

Prestatieafspraken

2020

Haarlemmermeer



gemeente
Haarlemmermeer

Alert



EIGEN HAARD

Haarlemmermeer
10 december 2019

Inhoud

1.	Introductie	1
2.	Beschikbaarheid en duurzaamheid	2
3.	Betaalbaarheid	3
4.	Specifieke doelgroepen	5
5.	Leefbaarheid en participatie	6
6.	Woonruimteverdeling	7
7.	Communicatie en overleg	8
8.	Monitoring afspraken	9
9.	Slotbepalingen	10

1. Introductie

Op 1 juli 2015 is de Woningwet 2015 in werking getreden. Uitgangspunt van deze hervorming is de lokale verankering van het volkshuisvestelijke beleid. 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 doelgroep. Een betere aansluiting van de prestaties van corporaties op het lokale volkshuisvestingsbeleid wordt in de wet geborgd via het maken van prestatieafspraken.

In de Woningwet zijn geen specifieke vormvereisten vastgelegd voor de prestatie afspraken. Wel zijn er een aantal thema's genoemd die in ieder geval terug moeten komen. Dit zijn:

- Betaalbaarheid en bereikbaarheid voor de doelgroep
- Kwaliteit en duurzaamheid van woningen
- Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed
- Huisvesting van specifieke groepen
- Nieuwbouw en aankoop van woningen
- Liberalisatie en verkoop

Eigen Haard is met de oplevering van het complex Lincolnpark nieuw in de gemeente Haarlemmermeer en gaat voor het eerst prestatieafspraken maken. De prestatieafspraken 2020 zijn voor de periode van één jaar. De huurders worden vertegenwoordigd door Alert. Dit is de overkoepelende huurdersorganisatie van Eigen Haard. In 2020 wordt een bewonerscommissie Lincolnpark opgericht. Met deze en de nog op te richten commissies worden afspraken gemaakt over vertegenwoordiging bij toekomstige prestatieafspraken.

In 2020 gaan partijen met elkaar in overleg om tot nieuwe meerjarige afspraken te komen. Het Woonbeleidsprogramma 2019-2025 van de gemeente Haarlemmermeer dient daarvoor als basis. Partijen spreken af meerjarige afspraken te maken die voor 3 jaar gelden. De gemeenteraad wordt door het college in het derde kwartaal van 2020 betrokken bij deze meerjarige afspraken, vanuit haar kaderstellende rol bij het maken van afspraken met corporaties. Dit gebeurt mede vanwege de aanbevelingen uit het onderzoek naar het woonbeleid uit 2018 van de Rekenkamercommissie.

Afspraken

1.1

Partijen stellen in 2020 op basis van het Woonbeleidsprogramma 2019-2025 nieuwe meerjarige prestatieafspraken op. Deze prestatieafspraken hebben een looptijd van drie jaar van 2021 tot en met 2023. Eigen Haard doet hiervoor in overleg met haar huurders een bod. Dit gebeurt vóór 1 juli 2020. Jaarlijks monitoren partijen de afspraken op nakoming. Bij onvoorziene omstandigheden gaan partijen met elkaar in gesprek om afspraken waar nodig te herzien.

2. Beschikbaarheid en duurzaamheid

Ambitie

We werken in de regio Amsterdam. Deze regio is de economische motor van Nederland. Er verhuizen zo'n tienduizend mensen per jaar naar toe. Een populair gebied dus om te wonen. De vraag naar woningen is veel groter dan het aanbod. De kosten voor wonen zijn daardoor hoog en betaalbare woningen zijn schaars. Dit is ook het geval in de gemeente Haarlemmermeer. Eigen Haard is nieuw in de gemeente Haarlemmermeer en heeft dit jaar het eerste project met 225 woningen opgeleverd. De ambitie is om deze voorraad de komende jaren verder uit te breiden.

