

Versie 19-02-2015

“DUURZAAM VERBINDEN”

Prestatieafspraken Wonen Velsen 2015-2016

**Gemeente Velsen
Brederode Wonen
Velison Wonen
Woningbedrijf Velsen**

Inhoudsopgave

A	Voorwoord
B	Vertrekpunten om te komen tot nieuwe prestatieafspraken
C	Gezamenlijke visie op de volkshuisvesting in Velsen
D	Woonbeleid kabinet Rutte II: de novelle van Minister Blok
E	Thema's
	Woningvoorraad, Duurzaamheid, Energieakkoord.....
	1 Kernvoorraad.....
	2 Herstructurering/Nieuwbouw.....
	3 Projecten.....
	4 Woonomgeving.....
	5 Parkeren.....
	6 Duurzaamheid.....
	7 Verkoop.....
	Doelgroepen.....
	8 Lage inkomens.....
	9 Middeninkomens.....
	10 Bijzondere doelgroepen.....
	Woonruimteverdeling.....
	11 Urgentie.....
	12 Huisvestingsverordening.....
	Wonen, Welzijn en Zorg.....
	13 Afstemming vraag/aanbod zorg en welzijn.....
	14 WMO.....
	15 Kennistafels WWZ.....
	Leefbaarheid en veiligheid.....
	16 Leefbaarheid.....
	17 Veiligheid.....
	18 Woonoverlast.....
	19 Aanpak Hennepteelt.....
	20 Woonfraude.....
	Overig.....

21	Positie huurder overleg Huurdersraden.....
22	Velsen in de regio.....
23	Onderzoeken.....
24	Overleg.....
F	Wijze van samenwerken.....
25	Samenwerking.....
26	Kostenverdeling.....
G	Slotbepalingen.....
Bijlage 1 Projectenkalender.....	
Bijlage 2 Kosten woonomgeving en planvoorbereiding bij	
herstructurering.....	
Bijlage 3 Actieplan.....	
Bijlage 4 Begrippen Wonen.....	
Overwegingen en ondertekening.....	

A. Voorwoord

De drie corporaties met woningbezit in de gemeente Velsen, te weten: Woningbedrijf Velsen, Velison Wonen en Brederode Wonen en de gemeente Velsen willen nieuwe gezamenlijke afspraken maken vanuit de op elkaar afgestemde gezamenlijke visie op de volkshuisvesting in Velsen.

Gaandeweg het proces van het maken van deze afspraken zijn we tot het inzicht gekomen dat de omgevingsfactoren complex en dynamisch zijn. We doelen hierbij o.a. op de vastgelopen woningmarkt, de gewijzigde verantwoordelijkheden binnen de gemeente, veranderende wetgeving en het beleid van het kabinet waarbij de corporaties te maken hebben met (extra) heffingen, die weer gevolgen hebben voor de investeringsruimte van de corporaties en de betaalbaarheid van de huurwoningen.

Daarnaast is er in de afgelopen periode een belangrijk gemeentelijke beleidskader op het gebied van wonen vastgesteld, Woonvisie 2025 "Samen werken aan een aantrekkelijke stad", waarbij de woningcorporaties nauw betrokken zijn en die aanleiding geven tot nadere afspraken.

Vanwege deze verschillende en nog steeds lopende ontwikkelingen hebben we besloten tot nieuwe bondige afspraken over actuele speerpunten op het gebied van wonen.

We streven naar een goede samenwerking, waarbij we slagvaardig en in het belang van Velsen en een brede doelgroep, voor mensen in een kwetsbare positie, goed wonen en leven in de kernen en wijken van de gemeente Velsen proberen te realiseren. Hierop richten wij onze inzet en hier zijn wij op aanspreekbaar!

B. Vertrekpunten om te komen tot nieuwe prestatieafspraken

De gemeente en de drie corporaties beschouwen elkaar als belangrijkste partners voor de lokale sociale volkshuisvesting; (nieuwe) volkshuisvestelijke vraagstukken zullen in gezamenlijkheid worden opgepakt en - voor zover mogelijk met voortvarendheid - worden opgelost, er is geen sprake van een hiërarchische relatie tussen gemeente en de woningcorporaties. De gemeente is wel inhoudelijk betrokken bij het beleid van woningcorporaties. De gemeente heeft geen toezichhoudende rol ten aanzien van de woningcorporaties. De verantwoordelijkheid voor het eigen beleid is een zaak van de corporaties zelf. Wel vraagt dit om transparantie en afstemming met de gemeente en andere partijen.

De gemeente en de corporaties delen de conclusies uit de evaluatie van de woonvisie, namelijk het belang van:

- instroom van jonge gezinnen;
- voldoende kwalitatief goede en betaalbare woningen voor verschillende aandacht groepen;
- diversiteit op de woningmarkt;
- de ontwikkeling van IJmuiden tot een stedelijk woonmilieu;
- goede samenhang tussen wonen, zorg en welzijn om de woon- en leefkwaliteit te verbeteren.

De nieuwe prestatieafspraken gelden voor de gemeente en de gezamenlijke woningcorporaties.

C. Gezamenlijke visie op de volkshuisvesting in Velsen

Velsen; een dynamisch samenspel tussen haven, industrie en visserij. Een gemeente waar je stedelijk en landelijk kunt wonen en waar strand- en duinbezoekers naar toe trekken. Een gemeente met een zeer diverse woon- en leefomgeving, met zeer aantrekkelijke gebieden in bijvoorbeeld de dorpen en aan de duinen, en gebieden waar verandering moet plaatsvinden, wil Velsen aantrekkelijk blijven als woongemeente.

Ons gezamenlijk doel is de kwaliteit van wonen de komende jaren - ondanks de economisch moeilijke tijden en beperkte financiële middelen bij gemeente en woningcorporaties - te verbeteren voor een brede doelgroep. Met name voor mensen in een kwetsbare positie, is het doel goed wonen en leven in de kernen en wijken van de gemeente Velsen te realiseren door (zoveel mogelijk rendabel) te investeren in de bestaande woningvoorraad huurwoningen, nieuwbouw, renovatie en onderhoud van woningen, met aandacht voor duurzaamheid. Van belang daarbij is het huidige voorzieningenniveau zoveel als mogelijk in stand te houden en/of te versterken om een boeiende en aantrekkelijke leefomgeving te bieden.

De gemeente heeft in de Strategische Agenda, die voortvloeit uit de Visie op Velsen, de prioriteit Interessant IJmuiden benoemd die daar goed op aansluit. De gemeente heeft voor wat betreft stedelijke vernieuwing daarom ook de focus op IJmuiden. Samenwerking van partijen in concrete projecten die daaronder vallen zoals de ontwikkeling van Oud-IJmuiden vindt al plaats en het is van belang dit met nieuwe projecten voort te zetten.

Citymarketing, waar de gemeente in 2015 mee wil starten, is daarnaast ook van belang voor het aantrekkelijk houden van IJmuiden/Velsen als woongebied en het behoud van de voorzieningen.

Ondanks dat de focus van partijen voornamelijk op IJmuiden ligt, verliezen we de dorpen niet uit het oog. Partijen willen graag dat de dorpen dorps blijven met een focus op beheer, behoud en betaalbaarheid.

De belangrijkste gezamenlijke aandachtsgebieden van partijen zijn samengevat:

- het behoud van een kwalitatief goed woningbezit binnen Velsen met voldoende betaalbare huurwoningen die aansluit op de vraag, met oog voor duurzaamheid. huisvesten van de doelgroep met de lage inkomens met oog voor betaalbaarheid;
- een rechtvaardige en evenwichtige woonruimteverdeling, die o.a. doorstroming mogelijk maakt;
- afstemmen aanbod wonen, zorg en welzijn waarbij het uitgangspunt is dat iedereen, ongeacht beperking of leeftijd, zolang mogelijk zelfstandig kan blijven wonen;
- aandacht voor leefbaarheid en veiligheid met een integrale gezamenlijke aanpak van wijken.

