

---

# PRESTATIEAFSPRAKEN

## VELSEN

Prestatieafspraken 2017-2021 (2019)

---



GEMEENTE  
VELSEN



Brederode  
wonen

Thuis in goed wonen



HUURDERSRAAD  
van

"WONINGBEDRIJF VELSEN"



VELISON  
WONEN

Woningbedrijf Velsen

HVB



Huurdersvereniging Brederode

# Inhoudsopgave

<b>DEEL A Kaderafspraken 2017-2021</b>	<b>1</b>
<b>Hoofdstuk 1 Samenwerken</b>	<b>2</b>
1.1 Inleiding: vormgeven aan het partnerschap	2
1.2 Overlegstructuur en borging van de afspraken	2
1.3 Samenwerking bij onderzoek en opdrachtverstrekking	5
1.4 Looptijd, bijstelling en bijzondere omstandigheden	5
<b>Hoofdstuk 2 Voorraad</b>	<b>7</b>
2.1 Inleiding: betaalbaar en gedifferentieerd aanbod	7
2.2 Beschikbaarheid van sociale huurwoningen	8
2.3 (Des)investeringen in de woningvoorraad: verkoop, herstructurering, nieuwbouw en sloop	9
2.4 Herstructurering/stedelijke vernieuwing	11
2.5 Betaalbaarheid	12
<b>Hoofdstuk 3 Duurzaamheid</b>	<b>14</b>
3.1 Inleiding: een duurzame voorraad	14
3.2 Afspraken over duurzaamheid	14
<b>Hoofdstuk 4 Wonen &amp; zorg</b>	<b>16</b>
4.1 Inleiding: omgaan met langer zelfstandig wonen	16
4.2 Afspraken wonen en zorg	16
<b>Hoofdstuk 5 Leefbaarheid</b>	<b>18</b>
5.1 Inleiding: leefbare wijken	18
5.2 Afspraken over leefbaarheid	18
<b>Hoofdstuk 6 Bijzondere doelgroepen</b>	<b>20</b>
6.1 Inleiding: passend aanbod voor bijzondere doelgroepen	20
6.2 Afspraken huisvesting bijzondere doelgroepen	20
<b>DEEL B Jaarafspraken Brederode wonen</b>	<b>22</b>
Jaarafspraken over samenwerken	23
Jaarafspraken over de voorraad	24
Jaarafspraken over duurzaamheid	27
Jaarafspraken over wonen en zorg	27
Jaarafspraken over leefbaarheid	29
Jaarafspraken over bijzondere doelgroepen	30
<b>DEEL C Jaarafspraken Velison Wonen</b>	<b>32</b>
Jaarafspraken over samenwerken	33
Jaarafspraken over de voorraad	34

Jaarafspraken over duurzaamheid	37
Jaarafspraken over wonen en zorg	37
Jaarafspraken over leefbaarheid	39
Jaarafspraken over bijzondere doelgroepen	40
Nieuwbouwprojecten	41

## **DEEL D Jaarafspraken Woningbedrijf Velsen** 42

Jaarafspraken over samenwerken	43
Jaarafspraken over de voorraad	44
Jaarafspraken over duurzaamheid	48
Jaarafspraken over wonen en zorg	49
Jaarafspraken over leefbaarheid	50
Jaarafspraken over bijzondere doelgroepen	51
(Sloop)/nieuwbouwprojecten	52

## Voorwoord: prestatieafspraken Velsen 2017-2021 (2019)

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 2019-2025 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 2019. In Deel C vindt u de jaarafspraken tussen Velison Wonen, de Huurdersraad van Velison Wonen en de gemeente Velsen voor het jaar 2019. In Deel D vindt u de jaarafspraken tussen Woningbedrijf Velsen, de Huurdersraad van Woningbedrijf Velsen en de gemeente Velsen voor het jaar 2019. 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:

<b>Alle partijen</b>	<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>
<b>Alle partijen</b>	<i>Ambtelijk overleg</i> <i>Kartrekker: gemeente nodigt uit en stelt agenda op</i>

	<p>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.</p> <p><u>Doel: informatie uitwisselen en voorbereiding tot nemen beslissingen in bestuurlijk overleg.</u></p>
Alle partijen	<p><i>Informeren eigen organisatie/achterban</i></p> <p>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.</p> <p><u>Doel: draagvlak in alle geledingen voor het maken en uitvoeren van de prestatieafspraken.</u></p>
Huurdersvereniging Brederode, HR Velison Wonen en Huurdersraad van Woningbedrijf Velsen	<p><i>Schaduwbetrokkenen</i></p> <p>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.</p> <p><u>Doel: betrokkenheid huurdersorganisaties vasthouden en continuïteit versterken.</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</p>



	<p>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>
<p><b>Brederode Wonen, Gemeente Velsen, Velison Wonen en Woningbedrijf Velsen</b></p>	<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><b>Brederode Wonen, Gemeente Velsen, Velison Wonen en Woningbedrijf Velsen</b></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"> <li>• 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"> <li>○ gemeente 65%</li> <li>○ gezamenlijke woningcorporaties 35%.</li> </ul> </li> <li>• 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"> <li>○ gemeente 35%</li> <li>○ gezamenlijke woningcorporaties 65%.</li> </ul> </li> <li>• Partijen stellen jaarlijks de onderhoudskosten van het woonruimteverdeelsysteem vast en hanteren de volgende kostenverdeling: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ gemeente 25%</li> <li>○ gezamenlijke woningcorporaties 75%.</li> </ul> </li> <li>• De gemeente financiert de Leefbaarheidsmonitor die elke twee jaar wordt uitgevoerd voor 100%.</li> <li>• 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.</li> </ul> <p><u>Doel: heldere afspraken vooraf over kostenverdeling.</u></p>

### 1.3 Samenwerking bij onderzoek en opdrachtverstrekking

#### Afspraken:

<b>Alle partijen</b>	<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:

<b>Alle partijen</b>	<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 31-12-2015) in de gemeente Velsen is als volgt:

	Brederode Wonen	Woningbedrijf Velsen	Velison Wonen	Totaal gemeente Velsen
Tot de kwaliteitskortingsgrens (tot € 403,06)	65	1.633	575	2.273 (22%)
Tot de 1 <sup>e</sup> aftoppingsgrens (€ 403,06-€ 576,87)	295	3.573	1.740	5.608 (53%)
Tot de 2e aftoppingsgrens (€ 576,87-€ 618,24)	81	337	394	812 (8%)
Tot de liberalisatiegrens (€ 618,24-€ 710,68)	107	675	628	1.410 (13%)
Boven de liberalisatiegrens (vanaf € 710,68)	5	221	222	448 (4%)
<b>Totaal</b>	<b>553</b>	<b>6.439</b>	<b>3.559</b>	<b>10.551</b>

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

<p><b>Alle partijen</b></p>	<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>
<p><b>Alle woningcorporaties</b></p>	<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"> <li>• Aantal en aandeel woningen per huurprijscategorie</li> <li>• Aantal en aandeel woningen per woningtype</li> <li>• Aantal en aandeel woningen naar combinatie van huurprijscategorie en woningtype</li> <li>• Aantal en aandeel toewijzingen naar huishoudentype en verdeling primaire doelgroep/secundaire doelgroep/overig</li> <li>• Wachttijden voor woningzoekenden, gemeten in: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ aantal reacties per huurprijscategorie in combinatie met woningtype</li> <li>○ slaagkansen zoals uit het woonruimteverdeelsysteem naar voren komt, duiding van wachttijd voor mensen die vanuit urgentie een woning zoeken en reguliere woningzoekenden</li> <li>○ gemiddelde wachttijd per type woning per wijk (indien er grote lokale verschillen zijn)</li> </ul> </li> <li>• Hoogte van de woonlasten van huurders. De partijen onderzoeken hoe ze deze samen met andere partijen in beeld van kunnen krijgen<sup>1</sup></li> <li>• Het functioneren van het woonruimteverdeelsysteem, onder</li> </ul>

<sup>1</sup> Gemeente Velsen is bijvoorbeeld verantwoordelijk voor de levering van cijfers over gemeentelijke belastingen.

