 31-12-2016) in de gemeente Velsen is als volgt:

	Brederode Wonen	Woningbedrijf Velsen	Velison Wonen	Totaal gemeente Velsen
Tot de kwaliteitskortingsgrens (tot € 409,92)	58	1.717	566	2.341 (22%)
Tot de 1 ^e aftoppingsgrens (€ 409,92-€ 586,68)	327	3.463	1.757	5.547 (53%)
Tot de 2 ^e aftoppingsgrens (€ 586,68-€ 628,76)	58	389	395	842 (8%)
Tot de liberalisatiegrens (€ 628,76-€ 710,68)	110	574	640	1.324 (13%)
Boven de liberalisatiegrens (vanaf € 710,68)	0	264	235	499 (5%)
Totaal	553	6.407	3.593	10.553

Om te zorgen dat de voorraad blijft passen bij de vraag in de gemeente Velsen, maken de partijen de afspraken over:

- De beschikbaarheid van sociale huurwoningen
- (Des)investeringen in de woningvoorraad: verkoop, herstructurering, nieuwbouw en sloop
- Herstructurering/stedelijke vernieuwing
- Betaalbaarheid.

2.2 Beschikbaarheid van sociale huurwoningen

Alle partijen	<p><i>Gewenste omvang voorraad</i></p> <p>De partijen zetten in op een stabiele ontwikkeling van de (sociale) huurvoorraad van de woningcorporaties. Jaarlijks (in het vierde kwartaal) evalueren de partijen de omvang, samenstelling en (voorziene) ontwikkeling van de voorraad die benodigd is en welke mogelijkheden hiervoor zijn binnen de kaders van het RAP. De gewenste omvang van de kernvoorraad blijft te allen tijde minimaal 75% van de omvang van de sociale doelgroep in de gemeente Velsen.</p> <p>De woningcorporaties informeren elkaar over hun strategisch vastgoedbeleid en streven naar afstemming van hun individuele strategisch vastgoedbeleid.</p> <p><u>Doel: sociale voorraad en sociale doelgroep in balans, met voldoende mogelijkheden voor toewijzingen aan de sociale doelgroep.</u></p>
Alle woningcorporaties	<p><i>Monitoring</i></p> <p>De woningcorporaties monitoren jaarlijks de beschikbaarheid en betaalbaarheid van huurwoningen in de gemeente Velsen. In 2017 is in het kader van deze prestatieafspraken een nulmeting opgeleverd. Hiervoor worden ten minste de volgende onderdelen gemonitord in de vorm van een managementrapportage:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aantal en aandeel woningen per huurprijscategorie • Aantal en aandeel woningen per woningtype • Aantal en aandeel woningen naar combinatie van huurprijscategorie en woningtype • Aantal en aandeel toewijzingen naar huishoudentype en verdeling primaire doelgroep/secundaire doelgroep/overig • Wachttijden voor woningzoekenden, gemeten in:

	<ul style="list-style-type: none"> ○ aantal reacties per huurprijscategorie in combinatie met woningtype ○ slaagkansen zoals uit het woonruimteverdeelsysteem naar voren komt, duiding van wachttijd voor mensen die vanuit urgentie een woning zoeken en reguliere woningzoekenden ○ gemiddelde wachttijd per type woning per wijk (indien er grote lokale verschillen zijn) • Hoogte van de woonlasten van huurders. De partijen onderzoeken hoe ze deze samen met andere partijen in beeld van kunnen krijgen¹ • Het functioneren van het woonruimteverdeelsysteem, onder andere de toewijzing aan specifieke doelgroepen en reacties naar woningtype en prijs • Aantal huysuitzettingen, inzet schuldhulpverlening en toepassing van het tweedekansbeleid • Doorkijk ontwikkeling voorraad bij de inzet van het huurbeleid van de woningcorporaties voor looptijd prestatieafspraken. <p><u>Doel: afstemming tussen woningcorporaties voor een complementaire, betaalbare woningvoorraad met voldoende slaagkansen voor diverse doelgroepen.</u></p>
Alle partijen	<p><i>Voldoende woningen geschikt voor onder andere (jonge) gezinnen onder de hoogste aftoppingsgrens</i></p> <p>De partijen onderschrijven het belang van voldoende betaalbare huurwoningen voor gezinnen. Daarom zetten alle partijen in op een goede monitoring van dit segment binnen de woningvoorraad, om adequaat op de marktvraag in te kunnen spelen. De nulmeting in 2017 en daarna jaarlijkse monitoring borgt een goed overzicht: een basis voor verdere acties.</p> <p><u>Doel: voldoende betaalbare woningen voor gezinnen.</u></p>
Alle woningcorporaties	<p><i>Maatwerk in huurprijsopbouw</i></p> <p>Differentiatie in huurprijsopbouw wordt hoofdzakelijk bereikt door hier rekening mee te houden bij herstructurering en nieuwbouw. De woningcorporaties voeren streefhuurbeleid gebaseerd op een reële prijs-kwaliteitverhouding. Een gevolg hiervan is diversiteit op wijkniveau.</p> <p><u>Doel: voorkomen ongewenste concentraties en bevorderen diversiteit in de wijken.</u></p>
Alle partijen	<p><i>Doorstroming</i></p> <p>De partijen zoeken gezamenlijk naar de mogelijkheden om doorstroming te bevorderen om het maken van een wooncarrière mogelijk te maken. Dat kan verkoop van een woning aan de zittende huurder betekenen, aanbod huisvesting ten behoeve van tijdelijke contracten of andere initiatieven. De gemeente Velsen biedt</p>

¹ Gemeente Velsen is bijvoorbeeld verantwoordelijk voor de levering van cijfers over gemeentelijke belastingen.

	<p>beleidsruimte voor experimenten om deze doorstroming te bevorderen.</p> <p><u>Doel: het mogelijk maken van wooncarrière voor huurders bevorderen.</u></p>
Alle partijen	<p><i>Woonfraude</i></p> <p>De woningcorporaties en gemeente werken samen aan het bestrijden van woonfraude. Jaarlijks brengen zij de woonfraude in beeld door een vergelijking te maken tussen de huurdersgegevens van de woningcorporaties en de inschrijvingen in de Basisregistratie personen van de gemeente.</p>
Alle partijen	<p><i>Woonruimteverdeling</i></p> <p>De gemeente en de woningcorporaties spreken af zich in het kader van het RAP in te spannen voor een samenhangend woonruimteverdeelsysteem voor de regio IJmond/Zuid-Kennemerland.</p> <p><u>Doel: één regionaal woonruimteverdeelsysteem.</u></p>

2.3 (Des)investeringen in de woningvoorraad: verkoop, herstructurering, nieuwbouw en sloop

<i>Verkoop</i>	
Alle woningcorporaties	<p><i>Verkoop van huurwoningen: maatwerk</i></p> <p>Verkoop van huurwoningen in de sociale sector door de woningcorporaties gebeurt onder voorwaarde dat lokale afwegingen voor de buurt zijn meegenomen in de keuze welke woningen te verkopen. Het gaat daarbij om behoud van voldoende diversiteit qua huurprijzen, woningtypen en buurten. Eventuele uitbreiding van de verkoopportefeuille inclusief argumentatie vormen een onderdeel van de voorstellen van de woningcorporaties bij nieuwe jaarafspraken.</p> <p>Partijen hebben verschillende motieven voor verkoop van huurwoningen. De verkoopportefeuille wordt meegenomen in het activiteitenoverzicht welke woningcorporaties voor 1 juli aan de gemeente kenbaar maken. Dat komt erop neer dat bij wijzigingen in het eerste deel van het jaar de verkoopportefeuille wordt afgestemd tussen woningcorporaties, huurders en gemeente om inzichtelijk te maken of betaalbare en goed onderhouden woningen waar veel vraag naar is onder (potentiële) huurders beschikbaar blijven voor de sociale doelgroep. Deze monitoring wordt jaarlijks besproken in het bestuurlijk overleg.</p> <p><u>Doel: bespreken verkoopstrategie en terughoudendheid in verkopen van sociale huurwoningen waar veel vraag naar is en/of waarbij (toekomstige) stedelijke vernieuwing/herstructurering wordt bemoeilijkt.</u></p>
Brederode Wonen, Gemeente Velsen,	<p><i>Actieve VvE's</i></p> <p>Indien woningen in een complex worden verkocht, zorgt de betreffende woningcorporatie ervoor dat de VvE bij verkoop</p>

Velison Wonen en Woningbedrijf Velsen	geactiveerd wordt. Dat krijgt vorm door het beheer (bij aanvang) te waarborgen. <u>Doel: actieve VvE's in de gehele gemeente om verval van het betreffende gebouw na (gedeeltelijke) verkoop te voorkomen.</u>
Alle partijen	<i>Zeggenschap huurders in VvE's na verkoop</i> De woningcorporaties zetten zich gezamenlijk in om het verlies aan participatie onder huurders te beperken na het verkopen van een appartementsrecht in een gestapeld complex. <u>Doel: behouden betrokkenheid huurders in VvE's.</u>
Alle partijen	De gemeente ondersteunt de woningcorporaties actief bij projectontwikkeling. De gemeente borgt voldoende menskracht, communicatie en interne coördinatie. <u>Doel: actieve gemeentelijke ondersteuning bij projectontwikkeling door woningcorporaties.</u>
Alle partijen	<i>Samenwerking met projectontwikkelaars bij nieuwbouw</i> Op projectniveau wegen de woningcorporaties af of ontwikkelen in de combinatie woningcorporatie-projectontwikkelaar, met een mix van sociale huur en koop (eventueel particuliere huur), lokaal meerwaarde oplevert. De woningcorporaties trekken op projectniveau samen met de gemeente op om een passende vorm te zoeken. <u>Doel: gedifferentieerde wijken.</u>
HR Velison Wonen, Velison Wonen, Huurdersraad van Woningbedrijf Velsen, Woningbedrijf Velsen	<i>Nieuwbouw</i> Velison Wonen en Woningbedrijf Velsen zetten de komende jaren in op het ontwikkelen van betaalbare huurwoningen. <u>Doel: betaalbaar aanbod vergroten.</u>
Alle partijen	<i>Sociaal statuut</i> <i>Kartrekker: Woningbedrijf Velsen</i> Alle partijen respecteren het sociaal statuut. Dit statuut beschrijft de procedure bij sloop en het treffen van ingrijpende voorzieningen aan de woningen van woningcorporaties en de betrokkenheid van bewoners hierbij in Velsen. Dit statuut wordt in 2016 geactualiseerd. De woningcorporaties voeren overleg over het statuut met de gemeente en de huurdersorganisaties. <u>Doel: borgen van herhuisvesting en vaste procedures bij herstructurering.</u>

2.4 Herstructurering/stedelijke vernieuwing

Brederode Wonen, Gemeente Velsen, Velison Wonen en Woningbedrijf Velsen	<i>Prioriteitsgebieden</i> In de woonvisie zijn IJmuiden-entreegebied, Stadspark, -centrum, -Zeewijk, Oud-IJmuiden en Velsen-Noord als prioriteitsgebieden voor herstructurering aangewezen. Gemeente en woningcorporaties maken algemene afspraken over de financiering bij samenwerking en de
--	--

	<p>kostenverdeling bij herinrichting van de woonomgeving in deze gebieden bij herstructurering.</p> <p>De woningcorporaties hebben mogelijk in de toekomst aanvullende gebieden te bepalen waar herstructureringsprojecten plaats gaan vinden. Mocht dit het geval zijn, dan zal in overleg met de gemeente bepaald worden of en zo ja welke bijdrage geleverd wordt door de gemeente. De woningcorporaties en de gemeente stemmen met elkaar herstructureringsprojecten af door middel van een herstructureringsagenda.</p> <p>Bijlage 2 (kosten woonomgeving) gaat nader in op de wijze van kostenverdeling en kostenposten.</p> <p><u>Doel: het dragen van een gezamenlijke verantwoordelijkheid bij de kwaliteitsverbetering van de huurvoorraad en daarbij horende woonomgeving in prioriteitsgebieden.</u></p>
Gemeente	<p><i>Ondersteuning bij herstructurering</i></p> <p>Gemeente en woningcorporaties maken afspraken over de financiering bij samenwerking en de kostenverdeling bij een herinrichting van de woonomgeving. De gemeente Velsen biedt financiële ondersteuning bij herstructurering/stedelijke vernieuwing als daarvoor subsidies beschikbaar zijn (gemeentelijk, provinciaal en rijkswege) en stemt zover mogelijk gemeentelijke werken (onderhoud/herinrichting/riool) af met de herstructureringsagenda. De partijen zoeken samenwerking met andere partijen indien de opgave de organisatiekracht van gemeente en woningcorporaties te boven gaat.</p> <p><u>Doel: handen ineenslaan om herstructurering zo economisch mogelijk te realiseren en gezamenlijk op te trekken om meer te kunnen bereiken, ook richting de provincie en het Rijk.</u></p>
Alle partijen	<p><i>Strategische keuzes bij herstructurering bespreken</i></p> <p>De woningcorporaties bespreken strategische keuzes bij herstructurering vroegtijdig met gemeente en huurders, maar de woningcorporaties houden hierbij de eigen beleidsvrijheid. In de jaarafspraken worden prioritaire projecten afgestemd en toegelicht in hoeverre herstructurering op dat moment mogelijk en wenselijk is. Partijen spreken af open en transparant te zijn over de keuzes, maar ook begrip te tonen als beargumenteerd andere keuzes worden gemaakt.</p> <p><u>Doel: overeenstemming en draagvlak bij herstructureringsaanpak.</u></p>
Brederode Wonen, Gemeente Velsen, Velison Wonen en Woningbedrijf Velsen	<p><i>Grondbeleid</i></p> <p>De gemeente biedt bij de uitgifte van grond met een DAEB-programma deze in eerste instantie aan bij de Velsense woningcorporaties die in dit gebied actief zijn. In een Bestuurlijk Overleg stellen partijen vast of een uit te geven locatie al dan niet onder deze regeling valt. De woningcorporatie(s) geven vervolgens binnen 4 weken aan of zij interesse hebben in de ontwikkeling van de locatie.</p>

	<p>Tevens hanteert de gemeente een lagere grondprijs bij gronduitgifte voor DAEB-programma dan voor vrijesector huur- en koopwoningen. De grondprijs staat vastgelegd in de Kadernota Grondprijzen.</p> <p><u>Doel: economisch mogelijk maken van herstructurering en ontwikkeling voor DAEB-doeleinden.</u></p>
Gemeente	<p><i>Netwerkbijeenkomst Bouwen en Wonen IJmuiden</i> <i>Kartrekker: gemeente</i></p> <p>De gemeente Velsen neemt het initiatief om jaarlijks een netwerkbijeenkomst Bouwen en Wonen IJmuiden te organiseren voor (potentiële) ontwikkelaars en (potentiële) investeerders met de ontwikkeling/stedelijke vernieuwing van IJmuiden als centraal thema.</p> <p><u>Doel: naamsbekendheid geven aan Velsen en IJmuiden in het bijzonder, en partijen van buiten interesseren voor investeringen in dit gebied door ontmoeting te stimuleren en te faciliteren.</u></p>

