

Prestatieafspraken

Alphen aan den Rijn

Deel 2: jaarafspraken 2019

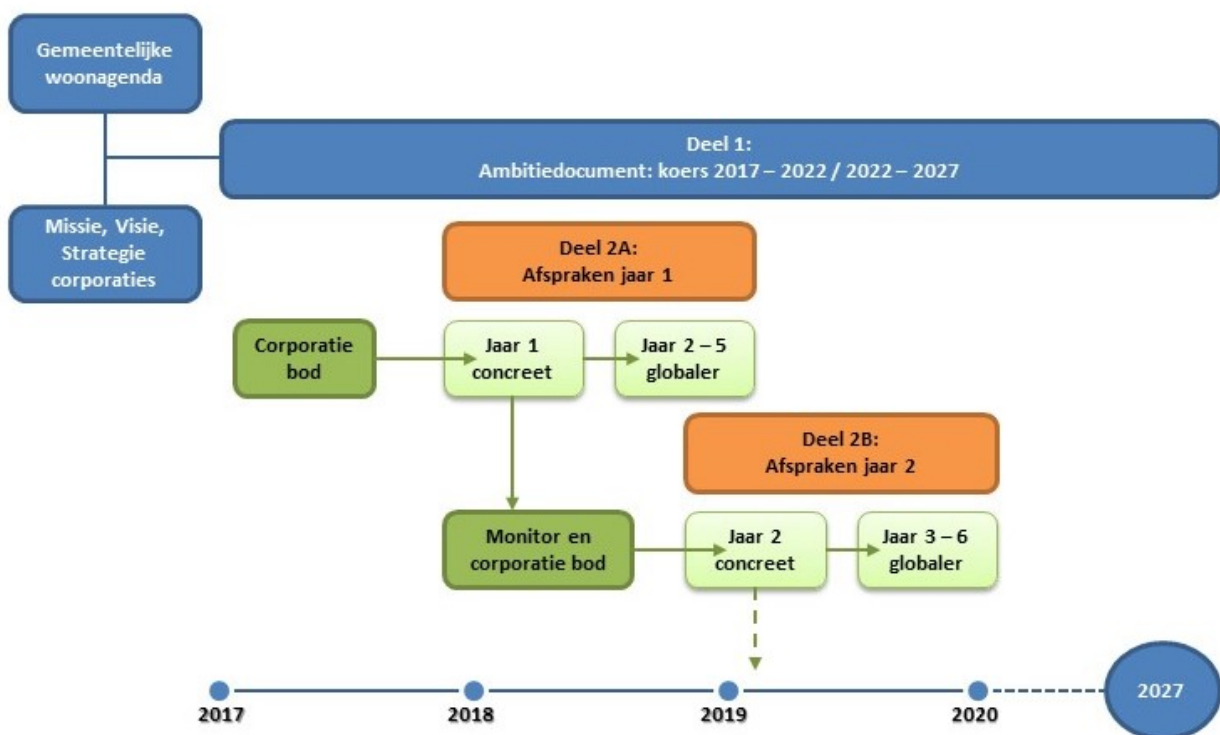
De prestatieafspraken van de gemeente Alphen aan den Rijn bestaan uit 2 delen:

- Deel 1 Ambitiedocument: meerjarige ambities en koers voor de periode 2017-2022
- Deel 2 Jaarafspraken: concrete afspraken voor het eerstvolgende jaar.

Deze jaarafspraken zijn onlosmakelijk verbonden met het ambitiedocument. Jaarlijks wordt er een nieuw deel 2 aan de afspraken toegevoegd (de nieuwe jaarafspraken).

In de voorliggende jaarafspraken worden bij ieder inhoudelijk thema de gedeelde visie en de doelstellingen voor de langere termijn uit deel 1 herhaald, zodat de samenhang tussen de jaarafspraken en de visie en doelstellingen helder is.

In schema ziet de cyclus van prestatieafspraken en de 2 delen er als volgt uit.



TERUGBLIK 2018

In 2018 hebben de huurders, corporaties en gemeente inhoudelijke discussies gevoerd over drie belangrijke thema's voor de Alphenese woningmarkt: duurzaamheid, wonen en zorg en beschikbaarheid. Deze discussies hebben geleid tot nieuwe inzichten, waarop wij de afspraken voor 2019 baseren.

Beschikbaarheid

De grote uitdaging is hoe we in de gemeente Alphen aan den Rijn over voldoende sociale huurwoningen beschikken. We zien in 2018 de druk op de sociale voorraad verder oplopen. De ambitie is om in de periode 2017 tot 2022 het aantal sociale woningen in heel Alphen aan den Rijn met 500 toe te laten nemen, waaronder 130 sociale huurwoningen in de kernen. We lopen momenteel achter op deze planning. Er zijn voldoende potentiële locaties waar wij met de gewenste snelheid woningen kunnen realiseren. Daarom gaan we projecten met sociale woningbouw met prioriteit realiseren. De gemeente en corporaties gaan zich daar in 2019 hard voor maken.

In de huidige woningmarkt merken we dat lagere middeninkomens slecht door kunnen stromen naar de vrije sector of een koopwoning. De woningcorporaties nemen in overleg met de gemeente de ruimte om deze doorstroming te stimuleren.

Duurzaamheid

Naar aanleiding van het landelijke Klimaatakkoord hebben de corporaties een routekaart opgesteld voor het bereiken van CO₂ neutraliteit van hun vastgoedvoorraad in 2050. In ditzelfde verband heeft de gemeente in 2018 een aanzet tot een Warmtevisie uit laten werken. Daarin wordt uiteengezet hoe de verschillende gebieden van de gemeente Alphen aan den Rijn van het gas af moeten. De corporaties en huurders werken samen met de gemeente aan het verder uitwerken van deze Warmtevisie. We gaan aan slag met een aantal 'proeftuinen' waar wordt geëxperimenteerd met het creëren van gasloze wijken.

