

Prestatieafspraken

Alphen aan den Rijn

Deel 2: jaarafspraken 2020

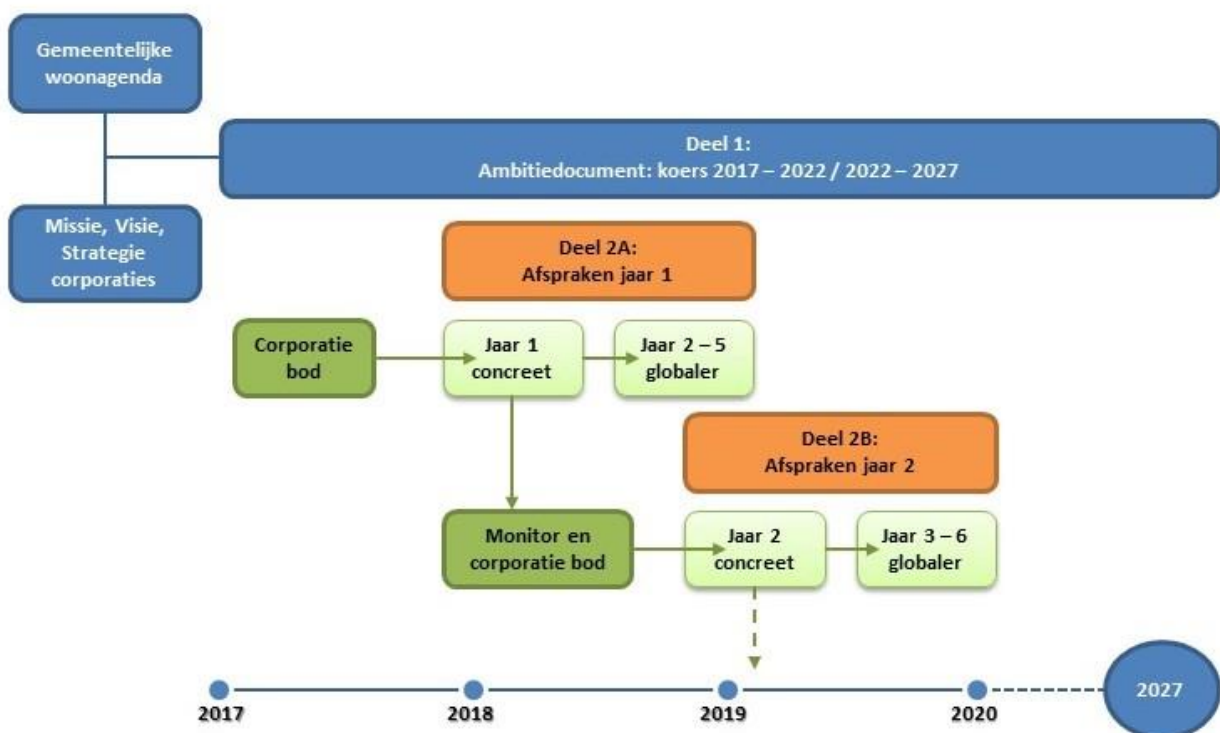
De prestatieafspraken van de gemeente Alphen aan den Rijn bestaan uit 2 delen:

- 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). Op deze manier is in 2017 de eerste set vastgesteld. In deze cyclus betreffen de voorliggende jaarafspraken voor 2020 inmiddels de derde set.

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.



ALGEMENE TERUGBLIK 2019

Tijdens de besprekingen rondom de prestatieafspraken voor 2020 hebben de huurders, corporaties en gemeente inhoudelijke discussies gevoerd over de twee meest actuele thema's voor de Alphense woningmarkt: beschikbaarheid en wonen en zorg. Deze discussies hebben geleid tot nieuwe inzichten die – voor zover actueel – in de afspraken voor 2020 zijn meegenomen en in andere gevallen worden betrokken bij de strategiebepaling van volgend jaar.

Beschikbaarheid

De grote uitdaging is hoe we in de gemeente Alphen aan den Rijn over voldoende sociale huurwoningen beschikken. We zien in 2019 de druk op de sociale voorraad verder oplopen. De slaagkansen dalen voor bijna alle kernen door een afnemend aantal nieuwe verhuringen en een stijging van het aantal actief woningzoekenden (zie tabel 1). Het streven naar een gemiddelde slaagkans van 20% wordt daarmee niet meer bereikt. 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. Daarom is de gemeente in 2019 op zoek gegaan naar onorthodoxe woningbouwlocaties om voldoende ruimte te hebben voor de realisatie van nieuwe (sociale) huurwoningen. Dit zijn locaties in eigendom van de gemeente of maatschappelijke partners waar eerder woningbouw niet mogelijk en/of wenselijk was, maar die vanwege de oplopende druk nu wel in beeld zijn gebracht. Per locatie is een inschatting gemaakt wat de potentiële capaciteit is en welk aandeel sociaal hier haalbaar is. Besluitvorming over de lijst en de toepassing ervan zal rond de jaarwisseling in de gemeenteraad plaatsvinden. Daarna zullen gemeente en corporaties dit gezamenlijk in de programmering verwerken.

