

---

# PRESTATIEAFSPRAKEN GEMEENTE VELSEN 2021-2024

## Jaarschijf 2021

---

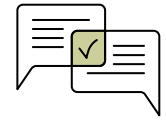


# Inhoudsopgave

---

Hoofdstuk 1 Inleiding	1
Hoofdstuk 2 Beschikbaarheid	3
Hoofdstuk 3 Betaalbaarheid	7
Hoofdstuk 4 Energiezuinige woningvoorraad	10
Hoofdstuk 5 Wonen met zorg	13
Hoofdstuk 6 Huisvesting urgente doelgroepen	16
Hoofdstuk 7 Leefbaarheid	19
Hoofdstuk 8 Samenwerking	22
Bijlage 1 Tekenblad	24
Bijlage 2 Verdeling kosten bij gezamenlijke initiatieven	25
Bijlage 3 Sloop en nieuwbouwprojecten	26

# Hoofdstuk 1 INLEIDING



## Onze gezamenlijke ambitie

*“Velsen is in 2040 een aantrekkelijke, inclusieve woon- en werkgemeente waarbij de zeven verschillende kernen een plaats bieden voor eigen inwoners en woningzoekenden van buiten de gemeente. Het naoorlogse woningbezit van corporaties en particulieren is volledig vernieuwd en de gemeente is hard op weg om energieneutraal of zelfs energieleverend te zijn” (bron: Woonvisie Velsen 2040).*

Er zijn nog enorme stappen te zetten richting bovenstaande droom voor Velsen in 2040. Wij – gemeente Velsen, huurdersorganisaties en woningcorporaties – zien dat een intensief partnerschap cruciaal is om deze droom te realiseren. Dit partnerschap verankeren we in de prestatieafspraken. We willen van Velsen een gemeente maken waarin huishoudens met een lager (midden)inkomen in een gezonde en aantrekkelijke woning en woonomgeving kunnen wonen. Dorps wonen in de kleinere kernen van Santpoort en Driehuis, stedelijk wonen<sup>1</sup> in IJmuiden: diversiteit aan woonmilieus typeert de gemeente. Verschillen per wijk en kern mogen er zijn, tegelijkertijd zien we het als noodzaak wijken met een eenzijdige woningvoorraad en bewonerssamenstelling gedifferentieerder te maken. Het is noodzakelijk om onze krachten (kwaliteit, capaciteit, netwerk, financiële middelen) te bundelen, om gebieden integraal te verbeteren. Wonen benaderen we integraal omdat de hedendaagse opgave dat vereist en we zo efficiënt verbeteren. Integraal gebieden ontwikkelen gaat voor ons onder andere over het volgende:

- Voorraadvernieuwing: renovatie, sloop/nieuwbouw, verdichten met moderne hoogbouw waar het past in het stadsgezicht (met name in IJmuiden-centrum en Velsen-Noord);
- Focus op een groter woningaanbod voor 1 en 2 persoonshuishoudens;
- Meer mix sociale huur, (lage) middenhuur en koop;
- Aansluiting op collectieve energievoorziening (Warmtenet IJmond) en realiseren van een klimaatadaptieve woonomgeving;
- Draagvlak: bewoners intensief betrekken bij de ontwikkeling van de wijk;
- Levensloopgeschikte woningen in nabijheid van zorg en voorzieningen;
- Voorzieningenniveau in de wijk vergroten; bedrijvigheid en winkels toevoegen voor inwoners;
- Spreiding van kwetsbare huurders, om de wijk veerkrachtig te houden.

De benoemde Woonvisie 2040 vormt een belangrijke basis voor de prestatieafspraken gemeente Velsen 2021-2024. De basis is veel breder: ook de corporaties en huurdersorganisaties kennen beleidskaders en ambities. Voor de Huurdersraad van Woningbedrijf Velsen, Huurdersraad Velison Wonen, Huurdersvereniging Brederode en hun achterbannen hebben de volgende opgaven prioriteit: woonlastenneutrale verduurzaming, minimale jaarlijkse toename woonlasten (huur en gemeentelijke lasten) en maatwerk voor huurders met een inkomensval, spreiding van kwetsbare huurders en zorgvuldige betrokkenheid van de huurders bij aansluiting van wijken op een warmtenet.

<sup>1</sup> Stedelijk heeft betrekking op de dichtheid en voorzieningen (stedelijk woonmilieu).

Voor Brederode Wonen, Velison Wonen en Woningbedrijf Velsen vormen de volgende stukken de kern van de strategie: het ondernemingsplan, de duurzaamheidsstrategie, de portefeuillestrategie en de meerjarenbegroting. Aanvullend op de woonvisie zijn voor de gemeente Velsen de Transitievisie Warmte, de visie “van Pont tot Park”, het Pact voor Uitstroom en het Coalitieakkoord “Velsen komt naar je toe” 2018-2022 belangrijke kaders. Aan de hand van deze kaders zijn we samen tot prestatieafspraken 2021-2024 gekomen.

### **Prestatieafspraken 2021 tot en met 2024, met jaarschijf**

De prestatieafspraken tussen de gemeente Velsen, de betrokken woningcorporaties en huurdersorganisaties kennen een looptijd van 2021 tot en met 2024. De volgende zeven partijen zijn partners in de realisatie van de prestatieafspraken in Velsen:

- Gemeente Velsen
- Brederode Wonen
- HR Velison Wonen
- Huurdersraad Woningbedrijf Velsen
- Huurdersvereniging Brederode
- Velison Wonen
- Woningbedrijf Velsen

Jaarlijks maken de partijen per meerjarige afspraak de gezamenlijke plannen en eigen voornemens concreet. Hiermee wordt een nieuwe jaarschijf toegevoegd. Ook toetsen de partijen de meerjarige afspraken op de actualiteit. Als basis voor de jaarafspraken leveren de woningcorporaties, conform de Woningwet 2015, ieder jaar voor 1 juli aan de gemeente een meerjarig overzicht van de voorgenomen werkzaamheden aan in lijn met de Woonvisie 2040.

