

Monitor evaluatie prestatieafspraken 2020

Woonforte

Habeko

Huurdersorganisaties

Gemeente Alphen aan den Rijn

Thema 1: Betaalbare sociale huurvoorraad met keuzemogelijkheden door variatie

Doelstellingen

1. Woningzoekenden met een inkomen tot €35.165 vinden de woning die past bij hun behoefte
2. Doorstroming binnen de sociale voorraad, wooncarrière binnen de kern. De gemiddelde slaagkans is minimaal 20%
3. Opname van spoedzoekers leidt niet tot verdringing op de woningmarkt

Onderwerp	Jaarafspraken 2020	Trekker	Voortgang
<i>Ontwikkeling sociale huurvoorraad</i>			
Ontwikkeling totale woningvoorraad	Weegbree – 15 EGW Blok 22/23 – 86 APP, 16 EGW	Woonforte	Start bouw vertraagd naar 2021. Start bouw september 2021
	Nieuw Rein – 16 EGW H. Heijermansstraat – 6 EGW	Habeko	Start bouw september 2021 Start bouw oktober 2020 Signaal Habeko: Het is lastiger om ontwikkelingen rond te krijgen met andere projectontwikkelaars. Wij merken dat het makkelijker wordt als ontwikkelaars al in een vroege fase er rekening mee houden dat sociale woningbouw moet worden gerealiseerd en ook beseffen dat deze een bepaalde kwaliteit moet hebben. Wordt afspraak over gemaakt in prestatieafspraken 2021.

Onderwerp	Jaarafspraken 2020	Trekker	Voortgang																		
Sociale voorraad	Corporaties zorgen dat verkoopaantallen en overheveling van DAEB-woningen naar vrije sector aansluit op ambitie om sociale huurvoorraad met 500 woningen te laten groeien tot 2022.	Woonforte	Ontwikkeling sociale voorraad: <table><tr><td></td><td>Woonforte</td><td>Habeko</td></tr><tr><td>2018</td><td>9.750</td><td>1.824</td></tr><tr><td>2019</td><td>9.836</td><td>1.826</td></tr><tr><td>2020</td><td>9.797*</td><td>1.845</td></tr><tr><td>2021</td><td>10.024</td><td>1.913</td></tr><tr><td>2022</td><td>10.166</td><td>2.010</td></tr></table> *sloop Rode Dorp –onorthodoxe woningbouwlocaties zijn vastgesteld, bestemmingsplanherziening in 2021.		Woonforte	Habeko	2018	9.750	1.824	2019	9.836	1.826	2020	9.797*	1.845	2021	10.024	1.913	2022	10.166	2.010
				Woonforte	Habeko																
2018	9.750	1.824																			
2019	9.836	1.826																			
2020	9.797*	1.845																			
2021	10.024	1.913																			
2022	10.166	2.010																			
Doorstroming	Project Passend (t)huis	Woonforte	Start arrangementen vanaf mei 2020. 18 april informatiebijeenkomst: uitgesteld i.v.m. coronacrisis.																		
	Woningen labelen voor jongeren	Habeko	Begin 2020 is gestart met het labelen van een deel van de kleine appartementen voor starters. In eerste instantie zijn 39 woningen aangewezen als jongerenwoningen die worden verhuurd met een tijdelijke huurcontract voor 5 jaar.																		
Versnellen woningbouw	Om de plancapaciteit te vergroten onderzoekt de gemeente de haalbaarheid van zogenoemde ‘onorthodoxe woningbouwlocaties’ binnen de kern stad Alphen. Na besluitvorming in de	Gemeente	Kavelpaspoorten zijn uitgewerkt. Besluitvorming in voorbereiding, er komt 1 bestemmingsplan voor 5 locaties en een vergunning voor woningbouw op de Asfaltcentrale. De gemeente werkt nu																		