In de huidige woningmarkt merken we dat er weinig doorstroming is, zowel op de koopmarkt (gering aanbod) als de (sociale) huurmarkt (laag aantal verhuizingen). Voor de inkomensgroepen geldt, dat er voor de lagere middeninkomens nauwelijks alternatieven zijn. Deze huishoudens kunnen niet doorstromen naar de vrije sector of een koopwoning. De woningcorporaties nemen in overleg met de gemeente de ruimte om deze doorstroming te stimuleren. Woonforte heeft arrangementen geformuleerd om doorstroming van specifieke groepen te bevorderen, zodanig dat lange verhuisketens ontstaan. Dit zal een groter beslag gaan leggen op het lokaal maatwerk binnen de woningtoewijzing. Anders dan voorheen zal dit meer en betere monitoring van het gebruik van lokaal maatwerk vragen.

Daarnaast heeft de gemeente een doelgroepenverordening vastgesteld waarin voor de sociale doelgroep en de lage middeninkomens beleid is vastgesteld over de verkoopprijzen, aanvangshuren, huurverhoging en instandhoudingstermijn bij de realisatie van nieuwe sociale en middeldure huurwoningen. Per locatie worden de bepalingen opgenomen in een ontwikkelovereenkomst of grondovereenkomst en blijven dan van toepassing voor een termijn van 20 jaar.

Wonen en zorg

In 2022 krijgen alle gemeenten gefaseerd de verantwoordelijkheid overgedragen voor maatschappelijke opvang (MO) en beschermd wonen (BW). Dat legt extra beslag op de sociale huurvoorraad, die bij het opstellen van het ambitiedocument voor de prestatieafspraken in 2017 niet is meegenomen. Om te voorkomen dat de slaagkansen voor groepen reguliere woningzoekenden verder onder druk komen te staan, is in afstemming met corporaties in het afgelopen jaar door de gemeente een huisvestingsplan voor deze bijzondere groepen uitgewerkt. Besluitvorming over dit plan moet nog in de gemeenteraad plaatsvinden.

Daarnaast heeft adviesbureau Companen een rapportage opgeleverd over de huisvesting van senioren. Hierin is aandacht besteed aan de ontwikkeling van de vraag naar verschillende typen huisvesting in relatie tot de zorgbehoefte van senioren. De oorspronkelijke ambitie van 10% levensloopgeschikte woningen wordt daarin aanzienlijk genuanceerd. Dit vraagt om een bijstelling van de programmering. De huisvestingsbehoefte van senioren is namelijk sterk gedifferentieerd. Vitale senioren zijn op zoek naar een ruim(er) appartement, terwijl oudere senioren een meer beschutte woonvorm verkiezen. Op het moment, dat er een 24-uurs zorgbehoefte ontstaat, zijn juist meer geclusterde woonvoorzieningen nodig. Een en ander vraagt om een bijstelling van de

programmering. Zo is momenteel in de Alphense Woningmarktstrategie 2019-2022 vastgesteld dat de locaties rondom het Bospark en Klompenmaker (Noorderbrink) worden gereserveerd voor de bouw van seniorenwoningen.

Overige ontwikkelingen 2019

Na de opheffing van de Huurdersverenigingen Albanianae en SAVAH is in 2019 de Stichting Huurdersorganisatie Groene Hart (HOGH) opgericht. Zij behartigen de belangen voor de huurders van Woonforte. Met ondersteuning van de Woonbond hebben zij een actieve bijdrage geleverd aan deze prestatieafspraken voor 2020.

Woonzorg Nederland en Woonpartners Midden-Holland hebben een klein aantal woningen in de gemeente Alphen aan den Rijn. Om die reden nemen zij geen deel aan de gesprekken over de prestatieafspraken. Gezien het specifieke woningaanbod van Woonzorg Nederland is hun rol binnen de opgave voor seniorenhuisvesting wel relevant. De gemeente maakt daarom met Woonzorg Nederland aparte prestatieafspraken.

PARTNERS IN WONEN: ORGANISATIE EN SAMENWERKING

OVERLEG CYCLUS

Afspraak specifiek 2020

Wat	Wie	Wanneer
Voorjaarsoverleg (evaluatie van prestaties voorgaande jaar en vooruitblik met voorbereiding voorgenomen werkzaamheden (bod corporaties). Ambtelijk voorbereid met aansluitend bestuurlijke bespreking.	Gemeente, corporaties (trekker) , huurdersorganisaties	Medio maart 2020
Bestuurlijk overleg (twee keer per jaar, waarbij knelpunten in de uitvoering van de prestatieafspraken aan de orde komen op gebied van bijvoorbeeld locatieontwikkeling, leefbaarheid, zorg & welzijn, etc.)	Gemeente (trekker) , corporaties	Medio mei en november 2020
Najaarsoverleg (opstellen jaarafspraken 2021)	Gemeente (trekker) , corporaties, huurdersorganisaties	Medio september 2020

