



# Prestatieafspraken Beemster 2018-2021

Woon Compagnie

*Jaarschijf 2019*

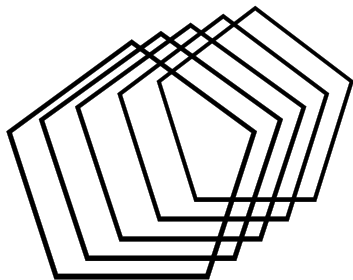


Prestatieafspraken gemaakt door:

*Huurdersorganisatie:* Huurdersvereniging 'De Vijfhoek'

*Woningcorporaties:* Wooncompagnie, Woonzorg Nederland

*Gemeente:* Beemster



Huurdersvereniging "De Vijfhoek"

januari 2019

## INLEIDING

De gemeente, huurdersbelangenorganisaties en woningcorporaties in Beemster hebben in de Prestatieafspraken 2018 – 2021 kaderafspraken gemaakt over hun bijdragen aan de aanpak van de volkshuisvestelijke opgaven. In de Jaarschijf 2019 zijn deze afspraken vertaald naar plannen en activiteiten waarmee partijen in 2019 uitvoering geven aan deze prestatieafspraken.

De hoofdstukindeling en artikelnummering van de afspraken in deze Jaarschijf 2019 verwijzen naar de hoofdstukindeling van de Prestatieafspraken Beemster 2018 – 2021.

Beemster, februari 2019

Gemeente Beemster  
Huurdersorganisatie Huurdersvereniging 'De Vijfhoek'  
Woningcorporaties Wooncompagnie  
Woningcorporatie Woonzorg Nederland

### INHOUDSOPGAVE

#### INLEIDING

1. ORGANISATIE EN SAMENWERKING
2. BESCHIKBAARHEID
3. BETAALBAARHEID
4. DUURZAAMHEID
5. WONEN ZORG EN OUDER WORDEN IN EEN PRETTIGE OMGEVING

## 1. Organisatie en Samenwerking.

<b>Artikel</b>	<b>Prestatieafspraken 2018-2021</b>	<b>Wat gaan we doen in 2019</b>	<b>Verantwoordelijk / initiatief</b>	<b>Planning / prioritering</b>	<b>Stand van zaken</b>
<b>1.4</b>		<b>Overlegstructuur</b>			
1.4.1	<i>Initiëren en organiseren van bestuurlijke overleggen</i>	<i>Bestuurlijk overleg plannen in het voor- en najaar van 2019</i>	<i>Gemeente</i>	<i>Juni 2019  Begin december 2019</i>	
1.4.2	<i>Initiëren en organiseren van overleggen werkgroep / jaarplanning</i>	<i>idem</i>	<i>Gemeente</i>	<i>4x/jr: februari, mei, september en november Jaarplanning: gereed voor overleg november 2019</i>	
<b>1.5</b>	<b>Werkwijze jaarschijven en monitoring</b>				
1.5.1	<i>Concretiseren prestatieafspraken in jaarschijf 2020</i>	<i>idem</i>	<i>Werkgroep</i>	<i>Najaar 2019, vanaf sept.</i>	

1.5.2	<i>Ontwerpen en invullen cijfermatige monitor<sup>1</sup></i>	<i>idem</i>	<i>Gemeente</i>	<i>Mei 2019</i>	
1.5.3	<i>Kennisuitwisseling op actuele vraagstukken en thema's</i>	<i>-Netwerkbijeenkomst organiseren, gericht op samenwerking wonen en zorg -Raadsbijeenkomst, verzorgd door de corporaties en de huurdersverenigingen. Thema: sociaal wonen in Beemster</i>	<i>Wergroep  Corporaties en huurdersorganisatie</i>	<i>Q2  Q3</i>	
1.5.4	<i>Gezamenlijke evaluatie afspraken en samenwerking kan leiden tot herijking van de prestatieafspraken. Ambtelijke werkgroep bereidt dit voor en BO beslist</i>	<i>Evaluatie opstellen</i>	<i>Wergroep</i>	<i>Q4</i>	

---

<sup>1</sup> De monitor bevat in ieder geval de jaarlijkse cijfermatige ontwikkeling van de voorraad corporatiewoningen, zowel kwantitatief als naar huurklasse, van het aantal verhuringen naar huurprijsklasse, van het aantal corporatiewoningen naar energielabel, van de verhuringen aan diverse bijzondere doelgroepen en andere urgenten en de verdeling van de voorraad over de verschillende energielabels.

