

Prestatieafspraken Langedijk 2020

Vastgesteld op 3 december 2019

Inhoud

Inleiding.....	3
1 Beschikbaarheid van woningen	5
1.1 Ambitie	5
1.2 Woonvisie.....	6
1.3 Kaderafspraken.....	6
1.4 Prestatieafspraken 2020	8
2 Betaalbaarheid.....	9
2.1 Ambitie	9
2.2 Woonvisie.....	9
2.3 Kaderafspraken.....	9
2.4 Prestatieafspraken 2020	10
3 Duurzaamheid en woningkwaliteit.....	11
3.1 Ambitie	11
3.2 Energetische kwaliteit woningvoorraad	11
3.3 Warmtevisie	11
3.4 Kaderafspraken.....	11
3.5 Prestatieafspraken 2020	12
4 Sociaal-maatschappelijke opgaven	13
4.1 Ambitie	13
4.2 Woonvisie.....	13
4.3 Kaderafspraken.....	13
4.4 Prestatieafspraken 2020	14
5 Samenwerking en proces tot het komen van prestatieafspraken.....	15
5.1 Proces, overlegstructuur en werkwijze	15
5.2 Afspraken samenwerking, communicatie en transparantie.....	16
6 Randvoorwaarden en bijzondere omstandigheden.....	18
7 Ondertekening Prestatieafspraken 2020	19
Bijlage 1. Begrippen en definities.....	20

Inleiding

Gemeenten, woningcorporaties en huurdersorganisaties werken sinds de inwerkingtreding van de nieuwe Woningwet op een andere manier samen. Zij maken samen op gelijkwaardige basis afspraken over de volkshuisvestelijke opgave in hun gebied. Deze afspraken leggen zij vast in prestatieafspraken. Voor u ligt de notitie met het overzicht van de prestatieafspraken in de gemeente Langedijk voor het jaar 2020 met een doorkijk naar de toekomst. Deze afspraken zijn tot stand gekomen na onderling overleg tussen de gemeente Langedijk, Woonstichting Langedijk en Woonwaard, en hun huurdersorganisaties Huurdersraad Woonstichting Langedijk en HBV Noord-Kennemerland.

De Woningwet 2015 creëert heldere spelregels voor de sociale huursector. De wet waarborgt de uitvoering van de kerntaak van woningcorporaties, namelijk zorgen dat mensen met een laag inkomen goed en betaalbaar kunnen wonen. Onderdelen van de waarborg betreffen de kwaliteit van de sociale huisvesting, het beperken van de financiële risico's en het regelen van een passende toewijzing van sociale huurwoningen aan de mensen die door hun inkomen of andere omstandigheden aangewezen zijn op betaalbare huurwoningen. Een betere aansluiting van de prestaties van corporaties op het lokale volkshuisvestingsbeleid wordt in de wet geborgd via het maken van prestatieafspraken.

De gemeente is verantwoordelijk voor het volkshuisvestelijk beleid. De politieke keuzes over het beleid zijn in de woonvisie gemaakt. Op 7 oktober 2014 is de Woonvisie Langedijk 2014-2030 vastgesteld. Uiteraard is het beleid van andere overheden (rijk, provincie, regio) daarbij ook van belang. In de regio Alkmaar is in 2013 een regionale woonvisie vastgesteld. Daarnaast is, in samenwerking met de provincie Noord-Holland, een Regionaal Actieprogramma (RAP) wonen regio Alkmaar. Het RAP is in 2017 herzien en vastgesteld voor de periode 2016-2020. Hierin zijn vooral afspraken gemaakt over het aantal woningen dat gebouwd mag worden in de regio en dat dit tussen gemeenten afgestemd moet worden.

In het voorjaar van 2019 is het onderzoek van Companen over woningbouwafspraken en programmering in de regio Alkmaar afgerond. Dit onderzoek biedt nader inzicht in vraag en aanbod (aantallen huur- en koopwoningen, prijsklassen en woningtypologie). Companen is opdracht gegeven om in het najaar van 2019 voor de gemeente Langedijk een vervolgonderzoek te doen. Dit onderzoek moet een concrete vertaling geven van de kwalitatieve en kwantitatieve woningbehoefte naar de verschillende locaties in de gemeente Langedijk.

Ook heeft de regio Alkmaar een regionale huisvestingsverordening. Per 1 juli 2019 is een nieuwe huisvestingsverordening gaan gelden. De nieuwe huisvestingsverordening kan gevolgen hebben voor de toewijzing van woningen aan woningzoekenden.

De gemeentelijke woonvisie gaat over meer dan alleen het volkshuisvestelijke beleid. Ook beleid ten aanzien van het woningbouwprogramma, vrije sector koopwoningen, duurzaamheid en wonen en zorg zijn onderdeel van de woonvisie.

De gemeentelijke woonvisie vormt de basis voor prestatieafspraken die gemeente, huurders en corporaties¹ met elkaar maken over de lokale sociale huisvesting en volkshuisvestelijke opgaven.

¹ Habion heeft aangegeven, als landelijk opererende corporatie, niet met elke gemeente apart in overleg te gaan over de prestatieafspraken. Zij hebben een raamwerk vastgelegd die voor alle gemeenten geldt waarin zij werkzaam zijn.

Leeswijzer

De hoofdstukken 1 tot en met 4 bevatten de inhoudelijke prestatieafspraken tussen partijen. Elk van deze hoofdstukken start met de ambitie en eindigt met concrete afspraken.

Daarnaast wordt weergegeven wat er over een bepaald onderwerp in de Woonvisie is opgenomen. In hoofdstuk 5 staat de organisatie van de samenwerking tussen gemeente, corporaties en huurdersorganisaties: op welke manier we elk jaar tot prestatieafspraken komen.

1 Beschikbaarheid van woningen

1.1 Ambitie

We willen een passende woningvoorraad voor de huisvesting van mensen die door hun inkomen of andere omstandigheden moeilijk passende huisvesting vinden. We vinden dat er voldoende en geschikt aanbod moet zijn. Voldoende in vrijkomend aantal en geschikt, zodat de kenmerken van de woning passen bij de woningbehoefte van onze huidige en toekomstige bewoners. Het aanbod levensloopbestendige woningen en woningen voor 1- en 2-persoonshuishoudens zal hiervoor moeten groeien. Deze groei zal voornamelijk met nieuwbouw tot stand moeten komen. Met de groei van de woningvoorraad willen we de 'wachttijd' voor alle woningzoekenden verlagen.