MONITORING WONINGMARKT

Afspraak specifiek 2020

Wat	Wie	Wanneer
Gezamenlijk beeld houden van de opgaven op de woningmarkt De gemeente en corporaties behouden hun gezamenlijke beeld van de gewenste ontwikkelingen in de Alphense woningmarkt. Ze delen woningmarktgegevens. Om inzicht te krijgen in een aantal specifieke, verdiepende vragen over de ontwikkelingen en bewegingen op de lokale woningmarkt, laten partijen gezamenlijk een of enkele onderzoeken uitvoeren.	Gemeente (trekker) , corporaties, huurdersorganisaties	Mei 2020
Monitoring prestaties Partijen erkennen dat de afgesproken prestaties gaandeweg het jaar beter en meer in beeld moeten blijven (monitoren), zoals slaagkansen, benutting lokaal maatwerk, etc. Hiervoor wordt een opzet gemaakt en gedeeld.	Corporaties (trekker) , Gemeente, en huurdersorganisaties	Q1 2020

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 SPEERPUNTEN VAN DE WOONAGENDA

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

DOELSTELLINGEN

- Woningzoekenden met een inkomen tot € 35.000 (eenpersoonshuishouden) of tot € 42.000 (meerpersoonshuishouden) (prijsspeil 2020) 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 € 35.000 (eenpersoonshuishouden) of € 42.000 (meerpersoonshuishouden) is minimaal 20%.
- De opname van spoedzoekers leidt niet tot verdringing op de woningmarkt.

INDICATOR: SLAAGKANSEN

Een belangrijke indicator is de slaagkans van de verschillende doelgroepen. De slaagkans geeft de verhouding tussen het aantal verhuringen en het aantal actief woningzoekenden, kortom: de kans dat een vrijkomende woning bij een woningzoekende terecht komt. 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). Het streven is een gemiddelde slaagkans van ten minste 20%.

TABEL 1 – SLAAGKANSEN PER KERN

	2015	2016	2017	2018	Verhuringen	Actieve zoekers
Aarlanderveen	35,0%	36,4%	33,3%	11,8%	2	17
Alphen aan den Rijn	25,8%	27,6%	25,6%	17,2%	455	2.641
Benthuizen	50%	27,7%	24,6%	14,0%	8	57
Boskoop	23,5%	44,1%	28,7%	27,1%	134	495
Hazerswoude-Dorp	30,2%	18,2%	7,0%	24,6%	28	114
Hazerswoude-Rijndijk	36%	55,4%	24,6%	11,8%	22	187
Koudekerk aan den Rijn	35,6%	23,7%	12,6%	24,4%	30	123
Zwammerdam	23,0%	26,2%	28,7%	18,4%	9	49
Totaal	27,8%	30,3%	25,1%	18,7%	688	3.683

Bron: WoningNet

TABEL 2 – SLAAGKANSEN NAAR INKOMEN

	2015	2016	2017	2018
22.700 of minder	32,6%	32,4%	24,5%	17,9%
22.700 t/m 30.825	25,4%	25,1%	25,2%	20,2%
30.825 t/m 38.035	19,2%	35,8%	26,5%	22,2%
38.035 t/m 42.436	5,6%	20,8%	41,2%	5,6%
Meer dan 42.436	0,0%	13,0%	9,8%	11,3%

TERUGBLIK 2019 BETAALBAARHEID EN BESCHIKBAARHEID

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 vrijesector-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. Daarnaast doen urgenten en bijzondere groepen 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. In de kleine kernen wijkt het beeld af van het totaalbeeld in gemeente en regio. Het aantal mutaties is hier in 2018 en vooral 2019 gestegen. Op dit moment ontbreekt hiervoor nog een heldere verklaring. Habeko Wonen is aan het onderzoeken wie verhuizen en waarom.

Het wordt moeilijker om nieuwe sociale huurwoningen te bouwen dan de voorgaande jaren door o.a. beperkte plancapaciteit en hogere bouwkosten. De gemeente is daarom op zoek gegaan naar onorthodoxe woningbouwlocaties binnen de kern stad Alphen – locaties die ingewikkelder zijn om woningbouw te realiseren – waar extra (tijdelijke) woningen zijn toe te voegen. Deze locaties zijn een verlengstuk van de woningmarktstrategie, die door de gemeenteraad is vastgesteld. Bovendien is een doelgroepenverordening vastgesteld, waarin o.a. gewaarborgd is dat 25% van het nieuwbouwprogramma in de sociale huur wordt gerealiseerd en 10% voor middeninkomens. Ontwikkelaars die hier – om welke reden dan ook – geen toepassing aan kunnen of willen geven, willen we in 2020 gaan vragen om compensatie te storten in een op te zetten vereveningsfonds. Met de financiële middelen in dit fonds kan de gemeente dan op andere locaties sociale woningbouw alsnog stimuleren.