Wonen en zorg

In 2021 worden gemeenten verantwoordelijk voor de uitstroom van maatschappelijke zorg. Dat legt extra beslag op de sociale huurvoorraad. Deze opgave wordt op Rijnstreekniveau opgepakt, samen met de gemeenten en corporaties uit Nieuwkoop en Kaag en Braassem. Inmiddels is er een gedetailleerde prognose voor verschillende bijzondere doelgroepen gemaakt. Deze prognose wordt uitgewerkt in een huisvestingsplan. Het huisvestingsplan wordt zo opgesteld dat het afspraken bevat die direct overgenomen kunnen worden in de prestatieafspraken.

We brengen daarnaast ontwikkelingen ten aanzien van het langer zelfstandig wonen van senioren in beeld. In 2018 is de gemeente gestart met het in kaart brengen van alle intramurale zorg voor senioren, levensloopgeschikte woningen en tussenvormen (bijv. aanleunwoningen) in de gemeente. In 2019 volgt er een prognose van de huisvestings- en zorgopgave voor senioren. De corporaties en gemeente gebruiken die om hun beleid bij te sturen en maken een huisvestingsplan met concrete afspraken.

ANDERE ONTWIKKELINGEN 2018

- Huurdersvereniging Albanianae is in 2018 opgeheven. Ze zijn geen partij in de prestatieafspraken voor 2019. Woonforte zet eind 2018 met begeleiding van de Woonbond een nieuwe huurdersorganisatie op. Een afvaardiging hiervan wordt betrokken bij deze jaarafspraken.
- Woonpartners Midden-Holland is betrokken bij het ambitiesdocument maar maakt geen deel uit van de jaarafspraken in 2019. Gezien de beperkte omvang van haar bezit ziet de corporatie geen noodzaak om intensief aan het traject deel te nemen.
- Met Woonzorg Nederland maakt de Gemeente Alphen aan den Rijn aparte prestatieafspraken.
- De Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) is in 2018 ingegaan en heeft consequenties voor de werkrelatie tussen de Gemeente en de corporaties. Om tot een uitwisseling van persoonsgegevens te kunnen komen maken partijen onderling afspraken over gegevensverstrekking.

PARTNERS IN WONEN: ORGANISATIE EN SAMENWERKING

OVERLEG CYCLUS

Afspraak specifiek 2019

Wat	Wie	Wanneer
• <i>Voorjaarsoverleg</i> (monitoring en sturing prestaties 2018-2019, voorbereiding voorgenomen werkzaamheden 2020)	Gemeente, corporaties (trekker) , huurdersorganisaties	Voorjaar 2019
• <i>Najaarsoverleg</i> (opstellen jaarafspraken 2020)	gemeente, corporaties (trekker) , huurdersorganisaties	medio september 2019
• <i>Productie-overleg</i>	gemeente (trekker) , corporaties	1 x per kwartaal

MONITORING WONINGMARKT

Afspraak specifiek 2019

Wat

- *Gezamenlijk beeld houden van de opgaven op de woningmarkt.*

De gemeente en corporaties behouden hun gezamenlijke beeld van de gewenste ontwikkelingen in de Alphenese woningmarkt. Ze delen woningmarktgegevens.

Wie

Gemeente, **corporaties (trekker)**
huurdersorganisaties

Wanneer

Mei 2019

GEGEVENSUITWISSELING

Afspraak specifiek 2019

Wat

- *Sluiten convenant Gegevensuitwisseling*

Gemeente en corporaties onderzoeken hoe zij het beste gegevens kunnen uitwisselen, onder andere ten behoeve van illegale bewoning, en vertalen dit in een convenant Gegevensuitwisseling. Hierin is uitgewerkt op welke wijze partijen persoonsgegevens met elkaar delen, passend binnen de richtlijnen van de Algemene verordening persoonsgegevensbescherming (AVG).

Wie

Gemeente (trekker), corporaties
huurdersorganisaties

Wanneer

Jan 2019

THEMA 1 BETAALBARE SOCIALE HUURVOORRAAD MET KEUZE-MOGELIJKHEDEN DOOR VARIATIE

DE GEDEELDE VISIE

In 2026 hebben we een betaalbare sociale huurvoorraad, waarbinnen voldoende keuzemogelijkheden zijn voor de verschillende doelgroepen.

Er is een ruime variatie aan woningen, zowel qua prijs, eigendom als woningtype. Jong en oud heeft de mogelijkheid om binnen de eigen kern door te stromen naar een passende woning.

In wijken en kernen zijn nieuwe functies en woonconcepten ontstaan, die passen bij veranderende (woning)behoeften van de inwoners. De variatie draagt ook bij aan wijken en kernen met een duidelijk herkenbare identiteit, met een intense stad en vitale dorpen, gelegen in een waardevol landschap.

BIJDRAGE AAN SPEERPUNTEN WOONAGENDA

1. Wijken en kernen met identiteit
2. Keuzemogelijkheden met variatie

DE DOELSTELLINGEN OP TERMIJN

- Woningzoekenden met een inkomen tot € 38.035 (prijspeil 2019) vinden de woning die past bij hun behoefte.
- Er is doorstroming binnen de sociale huurvoorraad, bewoners kunnen een wooncarrière binnen de kern en/of de gemeente maken. De gemiddelde slaagkans voor actief woningzoekenden met een inkomen tot € 38.035 is minimaal 20%
- De opname van spoedzoekers leidt niet tot verdringing op de woningmarkt.