Voorraad sociale huurwoningen

Ontwikkeling voorraad sociale huurwoningen² van Woonstichting Langedijk en Woonwaard:

Streefhuur	424,44		424,44-607,46		607,46-651,03		651,03-720,42		> 720,42		TOTAAL TOTAAL	
Jaar	2019	2024	2019	2024	2019	2024	2019	2024	2019	2024	2019	2024
Eengezinswoningen Woonwaard	2	2	125	125	84	84	113	113	17	17	341	341
Eengezinswoningen Woonstichting Langedijk	2	2	471	479	347	341	147	140			967	962
Appartementen Woonwaard	18	18	144	144	52	52	21	21	1	1	236	236
Appartementen Woonstichting Langedijk	30	30	486	537	36	36	6	6	9	9	567	618
Subtotaal Woonwaard	20	20	269	269	136	136	134	134	18	18	577	577
Subtotaal Woonstichting Langedijk	32	32	957	1016	383	377	153	146	9	9	1534	1580
TOTAAL	52	52	1226	1285	519	513	287	280	27	27	2111	2157

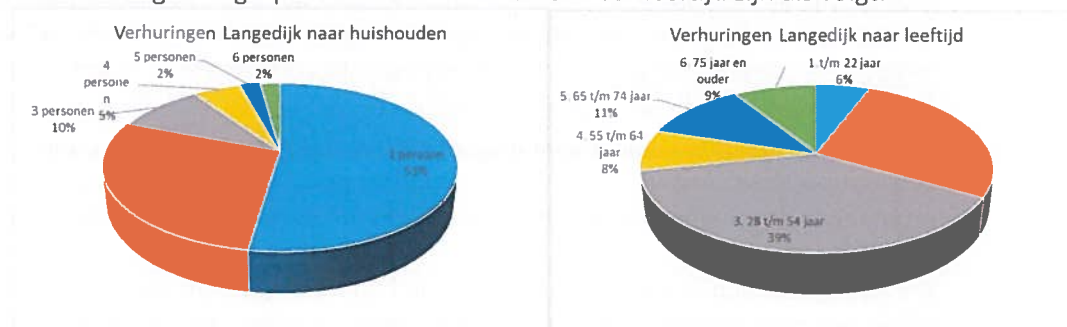
De afname van het aantal eengezinswoningen van Woonstichting Langedijk komt doordat zij jaarlijks woningen met een koopgarantverplichting terugkopen maar ook jaarlijks woningen verkopen. De aantallen terugkopen en verkopen zijn met elkaar in evenwicht. Echter uitgesplitst naar woningtype ontstaat een verschil. Bij de terugkopen zitten ook appartementen, terwijl de verkopen enkel eengezinswoningen zijn. Dat past in onze portefeuillestrategie om het aandeel levensloopbestendige woningen te versterken.

In 2019 heeft 85% van de woningvoorraad een huurprijs onder de tweede aftoppingsgrens (lager dan € 651,03). In 2024 is dit 86%.

Vraag en aanbod sociale huurwoningen

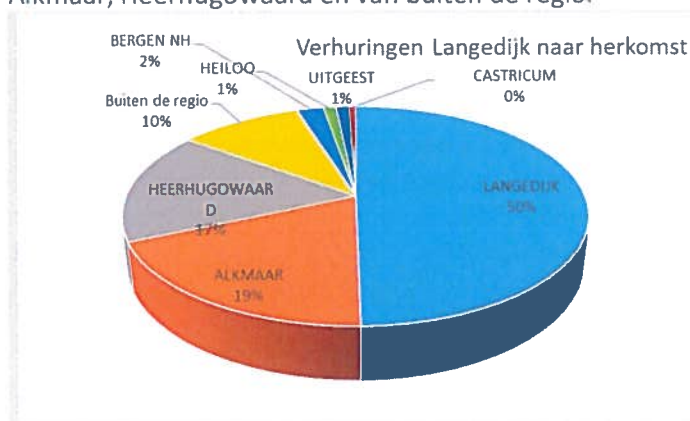
De afgelopen 12 maanden (oktober 2018-oktober 2019) zijn er 187 sociale huurwoningen via de corporaties verhuurd in Langedijk. Daarvan zijn er 120 regulier verhuurd, 29 via directe bemiddeling (o.a. woningruil, voorrang bijzondere doelgroepen) en 38 nieuwbouwwoningen. Twee van de drie woningen zijn verhuurd aan woningzoekenden met een inkomen tot aan de huurtoeslaggrens.

De verhuringen uitgesplitst naar huishouden en naar leeftijd zijn als volgt:



² Dit is exclusief 71 sociale huurwoningen van Habion (landelijk opererende corporatie).

De helft van de nieuwe huurders is afkomstig uit Langedijk. De andere helft komt vooral uit Alkmaar, Heerhugowaard en van buiten de regio.



In deze periode hebben er 5.540 woningzoekenden gereageerd op een woning in Langedijk, waarvan 74% een- of tweepersoonshuishoudens, en 69% van deze woningzoekenden heeft een laag inkomen waardoor zij zijn aangewezen op huurtoeslag en enkel in aanmerking komen voor een woning met een huurprijs onder de aftoppingsgrens.

Voor de regulier woningzoekenden blijkt de benodigde inschrijftijd voor een woning tussen de 6 en 7 jaar te liggen. Er is geen significant verschil in inschrijftijd tussen appartementen en eengezinswoningen.

1.2 Woonvisie

In de woonvisie gaat de gemeente uit van een toevoeging van ruim 100 nieuwbouwwoningen per jaar (1910 woningen in de periode 2014-2030). Van dit aantal moet minimaal 30% sociale huur- of koopwoningen betreffen. Daarnaast geeft de woonvisie aan dat Woonkeur het uitgangspunt is bij nieuwbouwwoningen. Kleine woningen speciaal voor starters met een lage huurprijs (categorie 1, max € 619) kunnen daarvan uitgezonderd worden. Woningen voor eenpersoonshuishoudens worden bij voorkeur dichtbij de voorzieningen gerealiseerd (historisch lint Langedijk).