## 2. Beschikbaarheid

Artikel	Prestatieafspraken 2018-2021	Wat gaan we doen in 2019	Verantwoordelijk / initiatief	Planning / prioritering	Stand van zaken
<b>2.1</b>	<b>Woningaanbod- en behoefte</b>				
2.1.2	De gemeente zal samen met de corporaties ook in de linten van de kleinere dorpen (West- en Noordbeemster) de mogelijkheden verkennen voor andere, kleinere woontypen.	Dit wordt opgepakt i.h.k.v. de gebiedsvisies van Midden- en Zuidoostbeemster; gereed eind 2019. In West- en Noordbeemster worden de mogelijkheden hiertoe alvast verkend, vooruitlopend op de nog te ontwikkelen gebiedsvisies voor deze kernen (gereed 2020/2021) Onderzoeken hoe in West- en Noordbeemster een woonbehoeftepeiling kan worden georganiseerd.  Werkgroep aanhaken bij ontwikkeling van de gebiedsvisies	Werkgroep  Gemeente	Eind 2019  Q1  Q1	
2.1.3	Concrete projecten (die in 2019 op de rol staan) zijn een vast punt op de bestuurlijke agenda	Lijst opstellen van concrete nieuwbouw- en herbestemmingsprojecten; zowel van de grote bouwlocaties als van de	Werkgroep	Q2 2019	

		<i>kleinere projecten, geschikt voor het bevorderen van de doorstroming</i>			
2.1.4 2.1.5 2.1.6	<p><i>De gemeente betreft de lokaal actieve corporaties zo vroeg mogelijk bij gesprekken met particuliere ontwikkelaars over woningbouwprojecten.</i></p> <p><i>De gemeente stelt randvoorwaarden in het bestemmingsplan of in het programma van eisen om per project aan de betreffende ontwikkelaar de bouw van een bepaald % sociaal op te leggen.</i></p> <p><i>Partijen gaan in gesprek over de mogelijkheden en randvoorwaarden voor de realisatie van sociale huurwoningen op de grote nieuwbouwlocaties (ZOB II)</i></p>	<p><i>Wooncompagnie geeft haar integrale visie op de ontwikkeling van de sociale huur op de grote locaties in Midden- en ZuidoostBeemster. De gemeente formuleert hierop haar reactie. Vervolgens worden afspraken gemaakt over de concrete resultaten in de komende jaren. Deze worden meegenomen in de visies op de ontwikkeling van de dorpen.</i></p>	<i>Gemeente Corporaties</i>	<i>Q1 2019</i>	
<b>2.2</b>	<b><i>Samenstelling en ontwikkeling sociale woningvoorraad</i></b>				
	<i>Partijen maken gebruik van bestaande en nieuwe onderzoeken op het gebied van wonen en de woonwensen van bewoners</i>	<i>Dit wordt opgepakt i.h.k.v. de gebiedsvisies van Midden- en Zuidoostbeemster; gereed eind 2019, en vervolgens in de nog te ontwikkelen gebiedsvisies van West- en Noordbeemster; gereed 2020/2021.</i>	<i>Wergroep</i>	<i>2019</i>	

		<p><i>(De huidige woningvoorraad van Wooncompagnie is eenzijdig opgebouwd en bestaat vooral uit oudere eengezinswoningen. De behoefte gaat wellicht meer uit naar gelijkvloerse appartementen met lift.)</i></p> <p><i>werkgroep aanhaken bij ontwikkeling van de gebiedsvisies</i></p>				
<b>2.3</b>	<b><i>Doorstroming stimuleren</i></b>					
2.3.2	<i>Inzet van een pilot met een senioren-woonadviseur voor oudere inwoners die daar behoefte aan hebben (om bijvoorbeeld senioren te ondersteunen in het langer zelfstandig wonen of eventueel doorstromen naar een beter passende woning).</i>	<p><i>We werken een voorstel uit voor een pilot met de senioren woonadviseur met daarin opgenomen de kosten (verdeelsleutel) en benodigde inzet (capaciteit)</i></p> <p><i>Woonzorg Nederland maakt reeds gebruik van bewonersconsulenten op locatie die bewoners ondersteunen in het zo lang mogelijk zelfstandig wonen. We onderzoeken hoe beide adviseurs elkaar kunnen aanvullen.</i></p>	<i>Werkgroep</i>	<i>Q1 2019</i>		

### 3. Betaalbaarheid

Artikel	Prestatieafspraken 2018-2021	Wat gaan we doen in 2019	Verantwoordelijk / initiatief	Planning	Stand van zaken
<b>3.1</b>	<b>Woonlasten</b>				
3.1.1	Partijen zetten zich in om de woonlasten voor de sociale doelgroep zo laag mogelijk te houden	Beide corporaties voeren een (zeer) gematigde huurbeleid. <u>Woonzorg</u> : Als een huurkandidaat met een zorgvraag de gevraagde huur niet kan betalen zal deze in bepaalde omstandigheden naar beneden (onder huurtoeslaggrens) worden bijgesteld. <u>Wooncompagnie</u> : Huurbeleid is niet inkomensafhankelijk maar gebaseerd op de afstand tot de streefhuur. Huurverhoging is inflatievolgend (max 2% en nooit meer dan € 12,50)	Corporaties		
<b>3.2</b>	<b>Passend toewijzen</b>				
	1. De corporaties passen de wettelijke regels toe.	De corporaties passen de wettelijke regels toe (95% - 5% <sup>3</sup> ).	Corporaties	Doorlopend	



