



PRESTATIEAFSPRAKEN

HOLLANDS KROON

Conceptkaderafspraken 2016-2021, versie 17 oktober 2016



Huurders
Woningbouwvereniging
Anna Paulowna

woon **Compagnie**



Huurdersvereniging Niedorp/Wieringerwaard en
Huurdersvereniging Wieringermeer

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Samenwerken	7
1.1 Samenwerken: vormgeven aan het partnerschap	7
1.1.1 Overlegstructuur en borging van de afspraken	7
1.1.2 Samenwerking bij onderzoek en opdrachtverstrekking	8
1.1.3 Looptijd, bijstelling en bijzondere omstandigheden	9
Hoofdstuk 2 Sociale voorraad	11
2.1 Voorraad	11
2.1.1 Beschikbaarheid van sociale huurwoningen	11
2.1.2 (Des)investeringen in de woningvoorraad: verkoop, herstructurering, nieuwbouw en sloop	13
2.1.3 Herstructurering/ stedelijke vernieuwing	13
2.1.4 Betaalbaarheid	16
Hoofdstuk 3 Duurzaamheid	17
Hoofdstuk 4 Wonen & zorg	20
Hoofdstuk 5 Leefbaarheid	22
Hoofdstuk 6 Bijzondere doelgroepen	24

Bijlagen:

Definitielijst
Projectenoverzicht

Voorwoord prestatieafspraken Hollands Kroon 2016-2021

Met het herzien van de Woningwet is het speelveld veranderd. Gemeenten, huurders en corporaties spreken af gezamenlijk afspraken te maken en de dialoog aan gaan over de lokale ambities. Het koersdocument Wonen en het Regionaal Kwalitatief Woningbouwprogramma Kop van Noord-Holland (hierna te noemen KWK) vormen de basis voor prestatieafspraken. Dit document betreft een dynamisch document dat maandelijks resulteert in een geactualiseerd programma en jaarlijks wordt het afwegingskader geactualiseerd na evaluatie. Het koersdocument wordt ook in het kader van deze prestatieafspraken op onderdelen geactualiseerd en afgestemd met de omgevingsvisie. In deze wettelijke verankering zijn de maatschappelijke investeringen door corporaties opgenomen, die in het volkshuisvestingsbeleid van de gemeente zijn vastgesteld. De exacte bijdrage van de corporatie aan het volkshuisvestingsbeleid komt in samenwerking tussen corporatie, huurdersorganisatie en gemeente tot stand in de vorm van prestatieafspraken. Uitgangspunt is dat alle partijen gelijkwaardig aan tafel zitten.

Doel van de prestatieafspraken

De gemeente Hollands Kroon, de woningcorporaties Wooncompagnie, Beter Wonen, Woningbouwvereniging Anna Paulowna en de huurders vertegenwoordigd door de Huurderskoepel (voor Huurdersvereniging Niedorp/Wieringerwaard en Huurdersvereniging Wieringermeer) en het bestuur van Woningbouwvereniging Anna Paulowna (hierna 'de partijen' genoemd), delen ambities op het terrein van wonen. Huurdersbelangenvereniging Wieringen onderschrijft deze prestatieafspraken op onderdelen en heeft gekozen deze afspraken niet te ondertekenen. Zij worden in het vervolg, bij het maken van de komende jaarschijven, weer betrokken.

Hieraan ligt een goede samenwerking ten grondslag, die tot stand komt door de volgende doelen na te streven:

- Het borgen van het koersdocument Wonen en het Regionaal Kwalitatief Woningbouwprogramma Kop van Noord-Holland, en richting geven aan de uitvoering die hiertoe behoort;
- Het efficiënt aanpakken van de gedeelde volkshuisvestelijke opgaven;
- Het afstemmen van en begrip kweken voor elkaars beleid en agenda;
- Een breder politiek draagvlak creëren voor de prestaties van de woningcorporaties;
- En draagvlak creëren onder alle betrokken partijen voor het volkshuisvestingsbeleid in Hollands Kroon.

De partijen spreken in dit kader inhoudelijke afspraken af op de volgende hoofdthema's:

- Samenwerken: vormgeven van samenwerking
- Voorraad: betaalbaarheid, beschikbaarheid en omvang voorraad van sociale huurwoningen

- Duurzaamheid
- Wonen en Zorg
- Leefbaarheid
- Bijzondere doelgroepen.

Woningstichting Den Helder bezit een aantal scholen in de gemeente Hollands Kroon. We kiezen er in deze afspraken voor het accent op de volkshuisvesting te leggen en daarmee over scholen in het bezit van corporaties geen specifieke afspraken te maken. Dit is met Woningstichting Den Helder afgesproken.

Prestatieafspraken: kaders en jaarafspraken

Over de thema's zijn prestatieafspraken (kaders) opgesteld voor de periode 2016-2021. Deze zijn terug te vinden in de volgende hoofdstukken. In de jaarafspraken, gebaseerd op de biedingen van de woningcorporaties zijn deze concreet vormgegeven voor het betreffende jaar.

In deze prestatieafspraken is gekozen voor een vorm waarbij collectieve kaderafspraken gemaakt worden met ruimte voor bilaterale afspraken in de jaarschijven waar belangen en mogelijkheden bij partijen verschillen.

Woningcorporaties leveren ieder derde kwartaal aan de gemeente een meerjarig overzicht van de voorgenomen werkzaamheden. Dit bevat in ieder geval:

- Voornemens tot liberalisatie en verkoop op projectniveau (rekening houdend met communicatie naar huurders toe);
- Voornemens rond nieuwbouw en gewenste ontwikkeling van de woningvoorraad (betaalbaarheid en bereikbaarheid);
- Huisvesting specifieke groepen (onderverdeling zichtbaar in hoofdstuk 6 bijzondere doelgroepen);
- De kwaliteit en duurzaamheid van woningen;
- Voorgenomen investeringen in leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed;
- Prestaties op het gebied van de samenwerking tussen sociale wijk- en buurtteams.

De gemeente is daarnaast verantwoordelijk voor:

- Uitvoeren landelijk beleid, wet en regelgeving en opstellen en uitvoeren eigen beleid zoals de Omgevingsvisie;
- Uitvoeren landelijk wet en regelgeving zoals de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo);
- Het maken van ruimtelijke plannen;
- Naleven van de regionale- en provinciale afspraken zoals kwalitatief woningbouwprogramma voor de kop KwK) en RAP 2.0.

De positie van en ontwikkelingen bij de betrokken partijen

De gemeente Hollands Kroon is gelegen in de Kop van Noord-Holland. Ze bestaat grofweg uit vier sub woningmarkten: omgeving Anna Paulowna, omgeving Niedorp, Op Wieringen en Wieringermeer. De grote kernen Anna Paulowna, Nieuwe Niedorp/Winkel, Hippolytushoef en Wieringerwerf hebben een centrale functie in de sub woningmarkten. Het aantal huishoudens van de gemeente Hollands Kroon blijft groeien tot 2030. Na 2020 neemt de groeitrend wel af en na 2030 daalt het aantal huishoudens licht. Van groot belang is ook dat de bevolkingssamenstelling verandert door ontgroening en vergrijzing. Deze bevolkingssamenstelling van circa 47.500 inwoners en 19.500

huishoudens concentreert zich in de vier grote kernen. Daar woont namelijk 55% van de inwoners, grotendeels senioren¹.