	<p>andere de toewijzing aan specifieke doelgroepen en reacties naar woningtype en prijs</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aantal huisuitzettingen, inzet schuldhelpverlening en toepassing van het tweedekansbeleid</li> <li>• Doorkijk ontwikkeling voorraad bij de inzet van het huurbeleid van de woningcorporaties voor looptijd prestatieafspraken.</li> </ul> <p><u>Doel: afstemming tussen woningcorporaties voor een complementaire, betaalbare woningvoorraad met voldoende slaagkans voor diverse doelgroepen.</u></p>
<b>Alle partijen</b>	<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 marktvrage 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>
<b>Alle woningcorporaties</b>	<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>
<b>Alle partijen</b>	<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 beleidsruimte voor experimenten om deze doorstroming te bevorderen.</p> <p><u>Doel: het mogelijk maken van wooncarrière voor huurders bevorderen.</u></p>
<b>Alle partijen</b>	<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>
<b>Alle partijen</b>	<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>	
<b>Alle woningcorporaties</b>	<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>
<b>Brederode Wonen, Gemeente Velsen, Velison Wonen en Woningbedrijf Velsen</b>	<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 geactiveerd wordt. Dat krijgt vorm door het beheer (bij aanvang) te waarborgen.</p> <p><u>Doel: actieve VvE's in de gehele gemeente om verval van het betreffende gebouw na (gedeeltelijke) verkoop te voorkomen.</u></p>
<b>Alle partijen</b>	<p><i>Zeggenschap huurders in VvE's na verkoop</i></p> <p>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.</p> <p><u>Doel: behouden betrokkenheid huurders in VvE's.</u></p>
<b>Alle partijen</b>	<p>De gemeente ondersteunt de woningcorporaties actief bij projectontwikkeling. De gemeente borgt voldoende menskracht, communicatie en interne coördinatie.</p> <p><u>Doel: actieve gemeentelijke ondersteuning bij projectontwikkeling door woningcorporaties.</u></p>
<b>Alle partijen</b>	<p><i>Samenwerking met projectontwikkelaars bij nieuwbouw</i></p> <p>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.</p> <p><u>Doel: gedifferentieerde wijken.</u></p>
<b>HR Velison Wonen,</b>	<i>Nieuwbouw</i>

<b>Velison Wonen, Huurdersraad van Woningbedrijf Velsen, Woningbedrijf Velsen</b>	Velison Wonen en Woningbedrijf Velsen zetten de komende jaren in op het ontwikkelen van betaalbare huurwoningen. <u>Doel: betaalbaar aanbod vergroten.</u>
<b>Alle partijen</b>	<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

<b>Brederode Wonen, Gemeente Velsen, Velison Wonen en Woningbedrijf Velsen</b>	<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 kostenverdeling bij herinrichting van de woonomgeving in deze gebieden bij herstructurering. De woningcorporaties hebben mogelijk in de toekomst aanvullende gebieden te bepalen waar herstructureringen 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. Bijlage 2 (kosten woonomgeving) gaat nader in op de wijze van kostenverdeling en kostenposten. <u>Doel: het dragen van een gezamenlijke verantwoordelijkheid bij de kwaliteitsverbetering van de huurvoorraad en daarbij horende woonomgeving in prioriteitsgebieden.</u>
<b>Gemeente</b>	<i>Ondersteuning bij herstructurering</i> 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. <u>Doel: handen ineenslaan om herstructurering zo economisch mogelijk te</u>



	<u>realiseren en gezamenlijk op te trekken om meer te kunnen bereiken, ook richting de provincie en het Rijk.</u>
<b>Alle partijen</b>	<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>
<b>Brederode Wonen, Gemeente Velsen, Velison Wonen en Woningbedrijf Velsen</b>	<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>
<b>Gemeente</b>	<p><i>Netwerkbijeenkomst Bouwen en Wonen IJmuiden</i></p> <p><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

<b>Alle woningcorporaties</b>	<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>
<b>Gemeente</b>	<p><i>Gemeentelijke lasten</i></p> <p>De gemeente probeert de woonlasten van huurders te beperken bij</p>

	<p>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>
<b>Alle woningcorporaties</b>	<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>
<b>Alle partijen</b>	<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 schuldhelpverlening, 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>
<b>Alle woningcorporaties</b>	<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>
<b>Brederode Wonen, Gemeente Velsen, Velison Wonen en Woningbedrijf Velsen</b>	<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

<b>Alle woningcorporaties</b>	<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>
<b>Alle woningcorporaties</b>	<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>
<b>Alle partijen</b>	<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 wordt vertaald in communicatie naar huurders hoe zij bewuster met energieverbruik in de woning om kunnen gaan. <u>Doel: verhogen bewustzijn onder huurders van voordelen verlagen energieverbruik.</u>

<p><b>Alle partijen</b></p>	<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>
<p><b>Brederode Wonen, Gemeente Velsen, Velison Wonen en Woningbedrijf Velsen</b></p>	<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

<p><b>Brederode Wonen, Gemeente Velsen, Velison Wonen en Woningbedrijf Velsen</b></p>	<p><i>Monitoring op het gebied van Wonen &amp; Zorg</i></p> <p>De gemeenten en woningcorporaties in IJmond zetten een Wonen, Zorg &amp; 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.</p> <p><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></p>
<p><b>Brederode Wonen, Gemeente Velsen, Velison Wonen en Woningbedrijf Velsen</b></p>	<p><i>Opstellen van woonzorgarrangementen in wijken/buurten</i></p> <p>In die wijken/buurten 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).</p> <p><u>Doel: langer zelfstandig thuis wonen voor ouderen faciliteren.</u></p>
<p><b>Alle partijen</b></p>	<p><i>Experimenten doorstroming</i></p> <p>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 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 preseniorientijd (vanaf 55 jaar), waarbij rekening wordt gehouden met een toekomstige inkomensval door</p>

	<p>pensionering en/of horizontale huuroverstap.  <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>  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.  <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>  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.  <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>  Door middel van de kennistafel wonen, welzijn zorg wisselen partijen op bestuurlijk niveau kennis uit over langer en weer zelfstandig wonen.  <u>Doel: kennisuitwisseling op bestuurlijk niveau over langer en weer zelfstandig wonen.</u></p>
<p>Alle partijen</p>	<p><i>Driehoeksoverleg wonen en zorg</i>  <i>Kartrekker: gemeente Velsen</i>  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.  <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

<b>Alle partijen</b>	<i>Gedifferentieerde wijken</i> 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. <u>Doel: gedifferentieerde wijken.</u>
<b>Alle partijen</b>	<i>Kwaliteit openbare ruimte</i> De gemeente neemt de verantwoordelijkheid om de kwaliteit van de openbare ruimte op voldoende niveau te houden. <u>Doel: leefbare openbare ruimte.</u>
<b>Alle partijen</b>	<i>Leefbaarheidsonderzoek</i> <i>Kartrekker: gemeente</i> De gemeente Velsen voert tweejaarlijks een leefbaarheidsonderzoek uit. De gemeente betreft de woningcorporaties en de huurdersorganisaties van begin tot eind bij het onderzoeksproces. <u>Doel: helder inzicht in de stand van zaken rondom leefbaarheid en benutten kennis van alle betrokken partijen.</u>

<p><b>Alle partijen</b></p>	<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>
<p><b>Brederode Wonen, Gemeente Velsen, Velison Wonen en Woningbedrijf Velsen</b></p>	<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>
<p><b>Brederode Wonen, Gemeente Velsen, Velison Wonen en Woningbedrijf Velsen</b></p>	<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>
<p><b>Gemeente Velsen, Velison Wonen en Woningbedrijf Velsen</b></p>	<p><i>Skaeve Huse</i></p> <p>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.</p> <p><u>Doel: vormgeven laatstekansbeleid en verminderen overlast.</u></p>



# 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

<b>Brederode Wonen, Gemeente Velsen, Velison Wonen en Woningbedrijf Velsen</b>	<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>
<b>Brederode Wonen, Gemeente Velsen, Velison Wonen en Woningbedrijf Velsen</b>	<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>
<b>Alle partijen</b>	<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 2018.

Namens Brederode Wonen



Paul Vreke  
Directeur-bestuurder

Namens gemeente Velsen



Floor Bal  
Wethouder

Namens de Huurdersraad van Velison Wonen



Raymond Crezee  
Voorzitter

Namens de Huurdersraad van Woningbedrijf Velsen



Peter van Oorschot  
Vicevoorzitter

Namens Huurdersvereniging Brederode



Hetty van der Ven  
Voorzitter

Namens Velison Wonen



Paul Vlug  
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 2019. In toevoeging op de per thema specifieke actiepunten voor Brederode Wonen voor het jaar 2019 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.
- Driehoekoverleg wonen en zorg.

### Jaarafspraken over samenwerken

Onderwerp	Afspraak tussen	Uitvoering (initiatiefnemer)	Afspraak
Overlegstructuur en borging van de afspraken	Alle partijen	Alle partijen	<p><i>Impact Rijksbeleid op realisatiekracht</i></p> <p>De partijen zien dat het Rijksbeleid in de praktijk leidt tot segregatie, vertraging in de energietransitie en beperkter investeringsvermogen van de corporaties in onder andere onderhoud, de leefbaarheid, verduurzaming en sloop/nieuwbouw. Dit betreuren de partijen zeer en zet tevens druk op de samenwerking. De partijen wensen lokaal de realisatie van opgaven te versnellen, maar worden hier mede door het Rijksbeleid in belemmerd. Deze boodschap dragen de partijen gezamenlijk uit.</p> <p><u>Doel: impact Rijksbeleid duiden en gewenste veranderingen gezamenlijk uitdragen.</u></p> <p><u>Bestuurlijk overleg</u></p> <p>De bestuurders van de woningcorporaties en de wethouder Wonen voeren in 2019 ten minste vier maal een algemeen bestuurlijk overleg. In 2019 sluiten vertegenwoordigers van de huurdersorganisaties bij twee van deze overleggen aan. In juni vindt een evaluatiemoment plaats van de jaarafspraken.</p> <p><u>Doel: besluitvormend bestuurlijk overleg met inbreng van alle partijen.</u></p> <p><i>Projectenoverleg</i></p> <p>Eens per kwartaal hebben de projectleiders van de gemeente Velsen en de projectleiders van de corporaties een overleg over de lopende projecten en planprocedures. Dit betreft een overleg per corporatie. Het geldt voor Velison Wonen en Woningbedrijf Velsen, desgewenst ook voor Brederode Wonen. 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.</p> <p><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></p>
Overlegstructuur en borging van de afspraken	Alle partijen	Gemeente	<p><u>Afstemming portefeuillestrategie</u></p>