2.5 Betaalbaarheid

Alle woningcorporaties	<p><i>Betaalbare woningvoorraad</i></p> <p>Voor de woningcorporaties is het betaalbaar houden van de huren, met name voor de lage inkomens, topprioriteit. De woningcorporaties wijzen passend toe aan huurtoeslaggerechtigden. De woningcorporaties investeren onder andere in de betaalbaarheid van het huren door scherp streefhuurbeleid, het aftoppen van huren en door (ten dele) ten gunste van de woonlasten van de huurders te investeren in de verduurzaming van woningen.</p> <p><u>Doel: voorraad betaalbaar houden en passend kunnen toewijzen aan huurtoeslaggerechtigden.</u></p>
Gemeente	<p><i>Gemeentelijke lasten</i></p> <p>De gemeente probeert de woonlasten van huurders te beperken bij onder andere de rioolheffing en de WOZ door blijvend de kosten te onderzoeken en maakt transparant wat zij doet ten behoeve van de betaalbaarheid voor huurders.</p> <p><u>Doel: samenwerken om sociaal huren voor lage inkomens in Velsen betaalbaar te houden.</u></p>
Alle woningcorporaties	<p><i>Huursombenadering</i></p> <p>Vanaf 2017 krijgen woningcorporaties te maken met de zogenaamde huursombenadering bij het maken van nieuw huurprijsbeleid. De maximale huursomstijging mag in één jaar maximaal inflatie + 1% stijgen. Het is hierbij mogelijk om voor hoge inkomens een inkomensafhankelijke huurverhoging toe te passen. Als de woningcorporaties hiervan gebruikmaken, dan zullen zij deze inkomsten waar mogelijk inzetten voor investeringen zoals de 'Wet doorstroming huurmarkt' beschrijft.</p> <p><u>Doel: aanpak scheefwonen en lastenverlaging.</u></p>
Alle partijen	<p><i>Schuldhelpverlening, tweedekansbeleid en voorkomen huisuitzetting</i></p>

	<p><i>Kartrekker: gemeente</i></p> <p>De gemeente en de woningcorporaties werken samen (met andere partijen) op het gebied van schuldhulpverlening, tweedekansbeleid en voorkomen van huisuitzetting conform het convenant Huurschuld en huisuitzetting. Huurdersorganisaties en woningcorporaties vervullen de functie van het signaleren van -mogelijke betaalbaarheidsproblematiek en stemmen af met de gemeente.</p> <p><u>Doel: preventief ingrijpen bij betaalbaarheidsproblemen.</u></p>
Alle woningcorporaties	<p><i>Voorlichting over betaalbaarheid</i></p> <p><i>Kartrekker: woningcorporaties</i></p> <p>De woningcorporaties maken eerst een collectief instrument van de betaalbaarheidsmeter, zodat potentiële nieuwe huurders en huishoudens die binnen Velsen willen verhuizen bij interesse in woningen op de website Wonen in Velsen standaard de betaalbaarheidsmeter kunnen invullen.</p> <p><u>Doel: nieuwe huurders voorlichten over woonlasten.</u></p>
Brederode Wonen, Gemeente Velsen, Velison Wonen en Woningbedrijf Velsen	<p><i>Beleidsmogelijkheden voor middeninkomens</i></p> <p>De woningcorporaties wijzen op jaarbasis tot 2021 naast minimaal 80% woningen aan de sociale doelgroep, woningen toe aan middeninkomens (maximaal 10%) en hogere inkomens (en urgenten) (10%) binnen hun sociale voorraad (DAEB) naar gelang zij dit nodig achten. Daarnaast is er naar gelang de marktvrage voor woningcorporaties ruimte om deze inkomensgroepen te huisvesten in hun geliberaliseerde bezit (niet-DAEB). De gemeente en woningcorporaties monitoren de vrage onder middeninkomens. Indien marktpartijen bij een toenemende vrage onder middeninkomens niet investeren in de nieuwbouw van geliberaliseerde huurwoningen, kunnen woningcorporaties in deze markt in coördinatie met de gemeente initiatieven nemen. Realisatie is in hoofdzaak te realiseren door bestaand bezit te liberaliseren. Daar is meer dan voldoende geschikt bezit voor aanwezig.</p> <p><u>Doel: voldoende huurwoningen bieden aan middeninkomens, door marktpartijen en beperkt door woningcorporaties.</u></p>

Hoofdstuk 3

DUURZAAMHEID

3.1 Inleiding: een duurzame voorraad

Vanuit milieuoverwegingen, maar ook uit het oogpunt van betaalbaarheid streven de partijen naar een duurzame gemeente Velsen. Die ambities kunnen voor een belangrijk deel worden gerealiseerd door te investeren in de bestaande voorraad. Efficiënte duurzaamheidsinvesteringen kunnen een positieve invloed hebben op de woonlasten van de huurders van de woningcorporaties. De gemeenschappelijke inzet is om de totale woonlasten bij verduurzaamde woningen minimaal voor de huurders gelijk te houden. Om die positieve invloed te realiseren, is een goede samenwerking tussen huurdersorganisaties, woningcorporaties en de gemeente nodig. De partijen maken de volgende afspraken over duurzaamheid:

3.2 Afspraken over duurzaamheid

Alle woningcorporaties	<i>Verduurzaming woningvoorraad</i> De woningcorporaties zetten zich in om de bestaande sociale huurwoningvoorraad te verduurzamen met als doel gemiddeld label B en 80% minimaal label C in 2020, conform het convenant Energiebesparing huursector. Het al dan niet halen van deze doelstelling is mede afhankelijk van de aard van het bezit. <u>Doel: de energiedoelstellingen realiseren.</u>
Alle woningcorporaties	<i>Investeren in energetische maatregelen in de volle breedte</i> De woningcorporaties kiezen bewust voor het investeren in de verduurzaming van de gehele voorraad. Dit betekent dat ze geen prioriteit stellen bij het participeren in innovatieve maar potentieel kostbare projecten zoals Nul-op-de-meter. <u>Doel: zo veel mogelijk huurders laten profiteren van lagere energielasten en toename van het wooncomfort.</u>
Alle partijen	<i>Communicatie over bewuster omspringen met energieverbruik</i> De partijen streven naar verlaging van de woonlasten door huurders uit te dagen bewuster met hun energieverbruik om te springen. Dit streven

	<p>wordt vertaald in communicatie naar huurders hoe zij bewuster met energieverbruik in de woning om kunnen gaan.</p> <p><u>Doel: verhogen bewustzijn onder huurders van voordelen verlagen energieverbruik.</u></p>
Alle partijen	<p><i>Lokale energieopwekking</i></p> <p>De woningcorporaties zetten zich volgens eigen beleidsrichtlijnen in om lokale energieopwekking bij huurders mogelijk te maken. Gemeente Velsen ondersteunt actief bij het verkrijgen van subsidies op gemeentelijk, provinciaal en rijksniveau en betreft de woningcorporaties bij energie/duurzaamheidsinitiatieven.</p> <p><u>Doel: vergroten mogelijkheden lokale energieopwekking.</u></p>
Brederode Wonen, Gemeente Velsen, Velison Wonen en Woningbedrijf Velsen	<p><i>Regionaal warmtenet</i></p> <p>De gemeente zet zich actief in om mogelijkheden van een regionaal warmtenet te verkennen. De gemeente Velsen werkt hierbij samen met woningcorporaties en Tata Steel om restwarmte via systemen te hergebruiken voor huurwoningen. De woningcorporaties zijn hier actief bij betrokken.</p> <p><u>Doel: inventariseren mogelijkheden overschakelen op duurzaam energiegebruik.</u></p>

Hoofdstuk 4

WONEN & ZORG

4.1 Inleiding: omgaan met langer zelfstandig wonen

Het rijksbeleid is erop gericht dat mensen met een zorgvraag langer zelfstandig thuis dienen te wonen. Dat vereist levensloopbestendige en/of zorggeschikte woningen. In combinatie met de vergrijzing in de gemeente Velsen en in de rest van Nederland ligt hier een opgave om deze groeiende groep goed te huisvesten. De partijen maken de volgende afspraken ten aanzien van wonen en zorg:

4.2 Afspraken wonen en zorg

Brederode Wonen, Gemeente Velsen, Velison Wonen en Woningbedrijf Velsen	<i>Monitoring op het gebied van Wonen & Zorg</i> De gemeenten en woningcorporaties in IJmond zetten een Wonen, Zorg & Welzijnsmonitor (WZW-monitor) op die aansluit bij de bestaande regionale monitor in Zuid-Kennemerland. Op basis van de uitkomsten inventariseren de woningcorporaties gebiedsgericht waar ongeschikte woningen aan te passen zijn. <u>Doel: zicht op geschikte voorraad en woonomgeving voor mensen met een fysieke beperking en het voortzetten van gerichte woningaanpassing ten behoeve van de doorstroming.</u>
Brederode Wonen, Gemeente Velsen, Velison Wonen en Woningbedrijf Velsen	<i>Opstellen van woonzorgarrangementen in wijken/buurtten</i> In die wijken/buurtten waar uit de monitor blijkt dat de woningen niet geschikt zijn voor mensen met een fysieke beperking, maar hier wel veel ouderen (zullen) wonen, worden in samenwerking met zorgpartijen woonzorgarrangementen opgesteld zodat mensen hier toch langer zelfstandig kunnen wonen. De doorstroomexperimenten kunnen hier een onderdeel van zijn (zie hieronder). <u>Doel: langer zelfstandig thuis wonen voor ouderen faciliteren.</u>
Alle partijen	<i>Experimenten doorstroming</i> Partijen hebben door het Wonen en Zorg/Langer en weer zelfstandig wonen-onderzoek in beeld welk deel van de woningvoorraad op objectieve kenmerken ongeschikt is voor senioren. De woningcorporaties en gemeente zetten zich in om in beeld te krijgen

	<p>waar knelpunten ontstaan. Daarop worden in die buurten experimenten voor doorstroming opgezet in samenwerking met huurdersorganisaties. De partijen onderzoeken de mogelijkheden van bijvoorbeeld het stimuleren van verhuizen op preseniorentijd (vanaf 55 jaar), waarbij rekening wordt gehouden met een toekomstige inkomensval door pensionering en/of horizontale huuroverstap.</p> <p><u>Doel: doorstroming ouderen naar passende woningen bevorderen, met nadruk op de zogenoemde hotspotgebieden.</u></p>
<p>Brederode Wonen, Gemeente Velsen, Velison Wonen en Woningbedrijf Velsen</p>	<p><i>Uitstromende cliënten uit instellingen; Kanswoningen</i></p> <p>In het regionaal convenant tussen gemeenten en woningcorporaties worden via de bemiddelingslijsten in de gemeente Velsen huurwoningen beschikbaar gesteld voor mensen die uitstromen uit een instelling. Jaarlijks wordt geëvalueerd hoeveel uitstroomwoningen nodig zijn.</p> <p><u>Doel: voldoende woningen beschikbaar voor uitstromende cliënten uit instellingen.</u></p>
<p>Alle partijen</p>	<p><i>Aanpassingen in woning</i> <i>Kartrekker: gemeente Velsen</i></p> <p>Het huidige beleid is erop gericht mensen zo veel mogelijk zelfstandig te laten wonen. Dit heeft tot gevolg dat mensen met een beperking in toenemende mate een beroep doen op de Wet maatschappelijke ondersteuning voor woningaanpassingen. Deze verzoeken hebben onder andere betrekking op de woningen zelf, maar ook voorzieningen voor de gemeenschappelijke ruimten in panden van de woningcorporaties. Partijen hebben in 2017 een convenant gesloten wie wat doet en wie waarvoor (financieel) verantwoordelijk is in het kader van de Wmo, en evalueren dit convenant in het vierde kwartaal van 2018.</p> <p><u>Doel: woningaanpassingen duurzaam en structureel benutten, evaluatie van samenwerking in een convenant.</u></p>
<p>Alle partijen</p>	<p><i>Samenwerking met zorgpartijen</i></p> <p>Door middel van de kennistafel wonen, welzijn zorg wisselen partijen op bestuurlijk niveau kennis uit over langer en weer zelfstandig wonen.</p> <p><u>Doel: kennisuitwisseling op bestuurlijk niveau over langer en weer zelfstandig wonen.</u></p>

Alle partijen	<p><i>Driehoeksoverleg wonen en zorg</i> <i>Kartrekker: gemeente Velsen</i></p> <p>De gemeente, zorgorganisaties en de woningcorporaties zetten een ambtelijk overleg wonen en zorg op. Hierin bespreken de partijen de intra- en extramurale vraag ten opzichte van het aanbod, hoe gezamenlijk omgevingsbewust op te trekken ten aanzien van wonen en zorg en hoe langer en weer zelfstandig thuis wonen te faciliteren. De woningcorporaties brengen de evaluaties van eigen complexen bij dit overleg in.</p> <p><u>Doel: kennisuitwisseling en gezamenlijke strategie over zelfstandig thuis wonen.</u></p>
----------------------	---

Hoofdstuk 5

LEEFBAARHEID

5.1 Inleiding: leefbare wijken

Leefbaarheid en veiligheid in de buurten en kernen van Velsen is van groot belang voor gemeente, woningcorporaties en huurders. De nieuwe Woningwet 2015 beperkt het type leefbaarheidsactiviteiten en de investeringen die woningcorporaties jaarlijks mogen doen om de leefbaarheid te bevorderen. De woningcorporaties mogen investeren in de directe nabijheid van de woning, mogen betrokken zijn bij veiligheids- en overlastproblematiek onder huurders en mogen woonmaatschappelijk werk doen. De woningcorporaties mogen jaarlijks maximaal € 125,- per verhuureenheid in leefbaarheid investeren. De partijen spreken over het werken aan leefbaarheid in de gemeente Velsen het volgende af:

5.2 Afspraken over leefbaarheid

Alle partijen	<p><i>Gedifferentieerde wijken</i></p> <p>Om de leefbaarheid op wijkniveau te bevorderen, streven de woningcorporaties en gemeente in hun afwegingen ten aanzien van de huisvesting van verschillende groepen naar gedifferentieerde wijken.</p> <p><u>Doel: gedifferentieerde wijken.</u></p>
Alle partijen	<p><i>Kwaliteit openbare ruimte</i></p> <p>De gemeente neemt de verantwoordelijkheid om de kwaliteit van de openbare ruimte op voldoende niveau te houden.</p> <p><u>Doel: leefbare openbare ruimte.</u></p>
Alle partijen	<p><i>Leefbaarheidsonderzoek</i> <i>Kartrekker: gemeente</i></p>