De corporaties in Hollands Kroon hebben een gezamenlijke vastgoedportefeuille van circa 5.000 huurwoningen. Dit is 25% van de totale woningvoorraad. Wat betreft het beleid en de investeringsruimte bij corporaties is er veel gewijzigd. Corporaties moeten voldoen aan strengere regelgeving rondom investeringen en woningtoewijzing.

Daarnaast is het toezicht op corporaties flink verstevigd en is de investeringsruimte van corporaties afgenomen door heffingen vanuit het Rijk (zoals de verhuurderheffing en de saneringsheffing). Nieuwe regelgeving geldend voor corporaties is opgenomen in de Herzieningswet Toegelaten Instellingen (Woningwet) die per 1 juli 2015 in werking is getreden. Een belangrijk gevolg van deze Woningwet is dat corporaties zich meer moeten en zullen richten op de sociale doelgroep. In Hollands Kroon bestaat de sociale voorraad reeds voor een groot deel uit woningen met een huurprijs tot de aftoppingsgrenzen. Vandaar dat er geen grote wijzigingen in de sociale voorraad worden voorzien. In het kader van duurzaamheid zien de partijen een belangrijke opgave voor het verduurzamen van de woningen én het verbeteren van het woon- en leefklimaat. Samenwerking met andere partijen die niet bij deze prestatieafspraken zijn betrokken, wordt hiervoor opgezet. Een ander thema dat door minister Blok is aangemerkt als prioritair thema, is wonen & zorg. Ouderen willen en kunnen namelijk steeds langer thuis wonen. Landelijk worden huurwoningen van corporaties voor al bijna de helft bewoond door 55-jarigen en ouder. Deze groep woont veelal in woningen die op basis van objectieve kenmerken niet geschikt zijn voor ouderen. Desondanks is deze groep niet erg genegen te verhuizen en kan en/of wil niet verhuizen. Bovendien neemt de vergrijzing in de komende jaren nog fors toe. De opgave voor de corporaties ligt derhalve in de aanpak van de bestaande voorraad en bouw van levensloopbestendige woningen. Tot slot, en zeker niet onbelangrijk, neemt het belang van maatwerk bij spreiding van bijzondere doelgroepen, ter voorkoming van ongewenste concentraties, toe. De taakstelling voor het huisvesten van vergunninghouders is bijvoorbeeld de afgelopen jaren sterk toegenomen. Door af te spreken maatwerk te blijven leveren en gezamenlijk naar gerichte oplossingen op zoek te gaan zoals het betrekken van particuliere initiatieven, wordt dit opgelost.

¹ Bron: Koersdocument "Wonen" Hollands Kroon, vastgesteld in raadsvergadering december 2013.

Het bezit van de woningcorporaties is op 1 januari 2016 als volgt opgebouwd:

Wooncompagnie	• 2600 DAEB-woningen, 45 niet-DAEB woningen • Gemiddelde kale huur €506 • 22% woningen met energie-index (EI) lager dan 1,3 (vergelijkbaar met label B), 48% EI vergelijkbaar met label C-D)
Beter Wonen	• 1075 DAEB-woningen, geen niet-DAEB • Gemiddelde kale huur €463 • 17% woningen met energie-index (EI) lager dan 1,3 (vergelijkbaar met label B), 65% EI vergelijkbaar met label C-D
Woningbouwvereniging Anna Paulowna	• 1350 DAEB-woningen, geen niet-DAEB • Gemiddelde kale huur €450 • 16% woningen met energie-index (EI) lager dan 1,3 (vergelijkbaar met label B), 51% EI vergelijkbaar met label C-D

Met DAEB worden diensten van algemeen economisch belang bedoeld of Niet-Diensten van algemeen economisch belang zoals beschreven in Woningwet². Sociale huurwoningen met een huur tot € 710,68 behoren tot de categorie DAEB-woningen.

² Voor meer informatie over de onderdelen in de Woningwet, zie http://www.aedes.nl/binaries/downloads/woningwet-in-de-praktijk/201508-woningwet_de_hoofdpunten.pdf

Hoofdstuk 1

SAMENWERKEN

1.1 Samenwerken: vormgeven aan het partnerschap

Gemeente Hollands Kroon, de woningcorporaties Wooncompagnie, Beter Wonen en Woningbouwvereniging Anna Paulowna, de huurdersverenigingen van Wooncompagnie (Huurderskoepel, voor de Huurdersvereniging Niedorp/Wieringerwaard en Huurdersvereniging Wieringermeer) en het bestuur van de vereniging van Woningbouwvereniging Anna Paulowna spreken uit met elkaar te willen samenwerken om prettig wonen in de sociale huursector in gemeente Hollands Kroon mogelijk te maken. Basis voor een goede samenwerking is respect voor elkaars opvattingen en het respecteren dat de gemeente, huurdersorganisaties en corporatie 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 om: open en transparante informatie-uitwisseling, heldere overlegstructuren en korte lijnen.

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 de looptijd, monitoring, evaluatie en bijstelling van de afspraken en wat te doen in bijzondere omstandigheden.

1.1.1 Overlegstructuur en borging van de afspraken

Afspraken:

Alle partijen	<i>Bestuurlijk overleg:</i> De woningcorporaties en gemeente voeren tweemaal per jaar een algemeen bestuurlijk overleg. Hiernaast vindt in mei een apart bestuurlijk overleg plaats ten behoeve van de prestatieafspraken waarbij ook de huurdersorganisaties aanschuiven. Dit overleg bestaat uit een vertegenwoordiging uit het college van Burgemeester en wethouders, de bestuurders van de corporatie en de vertegenwoordigers van de huurdersorganisaties. Centraal in dit overleg staan de evaluatie van de prestatieafspraken uit het voorgaande jaar, bespreking van het bod voor het volgende jaar en besprekpunten die naar voren zijn gekomen in het ambtelijk overleg. <u>Doel: Het bestuurlijk overleg is besluitvormend.</u>
Alle partijen	<i>Ambtelijk overleg:</i>

	Dit overleg is ter voorbereiding op het bestuurlijk overleg en vindt derhalve driemaal per jaar plaats. Het heeft een informierend karakter waarbij ontwikkelingen bij de betrokken partijen worden besproken. Daaruit komt eveneens de agendering uit voor onderwerpen die op bestuurlijk niveau besproken dienen te worden. <u>Doel: informatie uitwisselen en voorbereiding van de agenda voor het bestuurlijk overleg.</u>
Alle partijen	<i>Monitoring</i> Eenmaal per jaar bespreken partijen gezamenlijk de ontwikkeling van de sociale woningvoorraad, de geplande ingrepen, vorderingen binnen de thema's financiële situatie, duurzaamheid, betaalbaarheid, betalingsachterstanden, huisuitzettingen, beschikbaarheid, maatschappelijke opgaven en leefbaarheid in de kernen en buurten alsook de effecten hiervan. Het delen en informeren vindt plaats tijdens het ambtelijk overleg, resultaten en eventueel bijstellen van de ingrepen bespreken partijen in het bestuurlijk overleg voorafgaand aan de evaluatie van de jaarafspraken en een nieuw voorstel voor het erop volgende jaar. <u>Doel: monitoren om te bepalen of bijsturing nodig is.</u>
Woningcorporaties	<i>Communicatie projecten sloop, nieuwbouw en herstructurering</i> In herstructureringsprojecten en bij sloop en vervangende nieuwbouw zijn de woningcorporaties verantwoordelijk voor de communicatie met huurders. Daar waar het gaat om de raakvlakken met de gemeente wordt deze actief betrokken / c.q. wordt invulling gegeven aan de communicatie. <u>Doel: bewoners goed informeren over veranderingen in de buurt.</u>
Gemeente en woningcorporaties	<i>Kostenverdeling nieuwbouw- en herstructureringsprojecten</i> Per project vindt overleg plaats of er sprake kan zijn van kostenverdeling tussen de betrokken partijen. Als dat het geval is, wordt op dat moment ook afgesproken voor welke bedragen en onderdelen. <u>Doel: voorafgaand aan gezamenlijke projecten afstemmen in hoeverre sprake kan zijn van kostenverdeling, bedragen en onderdelen.</u>
Alle partijen	<i>Samenwerking met de huurdersorganisaties</i> De huurdersorganisaties hebben een belangrijke signaalfunctie en zijn gesprekspartner om te borgen dat huurders betaalbaar en in woningen van goede kwaliteit gehuisvest worden, in een leefbare woonomgeving. Leefbaarheid en de huisvesting van urgenten zijn bij uitstek thema's waarbij de oren en ogen van de huurdersorganisaties van grote waarde zijn. Daarnaast kunnen de huurders door de woningcorporaties en de gemeente bij specifieke vraagstukken waarvoor de woningcorporaties en/of de gemeente direct verantwoordelijk zijn. <u>Doel: klimaat scheppen waarin de huurdersorganisaties de belangen van de huurders goed kunnen vertegenwoordigen.</u>