Om te onderzoeken hoe de sociale woningbouw versneld kan worden heeft de gemeente dit jaar – met hulp van het expertteam woningbouw van Ministerie BZK – de samenwerking met ontwikkelaars op poten gezet en de planlijst verbeterd. Onder leiding van adviesbureau Berenschot zijn gesprekken gevoerd met corporaties, beleggers en ontwikkelaars over woningbouwversnelling en de rol die de verschillende partijen hierbij kunnen spelen. De oplevering van het rapport wordt eind 2019 verwacht.

Op 1 juli is een nieuwe Huisvestingsverordening Holland Rijnland vastgesteld. In regionaal verband is nu geregeld dat een beperkt deel van de voorraad verloot kan worden. In dezelfde periode hebben de corporaties het contract met WoningNet herzien. Vanaf april 2019 is de automatisering rondom de woonruimteverdeling in handen van een andere partij: ZIG-software. De toegang tot de data voor managementrapportages en monitoring is nog niet op het niveau als voorheen en vraagt nog de nodige inzet van partijen.

GEWENSTE ONTWIKKELING SOCIALE HUURVOORRAAD

Afspraak specifiek 2020

Wat	Wie	Wanneer
<i>Nieuwbouwprogramma</i> (start bouw 2020)	Corporaties	2020

Projectenlijst sociale woningbouw 2020		
Woonforte		
Ichtusschool - Weegbree	Boskoop	15 EGW
Blok 22/23 stationsgebied*	Alphen a/d Rijn	86 APP 16 EGW
Habeko Wonen		
Nieuw Rein	Hazerswoude-Rijndijk	16 EGW
H. Heijermansstraat	Hazerswoude-Rijndijk	6 EGW
Totaal		139 woningen

*Om de start bouw van Blok 22/23 in 2020 te realiseren zetten zowel **gemeente** als **Woonforte** zich maximaal in bij 1) het afsluiten van de grondovereenkomst, 2) de begeleiding planologische procedure, 3) het uitvoeren van de markttoets (gemeente), het 4) uitwerken van het bouwplan en 5) het indienen van de aanvraag omgevingsvergunning (Woonforte).

<i>Versnellen sociale woningbouw</i>	Gemeente (trekker) en corporaties	2020
--	--	------

De nu geplande sociale woningbouw is onvoldoende van omvang om de ambitie te halen om de sociale huurvoorraad met 500 woningen te laten groeien in de periode 2017-2022. Om de plancapaciteit te vergroten onderzoekt de gemeente de haalbaarheid van zogenoemde 'onorthodoxe woningbouwlocaties' binnen de kern stad Alphen. Na besluitvorming in de 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.

Voor de dorpen waar Habeko Wonen actief is zijn er nu voldoende locaties om te bouwen. Woningbouw komt echter onvoldoende snel van de grond. De gemeente maakt samen met Habeko Wonen werkafspraken over het versnellen van de sociale woningbouw. Daarbij wordt gekeken of het mogelijk is plannen in dorpen te spreiden, zodat doorstroming optimaal bevorderd wordt.

De gemeente stelt een vereveningsfonds in om de realisatie van sociale huurwoningen te stimuleren. De verordening wordt begin 2020 ter besluitvorming aan de raad voorgelegd.

<i>Liberalisatie en verkoop huurwoningen</i>	Corporaties (trekker) , huurdersorganisaties	2020
--	---	------

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 in de periode 2017 tot 2022.

Overzicht van de sociale woningvoorraad in 2019 met doorkijk tot 2023 in Alphen aan den Rijn

DAEB-voorraad	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Habeko	1.829	1.824	1.827	1.841	1.907	2.004	2.022
Woonforte	9.769	9.823	9.848	9.812*	9.916	10.145	10.253
Totaal	11.598	11.647	11.675	11.653	11.823	12.149	12.275
Saldo t.o.v. 2017		49	77	55	225	551	677
Onorthodoxe maatregelen	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	0	0	150	250
Totaal incl. onorthodoxe maatregelen	11.598	11.647	11.675	11.653	11.823	12.299	12.525
Saldo t.o.v. 2017		49	77	55	225	701	927

*daling a.g.v. sloop Rode Dorp

Invoeren mogelijkheden om doorstroming te bevorderen

Corporaties (trekker) en Gemeente 2020

De woningcorporaties en de gemeente stimuleren de doorstroom van senioren op de lokale woningmarkt. Het doel is om de zogenaamde empty-nesters (55-75-jarigen) en oudere senioren (75-plussers) in een passender woning en woonomgeving te huisvesten en daarmee in staat te stellen langer op een verantwoorde manier thuis te wonen.

Habeko Wonen wil zorgen dat er meer aanbod beschikbaar komt voor jongeren en de doorstroming van empty-nesters stimuleren. Om meer aanbod voor jongeren beschikbaar te krijgen, gaat Habeko wonen een deel van haar bestaande woningen labelen voor jongeren. Bij mutatie worden deze woningen aangeboden aan jongeren tot 28 jaar met een jongerencontract van vijf jaar. Jongeren behouden hun opgebouwde inschrijftijd. Doel is dat op termijn deze woningen vaker beschikbaar komen voor startende jongeren. Habeko wonen bevordert de doorstroming van empty-nesters die nu bij haar in eengezinswoningen sociale huurwoningen wonen onder andere door het met voorrang - via lokaal maatwerk - toewijzen van seniorenappartementen die voor deze groep aantrekkelijk zijn.