### **Leeswijzer**

De thema's waarop prestatieafspraken zijn gemaakt doen recht aan de volkshuisvestelijke opgave in Velsen voor de komende jaren. Ze zijn in lijn met de landelijke volkshuisvestelijke agenda. Op de volgende thema's hebben de partijen samenwerkings- en uitvoeringsafspraken gemaakt:

- Beschikbaarheid
- Betaalbaarheid
- Energiezuinige woningvoorraad
- Wonen met zorg
- Huisvesting urgente doelgroepen
- Leefbaarheid

Tot slot volgt een toelichting over hoe de partijen samenwerken. In de bijlagen is uitgewerkt onder welke condities partijen gezamenlijk onderzoeksopdrachten vertrekken en zijn de herstructurerings- en nieuwbouwprojecten weergegeven. Bij elke prestatieafpraak is weergegeven welke partijen in de uitvoering van de afspraak betrokken zijn. De partij(en) die initiatiefnemer zijn per afspraak, zijn onderstreept.



## Hoofdstuk 2 BESCHIKBAARHEID

### Ambitie

We sturen op constant houden van de huidige voorraad sociale huurwoningen. In Velsen is het totale aandeel sociale huurwoningen ten opzichte van de gemeenten in de regio relatief groot. Toch zien we dat de druk door instroom uit andere delen van de MRA flink toeneemt. Per gebied verschilt het aandeel sociale huur. Daarom pakken we de kansen om passend binnen de woonmilieus in Velsen te verdichten. Dat verdichten kan vaak in combinatie met differentiëren, zo slaan we een dubbelslag. In bijna alle kernen en wijken ligt de opgave om te differentiëren, in IJmuiden en Velsen-Noord ligt een forse herstructureringsopgave. Kortom, onze gemeenschappelijke doelstelling is om de omvang van de kernvoorraad (sociale huur, nettohuurprijs tot en met € 737,14, prijspeil 2020) af te stemmen op de EU-groep en de woningvoorraad meer divers van samenstelling maken, passend bij de diversiteit van de doelgroep.

### Focusafspraken

Kaderafpraak 2021-2024	Afspraak 2021	Betrokken partijen
<b>Partnerschap bij herstructurering</b> De gemeente Velsen en de woningcorporaties herontwikkelen gebieden integraal. De gemeente Velsen investeert in het openbaar gebied, de bewonersparticipatie, is motor van de energietransitie in deze wijken en trekt extra Rijkssubsidies aan als deze beschikbaar zijn. Woningbedrijf Velsen en Velison Wonen investeren in de verbetering van de woningvoorraad (differentiatie door met name sloop/nieuwbouw en ingrijpende renovatie). De huurdersorganisaties worden betrokken bij de planvorming en (inhoud van de) voorlichting aan huurders. <u>Doel: de gemeente Velsen naar een hoger kwaliteitsniveau tillen.</u>	De directeur-bestuurders van Velison Wonen en Woningbedrijf Velsen maken in het eerste kwartaal van 2021 afspraken over de gezamenlijke aanpak van de volkshuisvestelijke opgaven in IJmuiden-centrum. Deze bespreken ze met de gemeente en huurdersorganisaties.	Gemeente Velsen, Woningbedrijf Velsen, <u>Velison Wonen</u>
<b>Doorstroming</b> De partijen zetten gezamenlijk instrumenten in om doorstroming te bevorderen om het maken van een wooncarrière mogelijk te maken. Uitgangspunt is een aantrekkelijk doorstroomaanbod, met passende woonlasten en kwaliteitsniveau. De gemeente Velsen biedt	De woningcorporaties en gemeente Velsen zorgen voor een gezamenlijke doorstroomregeling, met de insteek deze gelijk te trekken met de regio Zuid-Kennemerland/IJmond. Ze betrekken de huurdersorganisaties bij de uitwerking van de regeling.	Gemeente Velsen, <u>Brederode Wonen</u> , <u>Woningbedrijf Velsen</u> , <u>Velison Wonen</u> en huurdersorganisaties

<p>beleidsruimte voor experimenten om deze doorstroming te bevorderen.  <u>Doel: woningen laten vrij komen voor huurders die nu in de knel komen en het mogelijk maken van een wooncarrière voor huurders bevorderen.</u></p>		
<p><b>Sturen op vernieuwing voorraad sociale huurwoningen</b>  De woningcorporaties realiseren de komende jaren betaalbare huurwoningen. Onderling kennen de strategieën van woningcorporaties verschillen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Woningbedrijf Velsen focust de komende jaren vooral op een verbetering, verjonging en grotere variëteit van het huidige bezit en kent een sloop/nieuwbouwopgave.</li> <li>• Brederode Wonen wil nieuwbouw realiseren in de kernen waar ze bezit heeft.</li> <li>• Velison Wonen beoogt de komende 3 jaar in totaal 150 gestapelde woningen te realiseren die geschikt zijn voor zowel jong en oud. Velison Wonen heeft de middelen en staat open voor realisatie van meer nieuwbouw. De medewerking van gemeente Velsen en projectontwikkelaars is voor realisatie randvoorwaardelijk.</li> </ul> <p><u>Doel: betaalbaar aanbod vergroten.</u></p>	<p>Velison Wonen en Brederode Wonen zetten stappen om nieuwbouw in de Hofgeest in Velsbroek te realiseren. De gemeente gaat in gesprek met onder andere HBB om realisatie te versnellen en zoekt ook naar andere mogelijkheden (bijvoorbeeld het Rugbyveld).</p>	<p>Gemeente Velsen, <u>Brederode Wonen</u>, <u>Woningbedrijf Velsen</u>, <u>Velison Wonen</u></p>
<p><b>Regie gemeente op woningbouwopgave</b>  Gemeente Velsen heeft de regierol op de woningbouwopgave en is partner bij gebiedsontwikkeling. De gemeente is medeverantwoordelijk om de uitbreidings- en herstructureringsdoelstellingen van de woningcorporaties te halen. De gemeente zet haar instrumentarium (o.a. scherpe anterieure overeenkomsten met ontwikkelaars, kwaliteitseisen aan ontwikkelaars over sociale huur, vroegtijdig inschakelen corporaties bij planontwikkeling, voortvarende ruimtelijke procedures, geen stapeling van eisen bij nieuwbouw) optimaal in en heeft de capaciteit om nieuwbouw van sociale huur op tempo en een gebiedsgerichte aanpak realiseerbaar te maken.  <u>Doel: randvoorwaarden op orde om realisatie versnellen.</u></p>	<p>Gemeente Velsen biedt ruimte voor hoogbouw in IJmuiden en Velsen-Noord en wijst uitbreidingslocaties aan voor sociale huur.</p> <p>De gemeente Velsen benoemt in haar Omgevingsvisie waar tot 2040 ruimte is voor nieuwbouw.</p> <p>De gemeente organiseert 1x per kwartaal een bijeenkomst tussen medewerkers van het gemeentelijk Grondbedrijf, RO, woonbeleid en betrokkenen bij vastgoedontwikkeling van de woningcorporaties om locaties, projecten en nieuwbouwkansen te bespreken.</p> <p>De gemeente hanteert (richting ontwikkelaars) de volgende definitie van sociale huurwoningen: woningen met een huurprijs onder de liberalisatiegrens die verhuurd worden door toegelaten instellingen.</p>	<p><u>Gemeente Velsen</u></p>