1.1.2 Samenwerking bij onderzoek en opdrachtverstrekking

Afspraken:

Alle partijen	<i>Onderzoek</i> Gemeente en woningcorporaties bepalen of er bij onderzoeken sprake is van een gezamenlijk belang. Als dit het geval is, dan wordt nagegaan wat de totale kosten zijn, of partijen daarin bijdragen en voor welk aandeel. De huurdersorganisaties worden betrokken bij het uitwerken van de onderzoeksvragen. <u>Doel: Voorafgaand aan het uitvoeren van onderzoek helderheid over kostenverdeling.</u>
Alle woningcorporaties	<i>Woonruimteverdeelsysteem</i> Alle corporaties maken gebruik van het woonruimteverdeelsysteem Woonmatch. Gegevens uit dit systeem vormen inbreng voor monitoring (zie 1.1.1) op onder meer de volgende onderdelen: - Betaalbaarheid en beschikbaarheid - Energie-indexen - Wachtlijsten Bij de thema's in de volgende hoofdstukken staat een uitwerking van de onderwerpen die gemonitord worden. <u>Doel: Inzicht in de ontwikkelingen in de woonruimteverdeling.</u>

1.1.3 Looptijd, bijstelling en bijzondere omstandigheden

Kaderafspraken

Alle partijen	Deze overeenkomst geldt voor de periode van vaststelling tot 1 oktober 2021 en loopt automatisch door bij het verstrijken van de einddatum tot er sprake is van ondertekening van een nieuwe overeenkomst. Tussentijdse bijstelling van afspraken is mogelijk als alle partijen hiermee instemmen. Deze overeenkomst wordt beëindigd als alle partijen hiermee instemmen. De corporaties treden als collectief op en maken als collectief de ambities waar. De uitvoering kan per corporatie verschillen.
	Wijzigingen in rijks- of provinciaal beleid kunnen ertoe leiden dat de afspraken uit deze overeenkomst geheel of gedeeltelijk moeten worden bijgesteld.
	Uitgangspunt bij deze afspraken is redelijkheid en billijkheid, ook bij gewijzigde omstandigheden. Als een 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 een van de partijen sprake is van overmacht, waardoor partijen elkaar in redelijkheid en billijkheid niet aan deze werkafspraken kunnen houden. Alle partijen moeten instemmen met deze voorstellen, voordat deze in plaats treden van de afspraken uit deze prestatieafspraken-overeenkomst
	Deze prestatieafspraken geven een doorkijk tot en met 2021. Projecten in de sociale voorraad 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 omvang van het aantal wooneenheden. Voor zover daar nu zicht op is, zijn deze projecten benoemd in het projectenoverzicht (zie bijlage).

	Mochten er geschillen zijn tussen partijen over de uitleg van deze prestatieafspraken die in gezamenlijk overleg niet overbrugbaar zijn, dan zal een traject van <i>mediation</i> worden gestart. Na <i>mediation</i> kan het geschil worden voorgelegd aan de minister.
--	--

Hoofdstuk 2

SOCIALE VOORRAAD

2.1 Voorraad

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 sociale voorraad (woningen tot een netto huurprijs € 710,68 prijspeil 2016). Doelstelling is om de omvang van het deel van de sociale voorraad onder de hoogste aftoppingsgrens stabiel te houden op circa 4.500 woningen en derhalve voldoende woningen te behouden voor de sociale doelgroep (met een inkomen tot € 35.739). Het overige deel van de sociale voorraad, bestaande uit woningen met een netto huurprijs tussen de tweede aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens (circa 500 woningen), daalt licht in omvang.

Bij het aangaan van deze kaderafspraken behoort een groot deel van de woningvoorraad al tot de huurprijscategorie onder de aftoppingsgrenzen. Bij Beter Wonen is dat 97% van de woningen, bij Woningbouwvereniging Anna Paulowna is dat 95% en bij Wooncompagnie is dat 79%.

Als gevolg van nieuwe wetgeving zijn huishoudens die gezien hun inkomen in aanmerking komen voor huurtoeslag aangewezen op een betaalbare huurwoning met een huurprijs onder de aftoppingsgrenzen (dit komt neer op € 586,68 en € 628,76 volgens het prijspeil 2016). Corporaties dienen minimaal 95% van de huurtoeslaggerechtigden in een betaalbare woning te huisvesten (passend toewijzen). Tevens geldt tot 1 januari 2021 de volgende beleidsvrijheid:

- Minimaal 80% van de woningen toewijzen aan huurder(s) met een inkomen tot € 35.739 (de primaire doelgroep);
- Maximaal 10% van de woningen toewijzen aan huurder(s) met een inkomen van € 35.739 tot € 39.874 (de middeninkomens);
- Maximaal 10% van de woningen vrij toewijzen, met voorrang voor urgenten.

2.1.1 Beschikbaarheid van sociale huurwoningen

Alle partijen	<i>Betaalbare voorraad</i> De woningcorporaties investeren in de beschikbaarheid en betaalbaarheid van huurwoningen in de gemeente Hollands Kroon door
----------------------	---