	<p>De gemeente Velsen voert tweejaarlijks een leefbaarheidsonderzoek uit. De gemeente betreft de woningcorporaties en de huurdersorganisaties van begin tot eind bij het onderzoeksproces.</p> <p><u>Doel: helder inzicht in de stand van zaken rondom leefbaarheid en benutten kennis van alle betrokken partijen.</u></p>
Alle partijen	<p><i>Wijkteams/Noodteam</i> <i>Kartrekker: gemeente</i></p> <p>Ter bevordering van de leefbaarheid werken partijen samen in wijkteams. De woningcorporaties vervullen (1) de rol als 'signaleerder' vanuit de bekendheid met de bewoners van. Signalen dat er sprake is van bijvoorbeeld huurachterstand, eenzaamheid, psychosociale problematiek of overlast, worden doorgegeven aan het Noodteam.</p> <p>De woningcorporaties vervullen ook de rol als (2) woningeigenaar op het moment dat sprake is van dwang of drang (bijvoorbeeld bij huisuitzetting of ernstige overlast) en als (3) verhuurder op het moment dat sprake is van urgente huisvestingsbehoefte (bijvoorbeeld bij huiselijk geweld). Huurdersorganisaties vervullen net als de woningcorporaties de rol als 'signaleerder'. Indien zij signalen opvangen dat er leefbaarheidsproblemen ontstaan, geven zij dat door aan de wijkteams. Afspraken over huurachterstanden en huisuitzetting zijn ook beschreven in het convenant Huurschuld en huisuitzetting (zie meer hierover bij 2.5).</p> <p><u>Doel: dekkend sociaal netwerk dat snel en mogelijk preventief optreedt bij leefbaarheidsproblemen.</u></p>
Brederode Wonen, Gemeente Velsen, Velison Wonen en Woningbedrijf Velsen	<p><i>Extra aandacht voor leefbaarheid bij complexen met relatief hoge mutatiegraad</i></p> <p>Gemeente en woningcorporaties werken samen vanuit wijkteams en schenken extra aandacht aan leefbaarheid bij complexen met relatief hoge mutatiegraad, omdat hier een verhoogd risico bestaat dat er een geringere mate van buurtbinding is met mogelijk buurtoverlast en leefbaarheidsproblematiek tot gevolg. De woningcorporaties houden meldingen en mutatiegraad bij, stemmen deze onderling en met de gemeente af en betrekken de huurdersorganisaties bij hun werk in deze complexen. Daarnaast maken partijen gebruik van Buurtbemiddeling.</p> <p><u>Doel: gerichte aanpak om alle buurten in Velsen leefbaar te krijgen en houden.</u></p>
Brederode Wonen, Gemeente Velsen, Velison Wonen en Woningbedrijf Velsen	<p><i>Convenant Hennepteelt</i></p> <p>Partijen zetten zich conform het 'Hennepconvenant, Gezamenlijke aanpak binnen de eenheid Noord-Holland' in om met de partners uit dit convenant door middel van een integrale aanpak een einde te maken aan de ongewenste ontwikkelingen ten aanzien van hennepkwekerijen.</p> <p><u>Doel: voorkomen hennepkwekerijen in woningen.</u></p>

Gemeente Velsen, Velison Wonen en Woningbedrijf Velsen	<i>Skaeve Huse</i> De gemeenten en de woningcorporaties bieden mensen die overlast veroorzaken een laatste kans in de vorm van een aangepaste woonvorm, naar Deens voorbeeld 'Skaeve Huse' genoemd. Betrokken partijen vragen toestemming van de provincie om te bouwen op de onderzochte locatie en komen op basis van een samenwerkingsovereenkomst tot uitwerking en realisatie. <u>Doel: vormgeven laatstekansbeleid en verminderen overlast.</u>
---	---

Hoofdstuk 6

BIJZONDERE DOELGROEPEN

6.1 Inleiding: passend aanbod voor bijzondere doelgroepen

De gemeente Velsen, woningcorporaties en huurders nemen graag hun verantwoordelijkheid om statushouders, arbeidsmigranten en andere bijzondere doelgroepen te huisvesten. De volgende afspraken gaan over het huisvesten van deze bijzondere doelgroepen:

6.2 Afspraken huisvesting bijzondere doelgroepen

Brederode Wonen, Gemeente Velsen, Velison Wonen en Woningbedrijf Velsen	<i>Huisvesting statushouders</i> De woningcorporaties werken mee aan huisvesting van statushouders conform de (half)jaarlijkse taakstelling die de gemeente opgelegd krijgt vanuit het Rijk. De woningcorporaties leveren maatwerk om statushouders te plaatsen. De gemeente beschouwt statushouders als urgenten. <u>Doel: uitvoering opgave huisvesting statushouders.</u>
Brederode Wonen, Gemeente Velsen, Velison Wonen en Woningbedrijf Velsen	<i>Kamergewijze verhuur en onderlinge afstemming</i> De woningcorporaties constateren dat het realiseren van de taakstelling moeilijk is met het grote aandeel eengezinswoningen, hogere instroom en woningen met een lage mutatiegraad. Gemeente en woningcorporaties onderzoeken mogelijkheden tot samenwerking en het leveren van maatwerk in het verhuren van woonruimte aan statushouders (en andere bijzondere doelgroepen). De gemeente en woningcorporaties overleggen over ontwikkellocaties en houden een locatielijst bij. <u>Doel: bepalen of en in hoeverre nieuwbouw of kamergewijze verhuur nodig is en welke samenwerking woningcorporaties samen hiervoor opzetten.</u>
Alle partijen	<i>Samenwerking met andere partijen</i> Partijen betrekken maatschappelijke en welzijnsorganisaties bij het proces om bijzondere doelgroepen en/of statushouders te huisvesten. <u>Doel: afbakening verantwoordelijkheden per partij.</u>

Kaderafspraken overeengekomen en getekend te IJmuiden op 7 december 2017.

Namens Brederode Wonen

Namens gemeente Velsen

Paul Vreke
Directeur-bestuurder

Floor Bal
Wethouder

Namens de Huurdersraad van Velison Wonen

Namens de Huurdersraad van Woningbedrijf
Velsen

Raymond Crezee
Voorzitter

Peter van Oorschot
Vice-voorzitter

Namens Huurdersvereniging Brederode

Namens Velison Wonen

Hetty van der Ven
Voorzitter

Peter van Ling
Directeur-bestuurder

Namens Woningbedrijf Velsen

Rogier van der Laan
Directeur-bestuurder.

DEEL B

**JAARAFSPRAKEN
BREDERODE WONEN**

Huurdersvereniging Brederode, Brederode Wonen en de gemeente Velsen maken naast de kaderafspraken 2017-2021 ook jaarlijks per thema afspraken, zo ook voor 2018. In toevoeging op de per thema specifieke actiepunten voor Brederode Wonen voor het jaar 2018 vinden de volgende activiteiten in de periode 2017-2021 jaarlijks collectief plaats:

- Opstellen en volgen van een jaaragenda met de data van alle ambtelijke, bestuurlijke en op huurders gerichte bijeenkomsten en overleggen.
- Monitoring van de sociale voorraad.
- Inzicht in de werkzaamheden, financiën en de huurbeleidskeuzes van de woningcorporaties.
- Driehoeksoverleg wonen en zorg.

Jaarafspraken over samenwerken

Onderwerp	Afspraak tussen	Uitvoering (initiatiefnemer)	Afspraak
Overlegstructuur en borging van de afspraken	<i>Alle partijen</i>	<i>Gemeente</i>	<i>Bestuurlijk overleg</i> De bestuurders van de woningcorporaties en de wethouder Wonen voeren in 2018 ten minste vier maal per jaar een algemeen bestuurlijk overleg. In 2018 sluiten vertegenwoordigers van de huurdersorganisaties bij twee van deze overleggen aan. In juni vindt een evaluatiemoment plaats van de jaarafspraken. <u>Doel: besluitvormend bestuurlijk overleg met inbreng van alle partijen.</u>
Overlegstructuur en borging van de afspraken	<i>Alle partijen</i>	<i>Gemeente</i>	<i>Projectenoverleg</i> Eens per kwartaal hebben de project experts van de gemeente Velsen en de projectleiders van de corporaties een overleg over de lopende projecten en planprocedures. Dit betreft een overleg per corporatie. Hierin worden mogelijke struikelblokken voor realisatie van een project besproken. Dit voorkomt vertraging in planprocedures en weglekken van maatschappelijk vermogen. Indien in dit overleg of daarbuiten knopen niet kunnen worden doorgehakt, worden deze punten geagendeerd in het eerstvolgende bestuurlijke overleg. <u>Doel: een versnelling in de realisatie van de nieuwbouw- of herstructureringsprojecten van sociale huurwoningen die de ruimtelijke kwaliteit en de leefbaarheid van de gemeente Velsen ten goede komen.</u>

Onderwerp	Afspraak tussen	Uitvoering (initiatiefnemer)	Afspraak
Overlegstructuur en borging van de afspraken	<i>Alle partijen</i>	<i>Huurders-organisaties</i>	<i>Thema-avonden</i> In 2018 vindt een thema-avond plaats. De gezamenlijke huurdersorganisaties bespreken met hun achterban welk thema voor de huurders belangrijk is en stemmen hierop de agenda en inhoud af. De gemeente faciliteert de avond, de gemeente en de woningcorporaties ondersteunen de huurdersorganisaties bij de agendavoering en de inhoudelijke invulling. <u>Doel: vergroten deskundigheid huurdersorganisaties en betrekken achterban (huurders).</u>
Looptijd, bijstelling en bijzondere omstandigheden	<i>Alle partijen</i>	<i>Woningcorporaties</i>	<i>Jaarafspraken 2019</i> In mei 2018 beginnen de woningcorporaties aan de voorbereiding van een voorstel voor de activiteiten in 2019. Dit stemmen zij af met de huurdersorganisatie, zodat er 1 juli 2018 een concreet voorstel bij de gemeente ligt. Op basis van de drie voorstellen en de uitvoeringsagenda van de kaderafspraken maken de partijen nieuwe jaarafspraken voor de periode 2019. <u>Doel: afgestemde jaarafspraken 2019.</u>

Jaarafspraken over de voorraad

Onderwerp	Afspraak tussen	Uitvoering (initiatiefnemer)	Afspraak
<i>Beschikbaarheid van sociale huurwoningen</i>	<i>Alle partijen</i>	<i>Woningcorporaties</i>	<i>Rapportage Wonen in Velsen</i> De woningcorporaties zorgen in 2018 voor een goede gezamenlijke managementrapportage van Wonen in Velsen en delen dit met de betrokken partijen. <u>Doel: afstemming vraag en aanbod op basis van woonruimteverdeling monitoren.</u>
<i>Beschikbaarheid van sociale huurwoningen</i>	<i>Alle partijen</i>	<i>Woningcorporaties</i>	<i>Regionaal woonruimteverdeelsysteem</i> De partijen in de gemeente Velsen, maar ook de woningcorporaties in de regio, zien meerwaarde in een regionaal woonruimteverdeelsysteem IJmond/Zuid-Kennemerland. Hier maken zij zich in de regio hard voor. Hierbij worden de slaagkansen van de lokale woningzoekenden gemonitord. Streefdatum voor inwerkingtreding is 1 januari 2019.

Onderwerp	Afspraak tussen	Uitvoering (initiatiefnemer)	Afspraak
			<u>Doel: regionale beschikbaarheid sociale huurwoningen.</u>
<i>Betaalbaarheid</i>	<i>Alle partijen</i>	<i>Woningcorporaties</i>	<i>Betaalbaarheidsmeter</i> De woningcorporaties bieden in 2018 een collectief instrument van de betaalbaarheidsmeter, zodat deze bij reacties op woningen in Wonen in Velsen standaard door nieuwe huurders ingevuld kan worden om inzicht te krijgen in de huisvestingskosten. <u>Doel: nieuwe huurders voorlichten over woonlasten.</u>
<i>Betaalbaarheid</i>	<i>Alle partijen</i>	<i>Gemeente</i>	<i>Gemeentelijke heffingen afval en riool</i> De gemeente houdt de lasten van bewoners voor gemeentelijke heffingen beheersbaar. De gemeente zorgt voor betere mogelijkheden tot afvalscheiding, wat kan zorgen voor een kostenreductie voor de bewoners. <u>Doel: betaalbare gemeentelijke heffingen.</u>
<i>Herstructurering/ stedelijke vernieuwing</i>	<i>Alle partijen</i>	<i>Gemeente</i>	<i>Netwerkbijeenkomst Bouwen en Wonen IJmuiden</i> De gemeente organiseert in 2018 drie keer per jaar een netwerkbijeenkomst Bouwen en Wonen IJmuiden voor ontwikkelaars en woningcorporaties. <u>Doel: netwerkfunctie en ontwikkeling in IJmuiden stimuleren.</u>
<i>Herstructurering/ stedelijke vernieuwing</i>	<i>Alle partijen</i>	<i>Gemeente</i>	<i>Parkeren</i> De gemeente kent een vaste parkeernorm. Deze vaste (hoge) norm vormt een obstakel bij de realisatie van herstructurerings- en nieuwbouwprojecten van de woningcorporaties. In 2017 is de discussie gestart over het parkeerbeleid in de gemeente. De gemeente agendeert nuancering en differentiatie van de parkeernorm, bijvoorbeeld nabij hoogwaardige openbaar vervoersverbindingen. Het parkeerbeleid wordt in 2018 herzien, de parkeernormen in 2019. <u>Doel: een passende parkeernorm.</u>

Onderwerp	Afspraak tussen	Uitvoering (initiatiefnemer)	Afspraak
<i>(Des)investeringen in de woningvoorraad: verkoop, herstructurering, nieuwbouw en sloop</i>	<i>HV Brederode, Brederode Wonen, gemeente</i>	<i>Brederode Wonen</i>	<p><i>Verkoop</i></p> <p>Brederode Wonen wil de omvang van haar sociale voorraad op termijn tenminste op het niveau van 1 januari 2017 houden. Daarom is Brederode Wonen terughoudend waar het de verkoop van sociale huurwoningen betreft. Individuele woningen kunnen verkocht worden wanneer verkoop een uit maatschappelijk oogpunt verstandiger besluit is, bijvoorbeeld wanneer er sprake is van extreme mutatiekosten.</p> <p><u>Doel: sociale voorraad op peil houden.</u></p>
<i>Betaalbaarheid</i>	<i>HV Brederode, Brederode Wonen, gemeente</i>	<i>Brederode Wonen</i>	<p><i>Betaalbaarheid</i></p> <p>Brederode Wonen investeert in betaalbaarheid en hanteert hiertoe verschillende instrumenten.</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Brederode Wonen heeft de streefhuur verlaagd naar 77,5% van maximaal redelijk. ➤ Brederode Wonen topt de huur voor een deel van de woningen af om huishoudens met recht op huurtoeslag in voldoende mate van huisvesting te kunnen voorzien. Deze maatregel komt met name ten goede aan de doelgroepen senioren en gezinnen. Daarnaast wordt de huur incidenteel afgetopt wanneer er een passende (Wmo-aangepaste) woning beschikbaar komt voor een woningzoekende met een Wmo-indicatie als deze tot de primaire doelgroep behoort. ➤ Brederode Wonen onderzoekt de mogelijkheden om de woonlasten voor haar huurders door het treffen van energiebesparende maatregelen verder te beperken. <p><u>Doel: betaalbaarheid waarborgen.</u></p>