Afspraken

2.1

Voor de periode 2020-2024 zijn onderstaande nieuwbouw- en transformatieprojecten door Eigen Haard gepland:

Complex	2020	2021	2022	2023	2024	Totaal
Vestiakantoor	32					32
Wickevoort fase 1	48					48
Wickevoort fase 2		36				36
Rooseveltpark		103				103
R-net locatie			54			54
Wickevoort fase 3			80			80
Wickevoort fase 4				63		63
Totaal	80	139	134	63	--	416

2.2

Alle nieuwbouwwoningen die Eigen Haard realiseert hebben een energieprestatiecoëfficiënt (EPC) van minimaal 0,4 (minimaal bouwbesluit). We realiseren nieuwbouw aardgasvrij. Per project wordt afgewogen of verdergaande energiemaatregelen haalbaar zijn.

2.3

De gemeente legt in haar Woonbeleidsprogramma 2019-2025 vast, dat indien er sociale nieuwbouw wordt ontwikkeld door een commerciële ontwikkelaar, deze hiervoor in eerste instantie een woningcorporatie benadert. Indien een corporatie niet kan deelnemen in de ontwikkeling en een particuliere partij de huurwoningen in het lage prijssegment ontwikkelt, dan eist de gemeente een instandhoudingstermijn van 25 jaar en andere kwaliteitseisen.

2.4

De gemeente richt binnen haar organisatie een vast aanspreekpunt in, waar corporaties hun nieuwbouwplannen adequaat in behandeling kunnen laten nemen.

2.5

Bij de uitvoering van projecten met sociale huurwoningen, kunnen parkeernormen en een RIH-bijdrage tot knelpunten leiden. Op de RIH-bijdrage is een hardheidsclausule van toepassing. Eigen Haard dient daartoe via een open begroting aan te tonen dat het betreffende project financieel niet haalbaar is. De RIH-bijdrage kan worden beperkt om het project levensvatbaar te maken. Voor het parkeerbeleid gaan gemeente en corporaties in gesprek over differentiatie van parkeernormen bij verschillende typen sociale huisvesting.

3. Betaalbaarheid

Ambitie

Eigen Haard stuurt met haar huurbeleid op een gedifferentieerd en betaalbaar aanbod, en op een gelijke gemiddelde prijs-kwaliteitverhouding van de woningen. Dat gebeurt zowel met het harmonisatiebeleid (wat wordt nieuwe huur nadat een woning leegkomt) als met de jaarlijkse huurverhoging voor de zittende huurders. Daardoor ontwikkelt de prijs-kwaliteitverhouding van de woningvoorraad langzaam naar eenzelfde gemiddelde percentage van de maximaal toegestane huur. In 2019 was dat 69%. Hiermee biedt Eigen Haard voldoende betaalbare sociale huurwoningen aan voor de laagste inkomens. Het huurbeleid van Eigen Haard in de gemeente Haarlemmermeer is nog in ontwikkeling.

De Woonbond en Aedes sloten in 2018 een nieuw Sociaal Huurakkoord welke in 2020 in gaat. Hierin is afgesproken dat de huurprijs van sociale huurwoningen de komende jaren gemiddeld met niet meer wordt verhoogd dan het inflatiepercentage. Corporaties, huurdersorganisatie en gemeente kunnen afspreken dat er extra ruimte nodig is om de huur te verhogen. Dat kan met maximaal 1 procent boven inflatie. Bijvoorbeeld als er geld nodig is om nieuwe huizen te bouwen of voor herstructurering,

Eigen Haard maakt als het kan gebruik van de mogelijkheid om de inkomensafhankelijke huurverhoging in te zetten. Dit doen we om huurders met een hoger inkomen te prikkelen om door te stromen naar een vrije sector huurwoning of koopwoning. Eigen Haard vindt het redelijk dat huurders met een hoger inkomen ook een huur betalen die (meer) past bij hun inkomen. Woningen die als gevolg van doorstroming vrijkomen, verhuren we weer passend aan de doelgroep. Uitgangspunt is dat bewoners een huur betalen die past bij hun inkomen. Woningcorporaties moeten per 1 januari 2016 aan ten minste 95% van de huishoudens met recht op huurtoeslag, woningen met een huurprijs tot en met de aftoppingsgrenzen (€ 607,46 respectievelijk € 651,03, prijspeil 2019) aanbieden.

Afspraken

3.1

Binnen de sociale huur in het complex Lincolnpark komt naar verwachting 10,3% binnen de goedkope voorraad tot € 424,44 vrij en in totaal 77,7% onder € 607,46. Dit doen we met het oog op de laagste inkomens.