1.3 Kaderafspraken

1. We voorzien een groei van de sociale huurwoningvoorraad in Langedijk tot 2028. Woningmarktonderzoek, waaronder de Regionaal Actie Programma wonen (RAP), gaat uit van een stijging van het aantal huishoudens met een inkomen tot aan de sociale huurtoeslaggrens tot 2030. Dat wil niet zeggen dat dit 1 op 1 leidt tot een stijging van eenzelfde vraag naar sociale huurwoningen. Het RAP is in 2017 herzien en vastgesteld voor de periode 2016-2020. Hierin zijn vooral afspraken gemaakt over het aantal woningen dat gebouwd mag worden in de regio en dat dit tussen gemeenten afgestemd moet worden. Het onderzoek over woningbouwafspraken en programmering laat zien dat er tot en met 2028 behoefte is aan 300 – 350 extra sociale huurwoningen.
2. We willen voorzien in voldoende aanbod aan huurwoningen om aan de vraag van bijzondere doelgroepen, zoals vergunninghouders en personen die uitstromen uit een (zorg)instelling te kunnen voldoen.
3. De toevoeging van nieuwbouwwoningen is afgestemd met de woningbehoefte in de toekomst. Daarbij wordt ook duidelijk uitgesproken welke aantallen nieuwbouw koop en huur nodig zijn, én welke transformatie noodzakelijk is. We willen vooral woningen toevoegen die duurzaam, betaalbaar (en daarmee kleiner) en levensloopbestendig zijn.

4. Woonstichting Langedijk transformeert haar voorraad door de verkoop van met name grote eengezinswoningen en de toevoeging van betaalbare (kleinere), duurzame, levensloopbestendige woningen.
5. Woonstichting Langedijk zal in 2021 26 sociale huurwoningen toevoegen door nieuwbouw. Voor verdere nieuwbouw is het noodzakelijk dat vanaf 2020 nieuwe locaties beschikbaar komen ook na de fusie met de gemeente Heerhugowaard.
6. Woonwaard voegt via nieuwbouw en eventueel aankoop woningen toe aan de sociale woningvoorraad, die aansluiten bij de lokale opgave. Grote eengezinswoningen, met een prijs-/kwaliteitsniveau dat niet aansluit bij het sociale segment, worden in het niet-DAEB segment gebracht. Daarmee draagt Woonwaard – in samenwerking met Woonstichting Langedijk – bij aan de sociale woningvoorraad die aansluit bij de aard en omvang van de lokale opgave. De gemeente geeft duidelijkheid over op welke locaties sociale huurwoningen kunnen worden gebouwd, hoeveel en in welk jaar.
7. De gemeente Langedijk streeft ernaar om (interne) procedures voor nieuwbouw en renovatie zo kort mogelijk te houden.
8. De voorraad koopgarantwoningen van Woonstichting Langedijk daalt de komende jaren met gemiddeld 15 woningen per jaar. Een deel van de teruggekochte koopgarantwoningen worden verhuurd, de overige woningen worden verkocht.
9. In de nieuwe huisvestingsverordening zijn afspraken gemaakt over het bevorderen van doorstroming. Corporaties werken in samenspraak met de gemeenten in de regio dit verder uit.
10. Woonstichting Langedijk verkoopt jaarlijks gemiddeld 15 woningen, deels zijn dit teruggekochte koopgarantwoningen. Woonstichting Langedijk heeft een verkoopvijver van 300 woningen die bij huuropzegging of terugkoop verkocht kunnen worden. Woonstichting Langedijk wil aan zijn huurders voorrang bieden bij de verkoop van deze woningen om de doorstroom te bevorderen
11. Er is nieuw Rijksbeleid over standplaatsen en woonwagens. De visie die ten grondslag ligt aan dit nieuwe beleidskader heeft als kern inzake huisvesting het beschermen van Roma, Sinti en woonwagenbewoners tegen discriminatie, het waarborgen van hun (culturele) rechten en het bieden van rechtszekerheid en duidelijkheid. Vanuit de regio wordt eind 2019 in kaart gebracht wat de behoefte is van woonwagenbewoners. Eventuele toevoeging van huurstandplaatsen zal meegenomen worden in de prestatieafspraken 2021.

1.4 Prestatieafspraken 2020

1. Woonstichting Langedijk wil van 2019 tot en met 2028 200 nieuwe sociale huurwoningen bouwen. Daarvoor wil Woonstichting Langedijk in 2020 en 2021 een ontwikkelpositie van 100 woningen verkrijgen.
2. Woonwaard is bereid te investeren in de overige benodigde woningen.
3. Zolang de gemiddelde inschrijftijd in Langedijk boven de vijf jaar en de gemiddelde zoektijd boven de 18 maanden ligt, zal de gemeente zich inspannen om na 2021 de woningcorporaties een ontwikkelpositie te blijven bieden.
4. Op basis van het vervolgonderzoek naar de concretisering van de kwalitatieve en kwantitatieve woningbehoefte maken gemeente Langedijk, Woonwaard en Woonstichting Langedijk nadere afspraken over de nieuwbouw van sociale huurwoningen. De uitkomst van dit onderzoek is onderwerp van gesprek bij het voorjaarsoverleg 2020.
5. In 2020 start Woonstichting Langedijk met de bouw van maximaal 26 sociale huurwoningen op locatie De Overbrugging, onder het voorbehoud van een onherroepelijke omgevingsvergunning.
6. Woonstichting Langedijk biedt in 2020 en 2021 jaarlijks gemiddeld minimaal 100 sociale woningen te huur aan. Om hier ook in latere jaren aan te voldoen is het noodzakelijk om nieuwbouwwoningen te blijven bouwen, ook na 2021.
7. Woonstichting Langedijk heeft ten aanzien van ruim 200 Koopgarantwoningen een terugkoopverplichting. Jaarlijks moet Woonstichting Langedijk tussen de 10 en 20 woningen terugkopen. Om deze terugkoop te financieren heeft Woonstichting Langedijk een verkoopvijver van circa 300 woningen (huurwoningen en koopgarantwoningen) die bij verhuizing verkocht worden. Met de opbrengst van deze verkopen financieren wij de terugkoopverplichting van de Koopgarantwoningen.
8. Bij de toewijzing van de woningen in De Overbrugging willen we maximaal 50% van de woningen met voorrang toewijzen aan bewoners uit de omgeving, die een zelfstandige huurwoning achterlaten.