Jaarafspraken over duurzaamheid

Onderwerp	Afspraak tussen	Uitvoering (initiatiefnemer)	Afspraak
<i>Afspraken over duurzaamheid</i>	<i>Alle partijen</i>	<i>Gemeente</i>	<p><i>Subsidie op collectieve energievoorziening</i></p> <p>De gemeente ontwikkelt een subsidieregeling die vanaf 2018 inzetbaar is om het gebruik van duurzame energie te stimuleren. Het zal betrekking hebben op collectieve energievoorzieningsprojecten. Er is hiervoor beperkt budget beschikbaar.</p> <p><u>Doel: inzet op subsidieverstrekking op collectieve energievoorzieningsprojecten ten behoeve van de woonlasten van huurders en bereiken duurzaamheidsambities.</u></p>
<i>Afspraken over duurzaamheid</i>	<i>Alle partijen</i>	<i>Gemeente</i>	<p><i>Alternatieve energiebronnen</i></p> <p>De gemeente komt met haar lokale partners in 2018 tot een concrete business case voor alternatieve energiebronnen, waarbij de woningcorporaties de mogelijkheid krijgen zich hier rendabel als afnemer aan te verbinden. De huurdersraden bewaken dat de belangen van huurders worden gediend (continuïteit en betaalbaarheid).</p> <p><u>Doel: efficiënt gebruik lokale energiebronnen.</u></p>
<i>Afspraken over duurzaamheid</i>	<i>HV Brederode, Brederode Wonen, gemeente</i>	<i>Brederode Wonen</i>	<p><i>Duurzaamheidsstrategie</i></p> <p>Het streven van Brederode Wonen is de verduurzaming van de hele voorraad naar label B in 2020 en CO₂ neutraal in 2050. Vanwege het relatief oude en per woning verschillende bezit is de doelstelling voor 2020 niet haalbaar. Brederode Wonen onderzoekt, als onderdeel van de herijking van het strategisch voorraadbeleid, de mogelijkheden om nog in 2018 complexmatig energetische verbeteringen door te voeren. Brederode Wonen heeft het uitgangspunt investeringen in duurzaamheid voor de helft door te berekenen aan de zittende huurder, zodat het voordeel van de besparingen door de huurder en de verhuurder worden gedeeld. Eind 2018 is Brederode Wonen in staat meer concrete inzichten te bieden in de verduurzamingsaanpak in de komende jaren.</p> <p><u>Doel: een gedragen langetermijnverduurzamingsaanpak.</u></p>

Onderwerp	Afspraak tussen	Uitvoering (initiatiefnemer)	Afspraak
<i>Afspraken over duurzaamheid</i>	<i>Alle partijen</i>	<i>Gemeente</i>	<p><i>Strategie energietransitie 2050</i></p> <p>In 2016 heeft het kabinet de Energieagenda gepresenteerd waarin zij aan geeft hoe in Nederland in 2050 nauwelijks nog CO₂ wordt uitgestoten. In de energietransitie stuurt het kabinet op het verminderen van de uitstoot van broeikasgassen (CO₂). Daarbij is het belangrijk dat de investeringen die de komende jaren in Nederland worden gedaan, passen bij een CO₂-arme energievoorziening. Op deze manier benutten we de economische kansen die de energietransitie met zich meebrengt. Nederland heeft zich gecommitteerd aan de afspraken van het klimaatakkoord van Parijs. Dat betekent een drastische beperking van de CO₂-uitstoot naar bijna 0 in 2050. De Energieagenda geeft aan dat het aardgas op termijn verdwijnt uit de Nederlandse huishoudens. Dit is een grote en nu nog ongrijpbare opgave. De gemeente start in 2018 het gesprek met onder andere de woningcorporaties een strategie te bepalen om de bestaande woningvoorraad los te koppelen van het aardgas.</p> <p><u>Doel: reductie CO₂-uitstoot; faciliteren energietransitie.</u></p>

Jaarafspraken over wonen en zorg

Onderwerp	Afspraak tussen	Uitvoering (initiatiefnemer)	Afspraak
<i>Afspraken over wonen en zorg</i>	<i>Alle partijen</i>	<i>Gemeente</i>	<p><i>Convenant Wmo-aanpassingen</i></p> <p>De partijen evalueren in het vierde kwartaal van 2018 het convenant Wmo.</p> <p><u>Doel: woningaanpassingen duurzaam en structureel benutten, evaluatie van samenwerking in een convenant.</u></p>

Onderwerp	Afspraak tussen	Uitvoering (initiatiefnemer)	Afspraak
<i>Afspraken over wonen en zorg</i>	<i>HV Brederode, Brederode Wonen, gemeente</i>	<i>Brederode Wonen</i>	<i>Passend aanbod ouderen</i> Brederode Wonen levert in 2018 maatwerk voor seniorbewoners. Brederode Wonen voert met hen gesprekken (seniorencheck), denkt mee om langer thuis wonen te faciliteren en biedt passende oplossingen op maat ten aanzien van wonen en zorg. Brederode Wonen biedt onder voorwaarden huurmatiging aan senioren die bereid zijn van een eengezinswoning naar een appartement te verhuizen. <u>Doel: ouderen een passend huisvesten.</u>

Jaarafspraken over leefbaarheid

Onderwerp	Afspraak tussen	Uitvoering (initiatiefnemer)	Afspraak
<i>Afspraken over leefbaarheid</i>	<i>Alle partijen</i>	<i>Gemeente</i>	<i>Verwarde personen/sociaal onaangepast gedrag</i> Door de extramuralisering en het langer thuis wonen huisvesten de woningcorporaties steeds meer kwetsbare huishoudens. De gemeente heeft de regierol in het aanpakken van situaties die zich voordoen waar verwarde personen bij betrokken zijn. In regioverband wordt een model opgezet waarbij per gemeente duidelijk is welke partijen wanneer in welke fase betrokken zijn, wie de coördinatie heeft en wie er bestuurlijk verantwoordelijk is. <u>Doel: een leefbaar woonklimaat door aandacht en, indien nodig, adequaat optreden bij kwetsbare huishoudens.</u>
<i>Afspraken over leefbaarheid</i>	<i>Alle partijen</i>	<i>Woningcorporaties</i>	<i>Leefbaarheid initiatieven</i> De woningcorporaties bieden in 2018 financiële, facilitaire en/of materiële ondersteuning bij initiatieven die een positieve bijdrage leveren aan de leefbaarheid in en rond de woningen dan wel die de verhuurbaarheid van de woningen verbeteren. Woningcorporaties en gemeenten coördineren hun beleid op het leefbaar houden van wijken. <u>Doel: een leefbaar woonklimaat.</u>
<i>Afspraken over leefbaarheid</i>	<i>HV Brederode, Brederode</i>	<i>Brederode Wonen</i>	<i>Leefbaarheidsinzet</i> Brederode Wonen zet in op leefbaarheid onder andere middels werkzaamheden medewerker sociaal beheer, activiteiten buurtcommissies, een gratis WonenPlus abonnement voor ouderen, deelname aan

Onderwerp	Afspraak tussen	Uitvoering (initiatiefnemer)	Afspraak
	<i>Wonen, gemeente</i>		diverse netwerken en ondersteuning kleinschalige bewonersinitiatieven ter bevordering van de sociale cohesie. <u>Doel: een leefbaar woonklimaat in en rondom bezit Brederode Wonen.</u>

Jaarafspraken over bijzondere doelgroepen

Onderwerp	Afspraak tussen	Uitvoering (initiatiefnemer)	Afspraak
<i>Afspraken huisvesting bijzondere doelgroepen</i>	<i>Alle partijen</i>	<i>Woningcorporaties</i>	<p><i>Huisvesting statushouders, urgenten en andere bijzondere doelgroepen</i></p> <p>De woningcorporaties verdelen de gemeentelijke statushouderstaakstelling, de huisvesting van urgenten en de huisvesting van andere bijzondere doelgroepen evenredig en voeren het eigen deel van de (her)huisvestingsopgave uit. Gemeente en de corporaties streven naar een zo groot mogelijke spreiding over het bezit.</p> <p><u>Doel: voldoen aan de taakstelling van statushouders en de huisvestingsopgave van urgenten en andere bijzondere doelgroepen.</u></p>
<i>Afspraken huisvesting bijzondere doelgroepen</i>	<i>Alle partijen</i>	<i>Woningcorporaties</i>	<p><i>Projecten langdurige herhuisvesting</i></p> <p>De woningcorporaties maken een gezamenlijk overzicht van de renovatieprojecten in 2018 waarmee langdurige herhuisvesting gemoeid is en communiceren dit met de gemeente en de huurdersorganisaties. In de jaarlijkse voorstellen voor de jaarafspraken leveren de individuele woningcorporaties hun eigen overzicht aan.</p> <p><u>Doel: afstemming over beschikbaarheid sociale huurwoningen waar dit verband houdt met projecten met langdurige herhuisvesting.</u></p>
<i>Afspraken huisvesting bijzondere doelgroepen</i>	<i>Alle partijen</i>	<i>Gemeente</i>	<p><i>Huisvesting bijzondere doelgroepen</i></p> <p>In de gemeente zijn verschillende doelgroepen inwoners. Al deze doelgroepen vragen op een andere manier aandacht op de woningmarkt. De ene groep heeft iets meer hulp nodig dan de andere. Actualiteiten zoals de toestroom van vluchtelingen of de decentralisaties in het sociaal domein, of grote herstructureringsprojecten hebben ertoe geleid dat huisvesting van bijzondere doelgroepen hoog op de agenda is komen te staan. Niet in de laatste plaats vanwege de verhouding tussen de woningtoewijzingen aan de bijzondere doelgroepen en de regulier woningzoekenden. In 2017 heeft de gemeente de bijzondere doelgroepen, de bijbehorende aantallen en huisvestingswensen in kaart gebracht. Daarnaast is er een werkproces met de woningcorporaties afgesproken. In 2018 wordt voor het eerst op de nieuwe manier gewerkt en vindt twee keer per jaar monitoring plaats ten aanzien van de huisvesting van bijzondere doelgroepen in relatie tot de regulier woningzoekenden. Op basis hiervan kunnen gemeente en woningcorporaties met elkaar in overleg en zo nodig de inzet bijstellen.</p> <p><u>Doel: huisvesting bijzondere doelgroepen; samenwerking en monitoring.</u></p>

Jaarafspraken 2018 Brederode Wonen overeengekomen en getekend te IJmuiden op 7 december 2017.

Namens gemeente Velsen

Namens Huurdersvereniging Brederode

Namens Brederode Wonen

Floor Bal
Wethouder

Hetty van der Ven
Voorzitter

Paul Vreke
Directeur-bestuurder

DEEL C
JAARAFSPRAKEN VELISON
WONEN

De Huurdersraad van Velison Wonen, Velison Wonen en de gemeente Velsen maken naast de kaderafspraken 2017-2021 ook jaarlijks per thema afspraken, zo ook voor 2018. In toevoeging op de per thema specifieke actiepunten voor Woningbedrijf Velsen voor het jaar 2018 vinden de volgende activiteiten in de periode 2017-2021 jaarlijks collectief plaats:

- Opstellen en volgen van een jaaragenda met de data van alle ambtelijke, bestuurlijke en op huurders gerichte bijeenkomsten en overleggen.
- Monitoring van de sociale voorraad.
- Inzicht in de werkzaamheden, financiën en de huurbeleidskeuzes van de woningcorporaties.
- Driehoeksoverleg wonen en zorg.

Jaarafspraken over samenwerken

Onderwerp	Afspraak tussen	Uitvoering (initiatiefnemer)	Afspraak
Overlegstructuur en borging van de afspraken	<i>Alle partijen</i>	<i>Gemeente</i>	<i>Bestuurlijk overleg</i> De bestuurders van de woningcorporaties en de wethouder Wonen voeren in 2018 ten minste vier maal per jaar een algemeen bestuurlijk overleg. In 2018 sluiten vertegenwoordigers van de huurdersorganisaties bij twee van deze overleggen aan. In juni vindt een evaluatiemoment plaats van de jaarafspraken. <u>Doel: besluitvormend bestuurlijk overleg met inbreng van alle partijen.</u>
Overlegstructuur en borging van de afspraken	<i>Alle partijen</i>	<i>Gemeente</i>	<i>Projectenoverleg</i> Eens per kwartaal hebben de project experts van de gemeente Velsen en de projectleiders van de corporaties een overleg over de lopende projecten en planprocedures. Dit betreft een overleg per corporatie. Hierin worden mogelijke struikelblokken voor realisatie van een project besproken. Dit voorkomt vertraging in planprocedures en weglekken van maatschappelijk vermogen. Indien in dit overleg of daarbuiten knopen niet kunnen worden doorgehakt, worden deze punten geagendeerd in het eerstvolgende bestuurlijke overleg. <u>Doel: een versnelling in de realisatie van de nieuwbouw- of herstructureringsprojecten van sociale huurwoningen die de ruimtelijke kwaliteit en de leefbaarheid van de gemeente Velsen ten goede komen.</u>

Onderwerp	Afspraak tussen	Uitvoering (initiatiefnemer)	Afspraak
Overlegstructuur en borging van de afspraken	<i>Alle partijen</i>	<i>Huurders-organisaties</i>	<i>Thema-avonden</i> In 2018 vindt een thema-avond plaats. De gezamenlijke huurdersorganisaties bespreken met hun achterban welk thema voor de huurders belangrijk is en stemmen hierop de agenda en inhoud af. De gemeente faciliteert de avond, de gemeente en de woningcorporaties ondersteunen de huurdersorganisaties bij de agendavoering en de inhoudelijke invulling. <u>Doel: vergroten deskundigheid huurdersorganisaties en betrekken achterban (huurders).</u>
Looptijd, bijstelling en bijzondere omstandigheden	<i>Alle partijen</i>	<i>Woningcorporaties</i>	<i>Jaarafspraken 2019</i> In mei 2018 beginnen de woningcorporaties aan de voorbereiding van een voorstel voor de activiteiten in 2019. Dit stemmen zij af met de huurdersorganisatie, zodat er 1 juli 2018 een concreet voorstel bij de gemeente ligt. Op basis van de drie voorstellen en de uitvoeringsagenda van de kaderafspraken maken de partijen nieuwe jaarafspraken voor de periode 2019. <u>Doel: afgestemde jaarafspraken 2019.</u>

Jaarafspraken over de voorraad

Onderwerp	Afspraak tussen	Uitvoering (initiatiefnemer)	Afspraak
<i>Beschikbaarheid van sociale huurwoningen</i>	<i>Alle partijen</i>	<i>Woningcorporaties</i>	<i>Rapportage Wonen in Velsen</i> De woningcorporaties zorgen in 2018 voor een goede gezamenlijke managementrapportage van Wonen in Velsen en delen dit met de betrokken partijen. <u>Doel: afstemming vraag en aanbod op basis van woonruimteverdeling monitoren.</u>
<i>Beschikbaarheid van sociale huurwoningen</i>	<i>Alle partijen</i>	<i>Woningcorporaties</i>	<i>Regionaal woonruimteverdeelsysteem</i> De partijen in de gemeente Velsen, maar ook de woningcorporaties in de regio, zien meerwaarde in een regionaal woonruimteverdeelsysteem IJmond/Zuid-Kennemerland. Hier maken zij zich in de regio hard voor. Hierbij worden de slaagkansen van de lokale woningzoekenden gemonitord. Streefdatum voor inwerkingtreding is 1 januari 2019.