Onderwerp	Jaarafspraken 2020	Trekker	Voortgang
	gemeenteraad over de onorthodoxe woningbouwlocaties, maken de gemeente en Woonforte afspraken over de locaties waar Woonforte als preferente partij wordt aangemerkt voor het realiseren van sociale woningbouw en de programmering van deze locaties in de tijd.		aan een plan voor deze locatie in samenwerking met Woonforte. Onderzoek locatie voor tijdelijke woningen aan de Zaagmolenweg
<i>Huurbeleid en betaalbaarheid</i>			
Ontwikkeling sociale huren	Afspraken maken jaarlijkse huurverhoging	Woonforte+Habeko	Woonforte: huursomstijging sociaal 1,6% (ruim binnen Sociaal Huurakkoord) Habeko: huursom stijging gelijk aan inflatie 2,6 procent.
Teruggave korting verhuurderheffing	Corporaties en huurdersorganisaties bespreken of en in welke mate dit bedrag ten goede komt aan de betaalbaarheid door een matiging van de huurverhoging.	Woonforte+Habeko +huurdersorganisa ties	Woonforte: gezien zeer gematigde huursomstijging niet aan de orde geweest Habeko: Nog geen korting verhuurdersheffing ontvangen.
Nader onderzoeken en uitwerken armoedebeleid	Om het probleem in kaart te brengen en mogelijke oplossingen te verkennen organiseren de gemeente en corporaties, daarbij ondersteund door de huurdersorganisaties, een bijeenkomst of andere werkvorm.	Gemeente + Woonforte + Habeko	In het woningmarktonderzoek zal de betaalbaarheid van de voorraad in kaart worden gebracht. De gemeente is in samenwerking met verhuurders, zorgverzekeraars, energieleveranciers en waterbedrijven gestart met Team Schoon Schip (vroeg signaleren schulden), onderdeel van het actie-agenda Financieel Fit.

Onderwerp	Jaarafspraken 2020	Trekker	Voortgang
<i>Woningtoewijzing</i>			
Lokaal maatwerk	– Habeko wijst maximaal 40% van woningen toe via lokaal maatwerk. – Toepassing lokaal maatwerk nieuwbouw tot maximaal 100% – Woonforte zet experimenten voort om doorstroming oudere huurders vanuit EGW te stimuleren (met name bewoners met een te hoog inkomen voor sociale huur)	Habeko Woonforte+Habeko Woonforte	Habeko: toepassing lokaal maatwerk loopt, aanpassing gedaan voor seniorenwoningen. In voorbereiding: 15 woningen Weegbree Boskoop Nog geen arrangementen met lokaal maatwerk toegepast
Overig	In 2019 is: – 76% van de verhuurde woningen verhuurd aan woningzoekenden uit Alphen – 9% van de verhuurde woningen verhuurd aan woningzoekenden van buiten de regio – 7% van de verhuurde woningen verhuurd aan woningzoekenden uit Leiden – 2% van de verhuurde woningen verhuurd aan woningzoekenden uit Nieuwkoop – 1% van de verhuurde woningen verhuurd aan woningzoekenden uit Kaag en Braassem – 5% van de verhuurde woningen verhuurd aan woningzoekenden uit de andere kernen in de regio		

Thema 2: Participatie van bewoners gericht op behoud vitale, veilige en gezonde woonomgeving

Doelstellingen

1. Er is een vroegtijdige signalering en begeleiding van probleemgezinnen. Het souterrain van de woningmarkt is in beeld, er vallen geen mensen tussen wal en schip (zorgmijders). Er is een sluitende ketensamenwerking van gemeente, corporaties, GGD, zorg- en welzijnspartijen.
2. Zelfbeheer over de woning en woonomgeving is gestart. Eind 2019 zijn minimaal 3 bewonersinitiatieven uitgevoerd.
3. In 2021 is de score van de Leefbaarometer voor alle wijken minstens 'voldoende'.
4. Ouderen leven langer zelfstandig thuis. In 2020 is het aandeel levensloopbestendige woningen in de totale woningvoorraad binnen de gemeente met 10% toegenomen.