	voor voldoende woningen een huurprijs te hanteren onder de hoogste aftoppingsgrens (€ 629,-, prijspeil 2016) en onder de eerste aftoppingsgrens (€587,-, prijspeil 2016). Collectief streven de woningcorporaties naar een woningvoorraad waarbij ten minste 90% bestaat uit woningen met een huurprijs tot de hoogste aftoppingsgrens en ten minste 80% tot de eerste aftoppingsgrens. Om goed zicht te krijgen op de actuele ontwikkeling van de vraag naar sociale huurwoningen per huurprijscategorie geven alle partijen hoge prioriteit aan het doen van onderzoek naar de slaagkansen en wachttijden van woningzoekenden. <u>Doel: Voldoende woningen voor de sociale doelgroep.</u>
Alle partijen	<i>Gewenste omvang voorraad</i> Partijen zetten gezamenlijk in op het stabiel houden van de voorraad tot de hoogste aftoppingsgrens, waarbij verschillen tussen de partijen mogelijk zijn. Jaarlijks evalueren de partijen de (project)ontwikkelingen, ook in relatie tot de kaders van het KWK. <u>Doel: Sociale voorraad en sociale doelgroep in balans, met voldoende mogelijkheden voor toewijzingen aan de sociale doelgroep.</u>
Alle woningcorporaties	<i>Monitoring</i> De woningcorporaties monitoren jaarlijks de beschikbaarheid en betaalbaarheid van huurwoningen in de gemeente Hollands Kroon. Hiervoor worden ten minste de volgende onderdelen gemonitord: • Aantal en aandeel woningen per huurprijscategorie • Aantal en aandeel woningen per woningtype • Aantal en aandeel woningen naar combinatie van huurprijscategorie en woningtype • Hoogte van de woonlasten van huurders (in samenwerking met de gemeente, die inzicht geeft in gemeentelijke belastingen, via het Centrum voor onderzoek van de economie en van de lagere overheden (COELO). Bij stijging van de woonlasten gaan alle partijen in gesprek hoe dat beperkt kan worden. • Aantal huisuitzettingen, inzet schuldhelpverlening en toepassing van het tweedekansbeleid. <u>Doel: Afstemming tussen corporaties voor een complementaire, betaalbare woningvoorraad.</u>
Alle woningcorporaties	<i>Middeninkomens</i> Het belang van de mogelijkheid middeninkomens (met een inkomen van €35.739 tot €39.874 in de corporatievoorraad met een huurprijs boven de 2^e aftoppingsgrens tot de liberalisatiegrens toe te kunnen wijzen wordt door alle corporaties onderkend. Corporaties wijzen aan deze groep woningen toe binnen de wettelijke kaders. <u>Doel: Keuzevrijheid om te huren.</u>

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

<i>Verkoop</i>	
Gemeente en woningcorporaties	<i>Nieuwbouw op inbreidingslocaties</i> De gemeente Hollands Kroon heeft grondposities op inbreidingslocaties in de kernen. Indien deze op de markt gebracht worden, is het vigerende gemeentelijke beleid om deze grond te verkopen voor een zo hoog mogelijke grondprijs. De woningcorporaties en huurdersorganisaties zien deze locaties als aantrekkelijk voor sociale woningbouw en zouden graag zien dat de gemeente deze locaties tegen een redelijke sociale grondprijs aan de woningcorporaties aanbiedt. De gemeente deelt de projectlocaties met de woningcorporaties en neemt de wens van de woningcorporaties en huurdersorganisaties in overweging. <u>Doel: voldoende betaalbare huurwoningen nabij voorzieningen.</u>
Alle woningcorporaties	<i>Verkoop huurwoningen: maatwerk</i> Verkoop van huurwoningen in de sociale sector door de corporaties in de gemeente Hollands Kroon gebeurt onder voorwaarde dat voldoende betaalbare voorraad overblijft voor de sociale en bijzondere doelgroepen. <u>Doel: Behoud van voldoende betaalbare woningen, bestemd voor de sociale/bijzondere doelgroepen.</u>
Alle partijen	<i>Afstemming verkoop</i> Corporaties hebben verschillende motieven voor verkoop van huurwoningen. Deels is dat om investeringen in nieuwbouw en in de bestaande voorraad mogelijk te maken, deels vanuit volkshuisvestelijke motieven en vanuit (overige) strategische doeleinden. Corporaties zijn terughoudend in verkoop van woningen tot de aftoppingsgrenzen. Ze, spreken af de verkoopportefeuille tijdens de jaarlijkse evaluatie af te stemmen met de huurdersorganisaties en gemeente Hollands Kroon om inzichtelijk te maken of de juiste woningen qua prijsklassen en locaties beschikbaar blijven voor de sociale doelgroep. Deze monitoring wordt jaarlijks besproken in het bestuurlijk overleg. Het bijgevoegde projectenoverzicht (zie bijlage) van de corporaties vormt de nulmeting voor de monitoring. <u>Doel: Vroegtijdige afstemming over de verkoop om voldoende woningen te behouden in de segmenten waar veel vraag naar is.</u>

2.1.3 Herstructurering/ stedelijke vernieuwing

Alle partijen	<i>Strategische keuzes projectenlijst bespreken</i> Corporaties bespreken strategische keuzes bij herstructurering in samenspraak met gemeente en huurders. 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 door andere partijen alternatieve keuzes worden gemaakt, mits voldoende onderbouwd. <u>Doel: Overeenstemming en draagvlak bij herstructureringsaanpak.</u>
Alle partijen		<i>Vervangende nieuwbouw</i> De corporaties Beter Wonen en Woningbouwvereniging Anna Paulowna kiezen voor het bouwen van woningen ter vervanging van bestaande bouw. Er is derhalve geen sprake van toevoeging maar vervanging. Wooncompagnie realiseert een kleine toename. De locaties van (vervangende) nieuwbouw zijn benoemd in bijlage 'Projectenoverzicht'. De aantallen van zowel de harde als zachte projecten zijn afgestemd tussen gemeente en corporaties en passen binnen het KWK. Daarmee vormt het KWK geen belemmering voor de uitvoer van de genoemde projecten. In de jaarschijven wordt elk jaar een geactualiseerd projectenoverzicht opgenomen. Per corporatie Wooncompagnie bouwt circa 235 woningen ter vervanging van bestaande bouw of reeds gesloopte bouw. Wooncompagnie is daarnaast voornemens circa 5 nieuwe woningen te realiseren gedurende de looptijd van deze prestatieafspraken. Beter Wonen is voornemens circa 40 woningen (zachte projecten) te realiseren gedurende de looptijd van deze prestatieafspraken ter vervanging van bestaande bouw. Per saldo heeft dit tot gevolg dat er een afname van de voorraad plaatsvindt binnen deze periode, dat ontstaat in het bezit met een huurprijs vanaf de tweede aftoppingsgrens tot de liberalisatiegrens. Woningbouwvereniging Anna Paulowna is voornemens circa 90 woningen te realiseren gedurende de looptijd van deze prestatieafspraken ter vervanging van bestaande bouw. Per saldo heeft dit tot gevolg dat er een stabiele ontwikkeling van de voorraad tot de tweede aftoppingsgrens plaatsvindt binnen deze periode. <u>Doel: afstemming nieuwbouwprogramma tussen woningcorporaties onderling en met zicht op de particuliere woningmarktontwikkeling.</u>
Gemeente corporaties	en	<i>Gemeente stimuleert levensloopbestendig bouwen</i> De Gemeente Hollands Kroon stuurt op een levensloopbestendige woningvoorraad door middel van een toets op productmarktcombinatie (pmc) op basis van het Kwalitatief Woningbouwprogramma van de Kop. De volgende stappen worden doorlopen: • Bepalen marktvraag per pmc voor elke gemeente • Afzetten tegen bestaande voorraad en toekenning scores per pmc per gemeente • Toepassing scores gemeenteniveau in het afwegingskader