Onderwerp	Afspraak tussen	Uitvoering (initiatiefnemer)	Afspraak
			<u>Doel: regionale beschikbaarheid sociale huurwoningen.</u>
<i>Betaalbaarheid</i>	<i>Alle partijen</i>	<i>Woningcorporaties</i>	<i>Betaalbaarheidsmeter</i> De woningcorporaties bieden in 2018 een collectief instrument van de betaalbaarheidsmeter, zodat deze bij reacties op woningen in Wonen in Velsen standaard door nieuwe huurders ingevuld kan worden om inzicht te krijgen in de huisvestingskosten. <u>Doel: nieuwe huurders voorlichten over woonlasten.</u>
<i>Betaalbaarheid</i>	<i>Alle partijen</i>	<i>Gemeente</i>	<i>Gemeentelijke heffingen afval en riool</i> De gemeente houdt de lasten van bewoners voor gemeentelijke heffingen beheersbaar. De gemeente zorgt voor betere mogelijkheden tot afvalscheiding, wat kan zorgen voor een kostenreductie voor de bewoners. <u>Doel: betaalbare gemeentelijke heffingen.</u>
<i>Herstructurering/ stedelijke vernieuwing</i>	<i>Alle partijen</i>	<i>Gemeente</i>	<i>Netwerkbijeenkomst Bouwen en Wonen IJmuiden</i> De gemeente organiseert in 2018 drie keer per jaar een netwerkbijeenkomst Bouwen en Wonen IJmuiden voor ontwikkelaars en woningcorporaties. <u>Doel: netwerkfunctie en ontwikkeling in IJmuiden stimuleren.</u>
<i>Herstructurering/ stedelijke vernieuwing</i>	<i>Alle partijen</i>	<i>Gemeente</i>	<i>Parkeren</i> De gemeente kent een vaste parkeernorm. Deze vaste (hoge) norm vormt een obstakel bij de realisatie van herstructurerings- en nieuwbouwprojecten van de woningcorporaties. In 2017 is de discussie gestart over het parkeerbeleid in de gemeente. De gemeente agendaert nuancering en differentiatie van de parkeernorm, bijvoorbeeld nabij hoogwaardige openbaar vervoersverbindingen. Het parkeerbeleid wordt in 2018 herzien, de parkeernormen in 2019. <u>Doel: een passende parkeernorm.</u>
<i>(Des)investeringen in de woningvoorraad: verkoop, herstructurering, nieuwbouw en sloop</i>	<i>HR Velison Wonen, Velison Wonen, gemeente</i>	<i>Velison Wonen</i>	<i>Verkoop</i> Velison Wonen verkoopt in 2018 geen (sociale) huurwoningen in de gemeente Velsen. <u>Doel: differentiatie in wijken creëren, financiële continuïteit garanderen, leefbaarheid bevorderen.</u>

Onderwerp	Afspraak tussen	Uitvoering (initiatiefnemer)	Afspraak
<i>Betaalbaarheid</i>	<i>HR Velison Wonen, Velison Wonen, gemeente</i>	<i>Velison Wonen</i>	<p><i>Betaalbaarheid</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Velison Wonen streeft ernaar richting 2025 75% van de totale woningvoorraad bij mutatie onder de 2^e aftoppingsgrens te houden. Velison Wonen streeft naar een niet-DAEB-woningaanbod van 10% van de woningvoorraad, bij mutatie afgetopt op een huurprijs van € 900,- (prijsspeil 2017). ➤ Velison Wonen heeft in haar huurbeleid het aanbod van woningen afgestemd op de verschillende huishoudenstypen (leeftijd en samenstelling) en de verschillende huishoudensinkomens in relatie tot de passendheidstoets en de huurtoeslagcriteria. De leegkomende woningen kunnen tevens worden voorzien van een voorrangslabell voor de verschillende huishoudenstypen (o.a. gezinnen, jongeren t/m 23 jaar, senioren). De huren van niet-DAEB-woningen voor middeninkomens blijven afgetopt op € 900,-. ➤ Velison Wonen rekent in principe duurzaamheidsvesteringen in de schil niet door in de huur: dit resulteert een (sterke) verlaging van de woonlasten van huurders door lagere energielasten. Uitgangspunt is dat de huurders voor 75% meeprofiteren van de plaatsing van zonnepanelen. De eventuele extra inkomsten die Velison Wonen krijgt door inkomensafhankelijke huurverhoging, worden tevens geïnvesteerd in duurzaamheid. ➤ Het huurbeleid van Velison Wonen is gematigd, met inachtneming van een huurprijs die past bij de kwaliteit van de woning. Dat betekent concreet dat de huur van woning met een streefhuur tot 60% gestaffeld hoger zal liggen dan voor woningen die dicht bij de streefhuur liggen. <p><u>Doel: betaalbare huren en lagere woonlasten voor de huurders.</u></p>
<i>(Des)investeringen in de woningvoorraad: verkoop, herstructurering, nieuwbouw en sloop</i>	<i>HR Velison Wonen, Velison Wonen, gemeente</i>	<i>Velison Wonen</i>	<p><i>VvE-beleid</i></p> <p>Velison Wonen doet complexgewijs VvE-beheer, per complex in samenspraak met de bewonerscommissie.</p> <p><u>Doel: inbreng huurders binnen VvE optimaliseren.</u></p>

Jaarafspraken over duurzaamheid

Onderwerp	Afspraak tussen	Uitvoering (initiatiefnemer)	Afspraak
<i>Afspraken over duurzaamheid</i>	<i>Alle partijen</i>	<i>Gemeente</i>	<p><i>Subsidie op collectieve energievoorziening</i></p> <p>De gemeente ontwikkelt een subsidieregeling die met ingang van 2018 inzetbaar is om het gebruik van duurzame energie te stimuleren. Het zal betrekking hebben op collectieve energievoorzieningsprojecten. Er is hiervoor beperkt budget beschikbaar.</p> <p><u>Doel: inzet op subsidieverstrekking op collectieve energievoorzieningsprojecten ten behoeve van de woonlasten van huurders en bereiken duurzaamheidsambities.</u></p>
<i>Afspraken over duurzaamheid</i>	<i>Alle partijen</i>	<i>Gemeente</i>	<p><i>Alternatieve energiebronnen</i></p> <p>De gemeente komt met haar lokale partners in 2018 tot een concrete business case voor alternatieve energiebronnen, waarbij de woningcorporaties de mogelijkheid krijgen zich hier rendabel als afnemer aan te verbinden. De huurdersraden bewaken dat de belangen van huurders worden gediend (continuïteit en betaalbaarheid).</p> <p><u>Doel: efficiënt gebruik lokale energiebronnen.</u></p>
<i>Afspraken over duurzaamheid</i>	<i>HR Velison Wonen, Velison Wonen, gemeente</i>	<i>Velison Wonen</i>	<p><i>Duurzaamheidsstrategie</i></p> <p>Velison Wonen streeft naar gemiddeld label B in 2020 en zal deze doelstelling ook gaan halen. Velison Wonen investeert in 2018 in de verduurzaming van de voorraad in IJmuiden en Santpoort-Noord. De verduurzaming heeft naar verwachting in 2018 betrekking op 161 woningen (investering €3,2 miljoen). Dit betekent concreet investering in dak-, gevel- en vloerisolatie, plaatsing van HR++ glas, nieuwe deuren en zonnepanelen. Velison Wonen gebruikt zo veel mogelijk duurzame materialen (zoals FSC-hout). Bij de duurzaamheidsprojecten in 2017 van Velison Wonen van door te exploiteren complexen komen de woningen op gemiddeld energielabel A/B. Velison Wonen voert een complexgewijze aanpak uit voor de plaatsing van zonnepanelen en heeft een meerjarenstrategie voor de verduurzaming van de voorraad. Velison Wonen maakt in 2018 een plan van aanpak richting CO₂ neutraal in 2050.</p> <p><u>Doel: verduurzaming bestaande voorraad.</u></p>

Onderwerp	Afspraak tussen	Uitvoering (initiatiefnemer)	Afspraak
<i>Afspraken over duurzaamheid</i>	<i>Alle partijen</i>	<i>Gemeente</i>	<p><i>Strategie energietransitie 2050</i></p> <p>In 2016 heeft het kabinet de Energieagenda gepresenteerd waarin zij aan geeft hoe in Nederland in 2050 nauwelijks nog CO₂ wordt uitgestoten. In de energietransitie stuurt het kabinet op het verminderen van de uitstoot van broeikasgassen (CO₂). Daarbij is het belangrijk dat de investeringen die de komende jaren in Nederland worden gedaan, passen bij een CO₂-arme energievoorziening. Op deze manier benutten we de economische kansen die de energietransitie met zich meebrengt. Nederland heeft zich gecommitteerd aan de afspraken van het klimaatakkoord van Parijs. Dat betekent een drastische beperking van de CO₂-uitstoot naar bijna 0 in 2050. De Energieagenda geeft aan dat het aardgas op termijn verdwijnt uit de Nederlandse huishoudens. Dit is een grote en nu nog ongrijpbare opgave. De gemeente start in 2018 het gesprek met onder andere de woningcorporaties een strategie te bepalen om de bestaande woningvoorraad los te koppelen van het aardgas.</p> <p><u>Doel: reductie CO₂ uitstoot; faciliteren energietransitie.</u></p>

Jaarafspraken over wonen en zorg

Onderwerp	Afspraak tussen	Uitvoering (initiatiefnemer)	Afspraak
<i>Afspraken over wonen en zorg</i>	<i>Alle partijen</i>	<i>Gemeente</i>	<p><i>Convenant Wmo-aanpassingen</i></p> <p>De partijen evalueren in het vierde kwartaal van 2018 het convenant Wmo.</p> <p><u>Doel: woningaanpassingen duurzaam en structureel benutten, evaluatie van samenwerking in een convenant.</u></p>

Onderwerp	Afspraak tussen	Uitvoering (initiatiefnemer)	Afspraak
<i>Afspraken Wonen en zorg</i>	<i>Alle partijen</i>	<i>Gemeente</i>	<i>Woon arrangementen rivierenbuurt</i> In 2017 hebben gemeente, de woningcorporaties en andere betrokken partijen samengewerkt in een werkgroep in het project 'Thuis in de Rivierenbuurt'. Er is een rondetafelbijeenkomst, rondleiding door de buurt en een buurtcafé georganiseerd. Eind 2017 is er een buurtplan opgesteld en vastgesteld wat er nodig is om dit plan tot uitvoering te brengen in 2018. <u>Doel: zo lang mogelijk zelfstandig thuis wonen faciliteren en stimuleren.</u>
<i>Afspraken over wonen en zorg</i>	<i>HR Velison Wonen, Velison Wonen, gemeente</i>	<i>Velison Wonen</i>	<i>Passend aanbod ouderen</i> Velison Wonen levert maatwerk voor seniorbewoners, voert met hen gesprekken over de veiligheid in huis (seniorencheck) en signaleert daarbij mogelijk sociaal isolement en/of een hulpvraag. Ze ondersteunt in het vinden van goede ondersteuning door bewoners in contact te brengen met de juiste zorgpartij. Op deze manier draagt ze bij aan het langer thuis wonen. Er wordt ook een mogelijkheid geboden om een passendere woning te vinden in een gesprek met de verhuurmakelaar die gespecialiseerd is in ouderenhuisvesting. Daarbij worden middelen beschikbaar gemaakt om mogelijke drempels weg te nemen voor de senioren. Ook zoekt Velison Wonen samen met zorgpartijen en de gemeente Velsen actief naar andere passende oplossingen op maat ten aanzien van wonen en zorg. <u>Doel: ouderen een passend huisvesten.</u>
<i>Afspraken over wonen en zorg</i>	<i>HR Velison Wonen, Velison Wonen, gemeente</i>	<i>Velison Wonen</i>	<i>Sociale kaart</i> Velison Wonen stelt met haar partners in 2018 een sociale kaart van Velsen-Noord op. <u>Doel: actueel beeld zorg en welzijnsaanbod Velsen-Noord.</u>
<i>Afspraken over wonen en zorg</i>	<i>HR Velison Wonen, Velison Wonen, gemeente</i>	<i>Velison Wonen</i>	<i>Uitbreiding aanbod in woon-zorgcomplexen</i> Velison Wonen bereidt haar aanbod in het woon-zorgcomplex De Hofstede, gezien de huidige wachttijd en toenemende vraag (met indicatie 5 jaar en ouderen vanaf 75 jaar 8 jaar wachttijd, met 10 woningen uit). <u>Doel: passend aanbod van woon-zorgcomplexen.</u>