D. Woonbeleid kabinet Rutte II: de novelle van Minister Blok

Op 5 juli 2012 is het wetsvoorstel Herzieningswet, een wijziging van de Woningwet, aangenomen door de Tweede Kamer. Dit wetsvoorstel ligt nu

bij de Eerste Kamer. Nadien is het kabinet Rutte II aangetreden. In het regeerakkoord van dat kabinet is een aantal voorstellen opgenomen voor een inperking van het werkterrein van de corporaties, de wijze van functioneren van corporaties, de versterking van de rol van gemeenten, de financiering van corporaties en de vormgeving van het toezicht. Om dit in wetgeving te verankeren zijn voorstellen opgenomen in een "Novelle": een wijziging van het wetsvoorstel Herzieningswet. De Tweede Kamer stemde op 11 december 2014 unaniem in met de novelle voor de nieuwe Woningwet. Het wetsvoorstel gaat nu naar de Eerste Kamer. (informatie d.d. 5 januari 2015).

Samenspel tussen gemeente en corporaties

Het kabinet wil de rol van de gemeente versterken waar het gaat om de bijdrage van de woningcorporaties aan de gemeentelijke volkshuisvestingsopgave. Het is wenselijk dat dit vorm krijgt in prestatieafspraken tussen de woningcorporaties en de gemeente. Het kabinet acht het wenselijk dat partijen op lokaal niveau tot dergelijke afspraken en samenwerking komen. Wederkerigheid en verplichtend zijn hierbij belangrijke aspecten. Het kabinet stelt hierbij dat de verantwoordelijkheid voor het eigen beleid bij de woningcorporaties, binnen goede afspraken met de gemeente, bij de corporaties dient te blijven met een beoordeling van een extern toezichthouder.

Bij voorliggende prestatieafspraken is rekening gehouden met de politieke discussie over de nieuwe Woningwet. Partijen zijn in goed overleg met elkaar over actuele ontwikkelingen die deze afspraken raken. Het betreft kortlopende afspraken (twee jaar) en op moment dat de politieke discussie en besluitvorming over dit onderwerp in Den Haag is gevoerd en er zicht is op invoering van een nieuwe Woningwet, overleggen partijen hoe dit te verwerken.

E. Thema's

Woningvoorraad

Om Velsen als aantrekkelijke stad te kunnen etaleren zal de stedelijke vernieuwing van met name IJmuiden stevig ter hand genomen moeten worden en zal Velsen zich meer met haar (bestaande) kwaliteiten moeten profileren en daarin moeten blijven investeren.

De gemeente stelt een structuurvisie op waarin de ambities uit de Visie op Velsen 2025 een ruimtelijke vertaling krijgen. De huidige structuurvisie geeft het ruimtelijk beleid weer tot 2015 met een doorkijk naar 2020.

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 gemeente en de woningcorporaties. Dat betekent onder meer dat zorgvuldig moet worden omgegaan met de kernvoorraad aan betaalbare woningen in Velsen. Doelstelling is om de omvang van de kernvoorraad af te stemmen op de omvang van de EU-doelgroep en meer divers te maken in samenstelling passend bij de diversiteit van de doelgroep. Vanuit dit oogpunt kijkt de gemeente dan ook kritisch naar de verkoop van sociale huurwoningen waar veel vraag naar is.

In IJmuiden en Velsen Noord is er een kwaliteitsverbetering te realiseren in de huidige (huur)woningvoorraad. Deze zal worden vernieuwd, gedifferentieerd en daarbij gelijk meer verstedelijken en de woonomgeving versterken. Prioriteitsgebieden voor de gemeente zijn hierbij het centrum- en entreegebied, Oud-IJmuiden en Zeewijk. De lege plekken in IJmuiden vormen een bijzondere prioriteit van de gemeente. Deze wil zij zo snel als mogelijk gevuld hebben en samen met de betrokken partijen in de toekomst voorkomen dat er nieuwe lege plekken in de stad ontstaan, bijvoorbeeld door niet te slopen zonder concrete plannen voor nieuwbouw. Corporaties sluiten hierbij aan indien van toepassing en indien mogelijk door investeringen in de woningvoorraad in deze gebieden voorrang te geven. De vernieuwing/verandering van de huurvoorraad en aanpassing van de kernvoorraad wordt bereikt door sloop/nieuwbouw, nieuwbouw, grootschalige renovatie, verkoop van bestaande huurwoningen en wijziging van de opbouw van huurprijzen in de bestaande voorraad. Bij verkoop van huurwoningen kunnen in de huidige tijd mengvormen van huur en koop (bijvoorbeeld maatschappelijk gebonden eigendom) uitkomst bieden. Van belang is dat nu en in de toekomst voldoende woningen voor de vraag van de doelgroep beschikbaar zijn.

Naast concrete samenwerking op projectniveau zullen partijen alle creativiteit moeten aanspreken om de ambities die er voor Velsen zijn op het gebied van wonen tot ontwikkeling te brengen. De woningcorporaties hebben veel bezit in delen van Velsen waar er veel moet veranderen. Het speelveld van de corporaties is echter beperkt waardoor er actief moet worden gezocht naar mogelijkheden en andere manieren van ontwikkelen met andere partners. De gemeente zal hierin het voortouw nemen met input van de kennis en kracht van de woningcorporaties.

De woningcorporaties ervaren dat het moeilijk is om bij herstructurering invulling te geven aan het gemeentelijk parkeerbeleid. Vooral bij het sociale segment kan dit leiden tot financiële consequenties die voor de corporaties onaanvaardbaar hoog zijn. Partijen zijn en blijven in gesprek over passende oplossingen per locatie.

Duurzaamheid

Vanuit milieuoverwegingen, maar ook uit een oogpunt van betaalbaarheid is aandacht voor de duurzame stad van belang. Woningen, waar veel energie verloren gaat, passen niet bij dit beeld, en ook niet bij een stijgende energieprijs. De ambities op het gebied van duurzaam bouwen moeten uiteindelijk door de (ver)bouwers en eigenaren worden gerealiseerd. De grootste besparing is mogelijk in de bestaande woningvoorraad.

Het treffen van duurzaamheidsmaatregelen betekent voor eigenaren (corporaties) investeren in het vastgoed. Verbeteringen in de duurzaamheid van een woning hebben veelal invloed op de huurprijs. Betaalbaarheid van de totale woonlasten blijft dan ook aandachtspunt bij de verduurzaming van de huurwoningvoorraad. Duurzaamheidsmaatregelen treffen de woningcorporaties in overleg met de huurders. Dit gaat over de mogelijke huurverhoging, maar ook over bewustwording van het gebruik van energie waardoor de energielasten

verlaagd kunnen worden. Bij mutatie stijgt de huur van een woning veelal door de labelverbeteringen.

Energieakkoord

Het Energieakkoord (2013) geeft invulling aan de bereidheid van vele partijen om zich in te zetten voor de verduurzaming van onze samenleving en economie. In de gebouwde omgeving zijn er volop kansen om te komen tot energiebesparingen. Uitgangspunt is dat burgers en bedrijven zelf belang hebben bij en verantwoordelijkheid nemen voor energiebesparing. Daarom wordt gekozen voor een combinatie van voorlichting en bewustwording, ontzorging en financieringsondersteuning.

De partijen van het Convenant Energiebesparing Huursector committeren zich om de afgesproken doelstellingen van gemiddeld label B (corporaties) en tachtig procent van de woningen minimaal label C (particuliere verhuurders) in 2020 te halen. Het Rijk stelt in dat kader € 400 miljoen subsidie beschikbaar voor verhuurders in de sociale huursector ten behoeve van investeringen in energiebesparing voor de periode 2014-2017 met als doel een bijdrage te leveren aan de doelstellingen van het Convenant Energiebesparing Huursector. Deze maatregel stimuleert een substantiële investeringsgolf op korte termijn om huurwoningen energie-efficiënt te maken. Voorwaarden voor bijdrage uit het Energieakkoord zijn verbetering met drie labelstappen of meer én het bereiken van minimaal energielabel B. De subsidie bedraagt ten hoogste dertig procent van de investering.