	• Doorvertaling naar kernniveau Aanvullend stimuleert de Gemeente Hollands Kroon door uitwerking van de voorzet aanpak in het kader van levensloopbestendig wonen in de bestaande voorraad, in de vorm van opplusvarianten/aanvliegroutes. Woningcorporaties Beter Wonen en Woningbouwvereniging Anna Paulowna kiezen bij nieuwbouwprojecten voor het bouwen van levensloopbestendige woningen (een woning die geschikt is voor bewoning tot op hoge leeftijd, ook in geval van enige fysieke beperkingen en/of chronische ziekten van bewoners). Wooncompagnie spreekt met gemeente Hollands Kroon en de huurdersorganisatie af eind 2016 specifiekere criteria uit te werken wat daadwerkelijk als levensloopbestendig te benoemen is en hoe hiernaar in het vervolg wordt gehandeld. In de bestaande voorraad vinden geen grootschalige aanpassingen plaats, omdat een groot deel van de bestaande voorraad zich hier niet voor leent. Waar het technisch én financieel mogelijk is, wordt wel maatwerk geleverd om woningen aan te kunnen passen. <u>Doel: Woningen (ver)bouwen die voor alle doelgroepen passend zijn, rekening houdend met de praktische uitvoering.</u>
Gemeente	<i>Ondersteuning bij nieuwbouw- en herstructureringsprojecten</i> De gemeente zal beoordelen of er aansluiting kan worden gevonden bij nieuwbouw en/of herstructureringsplannen van de corporaties. Daarbij geldt dat het van belang is dat gemeentelijke plannen in het openbaar gebied (onder andere riolering, wegen en verkeersveiligheid) qua planning worden afgestemd met uitvoeringsplannen van de corporaties, dan wel met marktpartijen. <u>Doel: handen ineen slaan om herstructurering zo economisch mogelijk te realiseren.</u>
Gemeente	<i>Ondersteuning bij lopende herstructureringsprojecten</i> In het kader van de afronding van de herstructurering in Middenmeer worden de lopende afspraken tussen Wooncompagnie en Gemeente Hollands Kroon aangehouden en indien nodig in overleg aangepast. <u>Doel: succesvolle afronding lopende herstructureringsprojecten.</u>
Alle partijen	<i>Accommodatie- en grondbeleid</i> Gemeente Hollands Kroon informeert de corporaties en huurdersorganisaties via een presentatie/toelichting bij raadsbesluiten over het accommodatie- en grondbeleid. De gemeente informeert de corporaties bovendien ten minste actief over beschikbare accommodaties. Het grondbeleid van de gemeente voorziet in aangepaste prijzen. Jaarlijks worden deze prijzen door de gemeenteraad vastgesteld in een grondprijzenbrief.

	<u>Doel: delen informatie over het accommodatie- en grondbeleid.</u>
--	--

2.1.4 Betaalbaarheid

Alle partijen	<i>Schuldhelpverlening, tweede kans beleid en voorkomen huisuitzetting</i> Gemeente en de woningcorporaties werken goed samen op het gebied van schuldhelpverlening, tweedekansbeleid en voorkomen van huisuitzetting. Om deze samenwerking te versterken wordt een convenant opgesteld waarin afspraken over de samenwerking op papier worden gezet. Dit dient als handvat voor de sociale wijkteams, zodat zij effectief, efficiënt en eenduidig kunnen samenwerken met de woningcorporaties. Daarnaast wordt hiermee de overdraagbaarheid geborgd. <u>Doel: Het opstellen van een convenant waarin de samenwerking helder verwoord is. Daarin staan signalering en preventief ingrijpen bij betaalbaarheidsproblemen en voorkoming van huisuitzetting centraal.</u>
Alle partijen	<i>Maatwerk bieden bij te hoge woonlasten</i> Alle partijen hechten belang aan het uitvoeren van acties bij structurele of tijdelijk te hoge woonlasten. De gemeente heeft een regeling waarin het mogelijk is om bijzondere bijstand te vragen voor woonlasten. Als een huurder in een te dure woning woont (een woning waarvoor geen huurtoeslag mogelijk is) wordt aan de bijstand de voorwaarde verbonden om naar een andere woning uit te zien en te verhuizen. Deze regeling blijkt in de praktijk niet goed bekend bij huurders. Woningcorporaties en de gemeente stellen daarom een communicatieplan op voor de huurders, zodat zij goed geïnformeerd zijn over deze regeling. <u>Doel: Huurders die door onvoorziene omstandigheden in financiële problemen komen en niet meer aan hun financiële verplichtingen kunnen voldoen, weten waar zij terecht kunnen voor een tijdelijke regeling.</u>

Hoofdstuk 3

DUURZAAMHEID

Voor de gemeente Hollands Kroon is duurzaamheid een leidend en verbindend principe. Dit geldt ook voor de gebouwde omgeving. Er is op dit moment een regionaal lopend project met RUD NHN, Duurzaam Bouwenloket en de gemeenten in de Kop NH. Bewoners krijgen maatwerkadviezen om langer en comfortabel thuis te kunnen blijven wonen. Dit project is in regionaal verband in februari 2016 gestart. Dit is een vervolg op een regionale inventarisatie naar de levensloopgeschiktheid van de bestaande woningvoorraad en betreft een koppeling met verduurzaming. Met de gevraagde investering horende bij het Bestuursconvenant regionale samenwerking 'De Kop Werkt' kan het project ongeveer 5 jaar doorlopen en kunnen er meer wijken worden aangepakt.

Wooncompagnie is als lid van Aedes gebonden aan het geactualiseerde landelijke Convenant energiebesparing, afgesloten tussen het Ministerie van BZK, Aedes. Daarin is als inspanningsverplichting opgenomen dat alle corporatiewoningen in 2020 ten minste een gemiddelde Energie-index van 1,25 hebben. Dit komt overeen met energielabel B. Wooncompagnie zet voorop in het thema duurzaamheid oog te hebben voor betaalbaarheid. Dit komt erop neer dat de nadruk ligt op het verbeteren van woningen met hoge energie-indexen tot gemiddelde energie-indexen. Woningbouwvereniging Anna Paulowna en Beter Wonen zijn geen lid van Aedes en derhalve niet gebonden aan het Convenant energiebesparing. Desondanks hebben deze corporaties ambities om het bezit te verduurzamen. Samen met de huurdersorganisaties werken zij hun duurzaamheidsbeleid voor de komende jaren uit, waarin zij niet alleen oog hebben voor de energetische staat van gebouwen maar ook voor een gezonde woon- en leefomgeving. Hiervoor zoeken de gemeente, corporaties en huurdersorganisaties ook buiten dit tripartiet overleg naar partners die hieraan kunnen bijdragen.

Alle partijen	<i>Monitoring</i> Partijen monitoren jaarlijks de energie-indexen van de woningvoorraad in de gemeente Hollands Kroon. Deze gegevens maken onderdeel uit van de agenda in het bestuurlijk overleg over de prestatieafspraken. <u>Doel: Zicht op ontwikkeling duurzaamheid</u>
Alle corporaties	<i>Aanpak verduurzaming woningvoorraad</i> De corporaties zetten zich in om de bestaande sociale

