

Prestatieafspraken Hellevoetsluis 2019

Woonstichting De Zes Kernen
Gemeente Hellevoetsluis
Huurlersvereniging Bernisse

Inleiding

Voor u liggen de prestatieafspraken 2019 van de gemeente Hellevoetsluis, Woonstichting De Zes Kernen en Huurdersvereniging Bernisse. Gezamenlijk willen we de belangen van de huurder ten aanzien van het wonen in de gemeente Hellevoetsluis verder versterken.

De kern Oudenhorn is vanaf januari 2018 onderdeel van de gemeente Hellevoetsluis.

Woningwet en woonvisie

In de Woningwet 2015 zijn heldere spelregels vastgelegd voor de sociale huursector. De wet waarborgt de uitvoering van de kerntaak van woningcorporaties: zorgen dat mensen met een laag inkomen goed en betaalbaar kunnen wonen. De gemeente is verantwoordelijk voor het volkshuisvestelijk beleid. Medio 2016 is de Woonvisie Hellevoetsluis 2016-2020 vastgesteld. In de woonvisie is het meerjarig beleid bepaald en zijn politieke keuzes gemaakt. Deze woonvisie is de basis voor het maken van prestatieafspraken. Daarnaast zijn ook verschillende andere documenten van belang voor de prestatieafspraken, zoals de huisvestingsverordening, het gemeentelijke WMO-beleid, het bedrijfsplan 2016-2020 "Vitaal Vooruit" van De Zes Kernen, evenals regionaal, provinciaal en Rijksbeleid- en regelgeving.

Middels de prestatieafspraken maken we inzichtelijk wat we voornemens zijn om te realiseren in 2019. Gezamenlijk monitoren we de ontwikkelingen die we door maken.

Hellevoetsluis, 7 december 2018

1. Voldoende en betaalbare woningen

1.1. Beschikbaarheid

Wat willen we bereiken?

We willen voldoende woningen beschikbaar hebben voor de sociale doelgroep: huishoudens met een inkomen tot € 36.798 (prijsspeil 1/1/2018). De omvang van de sociale woningvoorraad moet daarom aansluiten op de ontwikkeling van de sociale doelgroep.

- Het Samenwerkingsverband Wonen regio Rotterdam (SvWrR) is momenteel met de voorbereiding bezig voor de nieuwe regionale woningmarktafspraken. De provincie heeft nieuwe bestemmingsplannen voor de periode na 2020 niet aanvaard. De nieuwe regionale woningmarktafspraken moeten inzichtelijk en aannemelijk maken dat er voor iedereen in de doelgroep een passende woning zal zijn. Tot dit is aangetoond en de provincie hier vertrouwen in heeft, worden nieuwe bestemmingsplannen niet aanvaard. De nieuwe regionale woningmarktafspraken zullen, naar verwachting, in het najaar 2018 aan de colleges worden aangeboden. De regionale afspraken die in het convenant zullen worden bekrachtigd, zijn straks mede bepalend voor de lokale woonvisies en de prestatieafspraken met de corporaties en huurdersorganisaties. De kernwaarden en doelen van het regionale traject zijn reeds vastgesteld en bekrachtigd.
- Het woningbezit van de Zes Kernen in Oudendoorn bestaat uit 135 woningen en één overig gebouw. Van dit totaal zijn 134 woningen sociaal.
- De sociale voorraad wordt gehandhaafd en vormt 95% van het totale woningbezit van De Zes Kernen.
- De geliberaliseerde woningvoorraad wordt gehandhaafd op maximaal 5% van het totale bezit van De Zes Kernen.
- In Oudendoorn staan 9 woningen aangebeld als te verkopen woning. Gezien de lage mutatiegraad is de verwachting dat eens in de 3 jaar een woning wordt verkocht.
- De Zes Kernen en gemeente monitoren gezamenlijk de beschikbaarheid en de instroom van nieuwe huurders.
- Gemeente neemt samen met De Zes Kernen het initiatief om bij de evaluatie en herinvoering van de huisvestingsverordening te onderzoeken wat de mogelijkheden zijn om een voorrangregeling te treffen voor woningzoekenden uit Oudendoorn voor een woning in Oudendoorn.
- In het vervolg van de ontwikkelingen over de regionale woningmarktafspraken en woonvisie blijven we nadrukkelijk in overleg over de omvang, betaalbaarheid en beschikbaarheid van de sociale woningvoorraad.

1.2. Betaalbaarheid

Wat willen we bereiken?

- We willen betaalbaarheid van woonlasten voor in ieder geval de sociale doelgroep bewaken.
 - We zetten ons in om, ieder vanuit zijn eigen verantwoordelijkheid, betaalbaarheidsproblemen en huisuitzetting om financiële redenen zoveel mogelijk te voorkomen.
-
- De Zes Kernen is voornemens alle woningen die nu sociaal zijn, sociaal te houden (geen verplaatsing tussen Daeb- en niet-Daeb-tak).
 - De Zes Kernen streeft naar een inflatievolgende huurverhoging, mits de financiële continuïteit en de opgaven dat toestaan.
 - Bij energie-investeringen wordt de huurverhoging per project berekend, waarbij ten behoeve van de doelstelling betaalbaarheid, het uitgangspunt is dat de totale woonlasten enigszins zullen dalen en in ieder geval niet zullen toenemen.
 - Partijen hebben nadrukkelijke aandacht voor het voorkomen van huurachterstanden.

2. Kwaliteit en duurzaamheid

Wat willen we bereiken?

We streven naar een duurzame sociale huurvoorraad, die bijdraagt aan het verminderen van de CO2 uitstoot, het betaalbaar houden van de woonlasten voor bewoners en het verbeteren van het wooncomfort.