<p><b>Gemeenschappelijke realisatie woonvisie</b> De partijen dragen gezamenlijk verantwoordelijkheid voor de realisatie van de Woonvisie 2040 Velsen. Hoofddoelen t.a.v. beschikbaarheid zijn een stabiele omvang van de sociale huurvoorraad en gedifferentieerde wijken. De totale voorraad blijft minimaal gelijk (in lijn met de woonvisie), jaarlijks kunnen er beperkte schommelingen plaats vinden. De woningcorporaties wisselen informatie uit over hun strategisch voorraadbeleid en werken gebiedsgericht samen. <u>Doel: realiseren doelstellingen woonvisie.</u></p>	<p>De partijen concretiseren ter verdieping op de woonvisie gebiedsgericht de gezamenlijke aanpak. Per gebied komen partijen regelmatig samen om sturing te geven aan de realisatie ('gebiedstafel').</p>	<p><u>Brederode Wonen, Velison Wonen, Woningbedrijf Velsen</u></p>
<p><b>Woonfraude</b> De woningcorporaties en gemeente werken samen aan het bestrijden van woonfraude. Jaarlijks brengen zij de woonfraude in beeld door een vergelijking te maken tussen de huurdersgegevens van de woningcorporaties en de inschrijvingen in de Basisregistratie personen van de gemeente. Indien er een serieus vermoeden bestaat dat woonfraude in een gebied speelt, wordt dit met de relevante partijen gezamenlijk opgepakt. <u>Doel: Woonfraude voorkomen.</u></p>	<p>Gemeente en woningcorporaties sluiten in 2021 een convenant over het delen van persoonsgegevens met het doel om woonfraude te voorkomen.</p>	<p><u>Gemeente Velsen, Brederode Wonen, Woningbedrijf Velsen, Velison Wonen</u></p>

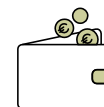
## Reguliere afspraken

Kaderafpraak 2021-2024	Afspraak 2021	Afspraak 2022-2024
<p><b>Monitoring</b> De woningcorporaties monitoren jaarlijks de beschikbaarheid en betaalbaarheid van huurwoningen in de gemeente Velsen. In 2017 is in het kader van deze prestatieafspraken een nulmeting opgeleverd. Op basis van het bestaande format wordt jaarlijks een managementrapportage opgeleverd en met alle partijen besproken. <u>Doel: inzicht in de (effecten van de) voorraadontwikkeling.</u></p>	<p>Voortzetten monitoring, periodieke bespreking tussen gemeente en corporaties ten behoeve van duiding van cijfers en voortgang realisatie afspraken.</p>	<p><u>Brederode Wonen, Velison Wonen, Woningbedrijf Velsen</u></p>
<p><b>Woonruimteverdeling</b> De woningcorporaties wijzen woningen toe via Woonservice (woonruimteverdeelsysteem regio Zuid-Kennemerland/IJmond). <u>Doel: centraal aanbod voor alle woningzoekenden in de regio.</u></p>	<p>De partijen evalueren in regionaal verband het functioneren van het woonruimteverdeelsysteem. Ze evalueren specifiek de impact van de overstap naar het regionale systeem op de slaagkansen van huurders en woningzoekenden uit de gemeente Velsen. De uitkomsten van de evaluatie worden met de huurdersorganisaties gedeeld en besproken.</p>	<p><u>Brederode Wonen, Velison Wonen, Woningbedrijf Velsen</u></p>

<p><b>Verkoop van huurwoningen</b> De Velsense woningcorporaties zijn terughoudend in het verkopen van sociale huurwoningen. Eventuele uitbreiding van de verkoopportefeuille, inclusief argumentatie vormt een onderdeel van de voorstellen van de woningcorporaties bij nieuwe jaarafspraken. <u>Doel: maximaal beschikbaar houden sociale huurvoorraad.</u></p>	<p>Brederode Wonen: geen verkoopplannen. Woningbedrijf Velsen: circa 3 woningen (Fidelishof). Velison Wonen: kent een verkoopportefeuille van 32 woningen (bij mutatie worden deze woningen verkocht). 8 Koopgarantwoningen zullen bij mutatie (terugkoop) worden verkocht op de vrije markt.</p>	<p>Brederode Wonen, <u>Velison Wonen</u>, <u>Woningbedrijf Velsen</u></p>
<p><b>Actieve VvE's</b> Indien woningen in een gemengd complex worden verkocht, zorgt de betreffende woningcorporatie ervoor dat de VvE bij verkoop geactiveerd of gestimuleerd wordt. <u>Doel: actieve VvE's in de gehele gemeente om verval van het gebouw na (gedeeltelijke) verkoop te voorkomen.</u></p>	<p>De woningcorporaties stimuleren vve's in gemengde complexen, maar zonder de verplichting gemengde vve's te behouden.</p>	<p><u>Brederode Wonen</u>, <u>Velison Wonen</u>, <u>Woningbedrijf Velsen</u></p>
<p><b>Grondbeleid</b> De gemeente biedt bij de uitgifte van grond met een DAEB-programma deze in eerste instantie aan bij de woningcorporaties die in dit gebied actief zijn. In een Bestuurlijk Overleg stellen partijen locaties vast. De woningcorporatie(s) geven vervolgens binnen 4 weken aan of zij interesse hebben in de ontwikkeling van de locatie. De gemeente hanteert een lagere grondprijs voor nieuwbouw van sociale huur dan voor vrijesector huur- en koopwoningen. De grondprijs staat vastgelegd in de Kadernota Grondprijzen. <u>Doel: sturen op differentiatie.</u></p>	<p>De afspraken ten aanzien van grondbeleid worden voortgezet.</p>	<p><u>Gemeente Velsen</u>, Brederode Wonen, Velison Wonen, Woningbedrijf Velsen</p>
<p><b>Parkeren</b> De gemeente kent een vaste parkeernorm die een obstakel vormt bij de realisatie van nieuwbouwprojecten van de woningcorporaties. De gemeente agendeert nuancering en differentiatie van de parkeernorm bij nieuwbouw, bijvoorbeeld nabij hoogwaardige openbaar vervoersverbindingen. <u>Doel: een passende parkeernorm bij nieuwbouw.</u></p>	<p>De gemeente herzielt in 2021<sup>2</sup> het parkeernormenbeleid en stelt flexibele parkeernormen in dat past bij de parkeerbehoefte van de bewoners en nabijheid van openbaar vervoer.</p>	<p><u>Gemeente Velsen</u></p>

<sup>2</sup> De huidige parkeernorm is hier te vinden.