	huurwoningvoorraad te verduurzamen, met als doel het wooncomfort te vergroten en de woonlasten omlaag te brengen. De corporaties overleggen met de gemeente over de ambities op het niveau van gemeente Hollands Kroon en de gemeente onderzoekt hoe ze de corporaties kan ondersteunen om hun duurzaamheidsdoelstellingen te realiseren. <u>Doel: betaalbaarheid en duurzaamheid bereiken.</u>
Alle corporaties	<i>Investeren in energetische maatregelen in de volle breedte</i> Corporaties kiezen bewust voor het nemen van verduurzamingsmaatregelen over de gehele voorraad. Dit betekent een beperkte inzet op innovatie projecten, zoals Nul-op-de-meter, maar ook een ambitie om aan het eind van deze prestatieafspraken geen woningen met energie-indexen te hebben die vergelijkbaar zijn met een F- of een G-label. De doorrekening van duurzaamheidsmaatregelen is verschillend per woningcorporatie. <u>Doel: zoveel mogelijk huurders laten profiteren van lagere energielasten, meer wooncomfort.</u>
Alle partijen	<i>Samenwerking met andere partijen</i> Duurzaamheid gaat verder dan groene energie-indexen. Gezondheid van bewoners in en om het huis is minstens zo belangrijk. Hiervoor is samenwerking met andere partijen, zoals het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, noodzakelijk. Gemeente Hollands Kroon onderhoudt samen met de woningcorporaties en huurdersorganisaties deze contacten. <u>Doel: gezondheid in en om het huis voor huurders borgen.</u>
Alle partijen	<i>Waterpeil en Waterberging</i> In deze regio is wateroverlast (hoog waterniveau in kruipruimtes) een toenemend probleem. Vanwege betonconstructies ontstaat meer koude en vochtige lucht met gezondheidsproblemen tot gevolg. Anderzijds zijn er buurten die kampen met problemen in de riolering. Het gebied is onderverdeeld in veel peilgebieden, per peilgebied is er een prioritaire functie (wonen, recreatie, landbouw, industrie). In een peilbesluit legt het hoogheemraadschap per peilgebied het streefpeil vast en de marges waarbinnen het waterpeil mag worden ingesteld. Dat is kaderstellend voor het gemeentelijke beleid. Vanwege hoge kosten voert de gemeente geen onderzoek uit in het totale gebied, maar neemt wel bij de projectmatige aanpak van rioleringsplannen deze problematiek mee. Bij nieuwbouwplannen is er een reële mogelijkheid om deze problematiek mee te nemen. De gemeente betreft de woningcorporaties en de huurdersorganisaties bij de het uitrolprogramma van de riolering. De woningcorporaties geven

	aan welke gebieden in hun ogen de hoogste prioriteit hebben. De integrale afweging blijft bij de gemeente. <u>Doel: De problematiek onderkennen en waar mogelijk maatregelen treffen.</u>
Alle partijen	<i>Communicatie over bewuster omspringen met energieverbruik</i> 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 - door de corporatie en huurdersorganisatie - hoe zij hun woning energiezuiniger kunnen maken door zelf maatregelen te treffen. <u>Doel: verhogen bewustzijn onder huurders van de voordelen van het verlagen van energieverbruik en handelen naar een energiezuinige leefomgeving.</u>
Alle partijen	<i>Lokale energieopwekking</i> Corporaties zetten zich volgens eigen beleidsrichtlijnen in om lokale energieopwekking bij huurders mogelijk te maken. Gemeente Hollands Kroon ondersteunt partijen actief bij het verkrijgen van subsidies op gemeentelijk, provinciaal en rijksniveau. <u>Doel: vergroten mogelijkheden lokale energieopwekking.</u>

Hoofdstuk 4

WONEN & ZORG

De vergrijzing in Hollands Kroon is aanzienlijk. Volgens de Atrivé rapportage 'Investeren in levensloopbestendig wonen' zal het aandeel 75+-huishoudens toenemen tot 37% in 2030. De sterke groei van het aandeel 75+ huishoudens werkt ook door in het aantal huishoudens met mobiliteitsbeperkingen. Op basis van demografische ontwikkelingen, woningbehoefteonderzoek en de visie van zorgorganisaties is er een toenemende behoefte aan levensloopbestendige woningen. Dit komt deels tot stand door het bouwen van nieuwe levensloopbestendige woningen, deels door aanpassingen in de bestaande woningvoorraad. Alle partijen spreken de ambitie uit zich in te zetten voor voldoende woningen die passend zijn voor oudere huishoudens.

Alle partijen	<i>Woningaanpassingen</i> De gemeente Hollands Kroon onderzoekt in de eerste helft van 2017 welk werkproces het meest effectief en efficiënt is bij kleine woningpassingen van huurwoningen vanuit de Wmo. De uitkomsten van dit onderzoek worden besproken met de woningcorporaties. De optie om de woningaanpassingen direct door de betreffende woningcorporatie te laten uitvoeren tegen een vast te hanteren tarief dat wordt bekostigd vanuit de WMO zal hierin worden meegenomen. Per 1 januari 2017 is de organisatie Incluzio, als uitvoeringsorganisatie Sociaal Domein van de gemeente verantwoordelijk voor het beheer van de WMO-gelden, binnen de gemeentelijke beleidskaders WMO. De inzet van WMO gelden voor kleine en/of grote woningaanpassingen wordt door hen opgepakt met de woningcorporaties. <u>Doel: inrichting van een effectief en effectief werkproces voor gemeente en woningcorporaties.</u>
Alle partijen	<i>Samenwerking met zorgpartijen</i> De gemeente Hollands Kroon organiseert in samenwerking met de corporaties en uitvoeringsorgaan Sociaal Domein "Incluzio" eens per jaar een bestuurlijk overleg met een vertegenwoordiging van de zorg- en welzijnsorganisaties die actief zijn in de gemeente Hollands Kroon om de strategische vraagstukken rondom wonen, zorg en welzijn met elkaar te

	bespreken. <u>Doel: Geïnformeerd zijn en blijven over strategische vraagstukken rondom wonen, zorg en welzijn.</u>
--	---

Hoofdstuk 5

LEEFBAARHEID

Alle partijen zien een toename van leefbaarheidsproblematiek door een combinatie van beleidsveranderingen en de oproep om meer zelfredzaamheid. De herziening van de Woningwet per 1 juli 2015 maakt de mogelijkheden van corporaties om actief te zijn op het gebied van leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed kleiner. Het budget voor leefbaarheidsactiviteiten wordt aan een maximum gebonden (€ 126,25 per woning per jaar). Conform de Woningwet mogen woningcorporaties onder voorwaarden bijdragen aan de leefbaarheid. Deze bijdrage kan betrekking hebben op het bestrijden van overlast, betrokkenheid bij de aanpak van multi probleemsituaties achter de voordeur of een investering in de woonomgeving, onder voorwaarde dat deze woonomgeving zicht bevindt in directe nabijheid van de woningen die de woningcorporaties bezitten en de investeringen ten goede komen aan de huurders. Alle partijen zetten zich daarom in om de samenwerking aan te scherpen. De Gemeente Hollands Kroon doet expliciet een beroep op de eigen verantwoordelijkheid van burgers, bedrijven en maatschappelijke organisaties. Deze eigen verantwoordelijkheid houdt in dat zij zelf aangeven op welke wijze zij er duurzaam voor zorgen dat recht wordt gedaan aan belangrijke uitgangspunten als het behoud van de omgevingskwaliteit en het garanderen van de leefbaarheid. De omgevingsvisie geeft richting aan veel onderwerpen die de leefbaarheid beïnvloeden zoals leegstand, milieu, energie, voorzieningen en natuurlijk wonen.