Onderwerp	Jaarafspraken 2020	Trekker	Voortgang
Participatie			
Zorgnetwerk	Partijen willen inzicht in het functioneren van het zorgnetwerk binnen Alphen aan den Rijn. Anders dan de huidige rapportage op regionaal niveau is er behoefte aan een rapportage, toegesneden op de situaties, die zich in Alphen aan den Rijn hebben voorgedaan. Komend jaar zullen de partijen – in samenwerking met het Meldpunt – onderzoeken welke informatie in een rapportage gewenst is.	Gemeente	Cijfers op gemeentelijk niveau opvragen kost extra geld. Woonforte maakt onderdeel uit van het zorgnetwerk. V.w.b. de kern Alphen is goed beeld wat er speelt. Afspraak komt te vervallen.
Leefbaarheid			
Samenwerking bij leefbaarheidsprojecten Lange Diamant en	In het eerste kwartaal van 2020 gaan deze partijen in overleg om te komen tot een samenwerkingsvorm om de	Gemeente	Edelstenenbuurt: in december 2019 is een lunch geweest om e.e.a. te bespreken. Er zijn ondertussen de nodige acties uitgezet door verschillende

Onderwerp	Jaarafspraken 2020	Trekker	Voortgang
Lage Weide versterken	leefbaarheidsopgaven duurzaam aan te kunnen pakken.		partijen. Er is vanuit alle partijen behoefte om strakker af te spreken wie waarvoor verantwoordelijk is. Er is een plan van aanpak opgesteld die in 2021 wordt uitgevoerd. Snijdelwijk: sinds cameratoezicht er is gaat het beter. De gebiedsadviseur werkt aan een plan leefbaarheid met Woonforte, politie en bewoners. Er is ruimte voor initiatieven vanuit gemeenschap.
Inzet bevorderen leefbaarheid	1. Bijdragen aan vormen van ontmoeting en het versterken van relaties en samenwerking tussen huurders onderling en van tussen huurders met andere bewoners en/of belanghouders in de buurt. 2. Bijdragen aan, ter beschikking stellen van en/of toegankelijk maken van fysieke plekken voor ontmoeting zoals hiervoor bedoeld, in of in de directe nabijheid van bezit van de corporaties. 3. Het inzetten van of bijdragen aan professionele menskracht in buurten met bezit van de woningcorporaties en in gebiedsgerichte netwerken met andere organisaties, gericht op de	Gemeente en corporaties	Februari 2020: buurtrestaurant Buurten en Zo geopend in De Jozef t.b.v. ontmoeting bewoners, ouderen uit Hof van Alphen en wijkbewoners. Habeko m.b.t. 2: samen met gemeente initiatief inloophuis in Koudekerk ondersteund. Een ontmoetingsplek voor ouderen en hun mantelzorgers (dementie). Habeko mbt 3: Regelmatig contact met de Dorpsoverleggen en samenwerking binnen POR.

Onderwerp	Jaarafspraken 2020	Trekker	Voortgang
	verbetering van de leefbaarheid in de buurten met bezit van woningcorporaties.		
<i>Levensloopbestendig wonen</i>			
Visie	– Huisvestingsplan senioren – Haalbaarheidsonderzoek woonzorgconcept(en)	Gemeente Gemeente	Concept huisvestingsplan moet nog besproken worden, verwachting vaststellen Q3 2020. Voor haalbaarheidsonderzoek woonzorgconcepten (Bosspark en Klompenmaker) is begeleiding RVO ingeschakeld. Individuele sessies met gesprekspartners zijn geweest.
Wmo-convenant	Opstellen convenant uitvoering Wmo-woningaanpassingen	Gemeente	Het nieuwe wmo-convenant is vlak voor de zomer vastgesteld.
<i>Herstructurering</i>			
Onderhoud openbare ruimte	Het Rode dorp wordt geherstructureerd.	Woonforte	Start sloop Q2 2020.
<i>Bijzondere groepen</i>			
Vaststellen en uitvoeren huisvestingsplan bijzondere groepen	In het huisvestingsplan bijzondere groepen worden nadere afspraken over zorg, ondersteuning en huisvesting uitgewerkt. In 2020 wordt uitvoering gegeven aan de activiteiten uit het huisvestingsplan. Tijdens het voor- en najaarsoverleg wordt de voortgang van de uitvoering van het huisvestingsplan geagendeerd.	Gemeente	Aankoop Noorderkeerkring door Woonforte – huisvestingsregeling voor wal-en-schip-groep: gemeente is in gesprek met regio. November: radenconferentie over huisvestingsverordening, mogelijk daar ruimte gecreëerd. – pilot woningtoewijzing: 2^e helft 2020

