

Prestatieafspraken Hellevoetsluis 2020

Woonstichting De Zes Kernen
Gemeente Hellevoetsluis
Huudersvereniging Bernisse

Inleiding

Voor u liggen de prestatieafspraken 2020 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 2020. De prestatieafspraken voor dit jaar staan met name in het teken van het versterken van de verbinding tussen de corporatie en de gemeente en het wijknetwerk in Hellevoetsluis.

Hellevoetsluis, 27 november 2019

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 € 38.035 (prijspeil 1/1/2019). De omvang van de sociale woningvoorraad moet daarom aansluiten op de ontwikkeling van de sociale doelgroep.

- Het Samenwerkingsverband Wonen regio Rotterdam (SvWrR) heeft samen met de corporaties die actief zijn in de regio én de provincie, begin 2019 nieuwe woningmarktafspraken gemaakt. Hierbij is nadrukkelijk ingegaan op de omvang van de sociale woningvoorraad in de regio en zijn afspraken gemaakt over de beschikbaarheid en betaalbaarheid van de sociale woningvoorraad.
- Deze regionale afspraken worden verwerkt in een nieuw op te stellen gemeentelijke Woonvisie in 2020. Zowel de Zes Kernen als de huurdersvereniging wordt betrokken bij het opstellen van de nieuwe gemeentelijke Woonvisie.
- Het woningbezit van de Zes Kernen in Oudendoorn bestaat uit 135 woningen en één overig gebouw. Van dit totaal zijn 129 woningen sociaal.
- De gemeente Hellevoetsluis onderzoekt in 2020 de mogelijkheden met betrekking tot het aandeel sociale woningen in het project Akkerranden. De gemeente geeft tevens aan hoe de verdeling tussen sociale koop en sociale huur is. De Zes Kernen is bereid de productie van maximaal 36 huurwoningen op zich te nemen, nadat de haalbaarheid hiervan is gebleken. De gemeente Hellevoetsluis geeft tevens in 2020 de planning aan, mocht de productie gerealiseerd gaan worden.
- De gemeente Hellevoetsluis formuleert in 2020 een visie op het voormalig schoolgebouw in Oudendoorn.
- De sociale woningvoorraad 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 8 woningen gelabeld voor verkoop. Indicatief worden over het totale woningbezit van De Zes kernen 2 tot 4 woningen per jaar verkocht. Voor Oudendoorn kan het, gezien de lage mutatiegraad, zijn dat er niet ieder jaar een woning verkocht wordt.
- De Zes Kernen en gemeente monitoren gezamenlijk de beschikbaarheid van de sociale woningvoorraad en de instroom van nieuwe huurders in Oudendoorn om zo een goed beeld te hebben van de werking van de sociale woningmarkt in Oudendoorn.
- De Zes Kernen gebruikt, binnen de mogelijkheden van het Woonruimteverdelingsbeleid, de 25% (van de mutatiegraad in Oudendoorn) lokale voorrang om woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan Oudendoorn dan wel jonge gezinnen, te behouden. De gemeente Hellevoetsluis heeft de intentie om de lokale voorrang in de nieuwe Huisvestingsverordening op te nemen.
- De gemeente initieert een overleg om af te stemmen hoe wordt omgegaan met de

voorrangsregeling met de overige corporaties die actief zijn in de gemeente, zodat de wettelijke norm niet overschreden wordt.

- 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.
 - Minimaal 70% van de sociale woningvoorraad bestaat uit woningen met een huurprijs onder de tweede aftoppingsgrens.
 - Minimaal 75% van de aangeboden sociale woningen met een huurprijs onder de tweede aftoppingsgrens wordt aangeboden aan de primaire doelgroep.

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 zetten in op een verbetering van het traject van de Schulddienstverlening voor huurders van de Zes Kernen.

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 streeft naar een gemiddelde energieprestatie van 1,2-1,4 (label B) voor haar bezit in 2023. Ingezet wordt in eerste instantie op energetische maatregelen (mits er toestemming van de zittende bewoners gegeven wordt).

- 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.
- De vier gemeenten en het Waterschap op Voorne Putten voeren in 2020 klimaatdialogen met stakeholders, gericht op de bewustwording en verantwoordelijkheden voor het klimaatbestendig maken van de leefomgeving. De gemeente nodigt de Zes Kernen hiervoor uit.