- De Zes Kernen heeft de intentie om een gemiddeld label-B voor het woningbezit te realiseren. De prognose is dat De Zes Kernen dit tussen 2023 en 2025 zal realiseren.
- Het gemeentelijk energieteam biedt aan om energieadvies te geven aan huurders. Het team is momenteel gericht op fysieke maatregelen, meestal voor woningeigenaren, maar zal zich nu ook in gaat zetten met betrekking tot energiebesparing.
- Bij planmatig onderhoud en renovaties verwijdert De Zes Kernen op basis van een asbestinventarisatie de asbesthoudende materialen.
- Bij vervanging van een CV-installatie plaatst De Zes Kernen altijd een HR-ketel.

3. Sociale opgaven

3.1. Wonen met zorg

Wat willen we bereiken?

We willen, ieder vanuit zijn eigen verantwoordelijkheid, faciliteren dat mensen zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen. In 1^e instantie in dezelfde woning of anders in de eigen leefomgeving. Vertrekpunt is dat samen met bewoners met een zorgvraag wordt gekeken wat wenselijk en mogelijk is. Uiteraard ook rekening houdend met het beleidsuitgangspunt van de gemeente wat het goedkoopst en meest adequaat is.

- Er zullen in 2019 afspraken gemaakt worden over de inzet van gemeente en corporatie bij het aanbrengen van een WMO voorziening. De gemeente heeft afspraken gemaakt met Maasdelta en is voornemens om deze afspraken ook met De Zes Kernen te maken.
- Het verbeteren van levensloopbestendige woningen, waaronder aanpassingen in de woningen op verzoek van bewoners; naar verwachting zijn dit 2 woningen per jaar in Oudendoorn.
- Gemeente Hellevoetsluis heeft in 2018 een concept plan voor de aanpak van personen met verward gedrag opgesteld. Verdere uitwerking van dit plan zal in 2019 voltrekken.

3.2. Huisvesting kwetsbare doelgroepen

Wat willen we bereiken?

Kwetsbare doelgroepen moeten weer in reguliere huisvesting terecht kunnen, zodra zij daar aan toe zijn, of in reguliere huisvesting kunnen blijven. Daarvoor moet er voldoende aanbod aan betaalbare wooneenheden voor deze doelgroep beschikbaar zijn inclusief de noodzakelijke begeleiding.

- De Zes Kernen stelt woningen beschikbaar voor en verhuren deze met voorrang aan doorstromers uit intramuraal wonen, ex gedetineerde (alleen met urgentie). Vanwege de kenmerken van de woonomgeving richt De Zes Kernen zich daarin op de doorstromers uit de zorginstellingen Bernisser Handen en Westendorp.

3.3. Leefbaarheid

Wat willen we bereiken?

We zetten in op een fysiek en sociaal prettige woonomgeving in Hellevoetsluis. De invloed en mogelijkheden die partijen daarop hebben zijn beperkt. Een grote verantwoordelijkheid ligt bij bewoners zelf. De gemeente werkt met diverse partners samen aan het fysieke wijkbeheer in de hele gemeente. Daarnaast is ook het bevorderen van sociale cohesie een aandachtspunt voor de gemeente. Het bevorderen van bewonersinitiatieven staat daarbij voorop.

- Gemeente onderzoekt de mogelijkheid om Oudenhoorn te betrekken bij het Leefbaarheidsonderzoek. Op basis van de resultaten van dit onderzoek wordt door de gemeente gekeken wat er verbeterd zou moeten worden.
- De Zes Kernen beheert in Oudenhoorn het pand aan de Molenweg waarin de activiteiten van Ouden-Heijn plaatsvinden en de pinautomaat door de Rabobank wordt gefaciliteerd.
- De Zes Kernen geeft in 2019 gemiddeld € 30,-- per vhe uit aan leefbaarheid ten behoeve van de verbetering van de vitaliteit van de kernen. Dit budget wordt besteed aan kerngerichte activiteiten. Hiertoe worden gerekend: bijzondere projecten door vrijwilligers die bijdragen aan de vitaliteit, behoud van voorzieningen, gezamenlijke inzet sociaal beheer en kernplatforms, veiligheid, langer thuis wonen en buurtpreventie.
- Bestaande kernplatform blijft en de bijbehorende inspanning blijft behouden.
- Met betrekking tot woonoverlast worden afspraken gemaakt tussen de gemeente en corporatie.
- Onderhoud van de buitenruimte wordt afgestemd met De Zes Kernen.
- De invulling van de leefbaarheidsactiviteiten is afgestemd met de gemeente en de Huurdersvereniging. De exacte omschrijving van de leefbaarheidsactiviteiten zal door De Zes Kernen worden opgenomen in haar jaarplan 2019, zoals dat goedgekeurd zal worden door de RvC van DZK in november 2018

4. Samenwerking en verbinding

- Voor het realiseren van de prestatieafspraken is een goede samenwerking tussen de gemeente en De Zes Kernen belangrijk. Het streven is om in 2019 minimaal drie keer overleg te hebben.
- Gemeente onderzoekt de mogelijkheid om De Zes Kernen inzicht te geven in de BRP (GBA).

Akkoordverklaring

Aldus overeengekomen te Hellevoetsluis op 7 december 2018

	<p>Namens het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Hellevoetsluis De heer A.J. Spoon, wethouder wonen</p> 
	<p>De heer J. van der Velde, wethouder sociaal domein</p> 
	<p>Namens Huurdersvereniging Bernisse, De heer B. Muilwijk, voorzitter</p> 
	<p>Namens woonstichting De Zes Kernen Mevrouw A. van der Sijde, directeur bestuurder</p> 