Zoals aangegeven in de gemaakte afspraken tussen het kabinet en Aedes zullen woningcorporaties naar vermogen investeren in de sociale woningbouw voor zover de verhuurdersheffing dat mogelijk maakt. De doelstelling van gemiddeld label B is voor de woningcorporaties een moeilijk haalbaar streven. Woningen met een heel laag energielabel worden veelal niet meer ingrijpend gerenoveerd of worden drie stappen niet gehaald, voor woningen met een beter energielabel kunnen de drie stappen niet meer gemaakt worden.

Naast directe maatregelen in de fysieke omgeving is het noodzakelijk om de mensen in de woning zuiniger met de energie te laten omgaan en bewust te maken van mogelijke besparende maatregelen. Bewustwording blijft belangrijk.

1. Kernvoorraad

- a. Partijen maken jaarlijks afspraken over de (minimale) omvang, samenstelling en ontwikkeling van de kernvoorraad.
- b. Uitgangspunt voor de samenstelling van de kernvoorraad is diversiteit naar woningtype en huurprijs om een veranderende woningbehoefte te faciliteren en keuzevrijheid te vergroten. Hierbij wordt rekening gehouden met de Woonvisie van de gemeente en het Strategisch voorraadbeleid van de corporaties.

2. Herstructurering/Nieuwbouw

- a. De corporaties worden als eerste partij in de gelegenheid gesteld met de gemeente te onderhandelen over te ontwikkelen

woningbouwlocaties waar de gemeente eigenaar is indien er een DAEB-programma is voorzien.

In het Bestuurlijk Overleg Wonen stellen partijen in overleg vast of een uit te geven locatie al dan niet onder deze regeling valt. De corporaties reageren binnen vier weken of zij interesse hebben, dan worden er ook nadere afspraken gemaakt over het vervolg.

- b. Voor sociale huurwoningen die door een wooncorporatie worden gerealiseerd hanteert de gemeente een lagere grondprijs dan voor vrije sectorwoningen. De grondprijs wordt vastgelegd in de Kadernota Grondprijzen. Indien daar aanleiding toe is kan maatwerk worden toegepast.
- c. Levensloopbestendig bouwen is uitgangspunt bij nieuwbouw.
- d. De gemeente maakt via een structuurvisie inzichtelijk waar zij ontwikkellocaties/-gebieden voorziet.
- e. Partijen gaan bij nieuwbouw in principe uit van gedifferentieerd bouwen waarbij de beleidsdoelstellingen uit de Woonvisie 2025 leidend zijn. Actuele ontwikkelingen kunnen aanleiding zijn hiervan af te wijken.
- f. De gemeente ontwikkelt een woonmonitor met als doel meer inzicht te krijgen in de ontwikkeling van de woningmarkt en nieuwbouw.
- g. Woningbedrijf Velsen, Velison Wonen en de gemeente Velsen participeren in het convenant leerlingbouwplaatsen d.d. maart 2014.
- h. De gemeente neemt het initiatief om periodiek een congres Bouwen en Wonen te organiseren met de ontwikkeling/stedelijke vernieuwing van IJmuiden als centraal thema. Doel is om Velsen/IJmuiden naamsbekendheid te geven en partijen van buiten te interesseren voor investeringen in Velsen/IJmuiden.

3. Projecten

- a. Partijen komen jaarlijks een projectenkalender overeen (bijlage 1). De projectenkalender is het programma voor herstructurering, nieuwbouw en grootschalige renovatie.
- b. Nieuwbouw - , renovatie- of duurzaamheidsprojecten worden door de corporaties in de initiatieffase gecommuniceerd met de gemeente in het BOW zodat de gemeente ook op de hoogte is van de plannen op de lange termijn. Tevens wordt hier de voortgang van lopende projecten besproken.
- c. De corporaties nemen het initiatief voor het jaarlijks afstemmen en vaststellen van de projectenkalender, in het tweede kwartaal, als onderdeel van de periodieke actualisatie van deze prestatieafspraken.
- d. Bij het vaststellen van de jaarlijkse investeringen geven partijen prioriteit aan investeringen die vallen binnen de prioriteitsgebieden zoals benoemd door de gemeente en de corporaties en die tegemoet komen aan de gezamenlijk geformuleerde visie en aandachtspunten.
- e. Partijen spannen zich in voor het verkrijgen van provinciale en landelijke subsidies.

- f. Partijen houden bij besluitvorming en de planning van personele inzet rekening met capaciteit voor de projecten die zijn opgenomen in de Projectenkalender voor de korte termijn.
 - g. Per project worden er vooraf transparante afspraken gemaakt (getoetst aan wet-en regelgeving) over grondtransacties en het verhalen van de kosten door de gemeente voor de benodigde RO-procedures, projectleiding/plancoördinatie en het opstellen van een anterieure overeenkomst op de corporatie.
4. Woonomgeving
- a. Partijen maken bij herstructureringsprojecten uit de Projectenkalender afspraken over de kostenverdeling voor de aanleg van de woonomgeving binnen het door partijen vast te stellen plangebied per locatie. Bijlage 2 (Kosten woonomgeving) gaat nader in op de wijze van kostenverdeling en kostenposten.
 - b. In het kader van deze afspraken stellen partijen op projectniveau middelen ter beschikking teneinde verbeteringen in de woonomgeving te financieren.
 - c. Partijen waarborgen dat zij de overeengekomen bijdragen voor de woonomgeving, beschikbaar stellen in het kader van de uitvoering van de nieuwbouwprojecten van de projectenkalender die in 2015 en 2016 starten.
5. Parkeren
- a. Partijen passen maatwerk toe ten aanzien van de parkeeroplossing bij herstructurering waarbij er een afweging wordt gemaakt tussen het programma, het ontwerp, financiën en de parkeernorm.
6. Duurzaamheid
- a. Partijen spannen zich in om middelen die beschikbaar komen uit het Energieakkoord te benutten.
 - b. De corporaties streven bij herstructurering en renovatie naar verbetering van het bezit met minimaal twee labelstappen of tot label B, zo mogelijk wordt hierbij gebruik gemaakt van de middelen die vrijkomen uit het Energieakkoord.
 - c. Partijen besteden in de projectenkalender aandacht aan complexgewijze energiemaatregelen.
 - d. Bij nieuwbouw wordt door de corporaties gelet op energie neutrale bouw en de GPR ambitie uit de Woonvisie.
 - e. De gemeente spant zich in om in het kader van het Regionaal Actieprogramma Wonen middelen uit het provinciaal woonfonds beschikbaar te krijgen om duurzaamheidsmaatregelen bij corporaties, als hiervoor bedoeld, te ondersteunen.
 - f. Huurders profiteren via de huurprijs (beperkte huurstijging) mee indien subsidie wordt ingezet bij duurzaamheidsinvesteringen.
 - g. Partijen verkennen (indien relevant) de ontwikkeling van een regionaal warmtenet voor de regio IJmond.
7. Verkoop
- a. De woningcorporaties informeren de gemeente actief over hun huidige verkoopprogramma van bestaand bezit.
 - b. Toevoegingen op dit verkoopprogramma worden afgestemd met de gemeente. Bij de periodieke actualisatie van deze prestatieafspraken wordt dit programma geactualiseerd.

- c. Partijen maken jaarlijks afspraken over delen van de voorraad die voor een periode van vijf jaar niet worden verkocht in verband met stedelijke vernieuwing.