Onderwerp	Afspraak tussen	Uitvoering (initiatiefnemer)	Afspraak
borging van de afspraken			De corporaties stemmen in 2019 de portefeuillestrategie met elkaar af. De gemeente wordt hier ook bij betrokken. <u>Doel: eenduidig beeld van de invulling van de gemeentelijke volkshuisvestelijke vastgoedopgave.</u>
Looptijd, bijstelling en bijzondere omstandigheden	<i>Alle partijen</i>	<i>Woningcorporaties</i>	<i>Jaarafspraken 2020</i> In mei 2019 beginnen de woningcorporaties aan de voorbereiding van een voorstel voor de activiteiten in 2020. Dit stemmen zij af met de huurdersorganisatie, zodat er 1 juli 2019 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 het jaar 2020. <u>Doel: afgestemde jaarafspraken 2020.</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 2019 voor een goede (eind)rapportage van Wonen in Velsen en delen dit met de gemeente en de huurdersorganisaties. <u>Doel: afstemming vraag en aanbod op basis van woonruimteverdeling monitoren.</u>
<i>Betaalbaarheid</i>	<i>Alle partijen</i>	<i>Gemeente</i>	<i>Betaalbaarheidsonderzoek</i> De gemeente zorgt er in 2019 voor dat er een betaalbaarheidsonderzoek wordt uitgevoerd. Hierin wordt zowel gekeken naar de huurlasten, energielasten en gemeentelijke lasten. De huurdersorganisaties worden betrokken in het onderzoek. <u>Doel: inzicht in betaalbaarheid van wonen en leven in de gemeente Velsen.</u>
<i>Betaalbaarheid</i>	<i>Alle partijen</i>	<i>Woningcorporaties</i>	<i>Betaalbaarheidsmeter</i> De woningcorporaties proberen de betaalbaarheidsmeter die nu in Wonen in Velsen wordt gebruikt ook in te zetten in het nieuwe regionale woonruimteverdeelsysteem. Zo kunnen nieuwe huurders bij reactie op een woning inzicht krijgen in de huisvestingskosten. Indien dit niet lukt, plaatsen de corporaties de betaalbaarheidsmeter op de eigen website. <u>Doel: nieuwe huurders voorlichten over woonlasten.</u>
<i>Betaalbaarheid</i>	<i>Alle partijen</i>	<i>Gemeente en woningcorporaties</i>	<i>Gemeentelijke heffingen afval en riool</i> De gemeente tracht de lasten van bewoners voor gemeentelijke heffingen beheersbaar te houden. De

Onderwerp	Afspraak tussen	Uitvoering (initiatiefnemer)	Afspraak
			gemeente zorgt in de hoogbouw in afstemming met de corporaties voor betere mogelijkheden tot afvalscheiding, wat mogelijk kan zorgen voor een kostenreductie voor de bewoners. Bij renovatieprojecten is de ruimtelijke inrichting van de wijze waarop bewoners afval kunnen scheiden een punt van aandacht. <u>Doel: betaalbare gemeentelijke heffingen.</u>
Herstructurering/ stedelijke vernieuwing	Alle partijen	Gemeente	<u>Parkeren</u> De gemeente kent een vaste parkeernorm. Deze vaste (hoge) norm vormt een obstakel bij de realisatie van nieuwbouwprojecten van de woningcorporaties. De gemeente agendeert nuancering en differentiatie van de parkeernorm bij nieuwbouw, bijvoorbeeld nabij hoogwaardige openbaar vervoersverbindingen. <u>Doel: een passende parkeernorm bij nieuwbouw.</u>
Herstructurering/ stedelijke vernieuwing	Alle partijen	Gemeente	<u>Netwerkbijeenkomst Bouwen en Wonen IJmuiden</u> De gemeente organiseert in 2019 drie keer per jaar een netwerkbijeenkomst Bouwen en Wonen IJmuiden voor ontwikkelaars en woningcorporaties. <u>Doel: netwerkfunctie en ontwikkeling in IJmuiden stimuleren.</u>
(Des)investeringen in de woningvoorraad: verkoop, herstructurering, nieuwbouw en sloop	HV Brederode, Brederode Wonen, gemeente	Brederode Wonen	<u>Verkoop</u> Brederode Wonen wil de omvang van haar sociale voorraad over een periode van 10 jaar 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. In eerste instantie richt de eventuele verkoop zich daarom op het niet-DAEB bezit. <u>Doel: sociale voorraad op peil houden.</u>

Onderwerp	Afspraak tussen	Uitvoering (initiatiefnemer)	Afspraak
Betaalbaarheid	HV Brederode, Brederode Wonen, gemeente	Brederode Wonen	<p><b>Betaalbaarheid</b></p> <p>Brederode Wonen investeert in betaalbaarheid en hanteert hiertoe verschillende instrumenten.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Brederode Wonen heeft de streefhuur verlaagd naar 77,5% van maximaal redelijk.</li> <li>➤ 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.</li> <li>➤ Brederode Wonen onderzoekt de mogelijkheden om de woonlasten voor haar huurders door het treffen van energiebesparende maatregelen verder te beperken.</li> </ul> <p>De gemeente Velsen tracht de gemeentelijke lasten zo laag mogelijk te houden.</p> <p><u>Doel: betaalbaarheid waarborgen.</u></p>
Beschikbaarheid van sociale huurwoningen	HV Brederode, Brederode Wonen, gemeente	Brederode Wonen	<p><b>Beschikbaarheid</b></p> <p>Brederode Wonen overweegt in 2019 de opties om woningen (ook) beschikbaar te maken voor jongeren. Verschillende doelgroepen combineren in een complex zou daarbij een optie kunnen zijn. Brederode Wonen betreft de Huurdersvereniging in het maken van deze afweging. Brederode Wonen en de Huurdersraad hebben aandacht voor overlastpreventie bij het huisvesten van jongeren in seniorencomplexen.</p> <p><u>Doel: Slaagkans jongeren (starters) vergroten.</u></p>

## Jaarafspraken over duurzaamheid

Onderwerp	Afspraak tussen	Uitvoering (initiatiefnemer)	Afspraak
Afspraken over duurzaamheid	Alle partijen	Gemeente	<p><b>Energietransitie richting CO<sub>2</sub> neutraal in 2050</b></p> <p>De gemeente maakt (op postcodeniveau) een warmteplan. Dat plan is uiterlijk in 2021 klaar. Op wijkniveau zoekt de gemeente onder andere in samenwerking met de corporaties naar natuurlijke momenten om de energietransitie te maken. Complexen voorbereiden op aankoppeling op het warmtenet gebeurt waar mogelijk in de komende jaren. De huurdersorganisaties houden oog voor het huurdersperspectief. De gemeente onderzoekt de mogelijkheden om bewoners met een laag inkomen tegemoet te komen om het aardgasloos wonen hanteerbaar te maken.</p> <p><u>Doel: realiseren energietransitie, reductie CO<sub>2</sub> uitstoot.</u></p>
Afspraken over duurzaamheid	Alle partijen	Gemeente	<p><b>Subsidie op collectieve energievoorziening</b></p> <p>De gemeente ontwikkelt een subsidieregeling die in 2019 inzetbaar is om het gebruik van duurzame energie te stimuleren. Het zal betrekking hebben op collectieve energievoorzieningsprojecten in complexen. <u>Doel: inzet op subsidieverstrekking op collectieve energievoorzieningsprojecten ten behoeve van de woonlasten van huurders en bereiken duurzaamheidsambities.</u></p>
Afspraken over duurzaamheid	HV Brederode, Brederode Wonen, gemeente	Brederode Wonen	<p><b>Duurzaamheidsstrategie</b></p> <p>Het streven van Brederode Wonen is de verduurzaming van de hele voorraad naar CO<sub>2</sub> neutraal in 2050 en op korte termijn door energetische verbeteringen labelstappen maken. In 2019 worden in dit kader door Brederode Wonen geen complexen in Velsen aangepakt. De planning voor de latere jaren wordt opgesteld. Deze aanpak wordt dan gedeeld met de andere partijen. Brederode Wonen hanteert het uitgangspunt dat investeringen in duurzaamheid voor de helft door worden berekend aan de zittende huurder, zodat het voordeel van de besparingen door de huurder en de verhuurder worden gedeeld. Daarnaast onderzoekt Brederode Wonen de mogelijkheden (en de daaraan te koppelen voorwaarden) om naast het plaatsen van zonnepanelen ten behoeve van collectieve voorzieningen ook zonnepanelen te plaatsen bij individuele huishoudens.</p> <p><u>Doel: een gedragen langetermijnverduurzamingsaanpak.</u></p>

## Jaarafspraken over wonen en zorg

Onderwerp	Afspraak tussen	Uitvoering (initiatiefnemer)	Afspraak
-----------	-----------------	------------------------------	----------