	<i>2. De ruimte van 10%<sup>2</sup> wordt ingezet voor uitzonderingsgevallen die de doorstroming bevorderen</i>	<i>De ruimte van 10% wordt ingezet voor uitzonderingsgevallen en gevallen die de doorstroming bevorderen. Hierover rapporteren in de cijfermatige monitor onder 1.5.2</i>		<i>De monitor is gereed in Q2</i>	
<b>3.3</b>	<b><i>Armoedebeleid</i></b>				
	<i>Gemeente en corporaties werken aan een gezamenlijke aanpak waarbij ze volgens een afgesproken procedure een algemeen incassobeleid voeren waarbij ruimte is voor maatwerk. Er wordt zo nodig hulp geboden in samenwerking met elkaar en anderen (welzijns- en zorginstellingen). Wanneer het onverhoopt toch tot een uitzetting dreigt te komen, zal dat altijd in overleg tussen de corporatie en de gemeente worden uitgevoerd</i>	<i>De lopende werkafspraken (gezamenlijke aanpak) worden kort beschreven, knelpunten geïnventariseerd en aanbevelingen gedaan hoe die te tackelen</i>	<i>Werkgroep</i>	<i>Najaar 2019</i>	

<sup>3</sup> Het gaat hier om 'passend toewijzen': huishoudens met recht op huurtoeslag moeten sinds 1 januari 2016 in principe een woning toegewezen krijgen met een huur onder de zogenaamde aftoppingsgrenzen (rond 600 euro). Corporaties zijn daartoe verplicht in ten minste 95% van de gevallen. Ze hebben een marge van 5% voor uitzonderingssituaties.

<sup>2</sup> Woningcorporaties moeten tenminste 90% van de vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan hun doelgroepen. De belangrijkste doelgroep van woningcorporaties zijn huishoudens met een inkomen beneden € 38.035 (prijspeil 2019). De corporatie moet jaarlijks ten minste 80% aan die groep toewijzen. Daarnaast mogen corporaties tot 2021 10% toewijzen aan huishoudens met een inkomen tussen € 38.035 en € 42.436 (prijspeil 2019). De overige, maximaal 10% van de vrijkomende woningen, mogen zij vrij toewijzen.

## 4. Duurzaamheid

Artikel	Prestatieafspraken 2018-2021	Wat gaan we doen in 2019	Verantwoordelijk / initiatief	Planning	Stand van zaken
4.2 + 4.5	De betrokken corporaties voeren hun 'duurzaamheidspakket' uit in de periode 2018 t/m 2020.	<u>Wooncompagnie</u> : In 2019 wordt in 97 woningen een isolatiepakket aangebracht (vloer-, spouw-, dakisolatie) waarmee de woningen uitkomen op label B <u>Woonzorg</u> : in 2020 is Zuiderhof naar energielabel B gebracht	Corporaties		
4.3	Bij een renovatie worden de huurders voorgelicht over de wijze waarop ze zelf energiezuiniger kunnen leven. Deze taak wordt opgepakt door de huurdersvertegenwoordigers en door de corporaties.	Wooncompagnie en De Vijfhoek organiseren een informatieavond voor de bewoners van de 97 te verduurzamen woningen (zie 4.2). Indien er kosten mee gemoeid zijn financieren gemeente en corporaties gezamenlijk via een af te spreken verdeelsleutel.	Huurdersorganisatie Corporaties Gemeente	Datum wordt met de huurdersorganisatie afgestemd	
4.4.	Partijen zorgen via hun kanalen en middelen (bewonersblad, bewonersavonden, website gemeente) voor voorlichting aan huurders om ze op de hoogte te brengen van de mogelijkheden om te verduurzamen		Gemeente, corporaties, huurdersorganisatie		