Doelgroepen

Bepaalde doelgroepen zijn van belang voor de groei en het levendig en vitaal houden van Velsen. In de Woonvisie 2025 zijn Jongeren/studenten, gezinnen en kenniswerkers als belangrijke doelgroepen benoemt. Dit betekent uiteraard niet dat de blik van Velsen zich beperkt tot deze doelgroepen, maar zij spelen wel een belangrijke rol bij keuzes die worden gemaakt. Er is ook zeker aandacht voor bijvoorbeeld ouderen en intensieve zorgvragers. In 2014 is gestart met een nieuwe manier van woonruimteverdeling waarbij woningen kunnen worden gelabeld voor specifieke doelgroepen.

Woningcorporaties worden geacht tenminste 90% van de vrijkomende sociale huurwoningen (netto maandhuur is lager dan € 710,68) toe te wijzen aan huishoudens met een inkomen onder de € 34.911 (prijspeil 2015). De inkomenseis geldt niet voor personen met een bepaalde zorgindicatie. De belangrijkste doelgroep van de corporaties is dan ook deze zogenoemde primaire doelgroep.

De betaalbaarheid van onder andere de sociale sector staat landelijk gezien onder druk. Onder betaalbaarheid van het wonen worden niet alleen de huurlasten verstaan, maar ook overige woonlasten zoals energiekosten en gemeentelijke lasten.

Hiernaast is aandacht nodig voor de middeninkomens tot € 43.000. Uit het onderzoek 'Wonen in de regio Amsterdam' (2014) blijkt dat huishoudens met een middeninkomen (34.000-43.000 euro) een moeilijke positie hebben op de woningmarkt. De sociale huursector is voor hen geen alternatief meer vanwege de ingevoerde inkomensgrens. Toch geeft een kwart van deze huishoudens aan te willen verhuizen naar een sociale huurwoning. Het vrije sector huursegment is beperkt beschikbaar en de woonlasten bij de vrije sectorhuur maken bij deze inkomensgroep een relatief groot deel uit van de woonquote.

8. Lage inkomens

- a. De gemeente initieert in 2014/2015 een onderzoek naar de betaalbaarheid van het wonen. Afhankelijk van de uitkomst onderzoeken partijen gezamenlijk mogelijke maatregelen rondom de betaalbaarheid van het wonen en maken nadere afspraken hierover
- b. Partijen participeren in het convenant huurschuld en huisuitzetting.
- c. De corporaties dragen er zorg voor dat snel wordt gereageerd op wanbetaling van huurpenningen om hoog oplopende schulden en huisuitzetting te voorkomen overeenkomstig het convenant huurschuld en huisuitzetting.

9. Middeninkomens

- a. Aan de hand van de uitkomsten van het Woningmarktonderzoek Velsen 2014, het onderzoek van RIGO, het woningmarktonderzoek MRA en de ervaringscijfers van de woningcorporaties onderzoeken partijen de vraag en het aanbod voor de groep middeninkomens en maken zo nodig afspraken hierover.

10. Bijzondere doelgroepen

- a. Het Regionaal convenant Kanswoningen d.d. 9 maart 2010 wordt in de eerste helft van 2015 geëvalueerd, mede in relatie tot de transitie AWBZ die in 2015 gestalte krijgt.
- b. Huishoudens uit de doelgroep van beleid die om verschillende redenen onvoldoende in staat zijn om zelfstandig huisvesting te verkrijgen worden op indicatie van de gemeente door de corporaties bemiddeld bij het verkrijgen van een passende woning. Dit betreft in ieder geval statushouders, kandidaten voor een kanswoning en kandidaten voor een WMO-woning.

Woonruimteverdeling

Per 1 januari 2015 treedt de nieuwe Huisvestingswet in werking. Met de wet wordt een doelmatige verdeling nagestreefd van beschikbare woonruimte die onder de werking van de wet valt. Deze nieuwe wet zorgt voor de nodige wijzigingen ten opzichte van de huidige situatie, onder andere voor de bindingseisen. Willen gemeenten toewijzingsregels hanteren, dan moeten zij een huisvestingsverordening vaststellen waarbij zij kunnen onderbouwen waarom de regels nodig zijn.

11. Urgentie

- a. De gemeente behandelt aanvragen voor urgenties en behandelt daarmee verband houdende bezwaren.
- b. Huishoudens met een urgentie krijgen gedurende een periode van tenminste drie maanden voorrang bij toewijzing wanneer zij reageren op geschikt aanbod van de corporaties.
- c. De gemeente sluit een overeenkomst met een marktpartij voor sociaal-medische advisering voor de urgentiebepaling.

12. Huisvestingsverordening

- a. Partijen werken mee aan een regionale huisvestingsverordening die uiterlijk 1 juli 2015 in de regiogemeenten moet zijn vastgesteld conform de Huisvestingswet 2015. De gemeente neemt in dit proces het initiatief voor Velsen.
- b. De corporaties leggen jaarlijks verantwoording af over de toewijzing van woningen en het labelen en doen daarbij aanbevelingen. Hierbij wordt specifiek aandacht besteed aan de benoemde doelgroepen.
- c. Partijen formuleren op basis van deze verantwoording gezamenlijk de inzet voor de woonruimteverdeling voor de daaropvolgende periode, gerelateerd aan de doelstellingen en ambities van de gemeente en corporaties.
- d. Labelen van woningen is toegestaan voor de huisvesting van de doelgroepen zoals benoemd in de Woonvisie 2025 en het Strategisch voorraadbeleid van de corporaties.
- e. Maximaal 10% van de vrijkomende sociale huurwoningen kan door de woningcorporaties worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tussen € 34.911 en € 43.786. Binnen deze groep middeninkomens wordt als volgorde aangehouden: 1e huishoudens met een zorgindicatie; 2e herstructureringskandidaten; 3e urgent woningzoekenden; 4e overig.
- f. Partijen evalueren in 2015 het woonruimteverdeelsysteem dat per 1 januari 2014 is gestart.
- g. Er kan worden afgeweken van de afgesproken manier van woningtoewijzing voor het voeren van experimenten. Deze experimenten worden ter goedkeuring voorgelegd aan het Bestuurlijk Overleg Wonen.
- h. Partijen willen de doorstroming verbeteren. De woningcorporaties stimuleren de doorstroming van huurders die niet (meer) passend wonen. De corporaties brengen in 2015 de verschillende maatregelen in kaart en formuleren beleid en doelstellingen. Verslaglegging geschiedt bij de verantwoording van de woonruimteverdeling.
- i. De gemeente faciliteert startersleningen voor nieuwbouwwoningen in IJmuiden voor de periode 2014 tot en met 2016 met een maximum van € 400.000 per jaar, hetgeen de doorstroming vanuit de sociale huursector moet vergemakkelijken. De gemeente evalueert deze startersregeling in 2015.

Wonen welzijn en zorg

Uitgangspunt van de woonvisie is dat Velsen niet alleen een sterke en vernieuwende stad is, maar ook een zorgzame stad. Een stad met extra aandacht voor de huisvesting van mensen voor wie het meedoen in de samenleving door hun fysieke en/of psychische gesteldheid wordt geremd en bij wie extra aandacht voor wonen kan bijdragen aan hun zelfredzaamheid.

Sinds januari 2013 is 'scheiden wonen en zorg' een feit. Deze ontwikkeling houdt gemeente, corporaties en zorgorganisaties bezig. De afstemming tussen wonen, welzijn en zorg vraagt om bijzondere aandacht vanwege het toenemend aantal senioren, het langer thuis blijven wonen door zorgbehoevende ouderen en de verwachte afname van het aantal

mantelzorgers. Dit lukt niet zonder extra inspanningen van de gemeente en de corporaties. Er is een Kennistafel Wonen, Zorg en Welzijn door de gemeente geïnitieerd. Dit is een strategisch platform. De vertaling naar tactisch en operationele afspraken moet nog plaatsvinden.