Onderwerp	Afspraak tussen	Uitvoering (initiatiefnemer)	Afspraak
Afspraken over wonen en zorg	Alle partijen	Gemeente	<p><b>Convenant Wmo-aanpassingen</b></p> <p>De partijen evalueren in 2019 het convenant Wmo en maken hierop volgend uitvoeringsafspraken.</p> <p><u>Doel: woningaanpassingen duurzaam en structureel benutten, evaluatie van samenwerking in een convenant.</u></p>
Afspraken over wonen en zorg	Alle partijen	Woningcorporaties en gemeente	<p><b>Verhuisregeling voor ouderen</b></p> <p>De gemeente en de corporaties doen (regionaal) onderzoek naar de mogelijkheid om met één methodiek ouderen de gelegenheid te bieden binnen de sociale huursector door te laten stromen naar een levensloopgeschikte gestapelde betaalbare woning. Ze betrekken hier de huurdersorganisaties bij.</p> <p><u>Doel: geschikt wonen voor ouderen en doorstroming bevorderen.</u></p>
Afspraken over wonen en zorg	HV Brederode, Brederode Wonen, gemeente	Brederode Wonen	<p><b>Passend aanbod ouderen</b></p> <p>Brederode Wonen levert in 2019 maatwerk voor seniorbewoners. Brederode Wonen voert met hen gesprekken (seniorenscheck), denkt mee om langer thuis wonen te faciliteren en onderzoekt of de eventueel aanwezige belemmeringen voor verhuizing kunnen worden weggenomen om op die manier de overstap van een eengezinswoning naar een gelijkvloerse woning te bevorderen (doorstroming). Brederode Wonen biedt onder voorwaarden huurmatiging aan senioren die bereid zijn van een eengezinswoning naar een appartement te verhuizen. Brederode Wonen staat op voor verdere samenwerking op het gebied van wonen en zorg.</p> <p><u>Doel: ouderen passend huisvesten.</u></p>

## Jaarafspraken over leefbaarheid

Onderwerp	Afspraak tussen	Uitvoering (initiatiefnemer)	Afspraak
Afspraken over leefbaarheid	Alle partijen	Gemeente en woningcorporaties	<p><b>Groene gemeente</b></p> <p>De partijen vinden coördinerend beleid voor wijken waarin aandacht is voor het behouden en onderhouden van groen belangrijk.</p> <p><u>Doel: een gezond woonklimaat.</u></p> <p><u>Verwarde personen/sociaal onaanangepast gedrag</u></p> <p>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 de wijken wordt samengewerkt met het sociale wijkteam als verbindende schakel tussen de betrokken partijen. Gemeente en corporaties onderzoeken samen hoe de samenwerking met het sociale wijkteam intensiever kan worden.</p> <p><u>Doel: een leefbaar woonklimaat door aandacht en, indien nodig, adequaat optreden bij kwetsbare huishoudens.</u></p> <p><u>Leefbaarheid initiatieven</u></p>
Afspraken over leefbaarheid	Alle partijen	Gemeente	<p>De woningcorporaties bieden in 2019 financiële, facilitaire en/of materiële ondersteuning bij initiatieven die, mits in het kader van 'schoon, heel en veilig', 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> <p><u>Leefbaarheidsinzet</u></p>
Afspraken over leefbaarheid	HV Brederode, Brederode Wonen, gemeente	Brederode Wonen	<p>Brederode Wonen zet in op leefbaarheid onder andere middels werkzaamheden medewerker sociaal beheer, activiteiten buurtcommissies, een gratis WonenPlus abonnement voor ouderen, deelname aan diverse netwerken en ondersteuning kleinschalige bewonersinitiatieven ter bevordering van de sociale cohesie.</p> <p><u>Doel: een leefbaar woonklimaat in en rondom bezit Brederode Wonen.</u></p>

## Jaarafspraken over bijzondere doelgroepen

Onderwerp	Afspraak tussen	Uitvoering (initiatiefnemer)	Afspraak
Afspraken huisvesting bijzondere doelgroepen	Alle partijen	Woningcorporaties	<p>Huisvesting statushouders, urgenten en andere bijzondere doelgroepen</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>Doel: voldoen aan de taakstelling van statushouders en de huisvestingsopgave van urgenten en andere bijzondere doelgroepen.</p>
Afspraken huisvesting bijzondere doelgroepen	Alle partijen	Woningcorporaties	<p><u>Projecten langdurige herhuisvesting</u></p> <p>De woningcorporaties maken een gezamenlijk overzicht van de herstructurerings- en renovatieprojecten in 2019 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>Doel: <u>afstemming over beschikbaarheid sociale huurwoningen waar dit verband houdt met projecten met langdurige herhuisvesting.</u></p>
Afspraken huisvesting bijzondere doelgroepen	Alle partijen	Gemeente	<p><u>Huisvesting en monitoring van bijzondere doelgroepen</u></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. In 2018 werd voor het eerst op de nieuwe manier samen gewerkt. Dit wordt in 2019 geëvalueerd. In 2019 vindt jaarlijks monitoring plaats ten aanzien van de huisvesting van bijzondere doelgroepen in relatie tot de regulier woningzoekenden in de rapportage van de woonruimteverdeling. Op basis hiervan kunnen gemeente en woningcorporaties met elkaar in overleg en zo nodig de inzet bijstellen.</p> <p>Doel: <u>huisvesting bijzondere doelgroepen: samenwerking en monitoring.</u></p>

Jaarafspraken 2019 Brederode Wonen overeengekomen en getekend te IJmuiden op ... december 2018.

Namens gemeente Velsen



Floor Bal  
Wethouder

Namens Huurdersvereniging Brederode



Hetty van der Ven  
Voorzitter

Namens Brederode Wonen



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 2019. In toevoeging op de per thema specifieke actiepunten voor Velison Wonen voor het jaar 2019 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	Alle partijen	Alle partijen	<p><i>Impact Rijksbeleid op realisatiekracht</i></p> <p>De partijen zien dat het Rijksbeleid in de praktijk leidt tot segregatie, vertraging in de energietransitie en beperkter investeringsvermogen van de corporaties in onder andere onderhoud, de leefbaarheid, verduurzaming en sloop/nieuwbouw. Dit betreuren de partijen zeer en zet tevens druk op de samenwerking. De partijen wensen lokaal in de realisatie van opgaven te versnellen, maar worden hier mede door het Rijksbeleid in belemmerd. Deze boodschap dragen de partijen gezamenlijk uit.</p> <p><u>Doel: Impact Rijksbeleid duiden en gewenste veranderingen gezamenlijk uitdragen.</u></p> <p><i>Bestuurlijk overleg</i></p> <p>De bestuurders van de woningcorporaties en de wethouder Wonen voeren in 2019 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.</p> <p><u>Doel: besluitvormend bestuurlijk overleg met inbreng van alle partijen.</u></p> <p><i>Projectenoverleg</i></p> <p>Eens per kwartaal hebben de projectleiders van de gemeente Velsen en de projectleiders van de corporaties een overleg over de lopende projecten en planprocedures. Dit betreft een overleg per corporatie. Het geldt voor Velison Wonen en Woningbedrijf Velsen, desgewenst ook voor Brederode Wonen. 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.</p> <p><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></p>
Overlegstructuur en borging van de afspraken	Alle partijen	Gemeente	
Overlegstructuur en borging van de afspraken	Alle partijen	Gemeente	

Onderwerp	Afspraak tussen	Uitvoering (initiatiefnemer)	Afspraak
Overlegstructuur en borging van de afspraken	Alle partijen	Woningcorporaties	<b>Afstemming portefeuillestrategie</b> De corporaties stemmen in 2019 de portefeuillestrategie met elkaar af. De gemeente wordt hier ook bij betrokken. <u>Doel: eenduidig beeld van de invulling van de gemeentelijke volkshuisvestelijke vastgoedopgave.</u>
Looptijd, bijstelling en bijzondere omstandigheden	Alle partijen	Woningcorporaties	<b>Jaarafspraken 2020</b> In mei 2019 beginnen de woningcorporaties aan de voorbereiding van een voorstel voor de activiteiten in 2020. Dit stemmen zij af met de huurdersorganisatie, zodat er 1 juli 2019 een concreet voorstel bij de gemeente ligt. Op basis van de drie voorstellen en de uitvoeringsagenda van de kaderafspraken 2017-2021 maken de partijen nieuwe jaarafspraken voor het jaar 2020. <u>Doel: afgestemde jaarafspraken 2020.</u>