INDICATOR: SLAAGKANSEN

Belangrijke indicator is de slaagkans van de verschillende doelgroepen. Met de slaagkans bedoelen partijen de lokale slaagkans. Dit wil zeggen, dat voor de berekening van de slaagkans alleen de reacties van actief woningzoekenden uit de gemeente Alphen op het vrijkomende aanbod binnen de gemeente worden meegenomen. De situatie in 2016 beschouwen partijen als de nulmeting (zie onderstaande tabellen). De norm bedraagt ten minste 20%.

	2015	2016	2017	2018: Q1,2,3
Aarlanderveen	35,0%	36,4%	33,3%	11,8%
Alphen aan den Rijn	25,8%	27,6%	25,6%	10,8%
Benthuizen	50%	27,7%	24,6%	12,3%
Boskoop	23,5%	44,1%	28,7%	20,4%
Hazerswoude-Dorp	30,2%	18,2%	7,0%	13,2%
Hazerswoude-Rijndijk	36%	55,4%	24,6%	19,3%
Koudekerk aan den Rijn	35,6%	23,7%	12,6%	10,2%
Zwammerdam	23,0%	26,2%	28,7%	12,2%
Totaal	27,8%	30,3%	25,1%	12,6%

	2015	2016	2017	2018: Q1,2,3
22.700 of minder	32,6%	32,4%	24,5%	12,5%
22.700 t/m 30.825	25,4%	25,1%	25,2%	12,9%
30.825 t/m 38.035	19,2%	35,8%	26,5%	15,1%
38.035 t/m 42.436	5,6%	20,8%	41,2%	2,8%
Meer dan 42.436	0,0%	13,0%	9,8%	4,8%

TERUGBLIK 2018

De doorstroming op de sociale huurmarkt loopt terug. Dat heeft te maken met 1) een teruglopend aantal vrijkomende sociale huurwoningen, 2) een gering aanbod aan betaalbare vrije-sector-huurwoningen en 3) een afnemend aanbod betaalbare koopwoningen. Mede door gebrek aan voor hen aantrekkelijk aanbod, veranderende woonwensen en mogelijkheden om thuis zorg te ontvangen, blijven senioren steeds langer wonen in hun eengezinswoning. Het aantal woningzoekenden groeit, waarbij een duidelijke interesse vanuit Leiden merkbaar is, mede doordat de wachttijd in met name de kernen beperkter is en een goede kwaliteit woningen wordt geboden. Het wordt moeilijker om nieuwe sociale huurwoningen te bouwen dan de voorgaande jaren door o.a. beperkte plancapaciteit en hogere bouwkosten. Daarnaast doen urgenten en bijzondere doelgroepen een steeds groter beroep op de sociale voorraad. Ook zien we een groep spoedzoekers waarbij de snelheid van het vinden van een nieuwe woning belangrijker is dan de kwaliteit van die woning.

De druk is zichtbaar door de snel afnemende slaagkansen (de verhouding tussen het aantal vrijkomende woningen en actief woningzoekenden). Deze kansen zijn in 2018 sterk gedaald. Voor 2019 hebben we verschillende strategieën bedacht om de druk op de sociale woningmarkt te verlichten, zoals het bevorderen van doorstroming op de woningmarkt door ouderen te verleiden te verhuizen en voorrang te verlenen als zij een eengezinswoning achter laten. In regionaal verband wordt geregeld dat een beperkt deel van de voorraad verloot kan worden. Ten slotte gaan we verder met afspraken die we 2 jaar geleden in de raamovereenkomst hebben vastgelegd en die nog steeds goed werken.