## Hoofdstuk 3 BETAALBAARHEID

### Ambitie

Betaalbaar wonen mogelijk maken voor lagere (en midden)inkomens is de kerntaak van woningcorporaties. Naast de huur bepalen ook de gemeentelijke heffingen de woonlasten van de sociale huurder. Betaalbaar wonen zien we in Velsen dus als een gezamenlijke verantwoordelijkheid. Verantwoord huurbeleid, een gedifferentieerd woningaanbod, minimale gemeentelijke woonlasten en preventie van betaalbaarheidsproblemen is waar we samen voor staan. Dat is hard nodig in de komende jaren, met veel Velsenaren met inkomensonzekerheid, pensioenen die niet geïndexeerd worden en veel huurders zonder inkomen uit werk.

### Focusafspraken

Kaderafpraak 2021-2024	Afspraak 2021	Initiatiefnemer
<p><b>Meer ruimte voor middeninkomens</b></p> <p>De partijen constateren dat de positie van middeninkomens op de woningmarkt in de knel komt en dat deze doelgroep een belangrijke rol kan spelen in wijkdifferentiatie. Woningcorporaties hebben voor middeninkomens met name woningen met een huur vanaf €737,14 (de liberalisatiegrens, prijspeil 2020) beschikbaar. De woningcorporaties hanteren verschillend beleid in de bediening van middeninkomens:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Brederode Wonen richt zich primair op de EU-doelgroep en heeft momenteel 4 Niet-DAEB woningen in de gemeente Velsen.</li><li>• Woningbedrijf Velsen richt zich primair op de op de EU-doelgroep. Het aandeel Niet-DAEB van de woningvoorraad is bevroren op 3%.</li><li>• Velison Wonen richt zich primair op de EU-doelgroep en stuurt op een niet-DAEB portefeuille van 10% van het bezit. Dit resulteert uiteindelijk in een voorraad van 317 woningen voor middeninkomens (nu 228). Niet-DAEB woningen topt Velison Wonen af op €950.</li></ul>	<p>Onderdeel van de afspraken over de herstructurering van IJmuiden-centrum (zie Hoofdstuk 2) is het waarborgen van ruimte voor middeninkomens (differentiatie).</p> <p>Middeninkomens zijn niet de primaire doelgroep voor de woningcorporaties, maar in voorkomende gevallen sluiten de woningcorporaties niet uit dat zij wel woningen voor middeninkomens realiseren.</p>	<p>Velison Wonen, Brederode Wonen en Velison Wonen en gemeente Velsen</p>

<u>Doel: voldoende huurwoningen bieden aan middeninkomens, door marktpartijen en beperkt door woningcorporaties.</u>		
<b>Passend beleid waarin betaalbaarheid wordt geborgd</b> Gemeente Velsen en de woningcorporaties passen een betaalbaarheidsbeleid toe, waarbij het betaalbaarheidsproblematiek (preventief) worden aangepakt. <u>Doel: geen betaalbaarheidsproblematiek</u>	De woningcorporaties en gemeente Velsen evalueren in de eerste helft van 2021 de resultaten van het Betaalbaarheidsonderzoek 2020. Op basis van deze resultaten wordt het betaalbaarheidsbeleid geëvalueerd en waar nodig aangescherpt. Alle partijen worden betrokken.	Gemeente Velsen, Brederode Wonen, <u>Woningbedrijf Velsen</u> , Velison Wonen, huurdersorganisaties

## Reguliere afspraken

Kaderafpraak 2021-2024	Afspraak 2021	Initiatiefnemer
<b>Gemeentelijke lasten</b> Gemeente Velsen beperkt de woonlasten van huurders. De gemeente stuurt op zo laag mogelijke gemeentelijke heffingen en maakt transparant wat zij doet ten behoeve van de betaalbaarheid voor huurders. Gemeente Velsen kijkt kritisch naar de WOZ-waarden in buurten waar vooral sociale huurwoningen staan. De gemeente zet in op gemeentelijke lasten voor bewoners in lijn met de buurgemeenten in de IJmond. <u>Doel: beperken gemeentelijke woonlasten.</u>	Huurdersorganisaties gaan met de gemeente Velsen in gesprek over de mogelijkheden om de kosten van HVC te verlagen. Dit gesprek heeft vooral betrekking op alternatieven t.o.v. huidige afvalinzameling. Insteek: lasten meer naar het lagere regionale niveau.	<u>Gemeente Velsen</u> , huurdersorganisaties
<b>Huur- en toewijzingsbeleid</b> De woningcorporaties verhogen de huur binnen de kaders van het Sociaal Huurakkoord 2018-2021 tussen Aedes en de Woonbond en de landelijke wet- en regelgeving. De jaarlijkse huurverhoging wordt bepaald in samenspraak met de huurdersorganisaties. <u>Doel: gematigd huurbeleid.</u>	Als het wetsvoorstel 'Wijzigingen inkomensgrenzen' aangenomen wordt, wordt de vrije beleidsruimte nog maar 7,5%, en bij lokale afwijkingsbevoegdheid kan dit opgehoogd worden naar 15%. De woningcorporaties hanteren de maximale ruimte van 15% in 2021.  De huurders hebben een adviesrecht op de jaarlijkse huurverhoging. Corporaties kunnen er voor kiezen om voor investeringen in de uitbreiding en verduurzaming van de voorraad, een extra huurverhoging van inflatie +1% door te voeren. Deze extra verhoging wordt enkel doorgevoerd na overleg met- en goedkeuring van de huurdersorganisaties.	<u>Brederode Wonen</u> , <u>Woningbedrijf Velsen</u> , <u>Velison Wonen</u> en huurdersorganisaties
<b>Schuldhelpverlening, tweedekansbeleid en voorkomen huisuitzetting</b> De gemeente en de woningcorporaties werken samen (met andere partijen) op het gebied van schuldhelpverlening, in het	Per 1-1-2021 is er een wetswijziging in de Wgs (Wet gemeentelijke schuldhelpverlening). De gemeente Velsen gaat een portaal openen waarin partners (ook corporaties) verplicht worden gegevens door te geven over huurders met	<u>Gemeente Velsen</u> , Brederode Wonen, <u>Woningbedrijf Velsen</u> , Velison Wonen