De toenemende groep zorgbehoevenden, in Velsen zelfs hoger dan het landelijk gemiddelde, is een extra zorg voor de corporaties. In 2014 is een 'regionaal onderzoek wonen met zorg' geïnitieerd vanuit het RAP 2012 - 2015. Hierbij wordt onderzoek gedaan naar de geschiktheid van de bestaande voorraad en de gevolgen van de scheiding tussen wonen en zorg, de verminderde financiering vanuit de zorg voor de bekostiging van kleinschalige woon-zorgvoorzieningen en de vraag op welke plekken welke woon- of zorgvoorzieningen nodig zijn.

Een aantal corporaties heeft zorgvastgoed in eigendom wat, gezien de externe ontwikkelingen, deels een nieuwe bestemming moet krijgen. Partijen zien dit als een gemeenschappelijke verantwoordelijkheid om kapitaalvernietiging te voorkomen. De toekomstige invulling van vraag en aanbod naar woonzorgvoorzieningen wordt gemeente breed bekeken en besproken.

Nieuwe woonvragen, bijvoorbeeld nieuwe kleinschalige woonvormen voor specifieke groepen, worden daarbij goed als mogelijk geïntegreerd in de woonomgeving. Een voorbeeld is het instellen van een eerste woonservicezone rondom verzorgingstehuis de Moerberg die momenteel wordt voorbereid.

13. Afstemming vraag/aanbod zorg en welzijn

- a. Partijen leveren hun bijdrage in het in 2014/2015 te houden 'regionaal onderzoek wonen met zorg' (RAP).
- b. Partijen gaan met elkaar in gesprek over de veranderende verhouding tussen vraag en aanbod gevoed door de ontwikkelingen op het vlak van scheiden wonen & zorg.
- c. Partijen onderzoeken samen de verschillende manieren van herbestemming van zorgvastgoed.
- d. Op basis van de resultaten van het woningmarktonderzoek en het regionaal onderzoek naar wonen met zorg worden er in 2015 zo nodig afspraken gemaakt tussen partijen over het bij renovatie en nieuwbouw levensloopbestendig maken van het bezit van de corporaties.
- e. De corporaties dragen zoveel als mogelijk zorg voor voldoende betaalbare en geschikte huurwoningen voor die doelgroepen die vanwege het aangepaste Rijksbeleid niet meer in verzorgingstehuizen terecht kunnen en langer zelfstandig moeten wonen met zorg aan huis.

14. WMO

- a. In 2015 evalueren partijen de werking van de WMO-bemiddelingen en maken afspraken.
- b. De corporaties bieden vrijkomende woningen, die op kosten van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning zijn aangepast, eerst aan bij het WMO-loket. Om kapitaalvernietiging te voorkomen wordt er naar

gestreefd via bemiddeling een WMO-kandidaat in een aangepaste woning te huisvesten.

- c. Partijen verwerken bij aankomende wijzigingen in de Wet Maatschappelijke Ontwikkeling de nieuwe afspraken over woningaanpassingen in het kader van de WMO in de afspraken.

15. Kennistafels WWZ

- a. Ten behoeve van een samenhangend stelsel van wonen, welzijn en zorg initieert de gemeente Kennistafels WWZ, waarbij de corporaties en lokale zorgpartijen worden betrokken.
- b. Partijen formeren onder regie van de gemeente een overleg Wonen & Zorg om zodoende op tactisch en operationeel niveau afspraken te borgen, uit te voeren en te monitoren.

Leefbaarheid en veiligheid

Leefbaarheid en veiligheid in de buurten en kernen van Velsen is van belang voor gemeente en corporaties. Beheer speelt hierin een belangrijke rol; beheer van woningen door de corporaties en beheer van wijken door de gemeente. Partijen hebben elkaar nodig om de leefbaarheid en veiligheid te waarborgen. Elke twee jaar wordt er een Leefbaarheidsmonitor uitgevoerd. Uit de meest recent uitgevoerde monitor kwam Velsen Noord naar voren als een aandachtsgebied. Partijen hebben wat betreft leefbaarheid en veiligheid hier dan ook extra aandacht voor.

De gemeente en de woningcorporaties werken samen om huishoudens die overlast veroorzaken in de reguliere woningvoorraad en maatschappelijke opvang een tweede kans bieden in de vorm van een aangepaste woonvorm. Naar Deens voorbeeld wordt dit skaeve huse genoemd. In de skaeve huse krijgen zij een allerlaatste kans om niet op straat te belanden; een situatie die noch voor de betrokkene, noch voor de omgeving wenselijk is.

Partijen hebben de intentie om de skaeve huse te realiseren, er is onder andere een locatie aangewezen en er is toestemming van de provincie verkregen om op die locatie te bouwen. Momenteel brengen partijen de haalbaarheid in beeld op basis waarvan definitieve besluitvorming kan plaatsvinden.

16. Leefbaarheid

- a. Bij de inzet van maatregelen ter bevordering van de leefbaarheid en sociale veiligheid door partijen is Velsen-Noord een aandachtsgebied.
- b. Ter bevordering van de leefbaarheid werken partijen samen in wijkteams, zie notitie Wijkgerichte Dienstverlening Velsen d.d. 17 november 2009.
- c. Partijen stemmen in dit overleg inspanningen, initiatieven en investeringen inzake de leefbaarheid van wijken en buurten onderling af.
- d. Partijen nemen deel aan het project buurtbemiddeling. Op de jaarlijkse bijdrage voor buurtbemiddeling is de verdeelsleutel van toepassing.
- e. De corporaties worden door de gemeente betrokken bij de voorbereiding van de gemeentelijke leefbaarheidsmonitor.
- f. Partijen ronden hethaalbaarheidsonderzoek af en afhankelijk van de resultaten van het onderzoek wordt er gestreefd naar de totstandkoming van woningen voor huurders, die als gevolg van

- overlast gevend gedrag niet in een huurwoning kunnen (blijven) wonen (skaeve huse).
- g. De corporaties beperken de periode van tijdelijke verhuur van woningen in een complex om onzekerheid en achteruitgang van het complex en de woonomgeving en leefbaarheidsproblemen te voorkomen.
17. Veiligheid
- a. Corporaties zorgen ervoor dat nieuwbouwwoningen zoveel als mogelijk voldoen aan de eisen van het politiekeurmerk Veilig Wonen en Woonkeur om de sociale en fysieke veiligheid te waarborgen. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de ervaring van de pilot Veilig Wonen, een integrale aanpak voorkomen inbraken sociale huurwoningen.
- b. Bij nieuwbouw wordt aandacht besteed aan de veiligheid van de woningen en de woonomgeving.
18. Woonoverlast
- a. Partijen zetten zich in om met de andere professionele partijen in de wijk tot een gezamenlijk aanpak te komen van de woonoverlast.
19. Aanpak hennepsteelt
- a. De gemeente spant zich in voor de totstandkoming van een regionaal hennepconvenant uiterlijk in 2015 met justitie en nutsbedrijven, zodat de corporaties (beter) in staat worden gesteld hennepsteelt vast te stellen en daartegen op te treden.
20. Woonfraude
- a. Partijen zetten gezamenlijk in op de aanpak van woonfraude. Partijen brengen jaarlijks (tweede kwartaal) woonfraude in beeld door een vergelijking te maken tussen de huurdersgegevens van de corporaties en de inschrijvingen in de Gemeentelijke Basis Administratie.
- b. Bij afwijkingen stelt de corporatie een feitenonderzoek in en neemt zo nodig maatregelen. De corporaties rapporteren de resultaten van de gemaakte fraudescan.

Overig

21. Positie huurder overleg Huurdersraden
- a. De portefeuillehouder wonen overlegt jaarlijks met een afvaardiging van de huurders in Velsen aan de hand van een gezamenlijk opgestelde agenda.
22. Velsen in de regio
- a. Partijen spannen zich in voor de realisering van de doelstellingen uit het Regionale Actie Programma Wonen Zuid-Kennemerland/IJmond 2012-2016.
- b. Partijen stemmen de input voor een nieuw Regionaal Actieprogramma Wonen 2016-2020 tijdig met elkaar af.