Huurbeleid bij mutatie	Percentage
Tot € 424,44	10,3%
Van € 424,44 tot € 607,46	77,7%
Van € 607,46 tot € 651,03	0,0%
Van € 651,03 tot € 720,42	12,0%
Hoger dan € 720,42	0,0%
Totaal	100,0%

3.2

Eigen Haard maakt gebruik van de inkomensafhankelijke huurverhoging. De exacte hoogte en verdeling (over doelgroepen en woningen) van de inkomensafhankelijke huurverhoging wordt met de huurderskoepel Alert besproken tijdens het formele adviestraject van de jaarlijkse huurverhoging.

Het wetsvoorstel 'wijziging huursomstijging' ligt momenteel ter instemming bij de Tweede Kamer. Als deze nieuwe wet van kracht is krijgt Eigen Haard de mogelijkheid om de huursom van de sociale huur boveninflatoir (maximaal 1 procentpunt) te verhogen. Óf toepassing, en zo ja wat de exacte hoogte en verdeling (over doelgroepen en woningen) zal zijn van de boveninflatoire huurverhoging wordt met de huurderskoepel Alert tijdens het formele adviestraject van de jaarlijkse huurverhoging apart overgenomen. Hierbij kan differentiatie met het oog op lokale verschillen binnen het werkgebied van Eigen Haard aan de orde zijn.

3.3

Eigen Haard zet zich in om 100% passend toe te wijzen. Alleen wanneer er sprake is van een acuut woonprobleem kan in uitzonderlijke situaties afgeweken worden van de passendheidseis. Jaarlijks wordt gerapporteerd over het aantal keer dat er is afgeweken.

4. Specifieke doelgroepen

Ambitie

Onze brede doelgroep bestaat uit woningzoekenden die weinig tot geen alternatieven hebben op de vrije sector huurmarkt en koopmarkt. Daarbinnen is een aantal specifieke doelgroepen te noemen die extra aandacht nodig hebben zoals jongeren, senioren, lage midden inkomens, statushouders en zorgafhankelijke doelgroepen. Er zijn verhoudingsgewijs weinig woningen voor speciale doelgroepen aanwezig in de gemeente Haarlemmermeer. Het uitgangspunt is om de slaagkans op een woning voor de specifieke doelgroepen de komende jaren te vergroten.

Afspraken

4.1

Eigen Haard heeft ten behoeve van een aantal doelgroepen op voorhand woningen gelabeld. Voor jongeren worden woningen voor jongeren gelabeld en met een jongerencontract verhuurd. Om in aanmerking te komen voor een woning met een jongerencontract mag je niet ouder zijn dan 28 jaar. Contracten worden aangegaan voor een periode van 5 jaar. Eigen Haard heeft in Haarlemmermeer 35 woningen in het complex Lincolnpark aangewezen als jongerenwoning. Tweederde daarvan wordt met een maximale huurprijs van € 424,44 verhuurd aan jongeren tot 23 jaar. De rest met een maximale huurprijs van € 607,46 aan jongeren tussen 23 en 28 jaar. De woningen worden met voorrang aangeboden aan jongeren uit Haarlemmermeer

4.2

Naast het behalen van de taakstelling spannen partijen zich gezamenlijk in voor een snelle integratie van statushouders. Met het oog op het goed verlopen van de integratie wordt ingezet op een gespreide huisvesting van de statushouders in de gemeente Haarlemmermeer.

4.3

In de gemeente Haarlemmermeer is Eigen Haard in overleg met een aantal partijen om te komen tot een samenwerking. Dit zijn de Raphaëlstichting en de stichting Chapeau Woonkring Haarlemmermeer. Beide stichtingen begeleiden cliënten in het wonen.

4.4

Bij het huisvesten van (kwetsbare) doelgroepen is meer nodig op het gebied van zorg en ondersteuning. Denk aan indicatiestelling, urgentieverlening, sociaal beheer etc. Dit vereist een goede afstemming tussen alle partijen. Speciale aandacht moet hierbij zijn voor de bescherming van de privacy van huurders. Eigen Haard werkt volgens de regels van de Algemene Verordening Gegevensbescherming en gaat er van uit dat deze regels in nog af te sluiten convenanten met de gemeente Haarlemmermeer worden gerespecteerd.