Woonforte bevordert de doorstroming van empty-nesters en ouderen, die nu bij haar in eengezinswoningen wonen, door seniorenappartementen met voorrang – via lokaal maatwerk – toe te wijzen. De leeggekomen eengezinswoning wordt vervolgens ook met lokaal maatwerk met voorrang toegewezen aan doorstromers (huurders die een woning van Woonforte achterlaten). De woning die hiermee weer vrijkomt, wijst de corporatie toe aan starters. Zo ontstaat een lange verhuisketen.

Om de bewustwording onder senioren te vergroten voor het tijdig verhuizen vanuit de grote eengezinswoning naar een passender gelijkvloerse woning, werken partijen samen op het vlak van informatievoorziening (bijv. het organiseren van bijeenkomsten over langer/veilig thuis wonen gericht op 55-plussers).

Samenvattend leidt dit tot de volgende acties in 2020:

1. Start met arrangementen bij het aanbieden en toewijzen van vrijkomende geschikte woningen voor senioren (corporaties);
2. Inrichten monitoring van gebruik lokaal maatwerk (gemeente en corporaties);
3. Campagne uitwerken gericht op bewustwording van senioren en het organiseren van een voorlichtingsbijeenkomst (gemeente en corporaties).

HUURBELEID EN BETAALBAARHEID

Afspraak specifiek 2020

Wat	Wie	Wanneer
• <i>Afspraken maken over jaarlijkse huurverhoging</i>	Corporaties (trekker) en huurdersorganisaties	Maart 2020
Corporaties en huurdersorganisaties maken jaarlijks gezamenlijk afspraken over de huurverhoging in het lopende jaar.		
Wettelijk is het mogelijk om voor hogere inkomens in sociale huurwoningen een inkomensafhankelijke, extra huurverhoging toe te passen. De corporaties en de huurdersorganisaties zijn overeengekomen, dat jaarlijks steeds opnieuw wordt gezien of een inkomensafhankelijke huurverhoging wordt toegepast. Hiervoor ontvangen de huurdersorganisaties een voorstel van de corporaties. Tot een maximum van € 30.000 worden de extra financiële middelen die dit oplevert ingezet bij de verduurzaming van de sociale huurvoorraad.		
• <i>Teruggave korting verhuurderheffing</i>	Corporaties (trekker) en huurdersorganisaties	Maart 2020
In de Tweede Kamer is besloten dat corporaties na 1 januari 2020 in aanmerking komen voor een korting op de verhuurderheffing bij de realisatie van nieuwbouw sociale huurwoningen. Nu een korting mogelijk is, bespreken corporaties en huurdersorganisaties of en in welke mate dit bedrag ten goede komt aan de betaalbaarheid door een matiging van de huurverhoging.		

Afspraak specifiek 2020

Wat	Wie	Wanneer
<i>Nader onderzoeken en uitwerken van armoedebeleid</i>	Gemeente (trekker) , corporaties en huurdersorganisaties	Maart 2020

Met de groeiende tweedeling in Nederland is armoede een steeds groter onderwerp aan het worden. In Alphen aan den Rijn is het beeld over de omvang van dit probleem niet helder. Er zijn aanwijzingen van huishoudens, die langdurig betaalbaarheidsproblemen hebben. Huurachterstand alleen is in dat geval geen goede indicator, het gaat vaak om totale woonlasten. 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. De ondersteuning bestaat uit meedenken en adviseren over de beste aanpak voor het bereiken van mensen. In verband met schaamte is kleinschaligheid namelijk van belang. Op basis van deze sessie gaan de partijen met elkaar in overleg over de betaalbaarheid van het wonen, de ontwikkeling van de voorraad – de goedkope voorraad in het bijzonder - en maatregelen om betaalbaarheid te waarborgen zoals armoedebeleid. Op basis hiervan werken we een communicatiestrategie uit om oplossingen onder de aandacht te brengen.

WONINGTOEWIJZING**Afspraak specifiek 2020**

Wat	Wie	Wanneer
<i>Habeko Wonen maakt gebruik van de ruimte in lokaal maatwerk, dat door Woonforte ongebruikt blijft, tot maximaal 40% van haar vrijkomend aanbod, 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	2020

Als gevolg van de start van Woonforte met de inzet van doorstroommaatregelen, zal zij – anders dan voorgaande jaren – meer gebruik maken van het voor haar bestemde deel van het lokaal maatwerk. Of de gehele ruimte voor lokaal maatwerk wordt benut en wanneer dit gebeurt is afhankelijk van het aanbod aan vrijkomende, geschikte seniorenwoningen. Partijen spreken daarom af, dat Habeko Wonen – net als voorgaande jaren – 40% van hun gemiddeld aantal vrijgekomen woningen over de afgelopen 3 jaar als lokaal maatwerk mag toepassen. Aan de hand van de monitoring zal blijken of de grens van het totale lokale maatwerk binnen de gemeente overschreden dreigt te worden. Als dit het geval is, stemmen de partijen onderling af welke maatregel genomen wordt. In het overzicht van voorgenomen activiteiten (bod) geven de corporaties aan hoeveel maatwerk zij voor het komende jaar verwachten te benutten.