2 Betaalbaarheid

2.1 Ambitie

We bieden betaalbare woningen voor mensen die door hun inkomen of andere omstandigheden moeilijk een passende woning vinden.

2.2 Woonvisie

Er zijn groepen in onze gemeenschap die extra aandacht nodig hebben bij het realiseren van huisvesting. Dit zijn mensen met een laag inkomen, starters en senioren. Voor mensen met een laag inkomen en starters is het van belang dat er zowel in de huur- als koopsector betaalbare woningen zijn. In de woonvisie is opgenomen dat in de periode 2014-2030 minimaal 30% aan betaalbare woningen met een huurprijs van maximaal € 737,- (cat. 1 en 2) wordt gerealiseerd.

2.3 Kaderafspraken

1. We wijzen passend toe, zorgen dat 85% van het aanbod (= woningen die in 2020 verhuurd worden) een huurprijs lager dan de 2e aftoppingsgrens (2020: € 663; een belangrijke grens voor huurtoeslag) heeft, en we bewaken dat de slaagkans als gevolg van het passend toewijzen niet vermindert voor huishoudens met een inkomen met recht op huurtoeslag.
2. De corporaties houden minimaal 80% van hun woningvoorraad onder de 2^e aftoppingsgrens (€ 663)).
3. De corporatiewoningen hebben in 2020 gemiddeld een energie-index van 1,25 (dit valt binnen het B-label).
4. We streven naar een betere informatievoorziening over woonlasten, zodat mensen met een laag inkomen bij het maken van woonkeuzes inzicht hebben in de totale woonlasten.
5. We voorkomen oplopende (huur)schulden en bieden schuldhelpverlening, waarbij duidelijk is wie de regievoerder is in individuele gevallen.
6. Ontruiming vanwege huurschuld willen we voorkomen.

2.4 Prestatieafspraken 2020

1. Woonstichting Langedijk verhuurt in 2020 minimaal 95% van de vrijkomende woningen met een netto huur < € 663,- en 70% < € 619,- (prijsspeil 2020). Woonwaard verhuurt in 2020 minimaal 90% van de vrijkomende woningen met een netto huur < € 663,- (prijsspeil 2020; op basis van historische mutaties).
2. Woonstichting Langedijk past voor zittende huurders de huurprijs jaarlijks aan met maximaal de inflatie. In 2020 krijgen alle huurders dezelfde procentuele huuraanpassing
3. Woonwaard past de huurprijs aan tot aan de streefhuur (voor de meeste woningen 75% maximale huur). In de begroting 2020 is rekening gehouden met gematigd huurbeleid.
4. Woonstichting Langedijk stelt voor 2020 een nieuw huurbeleid op met nieuwe normhuren (de huurprijs die we bij nieuwe verhuring vragen). De huurdersraad is hierbij gesprekspartner en heeft adviesrecht.
5. De corporaties hanteren het 'vroeg-er-op-af-beleid'. Zij spannen zich tot het uiterste in om ontruiming vanwege huurachterstanden te voorkomen.
6. De gemeente zorgt voor een effectieve aanpak en bijbehorende budgetten voor schuldhulpverlening.

3 Duurzaamheid en woningkwaliteit

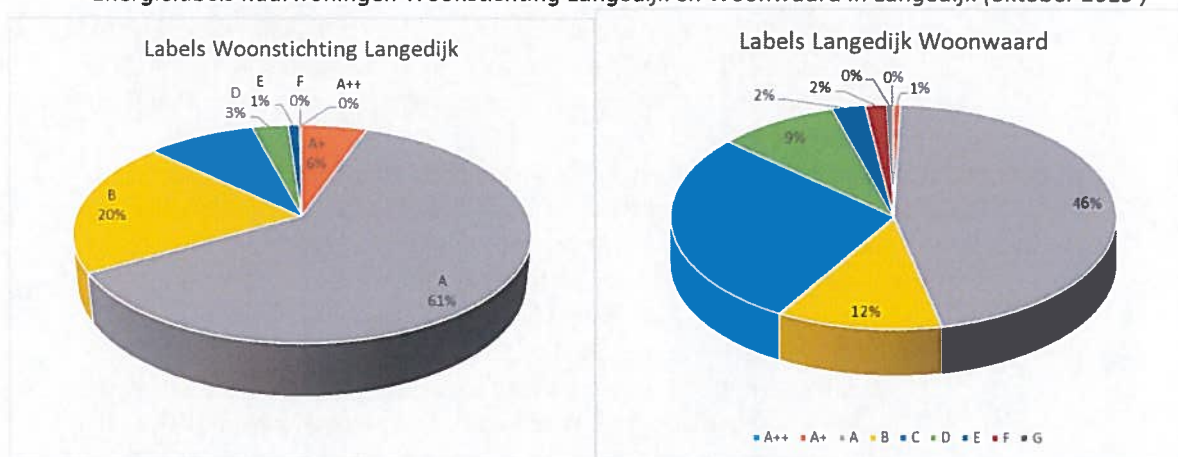
3.1 Ambitie

We streven enerzijds naar een verbetering van de energetische kwaliteit van onze woningen en anderzijds naar bewustwording van onze huurders hoe zij zelf energie kunnen besparen. Hiermee worden woonlasten verlaagd, het wooncomfort verbeterd en het milieu minder belast.

3.2 Energetische kwaliteit woningvoorraad

De energetische kwaliteit van de woningvoorraad van Woonstichting Langedijk en Woonwaard ziet er in 2019 als volgt uit. Bij Woonwaard heeft 58% van de woningen een B-label of beter, bij Woonstichting Langedijk heeft 88% van de woningen een B-label of beter. De gemiddelde energie-index van de woningen in Langedijk van Woonwaard is 1,36. De woningen van Woonstichting Langedijk hebben een gemiddelde energie-index van 1,15

Energielabels huurwoningen Woonstichting Langedijk en Woonwaard in Langedijk (oktober 2019)



3.3 Warmtevisie

De gemeente werkt aan een warmtevisie en betreft daar de corporaties en andere partijen bij. De warmtevisie vormt de basis voor wijkplannen voor de overgang van gas naar een andere warmtebron. Voor goede wijkplannen is betrokkenheid en draagvlak bij bewoners noodzakelijk.