preventieteam, met tweedekansbeleid en voorkomen van huisuitzetting conform het convenant Huurschuld en huisuitzetting. Huurdersorganisaties zijn geen partij bij het convenant, vervullen wel een signaleringsfunctie en worden door woningcorporaties geïnformeerd over de inhoud van het convenant.  
Doel: preventief ingrijpen bij betaalbaarheidsproblemen.

huurachterstand. Hierover sluiten partijen een convenant af.



## Hoofdstuk 4 ENERGIEZUINIGE WONINGVOORRAAD

### Ambitie

De gemeente Velsen, woningcorporaties en huurdersorganisaties delen een gezamenlijk gevoel van urgentie om de sociale huurvoorraad energiezuiniger te maken. De gemeente Velsen heeft de opgave om in 2030 49% van de CO<sub>2</sub> uitstoot te beperken en wil in 2050 volledig energieneutraal zijn. Brederode Wonen, Woningbedrijf Velsen en Velison Wonen sturen op een CO<sub>2</sub>-neutrale woningvoorraad in 2050 (sectordoelstelling Aedes). We willen de komende jaren forse stappen richting deze ambitie zetten door zeer energiezuinige nieuwbouw en door woningen aan te sluiten op vormen van collectieve energievoorziening. Tot nu toe voorzien we vooral aansluiting op Warmtenet IJmond. Samenwerking is essentieel om massa te maken: betaalbare aansluiting op een collectieve energievoorziening. Efficiënte duurzaamheidsinvesteringen kunnen een positieve invloed hebben op de woonlasten van de huurders van de woningcorporaties. De gemeenschappelijke inzet is om de totale woonlasten bij verduurzaamde woningen minimaal voor de huurders gelijk te houden.

### Focusafspraken

Kaderafpraak 2021-2024	Afspraak 2021	Initiatiefnemer
<p><b>Energietransitie richting CO2 neutraal in 2050</b></p> <p>De gemeente levert in 2021 een Transitievisie Warmte op. De gemeente zoekt op wijkniveau de samenwerking met de corporaties om de energietransitie te maken. De huurdersorganisaties houden oog voor het huurdersperspectief. De gemeente onderzoekt de mogelijkheden om bewoners met een laag inkomen tegemoet te komen om het aardgasloos wonen hanteerbaar te maken. Huidige insteek is vooral om woningen aan te sluiten op Warmtenet IJmond. Partijen blijven alert op andere collectieve energievormen.</p> <p><u>Doel: realiseren energietransitie, reductie CO2 uitstoot.</u></p>	<p>De gemeente betreft de woningcorporaties en huurdersorganisaties intensief bij de volgorde van aansluiting van wijken op vormen van collectieve energievoorziening. Dit is een uitwerking van de Transitievisie Warmte. Zo kunnen woningcorporaties en gemeente een effectieve integrale wijkontwikkeling “trein” op de rails zetten.</p>	<p><u>Gemeente Velsen</u>, Brederode Wonen, Woningbedrijf Velsen, Velison Wonen en huurdersorganisaties</p>
<p><b>Betrekken eigenaar-bewoners</b></p> <p>Voor een efficiënte verduurzaming is het essentieel dat eigenaar-bewoners ook betrokken worden bij verduurzaming in wijken. De gemeente biedt kennis en (financiële) ondersteuning om eigenaar-bewoners te stimuleren over te gaan op vormen van collectieve energievoorziening. Woningcorporaties worden over de voortgang</p>	<p>De strategie is onderdeel van het uitvoeringsprogramma van de energietransitie Warmte.</p> <p>De gemeente betreft momenteel eigenaar-bewoners door o.a. collectieve inkoopacties en door financiële ondersteuning van het Duurzaam Bouwloket.</p>	<p><u>Gemeente Velsen</u></p>

<p>geïnformeerd zodat er door een gezamenlijke aanpak mogelijk efficiencywinst kan worden geboekt.  <u>Doel: Vergroten draagvlak eigenaar-bewoners, maximaal massa creëren in transitie naar collectieve energievoorziening (om prijs voor bewoner te minimaliseren).</u></p>		
<p><b>Verduurzaming woonlastenneutraal</b>  De kosten van de verduurzaming en energietransitie resulteren niet in hogere woonlasten voor de huurders bij gelijk verbruik:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verbeteringen in de isolatie worden minimaal woonlastenneutraal doorgevoerd.</li> <li>• Zonnepanelen worden geplaatst onder zodanige voorwaarden dat het de huurder (onder huidig Rijksbeleid) lagere woonlasten oplevert.</li> <li>• Aansluiting op een collectieve warmtevoorziening gebeurt minimaal woonlastenneutraal.</li> <li>• Na verduurzaming van de woning worden bewoners geïnformeerd over hoe ze het energieverbruik kunnen verminderen. De energiecoach kan hierin een rol in spelen.</li> </ul> <p>De woningcorporaties handelen conform de <u>vergoedingentabel</u> voor faire huurverhogingen bij verduurzamingsmaatregelen van Aedes en de Woonbond.  <u>Doel: betaalbare woonlasten houden.</u></p>	<p>Verduurzamingsprojecten worden zodanig doorgevoerd dat de woonlasten bij gelijk verbruik voor de huurder niet toenemen.</p>	<p><u>Brederode Wonen, Woningbedrijf Velsen, Velison Wonen</u></p>
<p><b>Verduurzaming woningvoorraad</b>  De woningcorporaties zetten zich in om de bestaande sociale huurwoningvoorraad te verduurzamen met als doel CO2-neutraal in 2050. Het al dan niet halen van deze doelstelling is mede afhankelijk van de aard van het bezit.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Brederode Wonen: in 2025 gemiddeld label B.</li> <li>• Woningbedrijf Velsen: ruim 50% gerealiseerd van opgave 2018-2027 - 2.800 woningen verbeteren naar label A/B. Gemiddeld energielabel B in 2026.</li> <li>• Velison Wonen: 1.100 woningen de komende jaren verduurzamen; gemiddeld label A in 2030.</li> </ul> <p><u>Doel: wooncomfort en energiezuinigheid woningvoorraad verbeteren.</u></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Brederode Wonen: Voorbereiden verduurzamingsprojecten 2022 waarbij labelsprongen worden gemaakt van label C-F naar minimaal label B.</li> <li>• Woningbedrijf Velsen: 556 woningen verduurzamen - van label D/E naar minimaal label B (Maasostadestraat, Roerstraat e.o. en de Planetenweg).</li> <li>• Velison Wonen: 205 woningen verduurzamen - van label D/F naar A/B.</li> </ul>	<p><u>Brederode Wonen, Woningbedrijf Velsen, Velison Wonen</u></p>