GEWENSTE ONTWIKKELING SOCIALE HUURVOORRAAD

Afspraak specifiek 2019

Wat	Wie	Wanneer																																																							
Nieuwbouwprogramma 2019	Corporaties	2019																																																							
<table><tr><th colspan="3">Projectenlijst sociale woningbouw 2019</th></tr><tr><th colspan="3">Woonforte</th></tr><tr><td>Concertweg</td><td>Alphen a/d Rijn</td><td>11 EGW</td></tr><tr><td>Laan der Continenten</td><td>Alphen a/d Rijn</td><td>44 APP</td></tr><tr><th colspan="3">Habeko Wonen</th></tr><tr><td>Groenestein</td><td>Hazerswoude-Rijndijk</td><td>12 EGW</td></tr><tr><td>H. Hermansstraat</td><td>Hazerswoude-Rijndijk</td><td>6 APP</td></tr><tr><td>Dorpsstraat</td><td>Hazerswoude-Dorp</td><td>8 APP</td></tr><tr><td colspan="2">Totaal</td><td>woningen</td></tr></table>			Projectenlijst sociale woningbouw 2019			Woonforte			Concertweg	Alphen a/d Rijn	11 EGW	Laan der Continenten	Alphen a/d Rijn	44 APP	Habeko Wonen			Groenestein	Hazerswoude-Rijndijk	12 EGW	H. Hermansstraat	Hazerswoude-Rijndijk	6 APP	Dorpsstraat	Hazerswoude-Dorp	8 APP	Totaal		woningen																												
Projectenlijst sociale woningbouw 2019																																																									
Woonforte																																																									
Concertweg	Alphen a/d Rijn	11 EGW																																																							
Laan der Continenten	Alphen a/d Rijn	44 APP																																																							
Habeko Wonen																																																									
Groenestein	Hazerswoude-Rijndijk	12 EGW																																																							
H. Hermansstraat	Hazerswoude-Rijndijk	6 APP																																																							
Dorpsstraat	Hazerswoude-Dorp	8 APP																																																							
Totaal		woningen																																																							
Liberalisatie en verkoop huurwoningen De corporaties zorgen dat de verkoopaantallen en overheveling van DAEB-woningen naar de vrije sector aansluit op de ambitie om de sociale huurvoorraad met 500 woningen te laten groeien tot 2022. Conform de huidige planning (zie tabel) halen we dit aantal niet. Daarom maken we afspraken over versnelling van de sociale woningbouw.	Corporaties (trekker), huurdersorganisaties	Overzicht van de sociale woningvoorraad in 2017 en 2018 met doorkijk tot 2022 in Alphen aan den Rijn																																																							
		<table><tr><th colspan="2"></th><th>DAEB</th><th>verkoop*</th><th>niet-DAEB</th></tr><tr><td rowspan="3">Woonforte</td><td>2017</td><td>9.769</td><td>52</td><td>530</td></tr><tr><td>2018</td><td>9.823</td><td>5</td><td>494</td></tr><tr><td>2022</td><td>10.053</td><td>15</td><td>469</td></tr><tr><td rowspan="3">Habeko Wonen</td><td>2017</td><td>1829</td><td>0</td><td>41</td></tr><tr><td>2018</td><td>1824</td><td>-2</td><td>40</td></tr><tr><td>2022</td><td>1960</td><td>-2</td><td>39</td></tr><tr><td rowspan="2">Woonpartners Midden-Holland</td><td>2017</td><td>0</td><td>0</td><td>62</td></tr><tr><td>2018</td><td>0</td><td>0</td><td>62</td></tr><tr><td colspan="2">Totaal '17</td><td>11598</td><td>52</td><td>633</td></tr><tr><td colspan="2">Totaal '18</td><td>11647</td><td></td><td></td></tr><tr><td colspan="2">Totaal '22</td><td>12013</td><td>258</td><td>606</td></tr></table>			DAEB	verkoop*	niet-DAEB	Woonforte	2017	9.769	52	530	2018	9.823	5	494	2022	10.053	15	469	Habeko Wonen	2017	1829	0	41	2018	1824	-2	40	2022	1960	-2	39	Woonpartners Midden-Holland	2017	0	0	62	2018	0	0	62	Totaal '17		11598	52	633	Totaal '18		11647			Totaal '22		12013	258	606
		DAEB	verkoop*	niet-DAEB																																																					
Woonforte	2017	9.769	52	530																																																					
	2018	9.823	5	494																																																					
	2022	10.053	15	469																																																					
Habeko Wonen	2017	1829	0	41																																																					
	2018	1824	-2	40																																																					
	2022	1960	-2	39																																																					
Woonpartners Midden-Holland	2017	0	0	62																																																					
	2018	0	0	62																																																					
Totaal '17		11598	52	633																																																					
Totaal '18		11647																																																							
Totaal '22		12013	258	606																																																					
Versnellen sociale woningbouw De Gemeente start in november 2018 in samenwerking met het expertteam woningbouw van Ministerie BZK een traject om woningbouw te versnellen. Doel is om ervoor te zorgen dat woningbouwprojecten sneller gerealiseerd worden. Daarnaast verkennen gemeente en corporaties samen welke oorzaken van vertraging er zijn, hoe deze weggenomen kunnen worden en welke projecten prioriteit krijgen. Zo willen de partijen de achterstand op de afspraken over nieuwbouw uit het ambitiedocument en de Regionale woonagenda inlopen.	Gemeente (trekker) en corporaties	Vanaf Q1 2019																																																							
Invoeren mogelijkheden om doorstroming te bevorderen Woonforte heeft in 2018 arrangementen voor verschillende doelgroepen ontwikkeld om de doorstroming binnen de sociale huurvoorraad te bevorderen. In 2019 worden deze ingevoerd. Waar nodig wordt hiervoor lokaal maatwerk ingezet (concrete afspraken zie verder). Habeko biedt al ruimte aan huishoudens met een hoger inkomen dan € 38.035 en verkent in 2019 welke mogelijkheden zij nog meer in wil zetten ten behoeve van doorstroming. Eventuele besluiten hierover worden in samenspraak met de huurdersorganisatie en de gemeente genomen.	Corporaties (trekker) en Gemeente	2019																																																							
Vaststellen doelgroepenverordening De Gemeente stelt een doelgroepenverordening vast. Aan de hand van dit beleid kunnen privaat- en publiekrechtelijke afspraken gemaakt worden over de realisatie van sociale en geliberaliseerde huurwoningen met als doel om de slaagkansen van lage en middeninkomens te vergroten.	Gemeente (trekker) en corporaties	2019																																																							
Gemeente hanteert een sociale grondprijs met beding De gemeente hanteert voor de realisatie van sociale huurwoningen (DAEB-woningen) een sociale grondprijs. Voorwaarde is dat de Habeko dan wel Woonforte deze woningen minimaal tien jaar als DAEB-woningen exploiteren. Indien de corporatie deze DAEB-woningen binnen de periode van 10 jaren onttrekt aan de DEAB-voorraad (bijvoorbeeld door verkoop of overheveling naar niet-DAEB), is de verkoper per woning zonder nadere ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst een direct opeisbare boete aan de gemeente verschuldigd van € 20.000,-.	Gemeente (trekker) en corporaties																																																								