3.4 Kaderafspraken

1. De corporatiewoningen hebben in 2020 gemiddeld een energie-index van 1,25 (dit valt binnen het B-label).
2. De corporaties doen pilots met Nul-Op-de-Meter-woningen (NOM) en met het 'van-gas-losmaken' van woningen.
3. De gemeente stimuleert en faciliteert energiebesparing en NOM-woningen in particuliere sector, een (mogelijke) relatie met corporaties zal hierbij ook betrokken worden.
4. De gemeente faciliteert energie-coöperaties als die ontstaan. Hieruit kunnen voordelen ontstaan door bijvoorbeeld gezamenlijke inkoop (gemeente/corporatie).

5. Gemeente, corporaties en Huurdersvertegenwoordiging gaan huurders bewuster maken van hun energiegebruik. In ieder geval de 'Energie-atlas' toegankelijk maken voor huurders, waardoor zij inzicht krijgen in hun energiegebruik ten opzichte van hun omwonenden (bovengemiddeld of niet?).

3.5 Prestatieafspraken 2020

1. Woonstichting Langedijk spant zich in om de woningen op locatie De Overbrugging als NOM (NulOpdeMeter)-woningen te ontwikkelen.
2. Eind 2020 heeft meer dan 90% van de woningen van Woonstichting Langedijk een energielabel A of B. De overige woningen zullen we bij nieuwe verhuur op minimaal een energielabel B brengen.
3. Bij verdere energetische verbetering geeft Woonstichting Langedijk de huurders een woonlastenwaarborg.
4. Woonstichting Langedijk werkt mee aan een haalbaarheidsonderzoek naar warmtetransitie in Noord- en Zuid-Scharwoude. We doen dit samen met de Gemeente, HVC, netbeheerders, maar vooral ook samen met de bewoners.
5. Woonstichting Langedijk en Woonwaard gaan met enthousiaste huurders (energieambassadeurs/energiecoaches) bewoners informeren over hun eigen energieverbruik.
6. Samen met gemeente en andere partijen komen we tot regionale warmteplannen, waarin we afspraken maken over waar we welke investeringen in duurzaamheid doen.
7. Woonwaard verduurzaamt haar woningen gebiedsgericht. Bij mutatie halen we woningen van het kookgas af en plaatsen we zonnepanelen bij eengezinswoningen die daarvoor geschikt zijn.
8. Woonwaard brengt in 2020 in complexen in Langedijk led-verlichting aan, vervangt de cv-ketels/warmtedistributie, en brengt mechanische ventilatie/luchtbehandeling aan. In totaal gaat het om zo'n € 77.000 (totaalbudget planmatig onderhoud in Langedijk: € 167.000).
9. Bij 10 woningen in Langedijk brengen we bij wijze van pilot hybride warmtepompen aan. Hiermee is een bedrag van € 70.000 gemoeid.

4 Sociaal-maatschappelijke opgaven

4.1 Ambitie

We willen bewoners een prettige woonomgeving bieden: een omgeving die schoon, heel en veilig is en waar bewoners prettig met elkaar samenleven. We willen een bijdrage leveren aan een samenleving waar plaats is voor iedereen, en waar iedereen tot zijn recht kan komen. We willen alle mensen, met al hun verschillen, een thuis kunnen bieden.

4.2 Woonvisie

In de woonvisie is aangegeven dat onderzocht gaat worden wat de mogelijkheden zijn om het opplussen van de koopwoning onder de aandacht te brengen (bewustwordings-campagne). Hierbij kan gebruik worden gemaakt van de ervaringen met opplussen door de woningcorporaties.

Uitgangspunt bij nieuwbouw is Woonkeur.

4.3 Kaderafspraken

1. We streven naar wijken waar het prettig wonen is voor iedereen, met een mix van verschillende woningtypen bedoeld voor jong en oud, voor kleine en grotere huishoudens, voor mensen die zelfredzaam zijn en voor de mensen die een steuntje in de rug nodig hebben.
2. Als gevolg van het scheiden van wonen en zorg toevoeging van levensloopbestendige woningen in de nieuwbouw, waar mogelijk in de bestaande voorraad woningen levensloopbestendig maken.
3. Als gevolg van het scheiden van wonen en zorg neemt de vraag naar wonen van mensen met een zorgvraag toe. We streven naar maatwerk, waar bewoners naast een passende woning óók passend zorg- en welzijnsaanbod krijgen.
4. Het bieden van woningaanpassingen aan bewoners waardoor deze langer zelfstandig thuis kunnen wonen.
5. De doelgroep bewoners die zorg of begeleiding nodig hebben kunnen in beginsel terecht in de sociale huurwoningen van Langedijk.
6. De gemeente biedt welzijnsactiviteiten voor bewoners die dit nodig hebben in de vorm van ondersteuning van welzijnsorganisaties.
7. Meer maatwerk kunnen leveren aan kwetsbare doelgroepen.
8. Gemeente draagt zorg voor de veiligheid van buurten en voor mensen die in zorgwekkende situaties zitten.
9. Corporaties nemen de regie over zaken aan die spelen rondom het wonen: aanpak van woonoverlast, woonfraude, tuinbeheer e.d.
10. Gemeente draagt zorg voor het bieden van wonen, zorg en welzijn aan haar inwoners die daar niet zelfstandig in kunnen voorzien.
11. In 2018 is tussen gemeenten, zorginstellingen en woningcorporaties in de regio het pact wonen met ondersteuning gesloten. Voor het versnellen, realiseren van de projectplannen zijn sinds juni 2019 een kwartiermaker woonzorg en een externe voorzitter voor het bestuurlijk overleg actief. Er is een projectgroep woonzorg actief waaronder drie werkgroepen werken aan de doelen en resultaten per specifieke doelgroep (volwassenen, jongeren, ouderen). Op regionaal bestuurlijk niveau worden de afspraken gemonitord qua voortgang door alle betrokken bestuurders van de woningcorporaties, de zorgorganisaties en gemeenten van regio Alkmaar.