## Reguliere afspraken

Kaderafpraak 2021-2024	Afspraak 2021	Initiatiefnemer
<p><b>Investeren in energetische maatregelen in de volle breedte</b> De woningcorporaties kiezen bewust voor het investeren in de verduurzaming van de gehele voorraad (die langdurig door geëxploiteerd wordt). Dit betekent dat er voor bewezen effectieve methodes (no-regretaanpak) wordt gekozen. <u>Doel: zo veel mogelijk huurders laten profiteren van lagere energielasten en toename van het wooncomfort.</u></p>	No-regret duurzaamheidsinvesteringen door de woningcorporaties.	<u>Brederode Wonen, Woningbedrijf Velsen, Velison Wonen</u>
<p><b>Energiecoach</b> De gemeente Velsen en de huurdersorganisaties bieden de inzet van energiecoaches aan om bewoners te informeren over duurzaamheidsstappen in hun woning. <u>Doel: bewoners motiveren tot verduurzamen.</u></p>	Het RAP 2016-2020 van Zuid-Kennemerland/IJmond, waaruit de energiecoach wordt gesubsidieerd, loopt in 2020 af. De gemeente Velsen onderzoekt of de kosten van de energiecoach kunnen worden ondergebracht in het nieuwe Woonakkoord.	<u>Gemeente Velsen, Brederode Wonen, Woningbedrijf Velsen, Velison Wonen</u>
<p><b>Klimaatadaptatie</b> De gemeente onderzoekt samen met woningcorporaties welke maatregelen er in de bestaande voorraad of in de openbare ruimte kunnen worden getroffen ten aanzien van klimaatadaptatie. <u>Doel: voorbereiding op een veranderend klimaat</u></p>	In de wijkontwikkeling van IJmuiden en Velsen-Noord wordt gestuurd op een klimaatadaptieve woonomgeving.  Steenbreek in Velsen-Noord van Velison. Hittestress bij bovenverdiepingen	<u>Gemeente Velsen, Brederode Wonen, Woningbedrijf Velsen, Velison Wonen</u>
<p><b>Communicatie over bewuster energieverbruik</b> De partijen informeren huurders actief met het doel hen bewuster met energieverbruik om te gaan. Partijen houden elkaar op de hoogte over goede communicatiestrategieën. <u>Doel: verhogen bewustzijn onder huurders van voordelen verlagen energieverbruik.</u></p>	De woningcorporaties en gemeenten organiseren in de eerste helft van 2021 een overleg waarin de communicatieadviseurs ideeën en strategieën kunnen uitwisselen.	Gemeente Velsen, Brederode Wonen, <u>Woningbedrijf Velsen, Velison Wonen</u>
<p><b>Gezond binnenklimaat</b> De woningcorporaties waarborgen een gezond binnenklimaat, zonder aanwezigheid van vocht, tocht of schimmel. <u>Doel: een gezonde woning.</u></p>	Bij onderhoud, verduurzaming en klachten van huurders ondernemen de woningcorporaties actie om een gezond binnenklimaat te waarborgen.	<u>Brederode Wonen, Woningbedrijf Velsen, Velison Wonen</u>

# Hoofdstuk 5 WONEN MET ZORG



## Ambitie

Het rijksbeleid is erop gericht dat mensen met een zorgvraag langer zelfstandig thuis dienen te wonen. Dat vereist levensloopbestendige en/of zorggeschikte woningen. In combinatie met de vergrijzing in de gemeente Velsen en in de rest van Nederland ligt hier een opgave om deze groeiende groep goed te huisvesten. De woningcorporaties willen deze groep zo goed mogelijk bedienen.

## Focusafspraken

Kaderafpraak 2021-2024	Afspraak 2021	Initiatiefnemer
<b>Aanpassingen in woning</b> Het langer zelfstandig thuis wonen heeft tot gevolg dat mensen met een beperking in toenemende mate een beroep doen op de Wet maatschappelijke ondersteuning voor woningaanpassingen. Deze verzoeken hebben onder andere betrekking op de woningen zelf, maar ook voorzieningen voor de gemeenschappelijke ruimten in panden van de woningcorporaties. Partijen hebben vaste afspraken over wie er (financieel) verantwoordelijk voor woningaanpassingen (wel/niet binnen Wmo). De ouderenorganisaties, verenigd in de SGOV, worden bij deze afspraken betrokken. <u>Doel: woningaanpassingen duurzaam en structureel benutten, evaluatie van samenwerking in een convenant.</u>	Gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties evalueren en actualiseren het WMO-Convenant 2017 in de eerste helft van 2021.	<u>Gemeente Velsen</u> , Brederode Wonen, Woningbedrijf Velsen, Velison Wonen
<b>Monitoring op het gebied van Wonen &amp; Zorg</b> De regio Zuid-Kennemerland & IJmond monitort via 'Wonen en Zorg op de Kaart' vraag en aanbod van voorzieningen en typen woningen. De gemeente actualiseert deze gegevens jaarlijks, onder andere met gegevens die door de woningcorporaties worden geleverd. De gemeente Velsen bespreekt de resultaten jaarlijks met de woningcorporaties en huurdersorganisaties.	De gemeente Velsen informeert de woningcorporaties en huurdersorganisaties jaarlijks over ontwikkelingen in vraag en aanbod op het gebied van wonen en zorg.  Gemeente Velsen, woningcorporaties en zorgpartijen gaan nader met elkaar in gesprek over het zorgvastgoed binnen de	<u>Gemeente Velsen</u>