<i>Woonforte en Habeko Wonen maken gebruik van de maximale ruimte voor lokaal maatwerk bij nieuwbouw, ten behoeve van het stimuleren van doorstroming van huurders. Per project maken de corporaties afspraken met de huurdersorganisatie wie ervoor in aanmerking komt. Deze afspraken moeten altijd passen binnen de regels van de regionale huisvestingsverordening.</i>	Corporaties (trekker) , Gemeente en huurdersorganisaties	2020
---	---	------

Deze generieke afspraak maakt het mogelijk dat corporaties bij de ontwikkeling van nieuwbouw de woningen gericht met voorrang kunnen toewijzen aan lokaal woningzoekenden, zonder daarvoor op voorhand toestemming aan de gemeente te vragen. De uitwerking per project wordt afgestemd met de betrokken huurdersorganisatie en ter kennisgeving aan de gemeente verstuurd.

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 2019 LEEFBAARHEID, WELZIJN & ZORG

In 2022 krijgen alle gemeenten gefaseerd de verantwoordelijkheid overgedragen 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 2019 hebben we een concept huisvestingsplan bijzondere groepen opgesteld. In dit huisvestingsplan is een kwantitatieve en kwalitatieve beschrijving van de opgave uitgewerkt en zijn concrete uitgangspunten en daarbij behorende activiteiten geformuleerd. De vaststelling wordt begin 2020 verwacht.

In de Alphense Woonagenda uit 2015 is het voornemen opgenomen voor het uitvoeren van initiatieven voor zelfbeheer van VvE's en bewonerscommissies. Er melden zich echter geen initiatieven. Partijen hanteren daarom een vraaggerichte aanpak; we faciliteren en stimuleren initiatieven.

Het afgelopen jaar is het opnieuw onrustig geweest in de Edelstenenbuurt in Alphen aan den Rijn en de Snijdelwijk in Boskoop. In de zomer van 2019 is intensief overleg gevoerd tussen Woonforte, politie en de gemeente over de extra inzet van personeel (met name bij de flat Lange Diamant) om de situatie beheersbaar te houden. Bij de flat Lage Weide is de situatie verbeterd door toezicht met camera's. Het is een gezamenlijk belang dat de onderlinge samenwerking tussen Woonforte, de gemeente, de betrokken maatschappelijke partijen en de politie voor deze buurten structureel verbetert om te voorkomen dat de leefbaarheidsproblemen (weer) groter worden. Dit is mede van belang, omdat in de Stromenbuurt en Preludeweg ook al vergelijkbare signalen van overlast binnenkomen. In alle situaties is het onderliggende probleem, dat mensen met verschillende achtergronden met elkaar moeten leren samenleven (bevorderen van cohesie in buurten en woongebouwen). De aanpak voor het komende jaar is concreet gericht op de flat Lange Diamant, maar dit kan dus dienen als proeftuin voor andere buurten waar soortgelijke problematiek speelt of dreigt te gaan ontstaan.

PARTICIPATIE

Afspraak specifiek 2020

Wat	Wie	Wanneer
• <i>Monitoren functioneren zorgnetwerk</i>	Gemeente (trekker) , Corporaties en huurdersorganisaties	2020

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.

LEEFBAARHEID

Afspraak specifiek 2020

Wat	Wie	Wanneer
• <i>Inzet bevorderen leefbaarheid</i>	Gemeente en corporaties	Doorlopend

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: de Molukse gemeenschap of andere 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 (ook uitvalsbasis voor themabijeenkomsten van huurders 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: buurtbeheerders, 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, projecten 'achter de voordeur kijken', buurtbemiddeling door Participe en de inzet van deelnemers van Visie-R).

• <i>Samenwerking bij leefbaarheidsprojecten Lange Diamant en Lage Weide versterken</i>	Gemeente (trekker) , Woonforte – bewonerscommissies – en huurdersorganisaties	Q1 2020
---	--	---------

De leefbaarheidsvraagstukken in de flats Lange Diamant (Alphen) en Lage Weide (Boskoop) vragen om goede samenwerking tussen bewoners, gemeente, Woonforte, politie en Tom in de buurt. In het eerste kwartaal van 2020 gaan deze partijen in overleg om te komen tot een samenwerkingsvorm om de leefbaarheidsopgaven duurzaam aan te kunnen pakken. Dit leidt tot afspraken over de wijze waarop wordt samengewerkt, waarbij duidelijk is 1) wie de regie heeft, 2) wie waarvoor verantwoordelijk is, 3) hoe bestuurders worden betrokken en 4) hoe problemen worden opgelost. Het samenwerkingsverband gaat vanuit een gezamenlijke visie werken aan het versterken van de cohesie (samenleven van bewoners) in de flat Lange Diamant om daarmee de leefbaarheid te verbeteren. Naast de twee benoemde locaties is het ook nodig om aandacht te schenken aan andere wijken in de gemeente.