4.4 Prestatieafspraken 2020

1. Appartementen(complexen) bouwen we volgens de maatvoeringen van Woonkeur (d.w.z. drempelloos en brede maatvoeringen). Hiervan kan alleen beargumenteerd worden afgeweken.
2. Woonstichting Langedijk helpt huurders met kleine woningaanpassingen om langer zelfstandig te kunnen blijven wonen.
3. Woonstichting Langedijk en Woonwaard onderschrijven het belang van een vitaal vrijwilligersnetwerk om bewoners langer zelfstandig te laten wonen. Wij willen met gemeente, Wonen Plus Welzijn en de huurdersorganisatie onderzoeken welke bijdrage wij hieraan vanuit onze rol kunnen leveren.
4. Woonstichting Langedijk heeft voor 2020 €80,- per woning gereserveerd voor de volgende leefbaarheidsactiviteiten:
 - Actieve aanpak van overlast in en om de woning.
 - Maatwerk waar nodig, zoals bij het begeleiden van huurders naar (schuld)hulpverlening.
 - Extra schoonmaak van gemeenschappelijke ruimten, het reinigen van goten, onderhoud aan (gemeenschappelijke) tuinen en achterpaden.
 - De bijdrage voor huurders die gebruik maken van Wonen plus Welzijn voor kleine klussen in en om het huis.
 - Maatregelen die volgen uit ons bewonersonderzoek van najaar 2019.
5. Woonwaard heeft voor 2020 een teambudget van € 5.000 voor leefbaarheidsactiviteiten op verzoek van huurders. Daarnaast heeft Woonwaard een contract met stichting Present en Wonen Plus van respectievelijk € 5.000 en € 5.500 voor activiteiten in Heerhugowaard en Langedijk.
6. Gemeente voert de regie bij het oplossen van problemen van probleemhuishoudens op basis van het principe één gezin, één plan, één regisseur. Dit gebeurt in overleg met maatschappelijke organisaties in Langedijk, waaronder corporaties.
7. Woonstichting Langedijk en Woonwaard hebben in 2018 met gemeenten, zorgorganisaties en collega-corporaties in de regio het Pact Wonen met Ondersteuning gesloten. Wij geven uitvoering aan dit pact door jaarlijks een aantal woningen aan te bieden voor bewoners die zijn aangewezen op zorg.

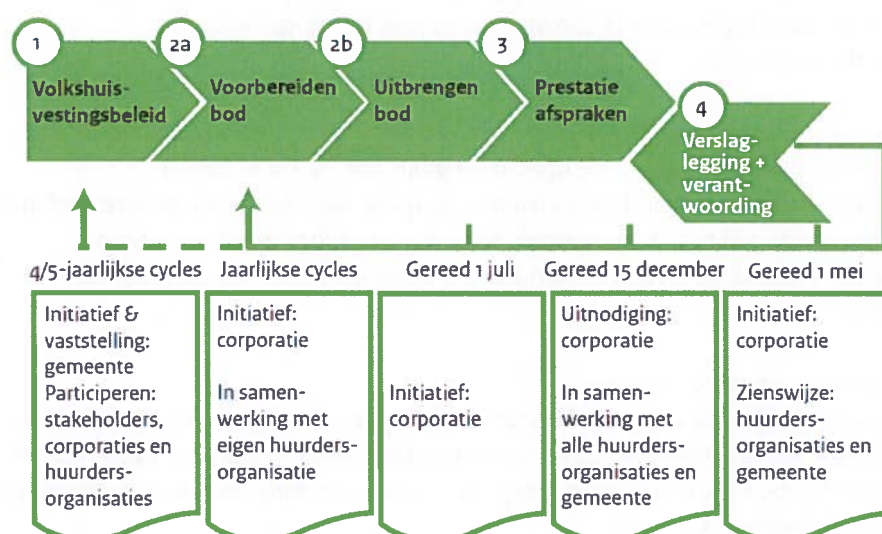
5 Samenwerking en proces tot het komen van prestatieafspraken

De gemeente Langedijk, Woonwaard, Woonstichting Langedijk, Huurdersbelangenvereniging Noord-Kennemerland en de Huurdersraad Woonstichting Langedijk werken samen aan de volkshuisvestelijke opgave in Langedijk. Wij geven gezamenlijk en ieder vanuit onze eigen verantwoordelijkheid invulling aan goed wonen in de gemeente Langedijk voor mensen met een laag inkomen.

Naast afspraken over de inhoudelijke opgaven en de bijdragen van partijen maken we ook afspraken over de manier waarop wij met elkaar samenwerken. In dit hoofdstuk beschrijven we de samenwerking en het proces hoe we elk jaar komen tot prestatieafspraken.

5.1 Proces, overlegstructuur en werkwijze

Het proces om te komen tot prestatieafspraken ziet er als volgt uit:



Proces

Stap 1 - opstellen volkshuisvestingsbeleid door de gemeente, voor 1 januari

Stap 2a – elke corporatie bereidt bod voor met haar huurdersorganisatie

Stap 2b – elke corporatie doet een bod aan de gemeente voor 1 juli

Stap 3 - maken van prestatieafspraken tussen huurdersorganisaties, corporaties en gemeente voor 15 december (harde deadline).

Stap 4 – evaluatie voor 1 mei van het jaar daarop of de afspraken zijn nagekomen

Onze werkwijze wordt:

Stap 1 – Gemeente stelt volkshuisvestingsbeleid op

De gemeente stelt volkshuisvestingsbeleid op binnen de (wettelijke) kaders die daaraan gegeven zijn. Dit kan in de vorm van een woonvisie, woonplan of woonagenda voor een bepaalde periode. Maar ook een beknopte uitgangspuntennotitie kan deze functie hebben. Het opstellen van het volkshuisvestingsbeleid door de gemeente is van belang omdat corporaties naar redelijkheid een bijdrage moeten leveren aan de uitvoering hiervan. Betrokkenheid van de partijen die later in het proces aan tafel zitten, heeft belangrijke meerwaarde en ligt dan ook voor de hand. In Langedijk is op 7 oktober 2014 de Woonvisie Langedijk 2014-2030 vastgesteld.