5. Leefbaarheid en participatie

Ambitie

We merken steeds vaker dat sociale en maatschappelijke problemen niet op te lossen zijn vanuit woningcorporaties, zorgorganisaties of gemeenten los van elkaar. Een integrale aanpak waarin goed wordt samengewerkt is noodzakelijk om successen op de leefbaarheid te realiseren in de wijken die dat nodig hebben.

Het uitgangspunt is schone, hele en veilige woningen en wijken in de gemeente Haarlemmermeer. Onze leefbaarheidsinspanningen zijn duurzamer als de bewoners zelf verantwoordelijkheid dragen. Daarom stimuleren we dat bewoners zelf en zaken organiseren. Daarin faciliteren wij hun zoveel mogelijk. Kwetsbare bewoners helpen we. Dat doen we samen met zorgpartijen, instellingen en wijkpartners. We stimuleren activiteiten van bewonerscommissies en werken met hen samen. We willen er samen voor zorgen dat het wonen in de wijken prettig blijft en dat iedereen zich veilig voelt.

Afspraken

5.1

Eigen Haard levert een bijdrage aan het vergroten van de leefbaarheid. In artikel 45 van de Woningwet en in artikel 51 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (Btiv) is opgenomen welke activiteiten in het kader van de leefbaarheid zijn toegestaan. De activiteiten van Eigen Haard op het gebied van de leefbaarheid liggen in lijn met de Woningwet en zijn op hoofdlijnen beschreven in het bod dat in juni 2019 is uitgebracht. De inspanningen op het gebied van de leefbaarheid zijn onderwerp van gesprek in de reguliere woonoverleggen.

5.2

Bij nieuwbouw zal het Politiekeurmerk Veilig Wonen worden toegepast op die onderdelen waar Eigen Haard direct invloed op heeft. De veiligheid in de openbare ruimte valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Haarlemmermeer .

5.3

Partijen maken uiterlijk 1 juli 2020 afspraken over de inrichting, processen en werkwijze van een meldpunt voor zorg en woonoverlast. In de tweede helft van 2020 wordt de werkwijze ingevoerd.

6. Woonruimteverdeling

Ambitie

Haarlemmermeer heeft een lokale woningmarkt en maakt onderdeel uit van een regionale en landelijke woningmarkt. Eigen Haard en de gemeente Haarlemmermeer zorgen voor blijvend voldoende kansen en keuzemogelijkheden voor de lagere inkomensgroepen. Dit vraagt om een sociale huurvoorraad van voldoende omvang en kwaliteit, maar vooral ook een voorraad die toegankelijk is.

Afspraken

6.1

In de huisvestingsverordening van de gemeente Haarlemmermeer zijn de regels omtrent de toewijzing van woningen vastgelegd. Er is vastgelegd welke categorieën woningzoekenden met voorrang in aanmerking komen voor een woning. In het eerste kwartaal van 2020 worden afspraken gemaakt over de verwachte invulling van de diverse voorrangsregelingen. Eigen Haard neemt hiertoe het initiatief.

7. Communicatie en overleg

Ambitie

Partijen informeren elkaar vroegtijdig (zowel ambtelijk als bestuurlijk) indien er zich ontwikkelingen voordoen die te maken hebben met volkshuisvestelijke vraagstukken. Daarbij valt te denken aan sloop/nieuwbouwprojecten, nieuwe ontwikkellocaties, het niet (kunnen) nakomen van prestatieafspraken e.d. We streven naar gezamenlijke communicatie richting de inwoners en de gemeenteraad. Daarbij willen we zo goed mogelijk bereikbaar zijn voor de huurders, waarbij de lokale verankering voldoende geborgd is.

Afspraken

7.1

Partijen hebben tweemaal per jaar een bestuurlijk overleg waarin over strategische zaken wordt gesproken.

7.2

Partijen overleggen waar nodig op ambtelijk niveau over beleidsmatige als uitvoeringszaken. Het betreft onder andere de volgende zaken:

- Delen van informatie en afstemming beleid van gemeente en Eigen Haard.
- Gezamenlijke beleidsontwikkeling.
- Uitvoering en monitoring prestatieafspraken.
- Voorbereiding bestuurlijk overleg.
- Voorbereiding overleggen regionaal samenwerkingsverband.
- Woonruimteverdelingsafspraken.