HUURBELEID EN BETAALBAARHEID

Afspraak specifiek 2019

Wat	Wie	Wanneer
<i>Afspraken maken over jaarlijkse huurverhoging</i>	Corporaties (trekker) en huurdersorganisaties	Maart 2019
<i>Monitoring en evaluatie passend toewijzen</i>	Corporaties (trekker) , Gemeente en huurdersorganisaties	halfjaarlijks (monitor) in BO najaarsoverleg (evaluatie)
We brengen in kaart hoe de corporaties passend hebben toegewezen en de effecten ervan. Conclusie voor 2019: geen aanpassing van het beleid nodig.		
<i>Monitoring slaagkansen 2018-2019</i>	Corporaties (trekker) , Gemeente, en huurdersorganisaties	Mei 2019
We brengen de slaagkansen voor de primaire en secundaire doelgroep in kaart, met onderscheid naar iedere kern. Indien nodig worden daarop in overleg, passende maatregelen genomen. Conclusie 2019: we zetten meer in op de realisatie van nieuwbouw en bevordering van doorstroming binnen de bestaande voorraad (concrete afspraken zie verder).		
<i>Gezamenlijk beeld betaalbaarheid vormen</i>	Gemeente (trekker) , Corporaties en huurdersorganisaties	Q1 2019
Betaalbaarheid van huurwoningen kan flink verschillen voor verschillende huishoudtypen. We vormen een gezamenlijk beeld over betaalbaarheid van het wonen voor verschillende huishoudtypen en bekijken waar en in hoeverre we dit kunnen beïnvloeden zodat meer huishoudens een acceptabele woonquote hebben.		
<i>Middeninkomens bedienen met de 80-10-10 regel</i>	Corporaties (trekker) , Gemeente, en huurdersorganisaties	2019
De corporaties hebben de mogelijkheid om tot 2021, 20% van hun mutaties toe te wijzen aan inkomens boven € 38.035 op jaarbasis (na 2021: 10%). De corporaties zetten zich in om deze ruimte in de regelgeving beter te benutten omdat blijkt dat lage middeninkomens moeite hebben om aan een woning te komen.		

WONINGTOEWIJZING

Afspraak specifiek 2019

Wat	Wie	Wanneer
<i>Habeke Wonen wijst maximaal 40% van zijn woningen toe via lokaal maatwerk, om de slaagkansen van lokaal woningzoekenden te vergroten. Het lokaal maatwerk in de gehele gemeente mag niet boven de 25% komen.</i>	Corporaties (trekker) , gemeente en huurdersorganisaties	2019
Als gevolg van de doorstroommaatregelen van Woonforte, kan eerder de wettelijke grens van 25% lokaal maatwerk bereikt worden. Partijen monitoren halfjaarlijks het benutten van het Lokaal Maatwerk. Indien de grens overschreden dreigt te worden stemmen de partijen onderling af welke maatregel genomen wordt. In het overzicht van voorgenomen activiteiten geven de corporaties aan hoeveel maatwerk zij verwachten te benutten.		
<i>Toepassing lokaal maatwerk nieuwbouw tot maximaal 100% van de toewijzingen, zodat lokaal woningzoekenden kunnen doorstromen. Per project maken de corporaties afspraken met de huurdersorganisatie wie ervoor in aanmerking komt.</i>	Corporaties (trekker) , Gemeente en huurdersorganisaties	Doorlopend
<i>Woonforte zet zijn experimenten voort om de doorstroming van oudere huurders vanuit eengezinshuurwoningen te stimuleren. In het bijzonder de personen die door hun inkomen niet tot de sociale doelgroep behoren.</i>	Corporaties (trekker) , Gemeente en huurdersorganisaties	2019

THEMA 2: PARTICIPATIE VAN BEWONERS GERICHT OP BEHOUD VITALE, VEILIGE EN GEZONDE WOONOMGEVING

DE GEDEELDE VISIE

Inwoners voelen zich veilig en vertrouwd in hun omgeving. Er zijn voldoende beschutte en levensloopgeschikte woonvormen beschikbaar, zodat mensen met een zorgbehoefte zelfstandig kunnen blijven wonen en extra zorg kunnen ontvangen als zij dat willen.

Multifunctionele accommodaties vormen de spil in wijken en kernen. Hier kunnen mensen met vragen over zorg en welzijn terecht bij professionele organisaties. Zelfstandig wonende zorgvragers zijn in beeld en krijgen de zorg die ze nodig hebben.

Bewoners organiseren en investeren met elkaar in hun leefomgeving, zoals woningen, openbare ruimte, (zorg)ondersteuning en voorzieningen. Bewoners kennen de weg naar professionals om hen daarin te ondersteunen.

BIJDRAGE SPEERPUNTEN VAN DE WOONAGENDA

3. Een veilige en gezonde woonomgeving
4. Zelfredzame bewoners investeren in zichzelf en hun woonomgeving

DOELSTELLINGEN

- 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.
- Zelfbeheer over de woning en woonomgeving is gestart. Eind 2019 zijn minimaal 3 bewonersinitiatieven uitgevoerd.
- In 2021 is de score van de Leefbaarometer voor alle wijken minstens 'voldoende'.
- Ouderen leven langer zelfstandig thuis. In 2020 is het aandeel levensloopbestendige woningen in de totale woningvoorraad binnen de gemeente met 10% toegenomen.

TERUGBLIK 2018

Vanaf 2021 krijgen alle gemeenten de volledige verantwoordelijkheid voor maatschappelijke opvang (MO) en beschermd wonen (BW). Samen noemen we dit 'maatschappelijke zorg'. Het gaat hierbij om inwoners in een sociaal kwetsbare situatie door bijvoorbeeld ernstige psychische problemen, verslaving of doordat zij dak- of thuisloos zijn. In 2018 hebben we een onderbouwde prognose opgesteld van de toekomstige behoefte van de groep maatschappelijke zorg en andere bijzondere groepen. Hun behoefte blijkt aanzienlijk te zijn, dat leidt tot een aanzienlijke claim op sociale huurwoningen en andere woonvormen. Voor het bezit van Woonforte is inmiddels een analyse uitgevoerd om te bezien in hoeverre een match is te maken tussen de verwachte behoefte en het beschikbaar aanbod. Bij Habeko wonen is het afhankelijk van wat voor type huishoudens worden geplaatst. Voor gezinnen is er voldoende aanbod, voor alleenstaanden is er een knelpunt. Er komen op zich voldoende woningen leeg, maar het risico van ongewenste concentratie is aanwezig. Aan de hand van deze uitkomsten gaan de gemeente en de corporaties lokaal verder uitwerken hoe de huisvestingsopgave geslecht wordt. Het doel om een gedragen huisvestingsplan op regionaal niveau op te stellen is nog gaande. Afronding wordt begin 2019 verwacht.