Stap 2 - corporatie bereidt bod voor en doet een bod

Als de gemeente haar volkshuisvestingsbeleid voor 1 januari aan de corporatie(s) bekend heeft gemaakt, is de corporatie verplicht om hierop een “bod” uit te brengen. Dit mag ook een gezamenlijk bod zijn van de corporaties die in een gemeente werkzaam zijn. Dit bod is op basis van de meerjarenbegroting en bestaat uit een activiteitenoverzicht waarin de corporatie duidelijk maakt wat haar bijdrage is aan de uitvoering van het volkshuisvestingsbeleid.

Het bod is concreet voor het komende jaar en geeft een doorkijk voor de vier jaar daarna. Dit bod wordt jaarlijks herijkt. De corporatie overlegt met haar eigen huurdersorganisatie over de inhoud van het bod. Het bod is te zien als reguliere beleidsontwikkeling, waar huurders advies over uitbrengen (conform Overlegwet).

De geboden bijdrage dient naar redelijkheid te zijn: de investeringen dienen in verhouding te staan tot het vermogen van de corporatie en tot de volkshuisvestelijke opgave in de gemeente. Om dit te kunnen beoordelen, stellen minister en corporatie financiële informatie ter beschikking aan gemeente en huurdersorganisatie. Het bod dient voor 1 juli naar de gemeente en huurdersorganisatie te zijn verstuurd met de uitnodiging om prestatieafspraken te maken.

Stap 3 - maken van prestatieafspraken

Corporatie, gemeente en de huurdersorganisatie gaan aan de hand van het volkshuisvestingsbeleid en het bod met elkaar in gesprek over te maken prestatieafspraken. Zij hebben hiervoor de tijd tot 15 december. Voor die dag dient de corporatie de prestatieafspraken naar de minister verstuurd te hebben, samen met de prognose-informatie (dPi).

Stap 4 – Evaluatie en verantwoording

De realisatie van de prestatieafspraken wordt jaarlijks geëvalueerd in het voorjaar van het eerstvolgende jaar. Het evaluatierapport wordt gezamenlijk door partijen opgesteld en besproken in het bestuurlijk voorjaarsoverleg. De verantwoording (inclusief de financiële verantwoording) is gereed op 1 mei.

5.2 Afspraken samenwerking, communicatie en transparantie

1. Partijen bespreken de voortgang van de uitvoering van de prestatieafspraken in het bestuurlijk overleg prestatieafspraken (BOV). Dit overleg vindt minimaal tweemaal per jaar plaats en bestaat in ieder geval uit een voorjaars- en najaarsoverleg.
2. De prestatieafspraken voor het eerstvolgende jaar wordt in het voorjaarsoverleg opgestart mede naar aanleiding van de jaarlijkse evaluatie. Deze afspraken worden in het najaarsoverleg vastgesteld. Elke partij levert daarvoor vóór 1 juli een concept activiteitenoverzicht aan voor het daaropvolgende kalenderjaar aan de leden van het bestuurlijk overleg. Dit activiteitenoverzicht komt voor de woningcorporaties overeen met het bod zoals bedoeld in de Woningwet. Dit concept wordt uitgewerkt tot definitieve prestatieafspraken. Aan het eind van ieder jaar liggen er definitieve prestatieafspraken voor het daaropvolgende jaar.
3. De realisatie van de prestatieafspraken wordt jaarlijks geëvalueerd. Deze rapportage wordt gezamenlijk door partijen opgesteld en besproken in het bestuurlijk voorjaarsoverleg.
4. Partijen betrekken elkaar bij het opstellen van nieuw beleid, voor zover dit beleid betrekking heeft op de onderwerpen in deze prestatieafspraken.
5. Partijen delen met elkaar relevante onderzoeken of andere informatie voor zover deze betrekking hebben op de onderwerpen in deze prestatieafspraken.

6. Partijen informeren elkaar over hun visie.
7. Partijen kwantificeren waar mogelijk (financieel) welke inzet zij plegen op benoemde afspraken.
8. Partijen communiceren minimaal eenmaal per jaar gezamenlijk extern over de bereikte resultaten in het kader van de prestatieafspraken. Communicatie over prestatieafspraken gaat in onderling overleg.
9. De huurdersorganisaties informeren hun achterban en betrekken ze daar waar nodig.

6 Randvoorwaarden en bijzondere omstandigheden

1. De realisatie van de prestatieafspraken wordt jaarlijks geëvalueerd in het voorjaar van het eerstvolgende jaar. Het evaluatierapport wordt gezamenlijk door partijen opgesteld en besproken in het bestuurlijk voorjaarsoverleg. De verantwoording (inclusief de financiële verantwoording) is gereed op 1 mei.
2. Tussentijdse herijking van de afspraken uit deze overeenkomst is mogelijk als alle partijen hiermee instemmen. Deze overeenkomst wordt tussentijds beëindigd als alle partijen hiermee schriftelijk instemmen.
3. De publiekrechtelijke omgeving van deze overeenkomst leidt tot het voorbehoud dat als de Rijksoverheid of de provinciale overheid haar beleid verandert, dit ook kan betekenen dat de afspraken uit deze overeenkomst moeten worden bijgesteld.
4. Uitgangspunt bij deze afspraken is redelijkheid en billijkheid naar elkaar, ook bij gewijzigde omstandigheden. Als één van de betrokken partijen meent dat deze afspraken gevolgen hebben die onredelijk of onbillijk zijn, is deze partij gerechtigd voorstellen te doen aan de andere partijen om deze onredelijkheid/onbillijkheid te voorkomen. Dit geldt ook als er naar mening van één van de partijen sprake is van overmacht, waardoor partijen elkaar niet aan deze werkafspraken kunnen houden.
5. Bij een eventueel geschil vindt er eerst ambtelijk overleg plaats om tot een oplossing te komen. Mocht dit ambtelijke overleg niet tot een voor partijen aanvaardbare oplossing leiden, dan kan bestuurlijk overleg plaatsvinden tussen de gemeente, de corporaties en de huurdersverenigingen. Op het moment dat ook bestuurlijk geen overeenstemming kan worden gevonden, kan een traject van mediation worden gestart.