HERSTRUCTURERING

Afspraak specifiek 2020

Wat	Wie	Wanneer
Herstructurering van het Rode dorp (start sloop)	Gemeente, Woonforte (trekker)	Start eerste fase in 2020

BIJZONDERE GROEPEN

Afspraak specifiek 2020

Wat	Wie	Wanneer
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 (trekker), Corporaties en huurdersorganisaties	2020

LEVENSLOOPEBESTENDIG WONEN

Afspraak specifiek 2020

Wat	Wie	Wanneer
Huisvestingsplan senioren In 2018 is het Uitvoeringsplan Senioren vastgesteld. Dit bevat meerdere maatregelen om te zorgen dat senioren zo zelfstandig mogelijk kunnen wonen en meedoen in de Alphense samenleving, eventueel met begeleiding en ondersteuning. In 2020 stelt de gemeente in samenwerking met de corporaties en andere belanghebbenden een huisvestingsplan senioren op. Dit leidt tot een uitwerking naar concrete bouwprogramma's. De lijst met (onorthodoxe) woningbouwlocaties is hierbij leidend.	Gemeente (trekker), corporaties en huurdersorganisaties	2020
Haalbaarheidsonderzoek woonzorgconcept(en) De gemeente start een traject op waarbij met Woonforte en andere belanghebbenden een woonzorgconcept wordt uitgewerkt, waar senioren kunnen wonen van de fase waarin zij vitaal zijn tot de fase waarin zij zware zorg ontvangen. In dit verband wordt de haalbaarheid van de locaties Bospark en Klompenmaker als woonservicezone onderzocht. Hierbij worden ook de mogelijkheden vanuit de Rijksoverheid benut, zoals de expertise van het ondersteuningsteam en de financiële middelen uit de stimuleringsregeling wonen en zorg.	Gemeente (trekker), corporatie	2020
Opstellen convenant uitvoering Wmo-woningaanpassingen Er is een gesprek geweest tussen gemeente, Participe, Habeko en Woonforte. Hierbij is afgesproken, dat Participe een amendement zal opstellen ter vervanging van tekst uit het oorspronkelijke convenant. De afronding van het amendement wordt in het eerste kwartaal van 2020 verwacht.	Gemeente (trekker), corporaties en huurdersorganisaties	Q1 2020

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.

TERUGBLIK 2019 DUURZAAMHEID

Het opstellen van de Transitievisie Warmte is nog in voorbereiding. Dit document moet leiden tot een wegwijzer die per wijk, buurt of dorp laat zien hoe de inwoners daar van het gas af moeten. Vanaf 2021 zijn de gemeenten in Nederland verplicht om zo'n visie te hebben geformuleerd. Om die reden gaat de gemeente in 2020 hiermee starten, waarbij de samenwerking wordt gezocht met de corporaties en betrokken instanties zoals Liander. De ambities om in 2019 te starten met een aantal 'proeftuinen' om te experimenteren met gasloze wijken is niet geslaagd. Er is wel gestart met een onderzoek naar de toepassing van aquathermie – het benutten van warmte uit oppervlaktewater – in de Planetenbuurt in Alphen.

De gemeente heeft een voorstel opgesteld over de invoering van groene leges. Dit wil zeggen: als een project waarvoor vergunning wordt aangevraagd een belangrijke bijdrage levert aan de verduurzaming van de gemeente Alphen aan den Rijn, dan ontvangt de indiener een korting op de leges voor de vergunningaanvraag. Behandeling door het college van B&W en de gemeenteraad moet nog plaatsvinden.

Begin 2019 heeft Woonforte 11 Nul-op-de-Meter (NoM) nieuwbouwwoningen aan de Concertweg in Alphen gerealiseerd en start in het najaar met de NoM-renovatie van 56 bestaande woningen aan Lauwers. Habeko Wonen realiseert 12 NoM-nieuwbouw-eengezinswoningen aan de Groenestein.

Zowel Woonforte als Habeko Wonen zijn in 2019 verder gegaan met het plaatsen van zonnepanelen bij eengezinswoningen. Inmiddels heeft Woonforte meer dan 1.000 bestaande eengezinswoningen voorzien met minimaal 6 panelen. De nieuwbouw, zoals de Nachtegaal, Leeuwerik, Toor wordt standaard uitgevoerd met zonnepanelen. Habeko Wonen heeft bij bijna 500 woningen systemen met 6 zonnepanelen geplaatst. Daarnaast zijn tot en met 2019 bij 10 complexen met gestapelde woningen zonnepanelen geplaatst.

Habeko Wonen plaatst zonnepanelen tegen vergoeding op aanvraag van de huurder. Woonforte plaatst zonnepanelen in totaal bij 3.100 eengezinswoningen. Dit project wordt uitgevoerd zonder huurverhoging.