23. Onderzoeken
- a. Partijen monitoren jaarlijks de ontwikkeling van de woningmarkt naar prijsklassen. De corporaties zijn verantwoordelijk voor de monitoring van de sociale huurwoningmarkt, de gemeente voor de overige woningmarkt.
 - b. Partijen laten vierjaarlijks een woningmarkt- en woonwensenonderzoek uitvoeren. De kostenverdeelsleutel is hierop van toepassing.
 - c. De gemeente initieert en financiert in 2015 een onderzoek naar het samenspel tussen jongeren, onderwijs, bedrijfsleven en wonen.
 - d. De gemeente initieert en financiert in 2015 een onderzoek naar geschikte locaties voor een woonservicezone, waar extra nadruk ligt op wonen voor ouderen.
 - e. Partijen stellen data beschikbaar uit elkaars systemen ten behoeve van lopende onderzoeken rekening houdend met privacywetgeving.
24. Overleg
- a. Het college van burgemeester en wethouders overlegt één maal per jaar met de directeur-bestuurders van de corporaties over strategie, beleid en de actualiteit. De gemeente neemt het initiatief voor dit overleg.
 - b. De wethouder wonen initieert elk kwartaal een bestuurlijk overleg wonen met de directeur-bestuurders van de corporaties en de wethouder wonen over actuele beleidsontwikkelingen en de voortgang van de projectenkalender.
 - c. Elk kwartaal initieert de gemeente op directieniveau een overleg met de corporaties over de voortgang van de prestatieafspraken en ter voorbereiding op het bestuurlijk overleg wonen.

F. Wijze van samenwerken

Partijen spreken af op de volgende wijze met elkaar samen te werken:

- Basis voor een goede samenwerking is respect voor elkaars opvattingen en respectering door de gemeente dat de drie woningcorporaties niet op alle punten een gelijke visie en taakstelling hebben.
- Bij een goede samenwerking behoren de volgende spelregels:
 - transparante informatie-uitwisseling;
 - "haal- en breng plicht als het gaat om het uitwisselen van informatie;
 - nakomen van afspraken of tijdig aangeven waarom bepaalde afspraken niet gehaald zullen worden;
 - begrip voor elkaars omstandigheden en elkaars organisatie/positie;
 - een volkshuisvestelijk 'probleem' als een gezamenlijk probleem ervaren en pro actief gezamenlijk op zoek gaan naar (creatieve) oplossingen;
 - tijdig antwoord geven op gestelde vragen; korte lijnen (ambtelijk en bestuurlijk) hanteren bij het ontstaan van een begin van een geschil of onduidelijkheden; periodiek delen van elkaars agenda, etc.

25. Samenwerking

- a. De gemeente zorgt dat de beleidsmedewerkers wonen zorg dragen voor tijdige en goede informatievoorziening, besluitvorming etc.

- tussen gemeente en woningcorporaties en (ambtelijke of bestuurlijke) opschaling indien processen (dreigen) te stagneren.
- b. Partijen stellen in 2015 een actieplan op waarin deze prestatieafspraken concreet worden gemaakt. De gemeente neemt hiertoe het initiatief. De voortgang wordt in het ambtelijk en bestuurlijk overleg tussen partijen besproken.
 - c. Eenmaal per jaar evalueren de gemeente en de corporaties gezamenlijk de prestatieafspraken, zoals vastgelegd in deze overeenkomst.
 - d. Indien er meer duidelijkheid is over de inzet van de nieuwe Woningwet bezien partijen of er een extra evaluatiemoment noodzakelijk is en deze afspraken aanpassing behoeven.
 - e. Partijen wisselen informatie met elkaar uit indien dit relevant is, bijdraagt aan inzichten in het wonen en er geen belemmering is door wet- en regelgeving.

26. Kostenverdeling

Bij verschillende gezamenlijke initiatieven delen partijen de kosten. Per initiatief maken partijen afspraken of op een initiatief een van onderstaande kostenverdeelsleutels van toepassing zijn:

- a. 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:
 - i. gemeente 65 %
 - ii. gezamenlijke corporaties 35 %
- b. Wanneer partijen gezamenlijk initiatieven nemen gericht op de sociale huursector in Velsen waar kosten aan verbonden zijn, zal de kostenverdeling als volgt zijn:
 - i. gemeente 35 %
 - ii. gezamenlijke corporaties 65 %
- c. Partijen stellen met ingang van 2016 jaarlijks de onderhoudskosten van het woonruimteverdeelsysteem vast en hanteren de volgende kostenverdeling:
 - i. gemeente 25 %^{1 2}
 - ii. gezamenlijke corporaties 75 %
- d. Elk tweede kwartaal wordt er een lijstje opgesteld met aankomende initiatieven en bijbehorende kosten, zodat alle partijen deze kosten kunnen meenemen in de begroting voor het volgende jaar.
- e. De gemeente financiert de Leefbaarheidsmonitor die elke twee jaar wordt uitgevoerd voor 100%.

G. Slotbepalingen

¹ Onder voorbehoud van besluitvorming van de gemeenteraad

² Onder de voorwaarde dat er wordt getoetst op input, output en in de toekomst het gebruik van derden van het systeem "Wonen in Velsen"

Om een bijdrage te leveren aan de gezamenlijke doelstellingen:

- verplichten partijen zich voor de uitvoering van de afspraken in dit convenant naar redelijkheid capaciteit en middelen beschikbaar te stellen.
- verplichten de partijen zich erop toe te zien en te stimuleren dat de afspraken in deze overeenkomst worden nagekomen en gehandhaafd;
- treden partijen met elkaar in overleg wanneer omstandigheden daar aanleiding toe geven, bijv. grote wijzigingen in regelgeving, overheidsbeleid, financiële situatie, nieuwe opgaven, etc. bij een of meerdere partijen; zij kunnen vervolgens gezamenlijk gewijzigde of aanvullende afspraken maken op deze overeenkomst, middels een addendum;
- deze prestatieafspraken hebben een looptijd van 1 januari 2015 tot en met 31 december 2016. De gemeente en de corporaties spreken de intentie uit om voor de periode na 2016 tot nieuwe afspraken te komen.

Geschillenregeling

Als er een verschil van mening ontstaat over interpretatie of over uitwerking van onderdelen van deze Prestatieafspraken, dan treden partijen op bestuurlijk niveau met elkaar in overleg om de zaak op te lossen. Als dat binnen een termijn van twee maanden niet lukt, kan besloten worden tot mediation of (al dan niet bindend) advies door een gezamenlijk te selecteren persoon of instantie. Tot mediation of niet-bindend advies wordt besloten als een of meer partijen dat wensen. Voor bindend advies is instemming van alle betrokken partijen nodig.

Bijlage 1 - Projectenkalender

Project	sloop	start bouw	renovatie
Pres.Steijnstraat fase 1 & 2*	2015	2015-2016	
Oud Ijmuiden blok 10** (Velison &WBV)		2015	
Pres.Steijnstraat fase 3*	2016	2017	
KPN-locatie**		2017	
Molenweid**		2015	
Lange Nieuwstraat noordwest***			
De Noostraat-noord***			
De Noostraat-zuid***			
Pleiadenplantsoen***			
Orionweg 12-hoog***			

* Voor deze projecten worden naast deze prestatieafspraken aparte projectafspraken gemaakt tussen de woningcorporatie en de gemeente.

** Geen herstructureringslocatie en onder voorbehoud goedkeuring investeringsbesluit

*** Dit zijn projecten in onderzoek. Hiervoor is nog geen investeringsbesluit genomen. Uitvoering is afhankelijk van de uitkomsten van haalbaarheidsonderzoeken en na afronding van het besluitvormingstraject van Woningbedrijf Velsen. De voortgang hierop wordt besproken binnen het Bestuurlijk Overleg Wonen. Na goedkeuring van een investeringsbesluit zal het project een andere plek op de kalender krijgen.