Onderwerp	Jaarafspraken 2020	Trekker	Voortgang
			– onderzoeken in welke mate cliënten kunnen uitstromen naar kleine kernen: moet nog opgestart worden (gemeente) – monitoren welk deel woningen naar bijzondere groepen gaat (en spreiding): nog starten – zoektocht locaties: bij ieder initiatief wordt ruimte verkend

Thema 3: Aandacht voor een (sociale) huurvoorraad met toekomstbestendige kwaliteit

Doelstellingen

1. Gemiddelde energie-index corporatiebezit (energie-index 1,25/label B in 2020).
2. Verhogen bewustzijn van bewoners. Gasverbruik in de woningvoorraad is in 2026 met 20% afgenomen.
3. Opwekken 14% duurzame energie van het totale verbruik in het corporatie bezit in 2020.

Onderwerp	Jaarafspraken 2020	Trekker	Voortgang
<i>Energiemaatregelen bestaande voorraad</i>			
Transitievisie Warmte	Deelname in de Gemeentetafel	Gemeente	
Kwaliteitsverbetering bestaande voorraad	programma kwaliteitsverbetering bestaande voorraad (Woonforte 155, Habeko 48).	Woonforte+Habeko	Woonforte: Start A++ renovatie Akkerwinde & Boterbloem (199 woningen) september 2019 Start A++ renovatie Lauwers (56 woningen) januari 2020 Habeko: Bezig met plan uitwerken voor 48 woningen. Eerste inventarisatie bij bewoners gedaan en nu selectie aannemer voor ontwikkeling in bouwteam. Vraag is hoe planning loopt ivm Coronacrisis. Intensieve betrokkenheid bewoners is cruciaal. Daarnaast aanpak 15 woningen in Koudekerk afgerond op traditionele wijze van isoleren en verbeteren afgerond in 2019.

Collectieve mogelijkheden van verwarming onderzoeken	De gemeente onderzoekt samen met de corporaties bij renovatie naar collectieve mogelijkheden van verwarming. Ook wordt daarbij onderzocht of de renovatie kan dienen als startmotor voor renovatie van het particulier bezit rondom.	Gemeente	Intentieovereenkomst aquathermie Planetenbuurt met Woonforte e.a. ondertekend april 2020
Zonnepanelen	Plaatsen zonnepanelen (Woonforte 480, Habeko 50-100)	Woonforte+Habeko	Woonforte: 1.000 woningen bereikt in september 2019. In verband met corona crisis is het plaatsen van panelen tijdelijk gestaakt.
Uitfaseren open verbrandings-toestellen	Afronden uitfasering openverbrandingstoestellen	Woonforte+Habeko	Woonforte: weigeraars zijn persoonlijk benaderd. Habeko: Er is nog een klein aantal weigeraars, deze zijn allemaal persoonlijk benaderd. Bij deze huurders is een CO2 melder geplaatst.
<i>Bewonersgedrag</i>			
Bewustwording energiebesparing	Werven, laten opleiden en inzetten energiecoaches. Ondersteunend aan het werk van de energiecoaches willen de huurdersorganisaties nieuwe instrumenten gaan inzetten. In dit verband stuurt Habeko Wonen flyers aan nieuwe huurders bij het betrekken van de woning en zal een videofilm over energiebesparing gemaakt worden om te plaatsen op de websites.	Huurdersorganisaties Habeko	Huurdersorganisaties: wij willen graag uitvoering geven aan de gemaakte afspraken maar lopen tegen een financieel probleem. Hiervoor vragen wij ondersteuning van de gemeente. Habeko: Flyer is afhankelijk van traject SBHw.