Jaarafspraken over leefbaarheid

Onderwerp	Afspraak tussen	Uitvoering (initiatiefnemer)	Afspraak
<i>Afspraken over leefbaarheid</i>	<i>Alle partijen</i>	<i>Gemeente</i>	<p><i>Verwarde personen/sociaal onaangepast gedrag</i> Door de extramuralisering en het langer thuis wonen huisvesten de woningcorporaties steeds meer kwetsbare huishoudens. De gemeente heeft de regierol in het aanpakken van situaties die zich voordoen waar verwarde personen bij betrokken zijn. In regioverband wordt een model opgezet waarbij per gemeente duidelijk is welke partijen wanneer in welke fase betrokken zijn, wie de coördinatie heeft en wie er bestuurlijk verantwoordelijk is.</p> <p><u>Doel: een leefbaar woonklimaat door aandacht en, indien nodig, adequaat optreden bij kwetsbare huishoudens.</u></p>
<i>Afspraken over leefbaarheid</i>	<i>Alle partijen</i>	<i>Woningcorporaties</i>	<p><i>Leefbaarheid initiatieven</i> De woningcorporaties bieden in 2018 financiële, facilitaire en/of materiële ondersteuning bij initiatieven die een positieve bijdrage leveren aan de leefbaarheid in en rond de woningen dan wel die de verhuurbaarheid van de woningen verbeteren. Woningcorporaties en gemeenten coördineren hun beleid op het leefbaar houden van wijken.</p> <p><u>Doel: een leefbaar woonklimaat.</u></p>
<i>Afspraken over leefbaarheid</i>	<i>HR Velison Wonen, Velison Wonen, gemeente</i>	<i>Velison Wonen</i>	<p><i>Leefbaarheidsinzet</i> Velison Wonen zet zich in 2018 als volgt in voor de leefbaarheid:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Velison Wonen zet in Oud-IJmuiden een huismeester in om de leefbaarheid in complexen te waarborgen. ➤ Onderhoud binnen- en hoektuinen. ➤ Aanpak schuldhulpverlening en -sanering, huurachterstanden beleid en budgetbeheer. ➤ Aanpak woonoverlast, onder meer door preventieve juridische ondersteuning. ➤ Inzet Wonen Plus. ➤ Inzet Wijkmobiel, om op te halen wat er speelt bij de bewoners. <p>Voor Velison Wonen betekent dit dat zij circa € 50,- per verhuureenheid in leefbaarheid investeert.</p> <p><u>Doel: een leefbaar woonklimaat in en rondom bezit Velison Wonen.</u></p>

Jaarafspraken over bijzondere doelgroepen

Onderwerp	Afspraak tussen	Uitvoering (initiatiefnemer)	Afspraak
<i>Afspraken huisvesting bijzondere doelgroepen</i>	<i>Alle partijen</i>	<i>Woningcorporaties</i>	<p><i>Huisvesting statushouders, urgenten en andere bijzondere doelgroepen</i></p> <p>De woningcorporaties verdelen de gemeentelijke statushouderstaakstelling, de huisvesting van urgenten en de huisvesting van andere bijzondere doelgroepen evenredig en voeren het eigen deel van de (her)huisvestingsopgave uit. Gemeente vraagt de corporaties te streven naar een zo groot mogelijke spreiding over het bezit.</p> <p><u>Doel: voldoen aan de taakstelling van statushouders en de huisvestingsopgave van urgenten en andere bijzondere doelgroepen.</u></p>
<i>Afspraken huisvesting bijzondere doelgroepen</i>	<i>Alle partijen</i>	<i>Woningcorporaties</i>	<p><i>Projecten langdurige herhuisvesting</i></p> <p>De woningcorporaties maken een gezamenlijk overzicht van de renovatieprojecten in 2018 waarmee langdurige herhuisvesting gemoeid is en communiceren dit met de gemeente en de huurdersorganisaties. In de jaarlijkse voorstellen voor de jaarafspraken leveren de individuele woningcorporaties hun eigen overzicht aan.</p> <p><u>Doel: afstemming over beschikbaarheid sociale huurwoningen waar dit verband houdt met projecten met langdurige herhuisvesting.</u></p>
<i>Afspraken huisvesting bijzondere doelgroepen</i>	<i>Alle partijen</i>	<i>Gemeente</i>	<p><i>Huisvesting bijzondere doelgroepen</i></p> <p>In de gemeente zijn verschillende doelgroepen inwoners. Al deze doelgroepen vragen op een andere manier aandacht op de woningmarkt. De ene groep heeft iets meer hulp nodig dan de andere. Actualiteiten zoals de toestroom van vluchtelingen of de decentralisaties in het sociaal domein, of grote herstructureringsprojecten hebben ertoe geleid dat huisvesting van bijzondere doelgroepen hoog op de agenda is komen te staan. Niet in de laatste plaats vanwege de verhouding tussen de woningtoewijzingen aan de bijzondere doelgroepen en de regulier woningzoekenden. In 2017 heeft de gemeente de bijzondere doelgroepen, de bijbehorende aantallen en huisvestingswensen in kaart gebracht. Daarnaast is er een werkproces met de woningcorporaties afgesproken. In 2018 wordt voor het eerst op de nieuwe manier gewerkt en vindt twee keer per jaar monitoring plaats ten aanzien van de huisvesting van bijzondere doelgroepen in relatie tot de regulier woningzoekenden. Op basis hiervan kunnen gemeente en woningcorporaties met elkaar in overleg en zo nodig de inzet bijstellen.</p> <p><u>Doel: huisvesting bijzondere doelgroepen; samenwerking en monitoring.</u></p>

Onderwerp	Afspraak tussen	Uitvoering (initiatiefnemer)	Afspraak
<i>Afspraken huisvesting bijzondere doelgroepen</i>	<i>Alle partijen</i>	<i>Velison Wonen en Woningbedrijf Velsen</i>	<p><i>Skaeve Huse</i></p> <p>Velison Wonen ontwikkelt samen met de gemeente Velsen Skaeve Huse in 2018 (investering €375.000,-). In 2019 wordt dit project opgeleverd. Woningbedrijf Velsen is betrokken en doet een bijdrage in de financiering.</p> <p><u>Doel: passend en voldoende aanbod voor urgente (sub)doelgroepen.</u></p>

Sloop, verkoop en nieuwbouwprojecten

Overzicht Velison Wonen		2017			2018			2019			2020			2021 e.v.			Saldo
Actuele Projecten (harde plancapaciteit)	Potentiële projecten (zachte plancapaciteit)	sloop	verkoop	nieuwbouw	sloop	verkoop	nieuwbouw	sloop	verkoop	nieuwbouw	sloop	verkoop	nieuwbouw	sloop	verkoop	nieuwbouw	
KPN	Stadspark						48										48
	Locatie IJmuiden*						54										54
Skaeve Huse										30			30				90
De Molenweid				30						3							3
	De Hofstede (optopping)						10										30
																	10
Verkoop algemeen			5														5
Totaal sloop		0			0			0			0			0			0
Totaal verkoop			5			5			5			5			5		5
Totaal vervangende nieuwbouw				30			112			33			30			30	235
Saldo																	230

* Onder voorbehoud akkoord RvC

Jaarafspraken 2018 Velison Wonen overeengekomen en getekend te IJmuiden op 7 december 2017.

Namens gemeente Velsen

Namens de Huurdersraad van Velison Wonen

Namens Velison Wonen

Floor Bal
Wethouder

Raymond Crezee
Voorzitter

Peter van Ling
Directeur-bestuurder

DEEL D
JAARAFSPRAKEN
WONINGBEDRIJF VELSEN

De Huurdersraad van Woningbedrijf Velsen, Woningbedrijf Velsen en de gemeente Velsen maken naast de kaderafspraken 2017-2021 ook jaarlijks per thema afspraken, zo ook voor 2018. In toevoeging op de per thema specifieke actiepunten voor Woningbedrijf Velsen voor het jaar 2018 vinden de volgende activiteiten in de periode 2017-2021 jaarlijks collectief plaats:

- Opstellen en volgen van een jaaragenda met de data van alle ambtelijke, bestuurlijke en op huurders gerichte bijeenkomsten en overleggen.
- Monitoring van de sociale voorraad.
- Inzicht in de werkzaamheden, financiën en de huurbeleidskeuzes van de woningcorporaties.
- Driehoeksoverleg wonen en zorg.

Jaarafspraken over samenwerken

Onderwerp	Afspraak tussen	Uitvoering (initiatiefnemer)	Afspraak
Overlegstructuur en borging van de afspraken	<i>Alle partijen</i>	<i>Gemeente</i>	<i>Bestuurlijk overleg</i> De bestuurders van de woningcorporaties en de wethouder Wonen voeren in 2018 ten minste vier maal per jaar een algemeen bestuurlijk overleg. In 2018 sluiten vertegenwoordigers van de huurdersorganisaties bij twee van deze overleggen aan. In juni vindt een evaluatiemoment plaats van de jaarafspraken. <u>Doel: besluitvormend bestuurlijk overleg met inbreng van alle partijen.</u>
Overlegstructuur en borging van de afspraken	<i>Alle partijen</i>	<i>Gemeente</i>	<i>Projectenoverleg</i> Eens per kwartaal hebben de project experts van de gemeente Velsen en de projectleiders van de corporaties een overleg over de lopende projecten en planprocedures. Dit betreft een overleg per corporatie. Hierin worden mogelijke struikelblokken voor realisatie van een project besproken. Dit voorkomt vertraging in planprocedures en weglekken van maatschappelijk vermogen. Indien in dit overleg of daarbuiten knopen niet kunnen worden doorgemaakt, worden deze punten geagendeerd in het eerstvolgende bestuurlijke overleg. <u>Doel: een versnelling in de realisatie van de nieuwbouw- of herstructureringsprojecten van sociale huurwoningen die de ruimtelijke kwaliteit en de leefbaarheid van de gemeente Velsen ten goede komen.</u>

Onderwerp	Afspraak tussen	Uitvoering (initiatiefnemer)	Afspraak
Overlegstructuur en borging van de afspraken	<i>Alle partijen</i>	<i>Huurders-organisaties</i>	<i>Thema-avonden</i> In 2018 vindt een thema-avond plaats. De gezamenlijke huurdersorganisaties bespreken met hun achterban welk thema voor de huurders belangrijk is en stemmen hierop de agenda en inhoud af. De gemeente faciliteert de avond, de gemeente en de woningcorporaties ondersteunen de huurdersorganisaties bij de agendavoering en de inhoudelijke invulling. <u>Doel: vergroten deskundigheid huurdersorganisaties en betrekken achterban (huurders).</u>
Looptijd, bijstelling en bijzondere omstandigheden	<i>Alle partijen</i>	<i>Woningcorporaties</i>	<i>Jaarafspraken 2019</i> In mei 2018 beginnen de woningcorporaties aan de voorbereiding van een voorstel voor de activiteiten in 2019. Dit stemmen zij af met de huurdersorganisatie, zodat er 1 juli 2018 een concreet voorstel bij de gemeente ligt. Op basis van de drie voorstellen en de uitvoeringsagenda van de kaderafspraken maken de partijen nieuwe jaarafspraken voor de periode 2019. <u>Doel: afgestemde jaarafspraken 2019.</u>

Jaarafspraken over de voorraad

Onderwerp	Afspraak tussen	Uitvoering (initiatiefnemer)	Afspraak
<i>Beschikbaarheid van sociale huurwoningen</i>	<i>Alle partijen</i>	<i>Woningcorporaties</i>	<i>Rapportage Wonen in Velsen</i> De woningcorporaties zorgen in 2018 voor een goede gezamenlijke managementrapportage van Wonen in Velsen en delen dit met de betrokken partijen. <u>Doel: afstemming vraag en aanbod op basis van woonruimteverdeling monitoren.</u>
<i>Beschikbaarheid van sociale huurwoningen</i>	<i>Alle partijen</i>	<i>Woningcorporaties</i>	<i>Regionaal woonruimteverdeelsysteem</i> De partijen in de gemeente Velsen, maar ook de woningcorporaties in de regio, zien meerwaarde in een regionaal woonruimteverdeelsysteem IJmond/Zuid-Kennemerland. Hier maken zij zich in de regio hard voor. Hierbij worden de slaagkansen van de lokale woningzoekenden gemonitord. Streefdatum voor inwerkingtreding is 1 januari 2019.

Onderwerp	Afspraak tussen	Uitvoering (initiatiefnemer)	Afspraak
			<u>Doel: regionale beschikbaarheid sociale huurwoningen.</u>
<i>Betaalbaarheid</i>	<i>Alle partijen</i>	<i>Woningcorporaties</i>	<i>Betaalbaarheidsmeter</i> De woningcorporaties bieden in 2018 een collectief instrument van de betaalbaarheidsmeter, zodat deze bij reacties op woningen in Wonen in Velsen standaard door nieuwe huurders ingevuld kan worden om inzicht te krijgen in de huisvestingskosten. <u>Doel: nieuwe huurders voorlichten over woonlasten.</u>
<i>Betaalbaarheid</i>	<i>Alle partijen</i>	<i>Gemeente</i>	<i>Gemeentelijke heffingen afval en riool</i> De gemeente houdt de lasten van bewoners voor gemeentelijke heffingen beheersbaar. De gemeente zorgt voor betere mogelijkheden tot afvalscheiding, wat kan zorgen voor een kostenreductie voor de bewoners. <u>Doel: betaalbare gemeentelijke heffingen.</u>
<i>Herstructurering/ stedelijke vernieuwing</i>	<i>Alle partijen</i>	<i>Gemeente</i>	<i>Netwerkbijeenkomst Bouwen en Wonen IJmuiden</i> De gemeente organiseert in 2018 drie keer per jaar een netwerkbijeenkomst Bouwen en Wonen IJmuiden voor ontwikkelaars en woningcorporaties. <u>Doel: netwerkfunctie en ontwikkeling in IJmuiden stimuleren.</u>
<i>Herstructurering/ stedelijke vernieuwing</i>	<i>Alle partijen</i>	<i>Gemeente</i>	<i>Parkeren</i> De gemeente kent een vaste parkeernorm. Deze vaste (hoge) norm vormt een obstakel bij de realisatie van herstructurerings- en nieuwbouwprojecten van de woningcorporaties. In 2017 is de discussie gestart over het parkeerbeleid in de gemeente. De gemeente agendeert nuancering en differentiatie van de parkeernorm, bijvoorbeeld nabij hoogwaardige openbaar vervoersverbindingen. Het parkeerbeleid wordt in 2018 herzien, de parkeernormen in 2019. <u>Doel: een passende parkeernorm.</u>
<i>(Des)investeringen in de woningvoorraad: verkoop, herstructurering, nieuwbouw en sloop</i>	<i>Huurdersraad WBV, Woningbedrijf Velsen, gemeente</i>	<i>Woningbedrijf Velsen</i>	<i>Verkoop</i> Woningbedrijf Velsen verkoopt in 2018 circa 11 sociale huurwoningen in Velsen in daartoe aangewezen complexen. <u>Doel: differentiatie in wijken creëren, leefbaarheid bevorderen.</u>