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

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

Bijlage 3 - Actieplan

Nr.	Afspraak	Actie gemeen te	Actie corporat ie	Planning
1a	Afspraken over de (minimale) omvang, samenstelling en ontwikkeling van de kernvoorraad	Xi	X	Jaarlijks, vierde kwartaal
2d	Inzicht in ontwikkellocaties/-gebieden via een structuurvisie	X		2015
2f	Ontwikkeling woonmonitor	X		2015
2h	Organisatie periodiek een congres Bouwen en Wonen	X		2015, derde kwartaal
3a, 3c	Opstellen projectenkalender		X	jaarlijks, tweede kwartaal
3e, 6a, 6e	Inspanning verkrijgen provinciale en/of landelijke subsidies	X	X	doorlopend
6g	Verkenning regionaal warmtenet IJmond	Xi	X	2015/2016
7c	Afspraken over delen van de voorraad die voor een periode van vijf jaar niet worden verkocht	X		Jaarlijks, vierde kwartaal
8a	Onderzoek naar de betaalbaarheid van het wonen.	X		2014/eerste kwartaal 2015
9a	Onderzoek vraag en aanbod middeninkomens	Xi	X	2015
10a	Evaluatie convenant Kanswoningen	X		2015, eerste helft
11c	Overeenkomst met een marktpartij voor sociaal-medische advisering voor de	X		2014

	urgentiebepaling			
12a	Vaststelling regionale Huisvestingsverordening	X		2015, uiterlijk 1 juli
12b	Jaarlijkse verantwoording over de toewijzing van woningen en het labelen		X	jaarlijks, eerste kwartaal
12f	Evaluatie woonruimteverdeelsysteem		X	2015, tweede kwartaal
12h	In kaart brengen van maatregelen en beleid doorstroming		X	2015
12i	Facilitering startersleningen	X		2014 t/m 2016
13a	Uitvoeren regionaal onderzoek Wonen met zorg	X		2014/2015
13b	Gesprek over de veranderende verhouding tussen vraag en aanbod wonen & zorg	Xi	X	2014/2015
13c	Onderzoek herbestemming zorgvastgoed	X	Xi	2014/2015
13d	Afspraken over het bij renovatie en nieuwbouw levensloopbestendig maken van corporatiebezit	Xi	X	2015
14a	Evaluatie WMO-bemiddeling en maken afspraken	X		2015, tweede kwartaal
15a	Organisatie Kennistafels WWZ	X		Doorlopend
15b	Formeren overleg Wonen & Zorg	X		2015, tweede kwartaal
16f	Onderzoek haalbaarheid Skaeve Huse afronden	Xi	X	Eerste helft 2015
18a	Inzetten voor een gezamenlijke aanpak woonoverlast	X	X	Doorlopend
19a	Sluiten van een regionaal hennepconvenant	Xi	X	2015
20a 20b	Uitvoeren woonfraudescan en rapportage	X	Xi	jaarlijks, tweede kwartaal
21a	overleg portefeuillehouder wonen met een afvaardiging van huurders	X		Jaarlijks, tweede kwartaal
22a	Realisatie doelstellingen RAP 2012-2016	Xi	X	2014/2016
22b	Afstemming input nieuw RAP	X		2015
23a	Monitoren ontwikkeling woningmarkt	X	X	Jaarlijks, vierde kwartaal

23b	Uitvoeren Woningmarkt- en Woonwensenonderzoek	Xi	X	2018
23c	Onderzoek samenspel jongeren, onderwijs, bedrijfsleven en wonen	X		2015
23d	Onderzoek woonservicezones	X		2015, tweede helft
23e	Data uit elkaars systemen beschikbaar stellen voor onderzoeken	X	X	Doorlopend
24a	Overleg college - corporatiebestuurders	Xi	X	Jaarlijks
24b	Bestuurlijk overleg Wonen	Xi	X	Doorlopend, kwartaal
24c	Directieoverleg	Xi	X	Doorlopend, kwartaal
25b	Concretisering prestatieafspraken	Xi	X	2015
25c	Evaluatie prestatieafspraken	Xi	X	
25d	Overzicht initiatieven en bijbehorende kosten	X	X	Tweede kwartaal

i = initiatiefnemer

Bijlage 4 - Begrippenlijst Wonen

Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH)

Wettelijk kader waaraan woningcorporaties zich moeten houden. Volgens het besluit dienen hun werkzaamheden op het terrein van de volkshuisvesting te liggen. Het BBSH noemt zes prestatievelden:

- kwaliteit van de woningen;
- verhuur van de woningen;
- betrekken van bewoners bij beleid en beheer;
- financiële continuïteit;
- leefbaarheid en wonen;
- zorg.

Verder geeft het BBSH regels over de verslaglegging en het toezicht op woningcorporaties.

Beschermd wonen (verzorgingsplaats)

Een woonruimte met zorg, zonder eigen adres, die deel uitmaakt van een wooneenheid in een gebouw met één adres. Het aantal verzorgingsplaatsen wordt de komende tijd sterk verminderd door een strengere indicatiestelling. Tot nu toe geeft een indicatie van CIZ een trekkingsrecht op de AWBZ voor zowel wonen als zorg. De kosten van wonen blijven straks voor eigen rekening. De AWBZ wordt vervangen door de wet LIZ (langdurige intensieve zorg).

Woningcorporatie / Corporatie

Een woningcorporatie is een privaatrechtelijke instelling (stichting of vereniging) die zich ten doel stelt uitsluitend op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam te zijn en als zodanig door de Kroon is toegelaten. De term toegelaten instelling, waarmee corporaties ook aangeduid worden, verwijst hiernaar. De term sociale verhuurder wordt eveneens veelvuldig gebruikt als synoniem voor corporatie. Een corporatie die ook koop of markthuur wil gaan aanbieden moet zich splitsen.

DAEB

DAEB woningen zijn de woningen die behoren tot de kernvoorraad. Niet-DAEB woningen zijn woningen in de markthuur en in de koopsector.

Toelichting:

De Europese Commissie heeft op 20 december 2011 nieuwe regels voor *Diensten van Algemeen Economisch Belang (DAEB)* aangenomen. Deze zijn overgenomen door de Nederlandse regering. Dit is van belang voor het kunnen verlenen van Staatssteun aan een corporatie in de vorm van een financiële bijdrage, een lening of een gemeentegarantie. Staatssteun voor de kernvoorraad sociale huisvesting blijft geoorloofd. Staatssteun voor woningen in de koop- en de markthuursector is niet geoorloofd, omdat dit de internationale concurrentie zou verstoren.

Doelgroep van beleid

Sinds 1 januari 2011 verplicht de overheid woningcorporaties om minimaal 90% van de vrijkomende sociale huurwoningen (netto maandhuur is lager dan € 710,68, prijspeil 2015) te verhuren aan huishoudens met een bepaald maximum inkomen. Maximaal 10% van de vrijkomende woningen mag worden toegewezen aan huishoudens met een hoger inkomen dan

dat maximum. De doelgroep van beleid is de groep huishoudens met een inkomen tot € 34.911 (prijspeil 2015).

Herstructurering

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

Middengroep of Middeninkomens

De groep huishoudens met een inkomen van € 34.911 tot € 43.786. Dat is de groep die tussen wal en schip kan vallen vanwege de aangescherpte hypotheekvoorsums en het feit dat zij niet of nauwelijks in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. Als zij wel al in een sociale huurwoning wonen, gelden voor hen de rijksmaatregelen voor huurders met een hoger inkomen in een gesubsidieerde huurwoning. Huishoudens die meer dan € 43.602 verdienen en in een goedkope huurwoning wonen, krijgen vanaf 2013 een extra huurverhoging van maximaal 6,5%.