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 meest passend is.

- In 2020 worden de afspraken over WMO, Schulddienstverlening, Woonoverlast en kwetsbare doelgroepen opgesteld/overeengekomen.
- Het verbeteren van woningen, waaronder aanpassingen in de woningen op verzoek van bewoners; naar verwachting zijn dit 2 woningen per jaar in Oudenhorn.
- Een vertegenwoordiger van De Zes Kernen sluit aan bij het gebiedsteam om onder andere huurachterstanden te voorkomen.

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 sluit aan bij het gebiedsteam, zodra dit opnieuw is ingericht.
- De Zes Kernen verhuurt woningen aan doorstromers uit instellingen (via het reguliere aanbod of via urgentieregeling). Vanwege de kenmerken van de woonomgeving richt De Zes Kernen zich daarbinnen op de doorstromers uit de zorginstellingen Bernisser Handen en Westenrijck, zij bieden ook extramurale ondersteuning aan hun cliënten.

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.

-
- De gemeente onderzoekt de mogelijkheid om een leefbaarheidsonderzoek te starten waarbij een combinatie wordt gezocht tussen de leefbaarheidsbeleving en de leefbaarheidscijfers. Als dit onderzoek gaat plaatsvinden, zal ook Oudendoorn onderzocht worden.
 - De Zes Kernen beheert in Oudendoorn het pand aan de Molenweg waarin de activiteiten van Ouden-Heijn plaatsvinden. De Ouden-Heijn wordt tot 2022 ondersteunt door de Rabobank.
 - De Zes Kernen geeft in 2020 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.
 - Het bewonersplatform Oudendoorn en de daarbij behorende inspanning vanuit de gemeente blijft behouden.
 - Gemeente onderzoekt de mogelijkheid om De Zes Kernen inzicht te geven in de BRP (GBA).
 - Gemeente stemt onderhoud van de buitenruimte af met De Zes Kernen.
 - De invulling van de leefbaarheidsactiviteiten is afgestemd met de gemeente en de Huurdersvereniging. De omschrijving van de leefbaarheidsactiviteiten zal door De Zes Kernen worden opgenomen in haar jaarplan 2020, zoals dat goedgekeurd zal worden door de RvC van DZK in november 2019.

3.4 Huurbetaling, schulden en preventie

- De Zes Kernen voert een strikt maar sociaal incassobeleid om daarmee huisuitzetting door huurschuld zoveel mogelijk te voorkomen.
- Een vertegenwoordiger van De Zes Kernen wordt aangesloten op het gebiedsteam waar het gaat om schuldhulp, schuldpreventie en multi-problematiek.
- De gemeente voert een actief schuldhulptraject en past vroeg-signalering toe. Zij staat open voor het bespreken van haar schuldhulptraject en om waar nodig dit traject zo mogelijk te bespoedigen waarmee het oplopen van schulden en huisuitzetting voorkomen kan worden.
- De Zes Kernen sluit bewoners uit, van haar actieve schuldhulpbeleid, die naast huurschuld ook ernstige woonoverlast veroorzaken, een hennepkwekerij/chemisch drugs lab hebben of recidiveren in wanbetaling. Hierbij is de inzet altijd gericht op beëindigen van de huurovereenkomst en ontruimen van de woning.

4. Samenwerking en verbinding

- Voor het realiseren van de prestatieafspraken is een goede samenwerking tussen de gemeente en De Zes Kernen belangrijk. Er wordt een bestuurlijk voorjaars en najaarsoverleg georganiseerd.
- De gemeente wijst de Zes Kernen actief de weg binnen het wijknetwerk in Hellevoetsluis.

Akkoordverklaring

Aldus overeengekomen te Hellevoetsluis op 27 november 2019

 <p>gemeente HELLEVOETSLUIS</p>	<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>Huurdersvereniging BERNISSE</p>	<p>Namens Huurdersvereniging Bernisse, De heer B. Muilwijk, voorzitter</p> 
 <p>woonstichting De Zes Kernen</p>	<p>Namens woonstichting De Zes Kernen Mevrouw A. van der Sijde, directeur bestuurder</p> 