Voor de korte termijn, 5 tot 10 jaar in de toekomst, richten de corporaties zich bij kwaliteitsverbeteringen vooral op no-regret-investeringen. Dit zijn investeringen, bijvoorbeeld in isolatie van de schil van de woning, die verdere duurzaamheidsmaatregelen in de toekomst niet in de weg staan. Daarnaast worden op kleine schaal BENG en Nul-op-de-Meter-renovaties uitgewerkt. Gezien de huidige druk op de woningmarkt en de technologische ontwikkelingen heeft Woonforte op dit moment ervoor gekozen om de prioriteit te leggen bij nieuwbouw.

In het ambitiedocument van de prestatieafspraken uit 2017 is afgesproken om energicoaches op te leiden en in te zetten voor de bewustwording van huurders en bewoners over energiebesparing. Zowel de gemeente als de huurdersorganisaties hebben in de opleiding van deze coaches geïnvesteerd. Afgelopen jaar is nog geëxperimenteerd met de inzet van leerlingen uit het voortgezet onderwijs. In de praktijk blijkt de belangstelling onder bewoners echter minimaal en moet geconcludeerd worden, dat deze vorm niet werkt. Alle partijen vinden het verhogen van de bewustwording over energiebesparing echter wel belangrijk. Voor het komende jaar wordt daarom gezocht naar een alternatieve aanpak.

ENERGIEMAATREGELEN BESTAANDE VOORRAAD, BEWONERSGEDRAG

Afspraak specifiek 2020

- | Wat | Wie | Wanneer |
|---|---|---------|
| <ul style="list-style-type: none"> <i>Samenwerking Transitievisie Warmte</i> <p>Tijdens deze samenwerkingstafel werken we met andere belanghebbende organisaties aan de verdere uitwerking van de Transitievisie Warmte (afronding in 2021). Ter voorbereiding verkopen de corporaties geen woningen in complexen waar zij nog het volledige bezit hebben.</p> | Gemeente (trekker) , corporaties, huurdersorganisaties en VvE's gemengde complexen | 2020 |
| <ul style="list-style-type: none"> <i>Programma kwaliteitsverbetering bestaande voorraad volgens tabel (aantal woningen)</i> | Corporaties (trekker) , huurdersorganisaties | 2020 |

Overzicht aantal woningen 2020 onderdeel van het programma kwaliteitsverbetering

WoonForte	155
Habeko Wonen	48
Totaal	203

Aanvullend is Woonforte in 2020 bezig met de voorbereiding van een isolatieprogramma in grote delen van de voorraad. Met de isolatie aan de binnenzijde van de woningen van het dak, gevel en begane grondvloer is het doel om woningen op te waarderen naar label A of B. De uitvoering is voorzien in 2021.

Overzicht van de voortgang van de duurzaamheidsopgave

	Gemiddelde energie-index		
	2017	2019	2020
WoonForte	1,72	1,63	1,59
Habeko Wonen	1,55	1,41	1,39

- | | | |
|---|---|------|
| <ul style="list-style-type: none"> <i>Collectieve mogelijkheden van verwarming onderzoeken</i> <p>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.</p> | Gemeente (trekker) , corporaties | 2020 |
| <ul style="list-style-type: none"> <i>Afronden uitfasering openverbrandingstoestellen</i> <p>Nagenoeg alle open verbrandingstoestellen zijn verwijderd. De laatste weigeraars worden gestimuleerd om alsnog medewerking te verlenen.</p> | Corporaties (trekker) | 2020 |
| <ul style="list-style-type: none"> <i>Plaatsen van zonnepanelen volgens tabel (aantal woningen)</i> | Corporaties (trekker) | 2020 |

Voorzien aantal nieuwe zonnepanelen in 2020 per corporatie

WoonForte	480
Habeko Wonen	50-100
Totaal*	530-580

* individueel en collectief

- | | | |
|---|---|------|
| <ul style="list-style-type: none"> <i>Bewustwording energiebesparing</i> | Huurdersorganisaties (trekker) , Gemeente en corporaties | 2020 |
|---|---|------|

Bij verduurzaming is het verbeteren van het energiebewustzijn van huurders belangrijk. De huurdersorganisaties nemen hier al jaren een actieve rol in, onder andere door energiecoaches te werven en op te leiden. 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. In 2020 zal het effect van beide maatregelen gemeten worden.

Ondertekening

De gemeente Alphen aan den Rijn

De heer G.P. van As
Wethouder

Datum: 12 december 2019

Huurdersorganisatie Groene Hart

Mevrouw F. Magez
Voorzitter

Stichting Woonforte

Mevrouw M. Brewster
Directeur-bestuurder

Huurdersorganisatie Groene Hart

De heer J. Pison
Secretaris

Woningbouwvereniging Habeko wonen

De heer M. Bogerd
Directeur-bestuurder

Stichting Bewonersbelangen Habeko wonen

De heer L. van der Krabben
Voorzitter