Bijzondere doelgroep

Personen uit de doelgroep van beleid die om verschillende redenen onvoldoende in staat zijn om zelfstandig huisvesting te verkrijgen en/of te gaan wonen. De bijzondere doelgroepen krijgen hulp bij het verkrijgen van een zelfstandige woning. Voor hen wordt door bemiddeling een (bepaald) deel van de kernvoorraad beschikbaar gesteld. Dit betreft statushouders en kandidaten voor kanswoningen. Kanswoningen zijn voor woningzoekenden, afkomstig uit een instelling of een Blijfhuis, die voor bemiddeling worden aangemeld via het noodteam.

Doorstromer

Huishoudens dat binnen Nederland verhuist naar een zelfstandige woning en daarbij een zelfstandige woning achterlaat voor een volgende bewoner. Dit in tegenstelling tot een starter.

Energielabel woningen

Het energielabel voor woningen lijkt op het energielabel voor koelkasten en andere apparaten. Het geeft met letters (A tot en met G) en kleuren (groen tot en met rood) aan hoe energiezuinig of -onzuinig een huis is. Klasse A (donkergroen) is zuinig, klasse G (rood) is onzuinig.

Kernvoorraad

Ook wel: sociale sector: Alle goedkope en betaalbare huurwoningen. Dit zijn de huren tot € 710,68 per maand. Voor de goedkope koopwoningen geldt een grens van € 170.225,=.

Voor alle woningen in de kernvoorraad is op grond van de Huisvestingsverordening een Huisvestingsvergunning van het college noodzakelijk. De corporaties hebben het mandaat om deze vergunning af te geven.

Voor alle andere woningen geldt vrije vestiging. Door de huur te verhogen tot boven de huurprijsgrens kunnen corporaties hun bezit 'liberaliseren'; dus overbrengen naar het niet-DAEB-segment.

Prestatieafspraken

De gemeente Velsen heeft een Woonvisie. De corporaties hebben hun Strategisch Voorraad Beleid. De gemeente en de corporaties zijn natuurlijke partners waar het om het huisvesten van de doelgroepen gaat. In de prestatieafspraken komen de gemeente en de corporaties overeen, op welke inzet van elkaar zij mogen rekenen om in een bepaalde periode gezamenlijke doelen te bereiken. De prestatieafspraken in Velsen worden hernieuwd. Gestreefd wordt naar minder omvangrijke afspraken, bij voorkeur voor korte perioden van een jaar.

RAP

Regionaal Actie Programma Wonen IJmond - Zuid-Kennemerland 2012 - 2015.

Statushouder

Een asielzoeker of vluchteling met een verblijfsvergunning.

Verhuurderheffing

Verhuurders die meer dan 10 sociale huurwoningen verhuren, betalen in 2013 een heffing van het Rijk over de waarde van deze huurwoningen. Het gaat hierbij over de kernvoorraad: huurwoningen waarvan de huur lager is dan € 710,68 per maand (prijspeil 2015).

De verhuurderheffing is in 2013 0,014% van de waarde van de huurwoningen. Het voorgestelde tarief voor 2014 ligt hoger: 0,381 %. Dit tarief loopt daarna verder op van 0,449% in 2015 tot 0,491% in 2016 en 0,536% in 2017.

De heffing beperkt de investeringsruimte van de corporaties. De heffing kan niet volledig uit huurverhogingen worden gedekt, omdat dit de betaalbaarheid van de kernvoorraad in gevaar brengt.

Woonzorgcomplex

Een complex zelfstandige woningen met een bouwwijze die gericht is op verzorgd wonen, met een complexgewijs overeengekomen zorg- en servicearrangement. Er is een duidelijke scheiding tussen wonen, zorg en service. In principe is er zorg op afspraak en wordt er geen continue zorg verleend. Er is wel sprake van zorggarantie in geval van nood.

Woonservicezone

Een (deel van een) wijk waarin optimale condities zijn geschapen voor wonen met zorg en welzijnsvoorzieningen, tot en met niet-planbare 24-uurs zorg. In deze zones kunnen ouderen, lichamelijk en verstandelijk gehandicapten en (ex-)psychiatrische patiënten zelfstandig blijven wonen, ook als men minder mobiel is of zorg nodig heeft.

WSW-borging

WSW staat voor Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Corporaties moeten voor de financiering van hun activiteiten meestal geld lenen. Borging geeft de geldgever waarbij de corporatie een lening afsluit zekerheden en garanties op de lening. De financier weet dat het WSW de financiële positie van de corporatie plus de specifieke financieringsaanvraag heeft beoordeeld. Daarnaast is er sprake van garantstelling door andere

corporaties en van 'achtervang' door gemeenten en Rijk. Deze zekerheid en garanties zorgen ervoor dat corporaties gemakkelijker leningen kunnen afsluiten en dat ze daarvoor gunstige voorwaarden krijgen, zoals een lage rente.

Corporaties kunnen niet voor al hun activiteiten met borging geld lenen. Borging wordt gezien als een vorm van staatssteun, omdat ook gemeenten en Rijk garant staan voor de leningen. Daarom is borging alleen toegestaan voor financiering van de DAEB. Daartoe behoren in ieder geval de bouw, renovatie, exploitatie en verhuur van woningen tot de huurgrens, maar ook van maatschappelijk vastgoed en activiteiten om de leefbaarheid in wijken te verbeteren.

OVERWEGINGEN EN ONDERTEKENING

De ondergetekenden,

- De gemeente Velsen, vertegenwoordigd door de portefeuillehouder wonen, de heer F. Bal.
- Stichting Woningbedrijf Velsen, vertegenwoordigd door de directeur-bestuurder mevrouw T. Morsheim.
- Stichting Velison Wonen, vertegenwoordigd door de directeur-bestuurder, de heer P.H.M. van Ling,
- Vereniging Brederode Wonen, vertegenwoordigd door de directeur-bestuurder, de heer P. H. Vreke

Overwegende:

- dat de gemeente in 2013 de Woonvisie 2025 heeft vastgesteld.
- dat de gemeente op basis daarvan prestatieafspraken wil maken met de wooncorporaties, die hun werkgebied in Velsen hebben.
- dat een goede samenwerking tussen bovengenoemde partijen nodig is om de opgaven die er binnen Velsen liggen op te pakken.
- dat deze prestatieafspraken betrekking hebben op de aandachtsgebieden vermeld in het Besluit Beheer Sociale Huurwoningen en dat deze in hoofdzaak omvatten het bouwen en beheren van sociale huurwoningen en het beheren van de directe woonomgeving (leefbaarheid).
- dat de volgende documenten voor de prestatieafspraken belangrijke input hebben gevormd:

1. Het Collegeprogramma 2014 - 2018
2. De Visie op Velsen 2025
3. De Strategische Agenda tot 2016
4. De Woonvisie 2025
5. Het Regionale Actie Programma Wonen Zuid-Kennemerland en IJmond 2012 t/m 2015
6. Het Woonakkoord van het Kabinet
7. Het strategisch voorraadbeleid 2014 en de bedrijfsvisie 2012-2015 (geactualiseerd 2013) van Woningbedrijf Velsen
8. Het strategisch voorraadbeleid en het ondernemingsplan 2014-2017 van Velison Wonen
9. Het strategisch voorraadbeleid en het ondernemingsplan 2014-2018 van Brederode Wonen

- dat de prestatieafspraken door de partijen worden gezien als een vastlegging van de wederzijdse ambities en inspanningsverplichtingen.
- dat de totstandkoming van de prestatieafspraken is voorbereid door de gemeente in samenwerking met wooncorporaties.
- dat actuele ontwikkelingen, voortschrijdend inzicht en nieuwe rijksregelgeving aanleiding kunnen zijn om in overleg de gemaakte afspraken aan te passen.

Verklaren partijen deze afspraken na te komen, elkaar aan de afspraken te houden en gezamenlijk verantwoording af te leggen over de nakoming van deze afspraken, die de wederzijdse intenties, ambities en resultaten vormen voor de periode van 2014 tot 2016.

Deze overeenkomst kan worden aangehaald als Prestatieovereenkomst Wonen Velsen 2015 – 2016.

Aldus in meervoud opgemaakt en getekend op te Velsen.