Er melden zich nauwelijks Initiatieven voor zelfbeheer van VvE's en bewonerscommissies. Daarom hanteren we een vraaggerichte aanpak; we faciliteren en stimuleren initiatieven. Ten slotte zijn er geen signalen dat er grote leefbaarheidsproblemen zijn in de gemeente. We blijven goed opletten dat die problemen niet ontstaan. Bij maatschappelijke activiteiten houdt de gemeente er rekening mee dat die in de dorpen vaak door vrijwilligers worden uitgevoerd en in Alphen stad vaak door professionals, bijvoorbeeld het zwembad. Het is gepast dat de gemeente maatschappelijke beleid voert dat voor beide organisatietypen werkbaar is.

PARTICIPATIE

Afspraak specifiek 2019

Wat	Wie	Wanneer
• <i>We signaleren en monitoren of er een goed functionerend zorgnetwerk is.</i> <i>Daaronder verstaan we dat:</i> - <i>Huurders die ondersteuning nodig hebben die krijgen.</i> - <i>Overlast zoveel mogelijk wordt voorkomen.</i> - <i>Zorgbehoevenden worden gesignaleerd.</i> <i>In het huisvestingsplan worden nadere afspraken over zorg en ondersteuning uitgewerkt.</i> In 2019 worden over de huisvesting van bijzondere doelgroepen nadere afspraken gemaakt. Hiervoor wordt een huisvestingplan bijzondere doelgroepen opgesteld. Daarbij nemen corporaties verantwoordelijkheid voor de zelfstandige huisvesting van bijzondere doelgroepen. De gemeente zorgt dat bij de huisvesting van bijzondere doelgroepen geregeld is dat de passende ondersteuning wordt geboden. Passend betekent dat er voldoende capaciteit beschikbaar is, het gaat om de juiste begeleiding waarbij er vaak sprake is van bemoeizorg en dat er een goede waarborg is voor de kwaliteit van de zorg. Corporaties en gemeente wijzen elk een vaste contactpersoon aan die zorgt voor het goed lopen van de samenwerking. De behoefte aan bijzondere woonvormen wordt nader uitgewerkt in het huisvestingsplan en op basis hiervan worden nadere afspraken gemaakt. Ook wordt vastgesteld in hoeverre de huisvesting van bijzondere doelgroepen uitbreiding van specifieke woontypen vereist. • <i>Pilot bemoeizorg</i>	Gemeente (trekker), Corporaties en huurdersorganisaties	2019
	Gemeente (trekker)	2019

LEEFBAARHEID

Afspraak specifiek 2019

Gemeente en woningcorporaties dragen financieel, door inzet van menskracht en beschikbare faciliteiten bij aan leefbaarheid, participatie en inspraak, zelf- en samenredzaamheid en ontmoeting in buurten. Corporaties zetten hiervoor maximaal het wettelijk vastgestelde normbedrag per verhuureenheid in. Dat inzet vindt plaats langs drie lijnen:

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. Dat kan gaan om algemene gemeenschappen, maar ook om deelgemeenschappen. Voorbeelden zijn: Sama Sama, buurt-, kern- en dorpsraden.
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. Voorbeeld is het Schoutenhuis (tevens uitvalsbasis voor de Huurdersorganisatie van Woonforte)
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 verbetering van de leefbaarheid in de buurten met bezit van woningcorporaties. Voorbeelden zijn: huismeesters, buurtconciërges, deelname aan buurtnetwerken zoals het “professionalsoverleg”, zorgnetwerk, POR (Prettig Ouder worden Rijnwoude), ondersteuning zelfredzaamheid huurders door inzet klussendienst vrijwilligersorganisatie, bijdragen aan fysieke veiligheid in directe woonomgeving huurwoningen, en buurtbemiddeling door Participe en de inzet van deelnemers van Visie-R).

Wat

- *Uitvoeren wijkschouw in drie wijken of kernen*

Wie

Gemeente (trekker), corporaties en huurdersorganisaties

Wanneer

2019

In 2019 voeren we een wijkschouw uit in twee van deze vijf locaties: Benthuizen, Hazerswoude-Dorp, Hazerswoude-Rijndijk, Koudekerk aan den Rijn en Boskoop Snijdelwijk.

- *Actieplan Lange Diamant*

Gemeente (trekker), Woonforte en huurdersorganisaties

2019

Komend jaar gaan de gebiedsadviseurs in samenwerking met Woonforte en de rest van het sociaal wijkteam een actieplan formuleren om de leefbaarheid in de Lange Diamant te verbeteren. Oplossingsrichtingen zijn daarbij: de instroom reguleren, camera's bij de entree, beheersmaatregelen, verbeteren samenwerking met de huismeester, e.d.