7 Ondertekening Prestatieafspraken 2020

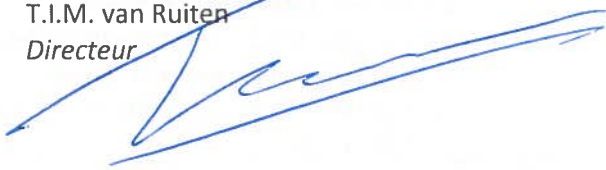
Aldus overeengekomen te Zuid-Scharwoude op 5 december 2019



Huurdersraad Langedijk
M.A. Mansoer



Huurdersbelangenvereniging Noord-Kennemerland
W.N.A. van der Eng
Voorzitter



Woonstichting Langedijk
T.I.M. van Ruiten
Directeur

Stichting Woonwaard Noord-Kennemerland
J.A. van den Berg
Directeur-bestuurder



Gemeente Langedijk
A.G.W. Jongenelen
Wethouder volkshuisvesting

BIJLAGEN

Bijlage 1. Begrippen en definities

Begrip	Prijspeil 1/1/2020	Toelichting
Basishuur: • huishoudens jonger dan AOW-leeftijd • oudere alleenstaanden • oudere meerpersoonshuishoudens	€ 225,08 € 223,26 € 221,45	De huur die huurtoeslagontvangers minimaal zelf moeten betalen. In 2017 is de AOW-leeftijd 66 jaar.
Kwaliteitskortingsgrens	€ 432,52	Als de feitelijke huur lager is dan deze kwaliteitskortingsgrens, dan krijgt de toeslagontvanger het hele bedrag tussen de persoonlijke basishuur en de feitelijke huur vergoed. Ook is dit de huurgrens voor jongeren tot 23 jaar: zij krijgen alleen huurtoeslag als de huur lager is dan deze grens.
Aftoppingsgrens: • 1-2 persoonshuishoudens • 3 en meer persoonshuishoudens	€ 619,01 € 663,40	Het deel van de huur waarboven geen of nog maar weinig huurtoeslag wordt verstrekt. Bij nieuwe verhuringen is dit ook de grens voor het passend toewijzen. Dit betekent dat 1- en 2-persoonshuishoudens met een inkomen onder de inkomensgrens passend toewijzen geen woning mogen huren met een netto huur boven €619,01 netto.
Liberalisatiegrens	€ 737,14	De grens voor de maximale huurprijs van sociale huurwoningen zoals vastgesteld door het Ministerie van BZK
•		
Sociale woningvoorraad	Streefhuur tot €737,14	Het deel van de woningvoorraad met een streefhuur tot aan de liberalisatiegrens.
Goedkope huur	huur onder €432,52	Woningen met een huurprijs tot aan de kwaliteitskortingsgrens
Betaalbare huur	huur tussen €432,52 en €663,40	Woningen met een huurprijs tussen de kwaliteitskortingsgrens en de hoge aftoppingsgrens
Bereikbare huur	huur tussen €663,40 en €737,14	Woningen met een huurprijs tussen de hoge aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens
Dure huur / vrije sector	huur boven €737,14	Woningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens
Primaire doelgroep: • éénpersoonshuishouden < AOW-leeftijd • éénpersoonshuishoudens ≥ AOW-leeftijd • meerpersoonshuishoudens < AOW-leeftijd • meerpersoonshuishoudens ≥ AOW-leeftijd	Inkomensgrenzen: € 22.700 € 22.375 € 30.825 € 30.400	Huishoudens met een belastbaar jaarinkomen en vermogen onder de grens waarop men in aanmerking komt voor huurtoeslag. AOW-leeftijd is in 2017 65 jaar en 9 maanden.
Secundaire doelgroep		Huishoudens die niet tot de primaire doelgroep behoren met een belastbaar jaarinkomen tot €36.798
Doelgroep van beleid		De primaire plus de secundaire doelgroep

Begrip / afkorting	Definitie														
Levensloopgeschikte buurt	Een buurt die geschikt is om een leven lang te kunnen wonen, van jong tot oud en ongeacht de zorgbehoefte.														
Levensloopgeschikte woning	Een woning die geschikt is om te bewonen tot op hoge leeftijd, ook bij een zorgbehoefte. Dit is een woning met een gelijkvloers woonprogramma bestaande uit een woonkamer, keuken, slaapkamer en badkamer met voldoende ruimte voor een rolstoel en rollator.														
Sociale woning (conform regionale woonvisie)	In de regionale Woonvisie is de volgende onderverdeling in categorieën vastgelegd. Hierin worden categorie 1 en 2 samen aangemerkt als 'sociale woning'. <table><tr><th></th><th>Koop</th><th>Huur</th></tr><tr><td>Categorie 1</td><td>Tot € 195.100,- (prijspeil 2019)</td><td>tot € 663</td></tr><tr><td>Categorie 2</td><td>€ 195.100 - 239.000,-</td><td>€663 – 737</td></tr><tr><td>Categorie 3</td><td>€ 239.000 - 335.000,-</td><td rowspan="2">> € 737</td></tr><tr><td>Categorie 4</td><td>Vanaf € 335.000,-</td></tr></table>		Koop	Huur	Categorie 1	Tot € 195.100,- (prijspeil 2019)	tot € 663	Categorie 2	€ 195.100 - 239.000,-	€663 – 737	Categorie 3	€ 239.000 - 335.000,-	> € 737	Categorie 4	Vanaf € 335.000,-
	Koop	Huur													
Categorie 1	Tot € 195.100,- (prijspeil 2019)	tot € 663													
Categorie 2	€ 195.100 - 239.000,-	€663 – 737													
Categorie 3	€ 239.000 - 335.000,-	> € 737													
Categorie 4	Vanaf € 335.000,-														
Wmo	Wet maatschappelijke ondersteuning														
Woningwet	Herzieningswet Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting zoals vastgesteld in de Eerste Kamer d.d. 17 maart 2015 en in werking tredend per 1 juli 2015														
Woonlasten	Woonlasten in de ruime betekenis bestaan uit huur- of hypotheeklasten, energie, gas, water en gemeentelijke en waterschapslasten														