Alle partijen	<i>Aanpak leefbaarheid en psychosociale problematiek</i> Woningcorporaties constateren een toename van de psychosociale problematiek. Alle partijen spreken de ambitie uit een dekkend netwerk op te zetten, die bestaat uit sociale wijkteams van de gemeente, corporatie-inzet, inzet van buurtbemiddelaars en andere relevante partijen. Gemeente Hollands Kroon is nu bezig met het opstellen van een sociaal-calamiteitenplan. Daarnaast bestaat reeds een individuele persoonsaanpak bij multi problematiek, via de sociale wijkteams, waarbij zo nodig de woningcorporaties betrokken worden. Het verbeteren van de samenwerking (sociale wijkteams en kernbeheerders) om een goed sociaal dekkend netwerk te realiseren is wenselijk. <u>Doel: Dekkend sociaal netwerk opzetten dat snel en mogelijk preventief optreedt bij leefbaarheidsproblemen.</u>
----------------------	---

Alle partijen	<i>Urgentieregeling</i> De woningcorporaties hebben gezamenlijk in 2014 een urgentieverklaring ontwikkeld waarin tot uiting komt voor wie urgentie geldig is en onder welke omstandigheden. De gemeente is hierover geïnformeerd. Het is wenselijk om de gemeente te betrekken bij actualisering van de urgentieverklaring zoals ook benoemd in de nieuwe Woningwet 2015. De partijen stellen samen een plan van aanpak op voor een geactualiseerde urgentieverklaring: voor eind 2016 zal, zo mogelijk in samenwerking de gemeenten in de regio, een plan van aanpak opgesteld worden. Dit plan wordt besproken met de corporaties. <u>Doel: Woonruimte beschikbaar stellen aan huishoudens die niet zelfstandig in hun urgente woonbehoefte kunnen voorzien</u>
Gemeente en woningcorporaties	<i>Convenant hennepsteelt</i> Gemeente Hollands Kroon heeft in regionaal verband (Noord-Holland Noord) en met de politie een hennepconvenant gesloten. De woningcorporaties conformeren zich aan het ook door hen ondertekende vigerende Damoclesbeleid ter handhaving van hennepoverlast. <u>Doel: voorkomen hennepkwekerijen in woningen.</u>
Alle partijen	<i>Groen- en speelvoorzieningen</i> Voor de openbare ruimte hanteert De Gemeente Hollands Kroon het kwaliteitsplan openbare ruimte: ambitiedocument onderhoudsniveau van de openbare ruimte. Het doel is dat wij het groen, de verharding en andere onderdelen van de openbare ruimte onderhouden volgens de keuzes zoals beschreven in dit kwaliteitsplan. Samenwerken is het uitgangspunt: burgers, bedrijven, corporaties en gemeente zijn partners. Burgers en andere stakeholders hebben de ruimte om de keuzes voor de (her)inrichting van de leefomgeving mee te bepalen. Er is ruimte voor experimenten en initiatieven kunnen gemeld worden. Afhankelijk van de ideeën op kernniveau wordt beheer overgedragen, samen uitgevoerd of door gemeente uitgevoerd. Gemeente en woningcorporaties gaan met elkaar in gesprek om inzicht te krijgen in de specifieke wensen op dit gebied vanuit woningcorporaties en de mogelijkheden vanuit de gemeente. <u>Doel: zorgen voor goede groen- en speelvoorzieningen.</u>

Hoofdstuk 6

BIJZONDERE DOELGROEPEN

De partijen willen dat alle bewoners van Hollands Kroon goed wonen en goed kunnen blijven wonen. Dat geldt ook kwetsbare bewoners. Mede door de drie decentralisaties in de zorg en een toegenomen toestroom van vergunninghouders zien partijen een toenemende opgave op het sociaal-maatschappelijke vlak. Alle partijen spreken de ambitie uit hier gezamenlijk en in samenwerking met andere partijen naar geschikte oplossingen te streven. Daarbij blijft aandacht voor spreiding van bijzondere doelgroepen een belangrijk aandachtspunt om diversiteit in dorpen, wijken en complexen te behouden en ongewenste concentraties te voorkomen.

De gemeente krijgt jaarlijks een taakstelling voor het huisvesten van vergunninghouders van het Rijk. De woningcorporaties committeren zich aan het conform taakstelling huisvesten van vergunninghouders in de sociale huurvoorraad. De gemeente heeft de ambitie om 50% extra vergunninghouders bovenop de taakstelling te huisvesten. De woningcorporaties en huurdersorganisaties zien geen rol voor de woningcorporaties weggelegd om deze ambitie te verwezenlijken en committeren zich hier derhalve niet aan.

Gemeente	<i>Coördinatie huisvesting vergunninghouders</i> Gemeente Hollands Kroon communiceert naar corporaties en huurdersorganisaties welke overige initiatieven door marktpartijen worden opgezet om vergunninghouders, die zijn gekoppeld aan de gemeente Hollands Kroon, te huisvesten. De gemeente coördineert ook het overleg met de woningcorporaties bij het huisvesten van minderjarige vergunninghouders. <u>Doel: inzicht voor alle partijen wat de vorderingen zijn op het gebied van het huisvesten van vergunninghouders.</u>
Gemeente en woningcorporaties	<i>Huisvesting vergunninghouders</i> Corporaties committeren zich gezamenlijk aan de jaarlijkse taakstelling van de gemeente met betrekking tot het huisvesten van

		vergunninghouders (vluchtelingen met een verblijfsvergunning). Zij zetten zich in voor spreiding van vergunninghouders, zodat diversiteit van buurten behouden blijft. Vergunninghouders hebben tot nader order voorrang bij huisvesting, voor wat betreft de wettelijke taakstelling. In de geactualiseerde urgentieregeling wordt dit punt concreet gemaakt. <u>Doel: voldoen aan de wettelijke taakstelling.</u>
Gemeente woningcorporaties	en	<i>Spreiding bijzondere doelgroepen</i> Ter voorkoming van het risico op ongewenste leefbaarheidssituaties ten gevolge van concentraties van bijzondere doelgroepen, zoals mensen met psychosociale problematiek, ex-dak- en thuislozen, ex-gedetineerden, hanteren woningcorporaties maatwerk in het toewijzen van woningen aan deze groepen. <u>Doel: behoud van diversiteit in buurten en voorkomen ongewenste concentraties.</u>
Gemeente woningcorporaties	en	<i>Huisvesting van dak- en thuislozen</i> Gemeente Hollands Kroon en de woningcorporaties conformeren zich aan het vigerende Stedelijk Kompas regio Kop van Noord-Holland, waarin de ambitie is opgenomen dak- en thuislozen na een begeleidingstraject permanente huisvesting te bieden. <u>Doel: onderdak voor deze specifieke doelgroep.</u>
Alle partijen		<i>Samenwerking met andere partijen</i> Partijen betrekken Vluchtelingenwerk bij het proces om vergunninghouders te huisvesten. Voor overige bijzondere doelgroepen wordt samengewerkt met de GGZ, Veiligheidshuis, Blijf van mijn Lijf en de VGZ (verstandelijk gehandicapte zorg). <u>Doel: afbakening verantwoordelijkheden per partij.</u>