8. Monitoring afspraken

Ambitie

Het is belangrijk om de gemaakte afspraken goed te monitoren. Alleen zo wordt duidelijk of de ambities verwezenlijkt worden. Op het moment dat geconstateerd wordt dat afspraken niet langer nagekomen kunnen worden dan wordt dit besproken in het ambtelijk en bestuurlijk overleg.

Afspraken

8.1

In september 2020 worden de prestatieafspraken 2020 tussentijds geëvalueerd zodat bijsturing nog mogelijk is en de evaluatie ook als input dient voor de prestatieafspraken voor 2021.

8.2

Eigen Haard brengt in mei 2020 een verslag van de resultaten van het gevoerde volkshuisvestingsbeleid in 2019. Hiervan maken onderdeel uit:

- De resultaten op het gebied van woonruimteverdeling: verhuringen naar huurprijsklasse, wachttijd, aanbiedingsresultaat, directe bemiddelingen, herkomst, huishoudenssamenstelling, inkomen en leeftijd van nieuwe huurders.
- De samenstelling van het bestand aan actief woningzoekenden naar leeftijd, inkomen en huishoudenssamenstelling.
- De planning en uiteindelijke invulling van de vrije beleidsruimte in de gemeente Haarlemmermeer.
- De samenstelling van de woningvoorraad naar huurprijscategorieën en de resultaten van de huurverhoging in 2019.

8.3

Eigen Haard verstrekt jaarlijks een overzicht van de ontwikkeling van de energielabels c.q. energieindex.

9. Slotbepalingen

Afspraken

9.1

Deze overeenkomst wordt aangegaan voor de periode tot 1 januari 2021. Zij treedt in werking met ingang van 1 januari 2020. De overeenkomst eindigt door het verstrijken van de periode waarvoor zij is aangegaan of eerder voor zover de drie partijen dit wensen. Verlenging van de overeenkomst is uitsluitend mogelijk indien partijen daar schriftelijk mee instemmen.

9.2

Jaarlijks bestaat de mogelijkheid om de concrete prestatieafspraken aan te passen op basis van de evaluatie van de uitvoering van de afspraken van voorgaand jaar, nieuwe inzichten en nieuwe ontwikkelingen. Deze nieuwe afspraken worden jaarlijks voor 15 december aan het voorafgaande jaar vastgesteld door de partijen.

9.3

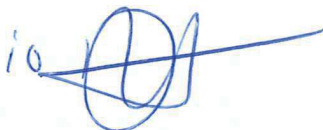
Het werkingsgebied van deze overeenkomst betreft het in de gemeente Haarlemmermeer gelegen woningbezit van Eigen Haard (of haar rechtsopvolgers).

9.4

De in deze overeenkomst genoemde uitgangspunten en getallen zijn vastgelegd voor zover partijen naar huidig inzicht redelijkerwijs kunnen waarnemen, vaststellen of veronderstellen. Belangrijke afwijkingen vanwege rijksbeleid, aannames, belangrijke wijzigingen in omstandigheden en inzichten en de consequenties daarvan en gevolgtrekkingen daaruit zijn onderwerp van bestuurlijk overleg. Dat kan bijvoorbeeld ook gelden voor aanbiedingsafspraken, als gevolg van de herziening van de Huisvestingswet of de vaststelling van nieuw Woonbeleid door de gemeenteraad van Haarlemmermeer.

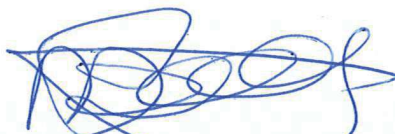
Hoofddorp, 10 december 2019

Woningstichting
Eigen Haard



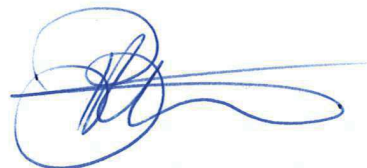
Bert Halm
Bestuursvoorzitter

Gemeente Haarlemmermeer



Mieke Booi - van Eck
Wethouder

Huurdersfederatie Alert



Bea van Doorn