### Jaarafspraken over de voorraad

Onderwerp	Afspraak tussen	Uitvoering (initiatiefnemer)	Afspraak
Beschikbaarheid van sociale huurwoningen	Alle partijen	Woningcorporaties	<b>Rapportage Wonen in Velsen</b> De woningcorporaties zorgen in 2019 voor een goede (eind)rapportage van Wonen in Velsen en delen dit met de gemeente en de huurdersorganisaties. <u>Doel: afstemming vraag en aanbod op basis van woonruimteverdeling monitoren.</u>
Betaalbaarheid	Alle partijen	Gemeente	<b>Betaalbaarheidsonderzoek</b> De gemeente zorgt er in 2019 voor dat er een betaalbaarheidsonderzoek wordt uitgevoerd. Hierin wordt zowel gekeken naar de huurlasten, energielasten en gemeentelijke lasten. De huurdersorganisaties worden betrokken in het onderzoek. <u>Doel: inzicht in betaalbaarheid van wonen en leven in de gemeente Velsen.</u>
Betaalbaarheid	Alle partijen	Woningcorporaties	<b>Betaalbaarheidsmeter</b> De woningcorporaties proberen de betaalbaarheidsmeter die nu in Wonen in Velsen wordt gebruikt ook in te zetten in het nieuwe regionale woonruimteverdeelsysteem. Zo kunnen nieuwe huurders bij reactie op een woning inzicht krijgen in de huisvestingskosten. Indien dit niet lukt, plaatsen de corporaties de betaalbaarheidsmeter op de eigen website. <u>Doel: nieuwe huurders voorlichten over woonlasten.</u>
Betaalbaarheid	Alle partijen	Gemeente	<b>Gemeentelijke heffingen afval en riool</b> De gemeente tracht de lasten van bewoners voor gemeentelijke heffingen beheersbaar te houden. De gemeente zorgt in de hoogbouw in afstemming met de corporaties voor betere mogelijkheden tot

Onderwerp	Afspraak tussen	Uitvoering (initiatiefnemer)	Afspraak
			<p><b>Afspraak</b></p> <p>afvalscheiding, wat mogelijk kan zorgen voor een kostenreductie voor de bewoners. Bij renovatieprojecten is de ruimtelijke inrichting van de wijze waarop bewoners afval kunnen scheiden een punt van aandacht.</p> <p><u>Doel: betaalbare gemeentelijke heffingen.</u></p>
Herstructurering/ stedelijke vernieuwing	Alle partijen	Gemeente	<p><b>Parkeren</b></p> <p>De gemeente kent een vaste parkeernorm. Deze vaste (hoge) norm vormt een obstakel bij de realisatie van nieuwbouwprojecten van de woningcorporaties. De gemeente agendeert nuancering en differentiatie van de parkeernorm bij nieuwbouw, bijvoorbeeld nabij hoogwaardige openbaar vervoersverbindingen.</p> <p><u>Doel: een passende parkeernorm bij nieuwbouw.</u></p>
Herstructurering/ stedelijke vernieuwing	Alle partijen	Gemeente	<p><b>Netwerkbijeenkomst Bouwen en Wonen IJmuiden</b></p> <p>De gemeente organiseert in 2019 drie keer per jaar een netwerkbijeenkomst Bouwen en Wonen IJmuiden voor ontwikkelaars en woningcorporaties.</p> <p><u>Doel: netwerkfunctie en ontwikkeling in IJmuiden stimuleren.</u></p>
(Des)investeringen in de woningvoorraad: verkoop, herstructurering, nieuwbouw en sloop	HR Velison Wonen, Velison Wonen, gemeente	Velison Wonen	<p><b>Nieuwbouw</b></p> <p>Velison Wonen levert in 2018 en 2019 samen circa 86 nieuwbouwwoningen op. Voor 2020 is zijn er voor circa 51 nieuwbouwwoningen harde plannen en voor circa 50 nieuwbouwwoningen zachte plannen. Velison Wonen zet bij nieuwbouw in op een mix van kleine en grotere gestapelde woningen met lift die geschikt zijn voor zowel jong als oud. Velison Wonen actualiseert in 2019 haar portefeuillestrategie. In beginsel wenst Velison Wonen de voorraad (ook niet-DAEB) verder uit te breiden en heeft hiervoor ook additionele investeringsruimte.</p> <p><u>Doel: Voldoen aan de kwalitatieve en kwantitatieve woningvraag in de gemeente Velsen.</u></p>
(Des)investeringen in de woningvoorraad: verkoop, herstructurering, nieuwbouw en sloop	HR Velison Wonen, Velison Wonen, gemeente	Velison Wonen	<p><b>Verkoop</b></p> <p>Velison Wonen verkoopt in 2019 een zeer gering aantal KoopGarant woningen. KoopGarant woningen koopt Velison Wonen terug indien bewoners willen verkopen. Deze worden in meerderheid weer opgenomen in de DAEB-voorraad en opnieuw verhuurd.</p> <p><u>Doel: differentiatie in wijken creëren, financiële continuïteit garanderen, leefbaarheid bevorderen.</u></p>



Onderwerp	Afspraak tussen	Uitvoering (initiatiefnemer)	Afspraak
Betaalbaarheid	HR Velison Wonen, Velison Wonen, gemeente	Velison Wonen	<p><b>Betaalbaarheid</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Het huurbeleid van Velison Wonen is gematigd. In 2019 actualiseert Velison Wonen haar huurbeleid.</li> <li>➤ Velison Wonen streeft ernaar richting 2025 75% van de totale woningvoorraad bij mutatie onder de 2<sup>e</sup> aftoppingsgrens te houden. Velison Wonen streeft naar een niet-DAEB-woningaanbod van 10% van de woningvoorraad, bij mutatie afgetopt op een huurprijs van € 900,- (prijspeil 2017).</li> <li>➤ 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,-.</li> <li>➤ 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% meeprofitieren van de plaatsing van zonnepanelen. De eventuele extra inkomsten die Velison Wonen krijgt door inkomensafhankelijke huurverhoging, worden tevens geïnvesteerd in duurzaamheid.</li> </ul> <p>De gemeente Velsen tracht de gemeentelijke lasten zo laag mogelijk te houden. Doel: betaalbare huren en lagere woonlasten voor de huurders.</p>

## Jaarafspraken over duurzaamheid

Onderwerp	Afspraak tussen	Uitvoering (initiatiefnemer)	Afspraak
Afspraken over duurzaamheid	Alle partijen	Gemeente	<p><b>Energietransitie richting CO<sub>2</sub> neutraal in 2050</b></p> <p>De gemeente maakt (op postcodeniveau) een warmteplan. Dat plan is uiterlijk in 2021 klaar. Op wijkniveau zoekt de gemeente onder andere in samenwerking met de corporaties naar natuurlijke momenten om de energietransitie te maken. Complexen voorbereiden op aankoppeling op het warmtenet gebeurt waar mogelijk in de komende jaren. De huurdersorganisaties houden oog voor het huurdersperspectief. De gemeente onderzoekt de mogelijkheden om bewoners met een laag inkomen tegemoet te komen om het aardgasloos wonen haanteerbaar te maken.</p> <p><u>Doel: realiseren energietransitie, reductie CO<sub>2</sub> uitstoot.</u></p> <p><u>Subsidie op collectieve energievoorziening</u></p> <p>De gemeente ontwikkelt een subsidieregeling die in 2019 inzetbaar is om het gebruik van duurzame energie te stimuleren. Het zal betrekking hebben op collectieve energievoorzieningsprojecten in complexen. <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><b>Duurzaamheidsstrategie</b></p> <p>Velison Wonen streeft naar gemiddeld label B in 2020 en zal deze doelstelling ook gaan halen. In de periode 2018-2021 verduurzaamt Velison Wonen 622 woningen. 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 2019 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 heeft een plan van aanpak richting CO<sub>2</sub> neutraal in 2050 en bespreekt deze in 2019 met de betrokken partijen.</p> <p><u>Doel: verduurzaming bestaande voorraad.</u></p>
Afspraken over duurzaamheid	HR Velison Wonen, Velison Wonen, gemeente	Velison Wonen	<p><b>Gasloze nieuwbouw</b></p> <p>Velison Wonen tracht de huidige nieuwbouwprojecten aardgasloos te maken en op het warmtenet aan te sluiten. Samenwerking met de gemeente en HVC is essentieel om dit te realiseren.</p> <p><u>Doel: energietransitie versnellen.</u></p>

## Jaarafspraken over wonen en zorg

Onderwerp	Afspraak tussen	Uitvoering (initiatiefnemer)	Afspraak

Onderwerp	Afspraak tussen	Uitvoering (initiatiefnemer)	Afspraak
Afspraken over wonen en zorg	Alle partijen	Gemeente	<b>Afspraak</b>  Convenant Wmo-aanpassingen De partijen evalueren in 2019 het convenant Wmo en maken hierop volgend uitvoeringsafspraken. Doel: <u>woningaanpassingen duurzaam en structureel benutten, evaluatie van samenwerking in een convenant.</u>  Woonarrangementen Rivierenbuurt In de Rivierenbuurt wordt naar aanleiding van het project 'Thuis in de Rivierenbuurt' een campagne gestart om senioren na te laten denken over langer zelfstandig wonen en voorlichting over hoe ze daar op kunnen anticiperen. Doel: <u>zo lang mogelijk zelfstandig thuis wonen faciliteren en stimuleren.</u>
Afspraken over wonen en zorg	Alle partijen	Gemeente	<b>Verhuisregeling voor ouderen</b> De gemeente en de corporaties doen (regionaal) onderzoek naar de mogelijkheid om met één methodiek ouderen de gelegenheid te bieden binnen de sociale huursector door te laten stromen naar een levensloopgeschikte gestapelde betaalbare woning. Ze betrekken hier de huurdersorganisaties bij. Doel: <u>geschikt wonen voor ouderen en doorstroming bevorderen.</u>
Afspraken over wonen en zorg	HR Velison Wonen, Velison Wonen, gemeente	Velison Wonen	<b>Passend aanbod ouderen</b> Velison Wonen levert maatwerk voor seniorbewoners, voert met hen gesprekken over de veiligheid in huis (seniorenscheck) 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 (o.a. meenemen streefhuurpercentage huidige woning). Doel: <u>ouderen een passend huisvesten.</u>
Afspraken over wonen en zorg	HR Velison Wonen, Velison Wonen, gemeente	Velison Wonen	<b>Uitbreiding aanbod in woon-zorgcomplexen</b> Velison Wonen onderzoekt met Philadelphia Zorg renovatie in het complex De Duinpan. Doel: <u>passend aanbod van woon-zorgcomplexen.</u>