HERSTRUCTURERING

Afspraak specifiek 2019

Wat

- *Het Rode dorp wordt geherstructureerd*

Wie

Gemeente, **Woonforte (trekker)**

Wanneer

Start 2020

LEVENSLOOPBESTENDIG WONEN

Afspraak specifiek 2019

Wat	Wie	Wanneer
Vaststellen en uitvoeren huisvestingsplan maatschappelijke zorg / bijzondere groepen Nu er een gedragen prognose ligt, werken we op lokaal en regionaal niveau een huisvestingsplan uit voor de huisvesting van de doelgroep maatschappelijke zorg / bijzondere groepen. In dit plan wordt uitgewerkt wat de inzet van de gemeente en corporaties is om te zorgen voor een passende voorraad met de passende zorg en ondersteuning.	Gemeente (trekker), corporaties en huurdersorganisaties	2019
Huisvestingsplan senioren De gemeente werkt met betrokkenheid van o.a. de corporaties de huisvestingsbehoefte voor senioren uit. Hieruit blijkt welke woonvormen en ondersteuning nodig is voor senioren. Dit werken gemeente, corporaties en andere woon(zorg)aanbieders uit in een huisvestingsplan. Herin staat de inzet van iedere partij om ervoor te zorgen dat er voldoende geschikte huisvesting en passende zorg en ondersteuning is voor senioren. Dit plan wordt onderdeel van het Uitvoeringsplan Senioren, met meerdere maatregelen om te zorgen dat senioren zo zelfstandig mogelijk kunnen wonen en meedoen in de Alphense samenleving, eventueel met begeleiding en ondersteuning.	Gemeente (trekker), corporaties en huurdersorganisaties	2019
Opstellen convenant uitvoering Wmo-woningaanpassingen Participe heeft een convenant over de ondersteuning bij de Wmo-woningaanpassingen afgesloten met Woonforte ten behoeve van de huurders. Hierin zijn werkafspraken vastgelegd, bijvoorbeeld over het plaatsen en verwijderen van woningaanpassingen. We onderzoeken of deze werkafspraken gemeentebreed werkbaar zijn. Het doel is om te komen tot uniforme afspraken over de uitvoering van de Wmo-woningaanpassingen.	Gemeente (trekker), corporaties en huurdersorganisaties	2019
Verbeteren samenwerking TOM in de Buurt Een gedeelte van de cliënten van TOM in de buurt heeft problemen met zelfredzaamheid en daarbij een steuntje in de rug nodig. We zorgen ervoor dat de Gemeente en corporaties met elkaar in gesprek blijven over hoe de inzet van TOM in de Buurt zo effectief mogelijk kan zijn. We zorgen er daarnaast voor dat gemeente en corporaties elkaar snel kunnen vinden bij (ernstige) overlast en gevaarlijke situaties. Corporaties kunnen gebruik maken van een directe bestuurlijke lijn met de verantwoordelijke wethouder.	Gemeente (trekker), corporaties en huurdersorganisaties	2019
Blijverslening Gemeente voert een stimuleringsregeling uit die leningen aan ouderen verstrekt om woningen geschikter te maken voor langere zelfstandige bewoning. Een evaluatie volgt eind 2019.	Gemeente (trekker)	1 januari 2018

THEMA 3: AANDACHT VOOR EEN (SOCIALE) HUURVOORRAAD MET TOEKOMSTBESTENDIGE KWALITEIT

VISIE

Partijen handelen vanuit 4 principes: de bodem niet uitputten, geen schadelijke chemische stoffen gebruiken, de natuur niet aantasten, aandacht voor mensen hebben (The Natural Step). Partijen beseffen, dat ontwikkelingen en vernieuwing op het gebied van duurzaamheid snel gaan. Het is van belang dat partijen elkaar niet te veel vastleggen op acties en indicatoren die na verloop van tijd door de dynamiek van ontwikkelingen achterhaald zijn. Partijen houden steeds de uiteindelijke te bereiken doelstellingen voor ogen.

We streven naar een woningvoorraad die energiezuinig en levensloopbestendig is. Delen van de gemeente zijn niet meer afhankelijk van fossiele brandstoffen. Coöperatieve (woon)vormen, zoals initiatieven voor eigen energieopwekking en (collectief) particulier opdrachtgeverschap, hebben een vlucht genomen.

Door flexibele woningindeling zijn woningen en utiliteitsgebouwen (scholen, kantoren) eenvoudig aanpasbaar voor verschillende generaties en (gecombineerde) functies.

BIJDRAGE SPEERPUNTEN VAN DE WOONAGENDA

5. Woningvoorraad met toekomstwaarde

DOELSTELLINGEN

- Beperken van energieverlies. De sociale huurvoorraad heeft in 2020 een gemiddeld label B of gemiddelde energie index van minimaal 1,25 (aansluiting op: convenant energiebesparing huursector – 2012 & SER Energie akkoord – sept. 2013).
- Verhogen van bewustzijn bewoners. Het verbruik van gas in de woningvoorraad is in 2026 met 20% afgenomen ten opzichte van 2016 (aansluiting op: SER Energie akkoord – sept. 2013 & Warmtevisie kamerbrief – april 2015).
- Opwekken duurzame energie. In 2020 is het aandeel duurzaam opgewekte energie in het bezit van de corporaties 14% van de door de huurders benodigde energie.
- Partijen gaan aan de slag met een gebiedsgerichte aanpak van verduurzaming.
- Partijen investeren in alternatieven voor gas in nieuwbouw en herstructurering.

ONTWIKKELINGEN 2018

De uitkomst van de Routekaart CO₂-neutraal in 2050 laat zien dat de opgave voor verduurzaming van het bezit van de corporaties op lange termijn, met de techniek van nu, financieel niet haalbaar is. De Gemeente werkte in 2018 aan een aanzet tot Warmtevisie. Dit document leidt tot een wegwijzer die per wijk, buurt of dorp laat zien hoe de inwoners daar van het gas af moeten. In 2019 werken de gemeente, corporaties en huurders aan een verdere uitwerking van de Warmtevisie. We gaan aan de slag met verduurzaming in 3 pilotwijken. In overleg met Habeko wonen zoeken we nog naar een pilotdorp. Het doel van de pilots is om praktische kennis en ervaring op te doen met verduurzaming, waarbij eigenaren van omliggende koopwoningen worden uitgenodigd om te participeren.