<u>Doel: zicht op geschikte voorraad en woonomgeving voor mensen met een fysieke beperking en het voortzetten van gerichte woningaanpassing ten behoeve van de doorstroming.</u>	gemeente Velsen om vraag en aanbod goed op elkaar aan te laten sluiten.	
<b>Match vraag en aanbod wonen en zorg</b> De gemeente Velsen (sociaal domein) heeft de regie op de match tussen vraag en aanbod van bewoners met een zorg- en begeleidingsbehoefte en beschikbaarheid van sociale huurwoningen en woonzorgvormen (met urgentie). De gemeente stuurt met de woningcorporaties en zorginstellingen op verbetering van de match tussen vraag en aanbod. <u>Doel: Goede match tussen vraag en aanbod woonzorgwoningen.</u>	Woningbedrijf Velsen actualiseert de portefeuillestrategie voor haar zorgvastgoed (met betreffende zorgorganisaties) en informeert hier de gemeente Velsen over.  Gemeente Velsen verschaft de woningcorporaties en huurdersorganisaties inzicht in vraagontwikkeling naar sociale huurwoningen onder urgenten.	<u>Gemeente Velsen</u> , Brederode Wonen, <u>Woningbedrijf Velsen</u> , Velison Wonen
<b>Realisatie nieuwe woonvormen</b> De woningcorporaties realiseren kleinschalige (beschutte) woonvormen en beschermde woonvormen en stellen daarnaast woningen beschikbaar voor (intensieve) begeleiding thuis (achtergrond: doordecentralisatie beschermd wonen). <u>Doel: woningen beschikbaar voor specifieke doelgroepen.</u>	Gemeente, woningcorporaties en zorgaanbieders maken afspraken over de realisatie van woonvoorzieningen (aantal woonvoorzieningen, aantal eenheden, vorm van de voorziening). En verrichten een locatieonderzoek.	In 2021 neemt <u>gemeente Velsen</u> het initiatief om partijen bijeen te roepen voor het maken van afspraken hierover.

## Reguliere afspraken

Kaderafpraak 2021-2024	Afspraak 2021	Initiatiefnemer
<b>Opstellen van woonzorgarrangementen in wijken/buurtten</b> In die wijken/buurtten waar uit de monitor blijkt dat de woningen niet geschikt zijn voor mensen met een fysieke beperking, maar hier wel veel ouderen (zullen) wonen, worden in samenwerking met zorgpartijen woonzorgarrangementen opgesteld zodat mensen hier toch langer zelfstandig kunnen wonen. De doorstroomexperimenten kunnen hier een onderdeel van zijn (zie hieronder). <u>Doel: langer zelfstandig thuis wonen voor ouderen faciliteren.</u>	Partijen bepalen in Q2 of ze actie willen ondernemen om woonzorgarrangementen op te stellen.	<u>Gemeente Velsen</u> , Brederode Wonen, <u>Woningbedrijf Velsen</u> , Velison Wonen en huurdersorganisaties
<b>Experimenten doorstroming</b> Partijen hebben door het Wonen en Zorg/Langer en weer zelfstandig wonen-onderzoek in beeld welk deel van de woningvoorraad op objectieve kenmerken ongeschikt is voor senioren. De woningcorporaties en gemeente zetten zich in om in beeld te krijgen waar knelpunten ontstaan. Daarop worden in die buurtten	Partijen zetten de pilot 'ouderencoach' voort.  De partijen onderzoeken de mogelijkheden van bijvoorbeeld het stimuleren van verhuizen op preseniorientijd (vanaf 55 jaar), waarbij rekening wordt gehouden met een toekomstige inkomensval door pensionering en/of horizontale	<u>Gemeente Velsen</u> , Brederode Wonen, <u>Woningbedrijf Velsen</u> , Velison Wonen en huurdersorganisaties



<p>experimenten voor doorstroming opgezet in samenwerking met huurdersorganisaties.  <u>Doel: doorstroming ouderen naar passende woningen bevorderen, met nadruk op de zogenoemde hotspotgebieden.</u></p>	<p>huuroverstap. Zie hoofdstuk 2 (beschikbaarheid) voor nadere duiding.</p>	
<p><b>Scootmobielen</b>  Bij nieuwbouw geschikt voor senioren zorgen gemeente en woningcorporaties voor voldoende ruimte voor de stalling van scootmobielen. In de bestaande voorraad stemmen gemeente en woningcorporaties af als de stalling van scootmobielen in de complexen tot ruimtegebrek en overlast in de openbare ruimte leidt. Huurdersorganisaties signaleren en benoemen in welke complexen problematiek met scootmobielen speelt.  <u>Doel: Voldoende ruimte voor stalling van scootmobielen.</u></p>	<p>Partijen maken in het Wmo-convenant afspraken over de kostenverdeling als de openbare ruimte (en/of de binnenruimte in complexen) aangepast moet worden om scootmobielen te kunnen stallen. Daarnaast wordt ook gekeken naar de mogelijkheden om scootmobielen in de woning te stallen.</p>	<p><u>Gemeente Velsen</u>, Brederode Wonen, Woningbedrijf Velsen, Velison Wonen en huurdersorganisaties</p>
<p><b>Samenwerking met zorgpartijen</b>  Door middel van de kennistafel wonen, welzijn zorg wisselen partijen op bestuurlijk niveau kennis uit over langer en weer zelfstandig wonen. Huurdersorganisaties en ouderenorganisaties worden bij bijeenkomsten aangehaakt of over de uitkomsten geïnformeerd.  <u>Doel: kennisuitwisseling op bestuurlijk niveau over langer en weer zelfstandig wonen.</u></p>	<p>Eén keer per jaar wordt een bestuurlijke kennistafel (Wonen, welzijn, zorg) georganiseerd voor bestuurders van gemeente, zorg- en welzijnspartijen.</p>	<p><u>Gemeente Velsen</u>, Brederode Wonen, Woningbedrijf Velsen, Velison Wonen en huurdersorganisaties</p>
<p><b>Driehoeksoverleg wonen en zorg</b>  De gemeente, zorgorganisaties en de woningcorporaties zetten een ambtelijk overleg wonen en zorg op. Waar het gaat om nieuwbouw en herstructureringsplannen sluiten de huurdersorganisaties aan en denken kritisch mee.  <u>Doel: kennisuitwisseling en gezamenlijke strategie over zelfstandig thuis wonen.</u></p>	<p>Regulier ambtelijk overleg.</p>	<p><u>Gemeente Velsen</u>, Brederode Wonen, Woningbedrijf Velsen, Velison Wonen, huurdersorganisaties</p>



## Hoofdstuk 6 HUISVESTING URGENTE DOELGROEPEN

### Ambitie

De gemeente Velsen, woningcorporaties en huurders nemen hun verantwoordelijkheid om statushouders, arbeidsmigranten en andere bijzondere doelgroepen te huisvesten. Tegelijkertijd merken de woningcorporaties dat de leefbaarheidsproblematiek door bijzondere doelgroepen in bepaalde wijken toeneemt en wordt er daarom ook ingezet op spreiding van deze doelgroepen.