## Jaarafspraken over leefbaarheid

Onderwerp	Afspraak tussen	Uitvoering (initiatiefnemer)	Afspraak
Afspraken over leefbaarheid	Alle partijen	Gemeente en woningcorporaties	<p><b>Groene gemeente</b></p> <p>De partijen vinden coördinerend beleid voor wijken waarin aandacht is voor het behouden en onderhouden van groen belangrijk.</p> <p><u>Doel: een gezond woonklimaat.</u></p> <p><b>Verwarde personen/sociaal onaangepast gedrag</b></p> <p>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 de wijken wordt samengewerkt met het sociale wijkteam als verbindende schakel tussen de betrokken partijen. Gemeente en corporaties onderzoeken samen hoe de samenwerking met het sociale wijkteam intensiever kan worden.</p> <p><u>Doel: een leefbaar woonklimaat door aandacht en, indien nodig, adequaat optreden bij kwetsbare huishoudens.</u></p>
Afspraken over leefbaarheid	Alle partijen	Gemeente	<p><b>Leefbaarheid initiatieven</b></p> <p>De woningcorporaties bieden in 2019 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. Bewonerscommissies kunnen hier desgewenst een actieve rol in hebben. Woningcorporaties en gemeenten coördineren hun beleid op het leefbaar houden van wijken.</p> <p><u>Doel: een leefbaar woonklimaat.</u></p>
Afspraken over leefbaarheid	Alle partijen	Woningcorporaties	<p><b>Leefbaarheidsinzet</b></p> <p>Velison Wonen zet zich in 2019 als volgt in voor de leefbaarheid:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Aanpak achterpaden, verlichting en schuttingen. Dit doet Velison Wonen in samenspraak met de gemeente Velsen als onderdeel van operatie Steenbreek. De gemeente investeert samen met Velison Wonen in de afwatering en het klimaatadaptiever maken van de wijken. Deze aanpak betreft vooral Velsen-Noord. Dit betekent dat indien nodig Velison Wonen in deze wijk meer dan € 126,25 per vhe aan de leefbaarheid besteedt.</li> <li>➤ Onderhoud binnen- en hoektuinen.</li> <li>➤ Aanpak schuldhelpverlening en -sanering, huurachterstanden beleid en budgetbeheer.</li> <li>➤ Aanpak woonoverlast.</li> <li>➤ Inzet Wonen Plus.</li> <li>➤ Inzet Wijkmobiel, om op te halen wat er speelt bij de bewoners.</li> </ul> <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
Afspraken huisvesting bijzondere doelgroepen	Alle partijen	Woningcorporaties	<p><b>Huisvesting statushouders, urgenten en andere bijzondere doelgroepen</b></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>
Afspraken huisvesting bijzondere doelgroepen	Alle partijen	Woningcorporaties	<p><b>Projecten langdurige herhuisvesting</b></p> <p>De woningcorporaties maken een overzicht van de herstructurerings- en renovatieprojecten in 2019 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>
Afspraken huisvesting bijzondere doelgroepen	Alle partijen	Gemeente	<p><b>Huisvesting en monitoring van bijzondere doelgroepen</b></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. In 2018 werd voor het eerst op de nieuwe manier samen gewerkt. Dit wordt in 2019 geëvalueerd. In 2019 vindt jaarlijks monitoring plaats ten aanzien van de huisvesting van bijzondere doelgroepen in relatie tot de regulier woningzoekenden in de rapportage van de woonruimteverdeling. 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>
Afspraken huisvesting bijzondere doelgroepen	Alle partijen	Velison Wonen en Woningbedrijf Velsen	<p><b>Skaeve Huse</b></p> <p>Velison Wonen ontwikkelt samen met de gemeente Velsen Skaeve Huse. 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>

## Nieuwbouwprojecten

In 2018, 2019 en 2020 worden de volgende projecten uitgevoerd:

Locatie	Type project	Aantal woningen	Oplevering
Stadspark	Nieuwbouw (meergezinswoningen)	circa 54	2019
KPN	Nieuwbouw (meergezinswoningen)	circa 48	2020
Skaeve Huse	Nieuwbouw	circa 3	2019

Jaarafspraken 2019 Velison Wonen overeengekomen en getekend te IJmuiden op ... december 2018.

Namens gemeente Velsen

Floor Bal  
Wethouder

Namens de Huurdersraad van Velison Wonen

Raymond Crezee  
Voorzitter

Namens Velison Wonen

Paul Vlug  
Directeur-bestuurder

**DEEL D**  
**JAARAFSPRAKEN**  
**WONINGBEDRIJF**  
**VELSEN**

De Huurdersraad van Woningbedrijf Velsen en de gemeente Velsen maken naast de kaderafspraken 2017-2021 ook jaarlijks per thema afspraken, zo ook voor 2019. In toevoeging op de per thema specifieke actiepunten voor Woningbedrijf Velsen voor het jaar 2019 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	Alle partijen	Alle partijen	<p><b>Afspraak</b></p> <p><i>Impact Rijksbeleid op realisatiekracht</i></p> <p>De partijen zien dat het Rijksbeleid in de praktijk leidt tot segregatie, vertraging in de energietransitie en beperkter investeringsvermogen van de corporaties in onder andere onderhoud, de leefbaarheid, verduurzaming en sloop/nieuwbouw. Dit betreuren de partijen zeer en zet tevens druk op de samenwerking.</p> <p>De partijen wensen lokaal in de realisatie van opgaven te versnellen, maar worden hier mede door het Rijksbeleid in belemmerd. Deze boodschap dragen de partijen gezamenlijk uit.</p> <p><u>Doel: impact Rijksbeleid duiden en gewenste veranderingen gezamenlijk uitdragen.</u></p>
Overlegstructuur en borging van de afspraken	Alle partijen	Gemeente	<p><i>Bestuurlijk overleg</i></p> <p>De bestuurders van de woningcorporaties en de wethouder Wonen voeren in 2019 ten minste vier maal per jaar een algemeen bestuurlijk overleg. In 2019 sluiten vertegenwoordigers van de huurdersorganisaties bij twee van deze overleggen aan. In juni vindt een evaluatiemoment plaats van de jaarafspraken.</p> <p><u>Doel: besluitvormend bestuurlijk overleg met inbreng van alle partijen.</u></p>
Overlegstructuur en borging van de afspraken	Alle partijen	Gemeente	<p><i>Projectenoverleg</i></p> <p>Eens per kwartaal hebben de projectleiders van de gemeente Velsen en de projectleiders van de corporaties een overleg over de lopende projecten en planprocedures. Dit betreft een overleg per corporatie. Het geldt voor Velson Wonen en Woningbedrijf Velsen, desgewenst ook voor Broderode Wonen. 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.</p> <p><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></p>
Overlegstructuur en	Huurdersraad	Woningbedrijf	<p><i>Gebiedsgerichte aanpak versnellen</i></p>



Onderwerp	Afspraak tussen	Uitvoering (initiatiefnemer)	Afspraak
borging van de afspraken	WBV, Woningbedrijf Velsen, gemeente	Velsen, gemeente	<b>Afspraak</b>  De vastgoedopgave van Woningbedrijf Velsen is specifiek, doordat in 10 jaar 2.800 woningen worden aangepakt waaronder veel woningen in het centrumgebied van IJmuiden. De herstructurering kan leiden tot sloop/nieuwbouw (verdichting) alsmede herhuisvesting. De gemeente en Woningbedrijf Velsen realiseren dat hiermee aan beide kanten extra projectcapaciteit nodig is om de nodige planprocessen soepel te doorlopen. Denk hierbij aan kaderstelling, participatie en het tijdig doorlopen van planprocedures. De gemeente en Woningbedrijf Velsen evalueren in 2019 het proces van herstructurering van de Orionweg, onder andere om inzichtelijk te maken wat de implicaties van vertraging zijn. Woningbedrijf Velsen organiseert de evaluatie. <u>Doel: een versnelling in de realisatie van de herstructureringsprojecten van sociale huurwoningen die de ruimtelijke kwaliteit en de leefbaarheid van de gemeente Velsen ten goede komen.</u>
Overlegstructuur en borging van de afspraken	Huurlersraad WBV, Woningbedrijf Velsen, gemeente	Woningbedrijf Velsen	<b>Evaluatie Orionweg</b> De gemeente en Woningbedrijf Velsen evalueren in 2019 het proces van herstructurering van de Orionweg, onder andere om inzichtelijk te maken wat de implicaties van vertraging zijn. Woningbedrijf Velsen organiseert de evaluatie. <u>Doel: optimaliseren herstructureringsprocessen.</u>
Overlegstructuur en borging van de afspraken	Alle partijen	Woningcorporaties	<b>Afstemming portefeuillestrategie</b> De corporaties stemmen in 2019 de portefeuillestrategie met elkaar af. De gemeente wordt hier ook bij betrokken. <u>Doel: eenduidig beeld van de invulling van de gemeentelijke volkshuisvestelijke vastgoedopgave.</u>
Looptijd, bijstelling en bijzondere omstandigheden	Alle partijen	Woningcorporaties	<b>Jaarafspraken 2020</b> In mei 2019 beginnen de woningcorporaties aan de voorbereiding van een voorstel voor de activiteiten in 2020. Dit stemmen zij af met de huurdersorganisatie, zodat er 1 juli 2019 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 het jaar 2020. <u>Doel: afgestemde jaarafspraken 2020.</u>