Onderwerp	Afspraak tussen	Uitvoering (initiatiefnemer)	Afspraak
<i>(Des)investeringen in de woningvoorraad: verkoop, herstructurering, nieuwbouw en sloop</i>	<i>Huurdersraad WBV, Woningbedrijf Velsen, gemeente</i>	<i>Woningbedrijf Velsen</i>	<p><i>Actualisatie strategisch Voorraadbeleid</i></p> <p>Woningbedrijf Velsen actualiseert in 2017/2018 haar strategisch voorraadbeleid en vertaalt dit naar een integrale lange termijnvisie. Zij betreft hierin vooraf de gemeente, collega corporaties en Huurdersraad. Een nieuw SVB geeft helderheid in daar waar prioriteiten worden gelegd en geeft inzicht welke projecten vanaf 2018 en vijf jaar daarop volgend uitgevoerd gaan worden. Zij streeft voor 1 juli 2018 de visie gereed te hebben. Om dit te kunnen realiseren vraagt Woningbedrijf Velsen ook een bijdrage van de gemeente, waaronder in ieder geval:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bestuurlijk gedragen stedenbouwkundige gemeentelijke visie op de hoofdassen van IJmuiden. - Nieuwe, minder belemmerende, kaders rondom de parkeernorm. - Goede afstemming kansen verduurzamingsopgave (waaronder warmtenet) en opgave openbare ruimte. - Inzicht in toekomstige doelgroep ontwikkeling en woningvraag. - Personele capaciteit en inzicht in gemeentelijke procedures. - Vast contactpersoon als aanspreekpunt voor projecten die zorgdraagt voor afstemming tussen afdelingen. - Inzicht op welke wijze de gemeente tot betere spreiding van sociale woningbouw over de kernen wil komen. <p>Van de collega-corporaties vraagt Woningbedrijf Velsen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Velsen brede afspraken over verdeling en opgave rondom het woningbezit. <p><u>Doel: integrale langetermijnvisie voor 1 juli 2018, met een concreet projectoverzicht voor de komende vijf jaar.</u></p>
<i>(Des)investeringen in de woningvoorraad: verkoop, herstructurering, nieuwbouw en sloop</i>	<i>Huurdersraad WBV, Woningbedrijf Velsen, gemeente</i>	<i>Woningbedrijf Velsen</i>	<p><i>Huurdersinbreng VvE</i></p> <p>Woningbedrijf Velsen start in samenspraak met de Huurdersraad in 2018 een experiment rondom huurdersinbreng binnen een vereniging van eigenaren. In dit experiment wordt mede onderzocht welke consequenties er kunnen optreden bij het verliezen van het meerderheidsbelang in een VvE en welke grenzen de corporatie hier aan stelt. Daarbij o.a. aandacht voor de financiële continuïteit van de VvE.</p> <p><u>Doel: inbreng huurders binnen VvE optimaliseren.</u></p>

Onderwerp	Afspraak tussen	Uitvoering (initiatiefnemer)	Afspraak
<i>Betaalbaarheid</i>	<i>WBV, Woningbedrijf Velsen, gemeente</i>	<i>Woningbedrijf Velsen</i>	<i>Betaalbaarheid</i> Woningbedrijf Velsen houdt op basis van haar huurprijsbeleid 75% van de sociale woningvoorraad bij mutatie onder de 2 ^e aftoppingsgrens. <u>Doel: betaalbare huren.</u>
<i>Betaalbaarheid</i>	<i>WBV, Woningbedrijf Velsen, gemeente</i>	<i>Woningbedrijf Velsen</i>	<i>Betaalbaarheid</i> Woningbedrijf Velsen brengt in 2018 een basisbedrag in rekening voor het plaatsen van verbeterde energie-installaties en berekent 50% van de theoretische besparing in het gebruik door bij alle duurzaamheidsinvesteringen. Voor de berekening van de theoretische besparing betreft Woningbedrijf Velsen de Woonbond en de Huurdersraad. <u>Doel: energiebesparing, toegenomen wooncomfort en lagere woonlasten voor huurders.</u>
<i>Betaalbaarheid</i>	<i>WBV, Woningbedrijf Velsen, gemeente</i>	<i>Woningbedrijf Velsen</i>	<i>Inkomensafhankelijke huurverhoging</i> Woningbedrijf Velsen wenst, conform 'wet Doorstroming huurmarkt', zich het recht voor te houden de huur voor huishoudens met een inkomen boven €40.349,- de huur met maximaal 4% + inflatie te verhogen. Waar Woningbedrijf Velsen de extra inkomensafhankelijke huurverhoging toe past bij goedkope scheefwoners worden de opbrengsten ingezet ten behoeve van investeringen zoals vastgelegd in deze prestatieafspraken in de DAEB voorraad. <u>Doel: focus op de doelgroep en meer investeringsruimte voor verduurzaming.</u>
<i>Beschikbaarheid van sociale huurwoningen</i>	<i>Huurdersraad WBV, Woningbedrijf Velsen, gemeente</i>	<i>Woningbedrijf Velsen</i>	<i>Starterslening</i> Woningbedrijf Velsen biedt bij de verkoop van bestaand bezit in 2018 onder voorwaarden een starterslening aan. <u>Doel: starters op de koopmarkt de mogelijkheid bieden om te kopen.</u>

Jaarafspraken over duurzaamheid

Onderwerp	Afspraak tussen	Uitvoering (initiatiefnemer)	Afspraak
Afspraken over duurzaamheid	Alle partijen	Gemeente	<p><i>Subsidie op collectieve energievoorziening</i></p> <p>De gemeente ontwikkelt een subsidieregeling die vanaf 2018 inzetbaar is om het gebruik van duurzame energie te stimuleren. Het zal betrekking hebben op collectieve energievoorzieningsprojecten. Er is hiervoor beperkt budget beschikbaar.</p> <p><u>Doel: inzet op subsidieverstrekking op collectieve energievoorzieningsprojecten ten behoeve van de woonlasten van huurders en bereiken duurzaamheidsambities.</u></p>
Afspraken over duurzaamheid	Alle partijen	Gemeente	<p><i>Alternatieve energiebronnen</i></p> <p>De gemeente komt met haar lokale partners in 2018 tot een concrete business case voor alternatieve energiebronnen, waarbij de woningcorporaties de mogelijkheid krijgen zich hier rendabel als afnemer aan te verbinden. De huurdersraden bewaken dat de belangen van huurders worden gediend (continuïteit en betaalbaarheid).</p> <p><u>Doel: efficiënt gebruik lokale energiebronnen.</u></p>
Afspraken over duurzaamheid	Huurdersraad WBV, Woningbedrijf Velsen, gemeente	Woningbedrijf Velsen	<p><i>Duurzaamheidsstrategie</i></p> <p>Woningbedrijf Velsen actualiseert in 2018 haar strategisch voorraadbeleid. Dat betekent ook een strategische heroverweging per complex ten aanzien van de verduurzaming.</p> <p>In het voorstel voor 2019 presenteert Woningbedrijf Velsen de concrete stappen die zullen worden gezet richting gemiddeld energielabel B op de korte termijn en energieneutraal in 2050. Woningbedrijf Velsen staat open voor samenwerking met de gemeente en de collega-corporaties als het gaat om collectieve energievoorzieningen, mits voor de corporatie rendabel en verantwoord.</p> <p>Bij de duurzaamheidsprojecten in 2018 van Woningbedrijf Velsen die lopen bij door te exploiteren complexen komen de woningen op gemiddeld energielabel B. In 2018 verwacht Woningbedrijf Velsen 187 woningen (bestaande bouw en nieuwbouw) te verduurzamen.</p> <p><u>Doel: verduurzaming bestaande voorraad.</u></p>

Onderwerp	Afspraak tussen	Uitvoering (initiatiefnemer)	Afspraak
<i>Afspraken over duurzaamheid</i>	<i>Alle partijen</i>	<i>Gemeente</i>	<p><i>Strategie energietransitie 2050</i></p> <p>In 2016 heeft het kabinet de Energieagenda gepresenteerd waarin zij aan geeft hoe in Nederland in 2050 nauwelijks nog CO₂ wordt uitgestoten. In de energietransitie stuurt het kabinet op het verminderen van de uitstoot van broeikasgassen (CO₂). Daarbij is het belangrijk dat de investeringen die de komende jaren in Nederland worden gedaan, passen bij een CO₂-arme energievoorziening. Op deze manier benutten we de economische kansen die de energietransitie met zich meebrengt. Nederland heeft zich gecommitteerd aan de afspraken van het klimaatakkoord van Parijs. Dat betekent een drastische beperking van de CO₂-uitstoot naar bijna 0 in 2050. De Energieagenda geeft aan dat het aardgas op termijn verdwijnt uit de Nederlandse huishoudens. Dit is een grote en nu nog ongrijpbare opgave. De gemeente start in 2018 het gesprek met onder andere de woningcorporaties een strategie te bepalen om de bestaande woningvoorraad los te koppelen van het aardgas.</p> <p><u>Doel: reductie CO₂-uitstoot; faciliteren energietransitie.</u></p>

Jaarafspraken over wonen en zorg

Onderwerp	Afspraak tussen	Uitvoering (initiatiefnemer)	Afspraak
<i>Afspraken over wonen en zorg</i>	<i>Alle partijen</i>	<i>Gemeente</i>	<p><i>Convenant Wmo-aanpassingen</i></p> <p>De partijen evalueren in het vierde kwartaal van 2018 het convenant Wmo.</p> <p><u>Doel: woningaanpassingen duurzaam en structureel benutten, evaluatie van samenwerking in een convenant.</u></p>

Onderwerp	Afspraak tussen	Uitvoering (initiatiefnemer)	Afspraak
<i>Afspraken over wonen en zorg</i>	<i>Huurdersraad WBV, Woningbedrijf Velsen, gemeente</i>	<i>Woningbedrijf Velsen</i>	<i>Wonen voor ouderen</i> Woningbedrijf Velsen evalueert in 2018 de pilot 'ouderencoach' en neemt op basis hiervan een besluit over het vervolg. Doel van deze pilot is om met hulp van een ouderencoach ouderen vanuit vier- of meerkamerwoningen te laten doorstromen naar een andere passende woning. Woningbedrijf Velsen stelt hiervoor in 2018 15 woningen ter beschikking. De woning die vrijkomt wordt verhuurd aan een gezin. Daarnaast biedt Woningbedrijf Velsen oudere huurders in portiekwoningen de mogelijkheid binnen het portiek door te schuiven naar een gelijkvloerse woning. Verder wordt in 2018 helderheid verwacht of het realiseren van een woongroep voor ouderen een vervolg krijgt en haalbaar is qua financiën en locatie. <u>Doel: langer zelfstandig thuis wonen en doorstroming.</u>
<i>Afspraken Wonen en zorg</i>	<i>Alle partijen</i>	<i>Gemeente</i>	<i>Woonarrangementen Rivierenbuurt</i> In 2017 hebben gemeente, de woningcorporaties en andere betrokken partijen samengewerkt in een werkgroep in het project 'Thuis in de Rivierenbuurt'. Er is een rondetafelbijeenkomst, rondleiding door de buurt en een buurtcafé georganiseerd. Eind 2017 is er een buurtplan opgesteld en vastgesteld wat er nodig is om dit plan tot uitvoering te brengen in 2018. <u>Doel: zo lang mogelijk zelfstandig thuis wonen faciliteren en stimuleren.</u>
<i>Afspraken Wonen en zorg</i>	<i>Alle partijen</i>	<i>Gemeente</i>	<i>Uitstroom verwarde personen/psychische problemen</i> Procesafspraken maken: hoe huisvesten rekening houdend met veiligheid, de omgeving en de benodigde zorg . Aparte themabijeenkomst van maken.

Jaarafspraken over leefbaarheid

Onderwerp	Afspraak tussen	Uitvoering (initiatiefnemer)	Afspraak
<i>Afspraken over leefbaarheid</i>	<i>Alle partijen</i>	<i>Gemeente</i>	<p><i>Verwarde personen/sociaal onaangepast gedrag</i> Door de extramuralisering en het langer thuis wonen huisvesten de woningcorporaties steeds meer kwetsbare huishoudens. De gemeente heeft de regierol in het aanpakken van situaties die zich voordoen waar verwarde personen bij betrokken zijn. In regioverband wordt een model opgezet waarbij per gemeente duidelijk is welke partijen wanneer in welke fase betrokken zijn, wie de coördinatie heeft en wie er bestuurlijk verantwoordelijk is. <u>Doel: een leefbaar woonklimaat door aandacht en, indien nodig, adequaat optreden bij kwetsbare huishoudens.</u></p>
<i>Afspraken over leefbaarheid</i>	<i>Alle partijen</i>	<i>Woningcorporaties</i>	<p><i>Leefbaarheid initiatieven</i> De woningcorporaties bieden in 2018 financiële, facilitaire en/of materiële ondersteuning bij initiatieven die een positieve bijdrage leveren aan de leefbaarheid in en rond de woningen dan wel die de verhuurbaarheid van de woningen verbeteren. Woningcorporaties en gemeenten coördineren hun beleid op het leefbaar houden van wijken. <u>Doel: een leefbaar woonklimaat.</u></p>
<i>Afspraken over leefbaarheid</i>	<i>Huurdersraad WBV, Woningbedrijf Velsen, gemeente</i>	<i>Woningbedrijf Velsen</i>	<p><i>Sociaal wijkbeheerders</i> Woningbedrijf Velsen behoudt in 2018 de inzet van vier sociaal wijkbeheerders in dienst van de woningcorporatie om de leefbaarheid in complexen op een actieve wijze te waarborgen. Zij zijn met name actief in de herstructurerings- en aandachtsgebieden. <u>Doel: voortzetten sociaal wijkbeheer in en rondom bezit Woningbedrijf Velsen.</u></p>

Jaarafspraken over bijzondere doelgroepen

Onderwerp	Afspraak tussen	Uitvoering (initiatiefnemer)	Afspraak
<i>Afspraken huisvesting bijzondere doelgroepen</i>	<i>Alle partijen</i>	<i>Woningcorporaties</i>	<p><i>Huisvesting statushouders, urgenten en andere bijzondere doelgroepen</i></p> <p>De woningcorporaties verdelen de gemeentelijke statushouderstaakstelling, de huisvesting van urgenten en de huisvesting van andere bijzondere doelgroepen evenredig en voeren het eigen deel van de (her)huisvestingsopgave uit. Gemeente en de corporaties streven naar een zo groot mogelijke spreiding over het bezit.</p> <p><u>Doel: voldoen aan de taakstelling van statushouders en de huisvestingsopgave van urgenten en andere bijzondere doelgroepen.</u></p>
<i>Afspraken huisvesting bijzondere doelgroepen</i>	<i>Alle partijen</i>	<i>Woningcorporaties</i>	<p><i>Projecten langdurige herhuisvesting</i></p> <p>De woningcorporaties maken een gezamenlijk overzicht van de renovatieprojecten in 2018 waarmee langdurige herhuisvesting gemoeid is en communiceren dit met de gemeente en de huurdersorganisaties. In de jaarlijkse voorstellen voor de jaarafspraken leveren de individuele woningcorporaties hun eigen overzicht aan.</p> <p><u>Doel: afstemming over beschikbaarheid sociale huurwoningen waar dit verband houdt met projecten met langdurige herhuisvesting.</u></p>
<i>Afspraken huisvesting bijzondere doelgroepen</i>	<i>Alle partijen</i>	<i>Gemeente</i>	<p><i>Huisvesting bijzondere doelgroepen</i></p> <p>In de gemeente zijn verschillende doelgroepen inwoners. Al deze doelgroepen vragen op een andere manier aandacht op de woningmarkt. De ene groep heeft iets meer hulp nodig dan de andere. Actualiteiten zoals de toestroom van vluchtelingen of de decentralisaties in het sociaal domein, of grote herstructureringsprojecten hebben ertoe geleid dat huisvesting van bijzondere doelgroepen hoog op de agenda is komen te staan. Niet in de laatste plaats vanwege de verhouding tussen de woningtoewijzingen aan de bijzondere doelgroepen en de regulier woningzoekenden. In 2017 heeft de gemeente de bijzondere doelgroepen, de bijbehorende aantallen en huisvestingswensen in kaart gebracht. Daarnaast is er een werkproces met de woningcorporaties afgesproken. In 2018 wordt voor het eerst op de nieuwe manier gewerkt en vindt twee keer per jaar monitoring plaats ten aanzien van de huisvesting van bijzondere doelgroepen in relatie tot de regulier woningzoekenden. Op basis hiervan kunnen gemeente en woningcorporaties met elkaar in overleg en zo nodig de inzet bijstellen.</p> <p><u>Doel: huisvesting bijzondere doelgroepen; samenwerking en monitoring.</u></p>