Bijlage 2 Projectenoverzicht

Corporatie/eigenaar	Actuele Projecten (harde plancapaciteit)	Potentiële projecten (zachte plancapaciteit)	2016			2017			2018			2019			2020			2021 e.v.			Saldo
			sloop	verkp	nieuwb	sloop	verkp	nieuwb	sloop	verkp	nieuwb	sloop	verkp	nieuwb	sloop	verkp	nieuwb	sloop	verkp	nieuwb	
	Middenmeer																				
Wooncompagnie	Lorentzstraat Middenmeer- gesloopt, nieuwbouw bezig	Kanaalweg/Schoolpad Middenmeer (gesloopt en nieuwbouw)	-31					29													-2
Wooncompagnie		Kroonwaard Middenmeer	-8					14													6
Wooncompagnie		Verlengde Breestraat Middenmeer (sloop voor 2014)						3													3
Wooncompagnie								14													14
	Wieringerwaard																				
SAMEN	Elshof zuid Anna Paulowna- reeds opgeleverd	verlaten van Molenweid, staat nu leeg / transformatie Molenweid	-26		26				-16				16								0
Wooncompagnie		Sportlaan			pm																0
	Winkel																				
Wooncompagnie		Winkelmadepark Winkel- onduidelijk wat/wanneer				-30		30	-30	27	-30	20	-35	28							-20
	Wieringerwerf																				
Wooncompagnie		Patrijsstraat																			0
Wooncompagnie		Sternstraat	-12								10	-32				32					-2
Wooncompagnie		Lelypark										-32				32					0
Wooncompagnie		Lelypark zorgcomplex 55 zorgenheden naar 38 zorgenheden (telt niet voor KWK?)																			0
Wbv Anna Paulowna	nieuwbouw Verhoeffpark				26																26
Wbv Anna Paulowna	SVB Breezand		-29																		-29
Wbv Anna Paulowna		Smidsweg							-18				14								-4
Wbv Anna Paulowna	nieuwbouw SVB Breezand							21													21
Wbv Anna Paulowna		Kruiszwijn										17								25	42
Beter Wonen		Sloop- en vervangende nieuwbouw (Hippolytushoef en Den Oever)							-22			-20	15	-20	14	-12	12				-33
Wooncompagnie	Verkoop algemeen		-15			-15			-15			-15			-15			-15			-90
Wbv Anna Paulowna	Verkoop algemeen		-24			-6			-6			-6			-6			-6			-54
Beter Wonen	Verkoop algemeen		-5			-5			-5			-5			-5			-5			-30
	Totaal sloop		-106			-30			-86			-114			-55			-12			-403
	Totaal verkoop			-44			-26			-26			-26			-26			-26		-174
	Totaal vervangende nieuwbouw				52			111			37			82			106			37	425
	Saldo																				-152

Bijlage 3. Definities en begrippen

Betaalbare woningvoorraad

De betaalbare woningvoorraad betreft alle huurwoningen met een subsidiabele huur tot de tweede aftoppingsgrens (aftoppingsgrens voor drie of meer personen). De aftoppingsgrens voor één- en tweepersoonshuishoudens (eerste aftoppingsgrens) is € 586,68 (prijspeil 2016) en € 628,76 voor huishoudens die uit drie of meer personen bestaan (tweede aftoppingsgrens). Het gedeelte van de huur dat boven de aftoppingsgrens uitkomt, wordt bij meerpersoonshuishoudens niet meegenomen voor het vaststellen van de hoogte van de huurtoeslag. Ouderenhuishoudens, alleenstaanden en gehandicapten krijgen van het huurdeel boven de aftoppingsgrens 35% vergoed. Woningcorporaties dienen 95% van de huurtoeslag gerechtigden een woning tot de relevante aftoppingsgrens toe te wijzen.

DAEB/niet-DAEB

Diensten van Algemeen Economisch Belang of Niet-Diensten van Algemeen Economisch Belang zoals beschreven in Woningwet. 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 subsidiabele contracthuur boven de liberalisatiegrens (€ 710,68 prijspeil 2016). Deze woningen zijn geen onderdeel van de sociale voorraad.

Energie-Index/Energielabel

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.

Europese afspraken (staatssteun)/inkomensgrens woningtoewijzing

Met afspraak 48 van de Woningwet en afspraak 16 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (BTIV 2015) geeft de rijksoverheid invulling aan het besluit van de Europese Commissie (EC) van 15 december 2009. In dit besluit zijn de voorwaarden vastgelegd waaronder toegelaten instellingen in aanmerking kunnen komen voor staatssteun(compensatie). Eén van de criteria overeengekomen met de EC is dat de vrijkomende sociale huurwoningen voor tenminste 90% worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen van maximaal € 33.000 (prijspeil 2009) / € 35.739 (prijspeil 2016).

Goedkope woningvoorraad

De goedkope woningvoorraad betreft alle huurwoningen met een subsidiabele huur tot € 409,92 (prijspeil 2016). Voor jongeren met een laag inkomen is een woning tot deze huurgrens de aangewezen categorie om toegewezen te krijgen.

Huurbeleid/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 leggende corporaties vast in het huurbeleid. De meeste corporaties hanteren een streefhuur als grondslag voor huurprijswijzigingen. Deze streefhuur wordt veelal uitgedrukt als percentage van de 'maximaal toegestane' huurprijs op basis van het woningwaarderingsstelsel.

Huurlasten

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

Huurtoeslag en huurprijsgrenzen Huurtoeslag 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. Maximum-inkomensgrenzen 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

Jongeren

Personen met een leeftijd onder de 23 jaar.

Levensloopbestendig

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

- **Eengezinswoning:**

- badkamer en toilet zijn aanwezig op de slaapverdieping zodat het traplopen tot een minimum kan worden beperkt

- met hierbij bovendien ruime afmetingen slaapkamer (minimaal 10,2 m²) en badkamer (minimaal 4 m²) zodat er voldoende ruimte is voor het gebruik van een rollator.

- **Meergezinswoning:**

- bereikbaar zonder trappen van buiten af en waarbij alle zogenaamde 'primaire ruimtes' (keuken, sanitair, woonkamer en minimaal één slaapkamer) zich op dezelfde woonlaag bevinden
- ruime afmetingen slaapkamer (minimaal 10,2 m²) en badkamer (minimaal 4 m²) zodat er voldoende ruimte is voor het gebruik van een rollator.

(bron: 'Eindrapport Investeren in levensloopbestendig wonen – Inventarisatiefase)

Inkomensafhankelijke huurverhoging

Corporaties hebben de mogelijkheid een extra huurverhoging toe te passen voor midden- en hogere inkomen. De maximale huurstijging per zelfstandige woning bedraagt voor de periode 1 juli 2015 tot en met 30 juni 2016: 2,5% voor huishoudens met een inkomen onder of gelijk aan € 34.229 (prijspeil 2015) (basishuurverhogingspercentage); 3,0% voor huishoudens met een inkomen boven € 34.229 maar onder of gelijk aan € 43.786 en 5,0% voor huishoudens met een inkomen boven € 43.786.

Inkomensgroepen

De volgende inkomensgroepen worden onderscheiden:

- Sociale doelgroep: Huishoudens met een bruto jaarinkomen tot €35.739,-. De belangrijkste doelgroep voor de corporaties.
- Middeninkomens: Huishoudens met een bruto jaarinkomen tussen €35.739,- en €39.874,-. Hier mogen corporaties 10% van hun woningen aan toewijzen.
- Hogere inkomens: Huishoudens met een bruto jaarinkomen boven € 39.874,-. Hier mogen corporaties tot 2020 beperkt en na 2020 geen woningen aan toewijzen.

Passendheidstoets

Op grond van afspraak 46, lid 2 van de Woningwet en het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (BTIV 2015) moeten woningcorporaties aan ten minste 95% van de huishoudens met potentieel recht op huurtoeslag woningen verhuren met een huurprijs tot en met de aftoppingsgrenzen. Voor één- en tweepersoonshuishoudens ligt die grens op € 586,68 voor meerpersoonshuishoudens (3+) gaat het om woningen tot maximaal € 626,76. 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 middeninkomens. Aan de sociale doelgroep en middeninkomens wijzen de corporaties (passend) woningen toe met een huur van maximaal € 710,68 (de liberalisatiegrens).

PV-panelen

Fotovoltaïsche panelen ofwel zonnepanelen.

Scheefwonen - scheefwoners

Er is sprake van scheefwonen wanneer een sociale huurwoning wordt bewoond door een huishouden met een inkomen boven € 43.786,- of wanneer een huishouden niet (meer) passend woont in een passende woning.

Sociale voorraad

Het aantal woningen (zelfstandig en onzelfstandig) met een actuele subsidiabele huurprijs beneden de liberalisatiegrens of maximale huurgrens (€ 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.

Vergunninghouders

Een asielzoeker/vluchteling met een verblijfsvergunning

Woonlasten

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