### Jaarafspraken over de voorraad

Onderwerp	Afspraak tussen	Uitvoering (initiatiefnemer)	Afspraak
Beschikbaarheid van sociale huurwoningen	Alle partijen	Woningcorporaties	<b>Rapportage Wonen in Velsen</b> De woningcorporaties zorgen in 2019 voor een goede gezamenlijke (eind)rapportage van Wonen in Velsen en

Onderwerp	Afspraak tussen	Uitvoering (initiatiefnemer)	Afspraak
			delen dit met de gemeente en de huurdersorganisaties. <u>Doel: afstemming vraag en aanbod op basis van woonruimteverdeling monitoren.</u>
Betaalbaarheid	Alle partijen	Gemeente	<u>Betaalbaarheidsonderzoek</u> De gemeente zorgt er in 2019 voor dat er een betaalbaarheidsonderzoek wordt uitgevoerd. Hierin wordt zowel gekeken naar de huurlasten, energielasten en gemeentelijke lasten. De huurdersorganisaties worden betrokken in het onderzoek. <u>Doel: inzicht in betaalbaarheid van wonen en leven in de gemeente Velsen.</u>
Betaalbaarheid	Alle partijen	Woningcorporaties	<u>Betaalbaarheidsmeter</u> De woningcorporaties proberen de betaalbaarheidsmeter die nu in Wonen in Velsen wordt gebruikt ook in te zetten in het nieuwe regionale woonruimteverdeelstelsel. Zo kunnen nieuwe huurders bij reactie op een woning inzicht krijgen in de huisvestingskosten. Indien dit niet lukt, plaatsen de corporaties de betaalbaarheidsmeter op de eigen website. <u>Doel: nieuwe huurders voorlichten over woonlasten.</u>
Betaalbaarheid	Alle partijen	Gemeente	<u>Gemeentelijke heffingen afval en riool</u> De gemeente tracht de lasten van bewoners voor gemeentelijke heffingen beheersbaar te houden. De gemeente zorgt in de hoogbouw in afstemming met de corporaties voor betere mogelijkheden tot afvalscheiding, wat mogelijk kan zorgen voor een kostenreductie voor de bewoners. Bij renovatieprojecten is de ruimtelijke inrichting van de wijze waarop bewoners afval kunnen scheiden een punt van aandacht. <u>Doel: betaalbare gemeentelijke heffingen.</u>
Herstructurering/ stedelijke vernieuwing	Alle partijen	Gemeente	<u>Parkeren</u> De gemeente kent een vaste parkeernorm. Deze vaste (hoge) norm vormt een obstakel bij de realisatie van nieuwbouwprojecten van de woningcorporaties. De gemeente agendeert nuancering en differentiatie van de parkeernorm bij nieuwbouw, bijvoorbeeld nabij hoogwaardige openbaar vervoersverbindingen. <u>Doel: een passende parkeernorm bij nieuwbouw.</u>
Herstructurering/ stedelijke vernieuwing	Alle partijen	Gemeente	<u>Netwerkbijeenkomst Bouwen en Wonen IJmuiden</u> De gemeente organiseert in 2019 drie keer per jaar een netwerkbijeenkomst Bouwen en Wonen IJmuiden voor ontwikkelaars en woningcorporaties. <u>Doel: netwerkfunctie en ontwikkeling in IJmuiden stimuleren.</u>
(Des)investeringen in de woningvoorraad: verkoop, herstructurering, nieuwbouw en sloop	Huurdersraad WBV, Woningbedrijf Velsen, gemeente	Woningbedrijf Velsen	<u>Verkoop</u> Woningbedrijf Velsen verkoopt in 2019 circa 5 sociale huurwoningen in Velsen bij vrijkomende woningen in de Fidelishof. Verder verkoopt Woningbedrijf Velsen geen sociale huurwoningen. Woningbedrijf Velsen onderzoekt verkoop van bedrijfsroerend goed (BOG) en maatschappelijk vastgoed (MOG) <u>Doel: differentiatie in wijken creëren, leefbaarheid bevorderen.</u>

Onderwerp	Afspraak tussen	Uitvoering (initiatiefnemer)	Afspraak
(Des) investeringen in de woningvoorraad: verkoop, herstructurering, nieuwbouw en sloop	Huurlersraad WBV, Woningbedrijf Velsen, gemeente	Woningbedrijf Velsen	<p><b>Afspraak</b></p> <p><i>Strategisch Voorraadbeleid en uitvoering</i></p> <p>Woningbedrijf Velsen heeft in 2018 haar strategisch voorraadbeleid geactualiseerd en vertaald naar een integrale lange termijnvisie. Zij heeft hierin vooraf de gemeente, collega corporaties en Huurlersraad betrokken. De strategische doelstellingen zijn bepaald, de complexgewijze aanpak wordt nog verder fijngeslepen. De volgende prioriteiten zijn gesteld:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ Minimaal 2.800 woningen aanpakken in de komende 10 jaar: verduurzaming en kwaliteitsverbetering;</li> <li>➢ Focus op DAEB voorraad (doelgroep met een inkomen tot €36.798,-);</li> <li>➢ Het niet-DAEB aanbod wordt bevroren op 3%;</li> <li>➢ Betaalbare en voldoende passende woningen voor huishoudens uit de primaire en secundaire doelgroep;</li> <li>➢ Inzet op meer differentiatie en verjonging van het woningbezit;</li> <li>➢ Focus op één en tweepersoonshuishoudens (70% van de voorraad).</li> </ul> <p>Hiermee doet Woningbedrijf Velsen het maximale dat financieel mogelijk is. Zie de laatste pagina voor de concrete projecten (complexgewijs) betreffende 343 woningen die in 2018/2019/2020 worden opgeleverd.</p> <p><u>Doel: maximaal investeren in de verbetering van de bestaande woningvoorraad van Woningbedrijf Velsen.</u></p> <p><u>Betaalbaarheid</u></p> <p>Woningbedrijf Velsen houdt op basis van haar huurprijsbeleid 80% van de sociale woningvoorraad bij mutatie onder de 2<sup>e</sup> aftoppingsgrens.</p> <p>De gemeente Velsen tracht de gemeentelijke lasten zo laag mogelijk te houden.</p> <p><u>Doel: betaalbare huren.</u></p> <p><u>Betaalbaarheid</u></p> <p>Woningbedrijf Velsen brengt in 2019 een basisbedrag in de huur in rekening voor het plaatsen van Cv-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 een onafhankelijke deskundige.</p> <p><u>Doel: energiebesparing, toegenomen wooncomfort en lagere woonlasten voor huurders.</u></p> <p><u>Inkomensafhankelijke huurverhoging</u></p> <p>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 scheefwoningers worden de opbrengsten ingezet ten behoeve van investeringen zoals vastgelegd in deze prestatieafspraken in</p>
Betaalbaarheid	WBV, Woningbedrijf Velsen, gemeente	Woningbedrijf Velsen	
Betaalbaarheid	WBV, Woningbedrijf Velsen, gemeente	Woningbedrijf Velsen	
Betaalbaarheid	WBV, Woningbedrijf Velsen, gemeente	Woningbedrijf Velsen	

Onderwerp	Afspraak tussen	Uitvoering (initiatiefnemer)	Afspraak
			de DAEB voorraad. Doel: focus op de doelgroep en meer investeringsruimte voor verduurzaming.