Onderwerp	Afspraak tussen	Uitvoering (initiatiefnemer)	Afspraak
<i>Afspraken huisvesting bijzondere doelgroepen</i>	<i>Alle partijen</i>	<i>Velison Wonen en Woningbedrijf Velsen</i>	<i>Skaeve Huse</i> Woningbedrijf Velsen is betrokken en doet een financiële bijdrage in de financiering. <u>Doel: passen en voldoende aanbod voor urgente (sub)doelgroepen</u>

Renovatie/transformatieprojecten

Woningbedrijf Velsen stelt in 2018 een nieuw strategisch voorraadbeleid vast. Een aantal complexen wordt onder andere om die reden nader onderzocht. Om onduidelijkheid te voorkomen wordt er bij deze jaarafspraken voor gekozen alleen de harde projecten te benoemen voor 2018. Het strategisch voorraadbeleid geeft in 2018 helderheid in concrete plannen voor een periode van 5 jaar. Deze zullen onderdeel zijn bij het maken van de afspraken voor 2019 en verder.

In 2018 worden de volgende projecten uitgevoerd:

- Nieuwbouw Orionweg (73 woningen)
- Renovatie Waalstraat/Dolfijnstraat (van 80 naar 94 woningen)
- Renovatie De Noostraat Noord (81 woningen)
- Nieuwbouw Zevensterren (28 woningen Pleidenplantsoen).

Jaarafspraken 2018 Woningbedrijf Velsen overeengekomen en getekend te IJmuiden op 7 december 2017.

Namens gemeente Velsen

Namens de Huurdersraad van Woningbedrijf Velsen

Namens Woningbedrijf Velsen

Floor Bal
Wethouder

Peter van Oorschot
Bestuurslid

Rogier van der Laan
Directeur-bestuurder



Bijlage 1

DEFINITIES

Aftoppingsgrenzen

De aftoppingsgrens voor een- en tweepersoonshuishoudens (eerste aftoppingsgrens) is € 586,68 (prijspeil 2016) en € 628,76 voor huishoudens die uit drie of meer personen bestaan (tweede aftoppingsgrens).

DAEB/niet-DAEB

Diensten van Algemeen Economisch Belang of Niet-Diensten van Algemeen Economisch Belang zoals beschreven in Woningwet 2015. DAEB-woningen hebben een huurprijs gelijk aan of minder dan € 710,68, de huurprijs van niet-DAEB-woningen ligt boven deze liberalisatiegrens.

Doorstroming/doorstromer

Een doorstromer is een woningzoekende die zelfstandige woonruimte vrij achterlaat of iemand die (wanneer dit aantoonbaar is) na een echtscheiding of na het verbreken van een andere samenlevingsvorm op zoek is naar zelfstandige woonruimte.

Dure woningvoorraad

De dure woningvoorraad betreft alle huurwoningen met een netto huur boven de liberalisatiegrens (€ 710,-, prijsspeil 2016). Deze woningen zijn geen onderdeel van de sociale voorraad.

Eengezinswoningen

Woningen die voor een gezin geschikt zijn om in te wonen. Deze woningen bieden voldoende ruimte en kamers. Dit kunnen zowel grondgebonden als niet-grondgebonden woningen zijn.

Energielabel (Energie-Index)

Het (definitief) energielabel is per 1 januari 2015 verplicht bij de verkoop of verhuur en oplevering van woningen. Het label verschilt van het energielabel, dat al sinds 2008 verplicht is. Het energielabel laat de energieprestatie van een woning zien en welke energiebesparende maatregelen mogelijk zijn. De labelklasse loopt van A (weinig besparingsmogelijkheden) naar G (nog veel besparingsmogelijkheden). Per 1 januari 2015 moeten woningcorporaties de Energie-Index hanteren (verplichting verband met het woningwaarderingstelsel (WWS)).

Energielasten

De energierekening van huishoudens bestaande uit zowel variabele kosten, die afhankelijk zijn van het energieverbruik, als vaste kosten, zoals netbeheer en vastrecht.

Herstructurering

Het planmatig en veelal grootschalig ingrijpen in de bestaande gebouwde omgeving via sloop/nieuwbouw of ingrijpende renovatie van bestaande woongebouwen.

Huurlasten

Het betreft hier de rekenhuur ofwel subsidiabele huur. Deze bestaat uit de kale huurprijs waarbij de subsidiabele servicekosten zijn opgeteld. Dit zijn servicekosten die in de berekening van de huurtoeslag meegeteld mogen worden.

Huursombenadering

Dit onderdeel van de nieuwe wet- en regelgeving is gericht op het in evenwicht brengen van de huur en kwaliteit van de woningvoorraad. Dat is mogelijk door voor relatief goedkopere woningen een hogere huur door te rekenen, mits er over het totaal van de woningvoorraad niet meer dan een maximale huurstijging plaatsvindt. Dit jaar geldt voor woningcorporaties een maximale huursomstijging per 1 juli 2016 van inflatie (0,6%) plus 0,4%.

Huurtoeslag en huurprijsgrenzen doelgroep

De inkomensgrenzen geven aan wat het maximale inkomen van een huishouden mag bedragen om nog in aanmerking te komen voor huurtoeslag. Voor het inkomensbegrip wordt aangesloten bij de fiscale begrippen. Uitgangspunt is het verzamelinkomen in het berekeningsjaar op basis van de Wet inkomstenbelasting 2001 (Wet IB 2001), of wanneer bij betrokkene geen inkomstenbelasting wordt geheven, het belastbare loon volgens de Wet op de loonbelasting 1964. Maximuminkomensgrenzen 2016:

- Eenpersoons tot 65 jaar € 22.100,-
- Meerpersoons tot 65 jaar € 30.000,-
- Eenpersoons vanaf 65 jaar € 22.100,-
- Meerpersoons vanaf 65 jaar € 30.050,-.

Inkomensgroepen

We onderscheiden de volgende inkomensgroepen:

- Sociale doelgroep: huishoudens met een brutojaarinkomen tot € 35.739,-. De belangrijkste doelgroep voor de woningcorporaties.
- Middeninkomens: huishoudens met een brutojaarinkomen tussen € 35.739,- en circa € 45.000,-. Een doelgroep voor woningcorporaties en private partijen; voor deze doelgroep is het vaak moeilijk om een woning te kopen.
- Hogere inkomens: huishoudens met een brutojaarinkomen boven circa € 45.000,-. Dit is geen doelgroep voor woningcorporaties.

Levensloopbestendige woning

Een woning die geschikt is voor bewoning tot op hoge leeftijd, ook in geval van enige fysieke handicaps of chronische ziekten van bewoners.

Passend toewijzen

Woningcorporaties moeten op jaarbasis aan ten minste 95% van de huishoudens met recht op huurtoeslag een woning toewijzen met een huur onder de aftoppingsgrenzen. Voor een- en tweepersoonshuishoudens ligt die grens op € 586,68, voor meerpersoonshuishoudens (3+) gaat het om woningen tot maximaal € 628,76. Woningcorporaties zijn vanaf 2016 tevens verplicht om ten minste 90% van de vrijkomende sociale huurwoningen toe te wijzen aan de sociale doelgroep en middeninkomens. Van deze 90% dient minimaal 80% te worden toegewezen aan de sociale doelgroep. De overige 10% dient te worden toegewezen aan huishoudens met middeninkomens. Aan de sociale doelgroep en middeninkomens wijzen de woningcorporaties (passend) woningen toe met een huur van maximaal € 710,68 (de liberalisatiegrens).

Sociale kernvoorraad

Het aantal woningen (zelfstandig en onzelfstandig) met een actuele subsidiabele huurprijs beneden de liberalisatiegrens (€ 710,68 prijspeil 2016). Tot de sociale voorraad behoren ook woningen die vanwege de inkomensafhankelijke huurverhoging een huur kennen boven de liberalisatiegrens, mits deze woningen bij mutatie weer een sociale huur hebben.

Statushouder

Een asielzoeker/vluchteling met een verblijfsvergunning.

Streefhuurbeleid

De woningcorporatie heeft een aantal knoppen om aan te draaien, als zij invloed wil uitoefenen op de huurprijsstelling: de jaarlijkse huuraanpassingen per 1 juli, huurharmonisatie bij mutatie, het vaststellen van aanvangshuren bij nieuwbouw en het vaststellen van huurverhogingen bij renovatie. Dit leggen de woningcorporaties vast in het huurbeleid. De meeste woningcorporaties hanteren een streefhuur als grondslag voor huurprijswijzigingen. Deze streefhuur wordt veelal uitgedrukt als percentage van de 'maximaal toegestane' huurprijs op basis van het woningwaarderingstelsel.

Woonlasten

De som van de huurlasten en de energielasten (gas, water, licht).

Bijlage 2

KOSTEN WOONOMGEVING EN PLANVOORBEREIDING BIJ HERSTRUCTURERING

Kosten woonomgeving

- In het kader van deze prestatieafspraken stellen partijen middelen ter beschikking op projectniveau teneinde verbeteringen in de woonomgeving te financieren bij herstructureringsprojecten (geen nieuwbouw). Partijen waarborgen jegens elkaar dat zij de overeengekomen bijdragen voor de woonomgeving, beschikbaar stellen in het kader van de uitvoering van het herstructureringsprogramma.
- De corporaties nemen 35% van de kosten voor de inrichting van de woonomgeving voor hun rekening, de gemeente 65%.
- Op projectniveau spreken partijen af welke werkzaamheden in de woonomgeving nodig zijn. De betrokken partijen streven in goed overleg naar het bereiken van een optimale plankwaliteit en een optimale relatie tussen kosten en kwaliteit.
- Per locatie wordt uitgegaan van het bestaande kwaliteitsniveau voor de woonomgeving, zoals in de omgeving van de herstructurering is toegepast. Als de herstructurering plaatsvindt in een gemeentelijk focusgebied wordt er een hoger kwaliteitsniveau toegepast.
- In de Bestuurlijke Overleggen Wonen (BOW's) worden de geplande herstructureringsprojecten voor de komende jaren door de corporaties met de gemeente besproken. De hieruit voortvloeiende kosten voor de woonomgeving dienen in juni van elk jaar voor ten minste de komende 18 maanden voor de uitvoering van de werkzaamheden in het investeringsoverleg te zijn besproken en door de gemeente te zijn geaccordeerd, ten einde de kosten in de begroting te kunnen verantwoorden.
- Partijen spreken per bouwlocatie af wie verantwoordelijk is voor de exploitatie en voor de uitvoering van het werk aan de woonomgeving. In principe is de gemeente verantwoordelijk voor de uitvoering, maar er zijn situaties denkbaar dat het efficiënter is dat de betreffende corporatie het doet. Er wordt gewerkt met een open begroting.
- De geraamde kosten voor de woonomgeving behorende bij de projecten en de bijdragen daaraan van de betrokken corporatie(s) en de gemeente worden per project vooraf bepaald en afgerekend op het moment dat de kosten gemaakt worden.

- Bij de facturering van de kosten woonomgeving van gemeente naar corporaties wordt vermeld uit welke werkzaamheden de kosten bestaan.

Spelregels verdeling kosten woonomgeving bij herstructureringslocaties

- Kosten die woningcorporaties maken in verband met sloop, nieuwbouw en herhuisvesting van hun eigen woningen/woongebouwen vallen niet onder de in deze prestatieafspraken bedoelde kosten woonomgeving. Deze kosten komen volledig voor rekening van de bij een project betrokken corporatie(s) of andere vastgoedontwikkelaar(s).
- Het begrip woonomgeving in deze overeenkomst wordt primair gedefinieerd als "de openbare ruimte ná realisatie van de herstructureringsingrepen". Uitzonderingen op dit beginsel zijn aangegeven in onderstaand schema.
- De bijdrage woonomgeving is uitsluitend bestemd voor de werkzaamheden in de straten en openbare ruimten die *direct* grenzen aan de eigendomsgrenzen van de kavels waarop de getransformeerde bouwblokken staan. Per project wordt gezamenlijk het precieze plangebied vastgesteld.
- De kosten van het verleggen of aanleggen van kabels en leidingen en riolering, alsmede de kosten van aansluitingen van woningen/gebouwen op het hoofdriool zijn voor rekening van de corporatie. Wanneer de werkzaamheden ten aanzien van de riolering samenvallen met het planmatig onderhoud van de gemeente aan de riolering neemt de gemeente een deel van de kosten van het verleggen of aanleggen van de riolering voor haar rekening. In overleg wordt de kostenverdeling bepaald.

Met inachtneming hiervan kunnen de bijdragen woonomgeving benut worden ter dekking van de volgende kostenposten:

Kostensoort	Toelichting	Opmerkingen:
1. Sloopkosten: opnamekosten van het groen en de verharding	Uitsluitend de kosten voor ingrepen in de openbare ruimte vóór herstructurering.	Geen
2. Milieukosten: de kosten van bodemsanering ophoging en grondwerk.	Betreft de kosten voor ingrepen in de openbare ruimte zowel voor als na herstructurering	Bij grond die van eigenaar verandert geldt het principe dat de 'oude' eigenaar verplicht is de grond ontruimd, voor de bestemming geschikt en op peil geëgaliseerd op te leveren.
3. Verharding: straten, parkeren, fietspaden, voetpaden; groen en water; straatmeubilair,	Uitsluitend kosten van ingrepen in openbaar gebied ná herstructurering	Geen

Kostensoort	Toelichting	Opmerkingen:
armatuur openbare verlichting		
4. VTU alleen van toepassing als de gemeente de uitvoering doet (20%).	Betreft kosten projectleiding openbare ruimte.	Geen