	<i>(bewustwording, hun eigen gedrag en keuzes en de invloed daarvan op de CO2-uitstoot en de hoogte van hun energierekening).</i>				
4.6	<i>Gemeente en corporaties bepalen gezamenlijk de routekaart 2050<sup>4</sup> waarin ook gasvrij een plek krijgt.</i>	<i>Werkzaamheden worden geïnventariseerd en afgestemd met Uitvoeringsprogramma Duurzaamheid Beemster 2019. De gemeente onderzoekt wat zij met dit programma kan bijdragen aan de verduurzamingsambities van de corporaties.</i>  <i>Partijen bespreken een planning richting de routekaart en hoe hierin gezamenlijk op te trekken, tot aan de fusie met Purmerend in 2022.</i>	<i>Werkgroep Gemeente, corporaties, huurdersorganisatie</i>	<i>Q1 2019</i>  <i>Q4 2019</i>	
4.7	<i>Beide corporaties maken via monitoring inzichtelijk hoe hun voorraad in Beemster qua energielabels /-prestaties is opgebouwd en geven een prognose hoe dit zich tot en met 2020 ontwikkelt.</i>	<i>Opnemen in de cijfermatige monitor</i>	<i>Corporaties</i>		

<sup>4</sup> Met als doel inzicht te krijgen in de eigen langetermijnstrategie op weg naar CO<sub>2</sub>-neutrale woningen

## 5. Wonen, Zorg en ouder worden in een prettige omgeving

Artikel	Prestatieafspraken 2018-2021	Wat gaan we doen in 2019	Verantwoordelijk / initiatief	Planning	Stand van zaken
<b>5.1</b>	<b>Prettige leefomgeving</b>				
<b>5.1.1</b>	Partijen stimuleren dat zij en derden elkaar actief betrekken indien er veiligheidsproblemen worden gesignaleerd om vervolgens nauw samen te werken aan mogelijke oplossingen	<p>We houden minstens 2 'buurtschouwen' waarbij zowel de fysieke als de sociaal maatschappelijke 'staat van de wijk' worden beschouwd.</p> <p><u>Wooncompagnie</u> voert een woonbelevingsonderzoek uit onder haar huurders en koppelt de resultaten terug. Eventueel formuleert de werkgroep hierop nieuwe acties.</p> <p><u>Woonzorg</u> kijkt samen met de gemeente naar de wensen/mogelijkheden om de recreatieruimten bij de complexen in te zetten als ontmoetingsruimte voor de wijk. Met als doel gemeenschapsvorming en leefbaarheid te bevorderen.</p>	<p>Gemeente (dorpsmanager Beemster)</p> <p>Wooncompagnie Werkgroep</p>	Voorjaar en najaar 2019	Eerste buurtschouw is in M-B geweest in dec 2018. Uitkomst wordt gedeeld.

5.1.2	<i>Partijen trekken samen op ter bestrijding van onrechtmatige bewoning en bezien of eventuele afspraken hiertoe in een convenant vastgelegd dienen te worden.</i>	<i>Het convenant 'Eerlijk Wonen' wordt herzien voor Beemster en Purmerend.</i>	<i>Wergroep</i>	<i>Q2</i>	<i>Het concept wordt zodra beschikbaar voorgelegd aan de corporaties</i>
5.1.3	<i>Eenmaal per jaar bespreken partijen de voorgenomen (planmatige) werkzaamheden in de openbare ruimte onder andere in de afstemming met voorgenomen nieuwbouw en renovatieprojecten.</i>	<i>idem</i>	<i>Gemeente (dorpsmanager Beemster) en corporaties</i>	<i>Q3</i>	
<b>5.2</b>	<b><i>Wonen en zorg</i></b>				
5.2.1	<i>Initiëren intensievere samenwerking tussen corporaties, huurdersverenigingen en welzijns- en zorgpartijen om zo geschikte aanpassingen aan de woning te realiseren, instand- en beschikbaar te houden</i>	<i>Dit punt meenemen bij de organisatie van de netwerkbijeenkomst over wonen en zorg</i>	<i>Gemeente</i>	<i>Q2 2019</i>	<i>Zie 1.5.3</i>
5.2.2 5.2.3	<i>Gemeenten en zorginstellingen zorgen primair voor de begeleiding van bijzondere doelgroepen</i>  <i>Partijen inventariseren gezamenlijk de toewijzing van 'bijzondere doelgroepen' via urgentie / directe bemiddeling</i>	<i>We beschrijven het huidige proces van toewijzing 'bijzondere doelgroepen' via urgentie/directe bemiddeling.</i>	<i>Gemeenten en corporaties</i>	<i>Q2</i>	

		<p><i>We onderzoeken de situatie van en mogelijkheden voor de groep die uitstroomt uit instellingen voor maatschappelijke opvang, een psychiatrische instelling of een erkende hulp- of dienstverleningsinstelling en niet in aanmerking komt voor een urgentie.</i></p> <p><i>Dit vormt tevens onderdeel van de regionale discussie over nieuwe regels voor de woonruimteverdeling (moet eind 2019 leiden tot beleidsvoorstel)</i></p>		Q4	
--	--	---	--	----	--