## Jaarafspraken over duurzaamheid

Onderwerp	Afspraak tussen	Uitvoering (initiatiefnemer)	Afspraak
Afspraken over duurzaamheid	Alle partijen	Gemeente	<p><b>Afspraak</b></p> <p><i>Energietransitie richting CO2 neutraal in 2050</i></p> <p>De gemeente maakt (op postcodeniveau) een warmteplan. Dat plan is uiterlijk in 2021 klaar. Op wijkniveau zoekt de gemeente onder andere in samenwerking met de corporaties naar natuurlijke momenten om de energietransitie te maken. Complexen voorbereiden op aankoppeling op het warmtenet gebeurt waar mogelijk in de komende jaren. De huurdersorganisaties houden oog voor het huurdersperspectief. De gemeente onderzoekt de mogelijkheden om bewoners met een laag inkomen tegemoet te komen om het aardgasloos wonen haatbaar te maken.</p> <p><u>Doel: realiseren energietransitie, reductie CO2 uitstoot.</u></p>
Afspraken over duurzaamheid	Huurdersraad WBV, Woningbedrijf Velsen, gemeente	Woningbedrijf Velsen	<p><u>WKO's</u></p> <p>Woningbedrijf Velsen overweegt de WKO's in te brengen in het warmteplan van de gemeente.</p> <p><u>Doel: realiseren energietransitie.</u></p>
Afspraken over duurzaamheid	Alle partijen	Gemeente	<p><i>Subsidie op collectieve energievoorziening</i></p> <p>De gemeente ontwikkelt een subsidieregeling die in 2019 inzetbaar is om het gebruik van duurzame energie te stimuleren. Het zal betrekking hebben op collectieve energievoorzieningsprojecten in complexen. <u>Doel: inzet op subsidieverstrekking op collectieve energievoorzieningsprojecten ten behoeve van de woonlasten van huurders en bereiken duurzaamheidsambities.</u></p>
Afspraken over duurzaamheid	Huurdersraad WBV, Woningbedrijf Velsen, gemeente	Woningbedrijf Velsen	<p><i>Duurzaamheidsstrategie</i></p> <p>Duurzaamheid is leidend in de opgave van Woningbedrijf Velsen. In 2021 verwacht Woningbedrijf Velsen gemiddeld energielabel C te halen in de eengezinsvoorraad en gemiddeld energielabel D in de meergezinsvoorraad. In 2027 verwacht Woningbedrijf Velsen dat circa 61% van de voorraad een groen energielabel heeft (A of B).</p> <p>In het voorstel voor 2020 presenteert Woningbedrijf Velsen concretere stappen die kunnen worden gezet richting CO2 neutraal in 2050. Woningbedrijf Velsen werkt samen met de gemeente en de collega-corporaties om gebruik van collectieve energievoorzieningen te onderzoeken. Randvoorwaardelijk is dat deze voor de corporatie rendabel en verantwoord zijn.</p> <p><u>Doel: verduurzaming bestaande voorraad en versnellen energietransitie.</u></p>

## Jaarafspraken over wonen en zorg

Onderwerp	Afspraak tussen	Uitvoering (initiatiefnemer)	Afspraak
Afspraken over wonen en zorg	Alle partijen	Gemeente	<p><b>Afspraak</b></p> <p>Convenant Wmo-aanpassingen</p> <p>De partijen evalueren in 2019 het convenant Wmo en maken hierop volgend uitvoeringsafspraken.</p> <p>Doel: <u>woningaanpassingen duurzaam en structureel benutten, evaluatie van samenwerking in een convenant.</u></p> <p><u>Wonen voor ouderen</u></p> <p>Woningbedrijf Velsen doet de pilot 'ouderencoach' in 2018 en neemt op basis hiervan een besluit over het vervolg. Doel van deze pilot is om met hulp van een ouderencoach ouderen te laten doorstromen naar een andere passende woning.</p> <p>Doel: <u>langer zelfstandig thuis wonen en doorstroming.</u></p>
Afspraken over wonen en zorg	Huurdersraad WBV, Woningbedrijf Velsen, gemeente	Woningbedrijf Velsen	<p><u>Verhuisregeling voor ouderen</u></p> <p>De gemeente en de corporaties doen (regionaal) onderzoek naar de mogelijkheid om met één methodiek ouderen de gelegenheid te bieden binnen de sociale huursector door te laten stromen naar een levensloopgeschikte gestapelde betaalbare woning. Ze betrekken hier de huurdersorganisaties bij.</p> <p>Doel: <u>geschikt wonen voor ouderen en doorstroming bevorderen.</u></p>
Afspraken Wonen en zorg	Alle partijen	Gemeente	<p><u>Woonarrangementen Rivierenbuurt</u></p> <p>In de Rivierenbuurt wordt naar aanleiding van het project 'Thuis in de Rivierenbuurt' een campagne gestart om senioren na te laten denken over langer zelfstandig wonen en voorlichting over hoe ze daar op kunnen anticiperen.</p> <p>Doel: <u>zo lang mogelijk zelfstandig thuis wonen faciliteren en stimuleren.</u></p>

## Jaarafspraken over leefbaarheid

Onderwerp	Afspraak tussen	Uitvoering (initiatiefnemer)	Afspraak
Afspraken over leefbaarheid	Alle partijen	Gemeente en woningcorporaties	<p><b>Afspraak</b></p> <p>Groene gemeente</p> <p>De partijen vinden coördinerend beleid voor wijken waarin aandacht is voor het behouden en onderhouden van groen belangrijk.</p> <p><u>Doel: een gezond woonklimaat.</u></p> <p><u>Verwarde personen/sociaal onaangepast gedrag</u></p> <p>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 de wijken wordt samengewerkt met het sociale wijkteam als verbindende schakel tussen de betrokken partijen. Gemeente en corporaties onderzoeken samen hoe de samenwerking met het sociale wijkteam intensiever kan worden.</p> <p><u>Doel: een leefbaar woonklimaat door aandacht en, indien nodig, adequaat optreden bij kwetsbare huishoudens.</u></p>
Afspraken over leefbaarheid	Alle partijen	Gemeente	<p><b>Leefbaarheid initiatieven</b></p> <p>De woningcorporaties bieden in 2019 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. Bewonerscommissies kunnen hier desgewenst een actieve rol in hebben. Woningcorporaties en gemeenten coördineren hun beleid op het leefbaar houden van wijken.</p> <p><u>Doel: een leefbaar woonklimaat.</u></p>
Afspraken over leefbaarheid	Alle partijen	Woningcorporaties	<p><b>Sociaal wijkbeheerders</b></p> <p>Woningbedrijf Velsen behoudt in 2019 de inzet van sociaal wijkbeheerders in dienst van de woningcorporatie om de leefbaarheid in complexen op een actieve wijze te waarborgen.</p> <p><u>Doel: voortzetten sociaal wijkbeheer in en rondom bezit Woningbedrijf Velsen.</u></p>
Afspraken over leefbaarheid	Huurdersraad WBV, Woningbedrijf Velsen, gemeente	Woningbedrijf Velsen	<p><b>Extra inzet op leefbaarheid in complexen met veel mutaties</b></p> <p>Woningbedrijf Velsen zet zich extra in voor de leefbaarheid in complexen waar de mutatiegraad hoger dan 12% ligt.</p> <p><u>Doel: een leefbaar complex.</u></p>

## Jaarafspraken over bijzondere doelgroepen

Onderwerp	Afspraak tussen	Uitvoering (initiatiefnemer)	Afspraak
Afspraken huisvesting bijzondere doelgroepen	Alle partijen	Woningcorporaties	<p><b>Afspraak</b></p> <p>Huisvesting statushouders, urgenten en andere bijzondere doelgroepen</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>
Afspraken huisvesting bijzondere doelgroepen	Alle partijen	Woningcorporaties	<p><b>Projecten langdurige herhuisvesting</b></p> <p>De woningcorporaties maken een gezamenlijk overzicht van de herstructurerings- en renovatieprojecten in 2019 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>
Afspraken huisvesting bijzondere doelgroepen	Alle partijen	Gemeente	<p><b>Huisvesting en monitoring van bijzondere doelgroepen</b></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. In 2018 werd voor het eerst op de nieuwe manier samen gewerkt. Dit wordt in 2019 geëvalueerd. In 2019 vindt jaarlijks monitoring plaats ten aanzien van de huisvesting van bijzondere doelgroepen in relatie tot de regulier woningzoekenden in de rapportage van de woonruimteverdeling. 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>
Afspraken huisvesting bijzondere doelgroepen	Alle partijen	Velison Wonen en Woningbedrijf Velsen	<p><b>Skaeve Huse</b></p> <p>Woningbedrijf Velsen is betrokken en doet een financiële bijdrage in de financiering.</p> <p><u>Doel: passen en voldoende aanbod voor urgente (sub)doelgroepen</u></p>



## (Sloop)nieuwbouwprojecten

In 2018, 2019 en 2020 worden de volgende projecten uitgevoerd:

Locatie	Type project	Aantal woningen	Oplevering
De Noostraat Noord	Vernieuwbouw (meergezinswoningen)	circa 81	2018
Orionweg	Nieuwbouw (meergezinswoningen)	circa 73	2019/2020
Lange Nieuwstraat Noordwest	Nieuwbouw (meergezinswoningen)	circa 78	2019
Blekersduin	Nieuwbouw (meergezinswoningen)	circa 31	2019/2020
Dolfijnstraat	Vernieuwbouw (meergezinswoningen)	circa 80	2019/2020

Jaarafspraken 2019 Woningbedrijf Velsen overeengekomen en getekend te IJmuiden op ... december 2018.

Namens gemeente Velsen

Namens de Huurdersraad van Woningbedrijf Velsen

Namens Woningbedrijf Velsen



Floor Bal  
Wethouder

Peter van Oorschot  
Bestuurslid



Regier 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,-, prijspeil 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 rekenuur 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, armatuur openbare verlichting	Uitsluitend kosten van ingrepen in openbaar gebied ná herstructurering	Geen
4. VTU alleen van toepassing als de gemeente de uitvoering doet (20%).	Betreft kosten projectleiding openbare ruimte.	Geen