Voor de korte termijn, 5 tot 10 jaar in de toekomst, richten de corporaties zich bij kwaliteitsverbeteringen zowel op verduurzaming naar een hoog ambitieniveau – BENG of Nul-op-de-Meter – als op no-regret-investeringen. Deze laatste zijn investeringen, bijvoorbeeld in isolatie van de schil van de woning, die verdere duurzaamheidsmaatregelen in de toekomst niet in de weg staan. Op dit moment zijn we nog niet ver genoeg om een langetermijnstrategie voor verduurzaming vast te leggen. We vertrouwen erop dat we met de opgedane kennis en ervaring van de pilots op een later moment kunnen versnellen.

Afspraak specifiek 2019

Wat	Wie	Wanneer																			
Deelname in de Gemeentetafel Tijdens deze samenwerkingstafel werken we met andere belanghebbende organisaties aan de verdere uitwerking van de Warmtevisie.	Gemeente (trekker), corporaties en huurdersorganisaties	2019																			
Vaststellen drie pilotprojecten De wijken Rode dorp, Edelstenenbuurt en de Preludeweg worden aangewezen als pilotwijken voor verduurzaming. Het doel is om ervaring op te doen met gasloze en nul-op-de-meter-nieuwbouw en –renovatie en te bepalen welke alternatieve energiebronnen geschikt zijn voor grootschalige aanwendbaarheid.	Gemeente (trekker), corporaties en huurdersorganisaties	2019																			
Vaststellen pilotproject in een van de dorpen We willen ook in de dorpen ervaring opdoen met verduurzaming. Daarvoor zijn we nog op zoek naar een pilotproject in een van de kernen.	Gemeente (trekker), Habeko wonen en SBHw	2019																			
Geen ontheffing verlenen voor het verbod op gasaansluitingen Het is Gemeentelijk beleid dat er gasloos wordt gebouwd. Voor bouwaanvragen na 31 juni 2018 is gasloos bouwen de wettelijke norm. In principe geeft de gemeente geen ontheffing voor deze norm. Ook bij lopende projecten – waarvoor de ontwikkeling al voor 1 juli 2018 was gestart – is het gemeentelijke uitgangspunt gasloos en energieneutraal. Partijen volgen dit uitgangspunt mits bijstelling van het plan mogelijk is en niet tot onevenredig hoge (maatschappelijke) kosten leidt. Partijen stellen dit in onderling overleg vast.	Gemeente	2019																			
Programma kwaliteitsverbetering bestaande voorraad conform tabel (aantal woningen) Overzicht aantal woningen 2019 onderdeel van het programma kwaliteitsverbetering <table><tr><td>WoonForte</td><td>181</td></tr><tr><td>Habeko Wonen</td><td>8</td></tr><tr><td>Woonpartners</td><td>-</td></tr><tr><td>Totaal</td><td>189</td></tr></table> Overzicht van de voortgang van de duurzaamheidsopgave <table><tr><th rowspan="2"></th><th colspan="2">Gemiddelde energie-index</th></tr><tr><th>2017</th><th>2019</th></tr><tr><td>WoonForte</td><td>1,79</td><td>1,63</td></tr><tr><td>Habeko Wonen</td><td>1.55</td><td>1.41</td></tr></table>	WoonForte	181	Habeko Wonen	8	Woonpartners	-	Totaal	189		Gemiddelde energie-index		2017	2019	WoonForte	1,79	1,63	Habeko Wonen	1.55	1.41	Corporaties (trekker) huurdersorganisaties	2019
WoonForte	181																				
Habeko Wonen	8																				
Woonpartners	-																				
Totaal	189																				
	Gemiddelde energie-index																				
	2017	2019																			
WoonForte	1,79	1,63																			
Habeko Wonen	1.55	1.41																			
Afronden uitfasering openverbrandingstoestellen De corporaties ronden de uitfasering van open verbrandingstoestellen in 2019 af.	Corporaties (trekker)	2019																			
Plaatsen van zonnepanelen conform tabel(aantal panelen) Voorzien aantal nieuwe zonnepanelen in 2019 per corporatie <table><tr><td>WoonForte</td><td>650</td></tr><tr><td>Habeko Wonen</td><td>100</td></tr><tr><td>Woonpartners</td><td>0</td></tr><tr><td>Totaal*</td><td>750</td></tr></table> * individueel en collectief	WoonForte	650	Habeko Wonen	100	Woonpartners	0	Totaal*	750	Corporaties (trekker)	2019											
WoonForte	650																				
Habeko Wonen	100																				
Woonpartners	0																				
Totaal*	750																				
- Verder uitwerken resultaten onderzoek groene leges in een voorstel - Werven, laten opleiden en inzetten energiecoaches Bij verduurzaming is het verbeteren van het energiebewustzijn van huurders belangrijk. De huurdersorganisatie trekt het project en levert vrijwilligers. De corporaties bieden organisatorisch ondersteuning. De Gemeente biedt de opleidingen aan en levert een website voor de administratie aan.	Gemeente (trekker) Huurdersorganisaties (trekker), Gemeente en corporaties	2019 2019																			
Afstemmen infrastructurele projecten De Gemeente deelt informatie over infrastructurele projecten met de woningcorporaties. De corporaties delen op hun beurt de plannen voor renovaties.	Gemeente (trekker) en corporaties	2019																			

Ondertekening

Datum

De gemeente Alphen aan den Rijn

De heer G.P. van As

Wethouder

Woningbouwvereniging Habeko wonen

De heer M. Bogerd

Directeur-bestuurder

Stichting Woonforte

De heer R.D. Donninger

Directeur-bestuurder

Huurdersbelangen Regio Hollands-Midden

De heer G. Boevink

Voorzitter

Woonpartners Midden-Holland

De heer R.J. Mascini

Directeur-bestuurder

Stichting Bewonersbelangen Habeko wonen

De heer L. van der Krabben

Voorzitter

HB2

De heer C. Veerman

Woordvoerder