### Focusafspraken

Kaderafpraak 2021-2024	Afspraak 2021	Initiatiefnemer
<p><b>Vervolgbegeleiding voor uitstroom uit instellingen</b></p> <p>De gemeente is samen met zorgpartijen verantwoordelijk voor de kwaliteit van de begeleiding van huurders in woningen van de woningcorporaties door zorgpartijen (kanscontracten). De woningcorporaties constateren dat in verschillende complexen de leefbaarheidsproblematiek toeneemt, omdat er beperkte begeleiding is nadat mensen zelfstandig wonen. De partijen onderzoeken of er met zorgpartijen afspraken kunnen worden gemaakt over begeleiding bij zelfstandig wonenden die uitstromen uit een instelling.</p> <p><u>Doel: door goede begeleiding leefbaarheidsproblematiek voorkomen.</u></p>	<p>Gemeente en woningcorporaties maken concrete afspraken met zorgpartijen over de rollen, taken en verantwoordelijkheden bij de uitstroom van bijzondere doelgroepen (o.b.v. handleiding Thuis in de Wijk). Corporaties zetten sociaal beheer in.</p>	<p>Gemeente Velsen, Brederode Wonen, Woningbedrijf Velsen, Velison Wonen, huurdersorganisaties</p>
<p><b>Garanderen aandeel van vrijkomende woningen voor regulier woningzoekenden</b></p> <p>De woningcorporaties vinden het belangrijk dat de woonvraag van urgente doelgroepen niet resulteert in een verminderde slaagkans voor regulier woningzoekenden. De partijen streven naar een minimaal percentage van 65% van het woningaanbod dat beschikbaar is voor regulier woningzoekenden. Indien de slaagkans</p>	<p>Evalueren of 65% passend is.</p> <p>Gemeente Velsen en woningcorporaties blijven ook in gesprek (ook in relatie tot nieuwbouw en sloop/nieuwbouw in het centrum van IJmuiden) over het toevoegen van nieuwe woonvormen voor (bijzondere) doelgroepen en ouderen.</p>	<p>Alle partijen</p>

van een doelgroep verder dan wenselijk terugloopt, bespreken partijen welke interventies te doen. <u>Doel: beschikbaarheid voor regulier woningzoekenden behouden.</u>		
<b>Pact voor Uitstroom</b> Gemeente en woningcorporaties werken samen conform het regionaal Pact voor Uitstroom, om huisvesting te faciliteren vanuit de uitstroom uit beschermd wonen, de maatschappelijke opvang, jeugdzorg en GGZ. <u>Doel: faciliteren van huisvesting bijzondere doelgroepen.</u>	Gemeente Velsen en woningcorporaties geven uitvoering aan het Pact voor Uitstroom, onder andere door het onderzoek naar het matchpunt.	Gemeente Velsen, Brederode Wonen, Woningbedrijf Velsen, Velison Wonen

## Reguliere afspraken

Kaderafpraak 2021-2024	Afspraak 2021	Initiatiefnemer
<b>Inzicht in vraagontwikkeling urgenten</b> De gemeente Velsen monitort de vraagontwikkeling van urgente huishoudens en deelt de inzichten met de woningcorporaties en huurdersorganisaties. <u>Doel: aanbod op de vraag afstemmen</u>	Monitoren vraagontwikkeling en delen inzichten met woningcorporaties en huurdersorganisaties.	<u>Gemeente Velsen</u>
<b>Huisvesting statushouders</b> De woningcorporaties werken mee aan huisvesting van statushouders conform de (half)jaarlijkse taakstelling die de gemeente opgelegd krijgt vanuit het Rijk. De woningcorporaties leveren maatwerk om statushouders te plaatsen. De gemeente beschouwt statushouders als urgenten. <u>Doel: uitvoering opgave huisvesting statushouders</u>	Woningcorporaties huisvesten statushouders in afstemming met de gemeente conform taakstelling.	Gemeente Velsen, Brederode Wonen, Woningbedrijf Velsen, Velison Wonen
<b>Uitstromende cliënten uit instellingen (Kanswoningen)</b> In het regionaal convenant tussen gemeenten en woningcorporaties worden via de bemiddelingslijsten in de gemeente Velsen huurwoningen beschikbaar gesteld voor mensen die uitstromen uit een instelling. Jaarlijks wordt geëvalueerd hoeveel uitstroomwoningen nodig zijn. De resultaten van deze evaluatie worden gedeeld met de huurdersorganisaties. <u>Doel: voldoende woningen beschikbaar voor uitstromende cliënten uit instellingen.</u>	Conform afspraak jaarlijks evalueren.	Gemeente Velsen, Brederode Wonen, Woningbedrijf Velsen, Velison Wonen

<p><b>Kamergewijze verhuur en onderlinge afstemming</b></p> <p>De woningcorporaties constateren dat het realiseren van de taakstelling moeilijk is met het grote aandeel eengezinswoningen, hogere instroom en woningen met een lage mutatiegraad. Gemeente en woningcorporaties werken samen en leveren maatwerk bij het verhuren van woonruimte aan statushouders (en andere bijzondere doelgroepen). De gemeente en woningcorporaties overleggen over ontwikkellocaties en houden een locatielijst bij.</p> <p><u>Doel: bepalen of en in hoeverre nieuwbouw of kamergewijze verhuur nodig is en welke samenwerking woningcorporaties samen hiervoor opzetten.</u></p>	<p>Het Woningbedrijf Velsen onderzoekt de mogelijkheden van tijdelijke huisvesting om mensen met een tijdelijke vraag (bijzondere doelgroepen, stadsvernieuwingsurgente) te bedienen en de invloed hiervan op de leefbaarheid in wijken.</p> <p>Velison Wonen en de gemeente starten een pilot op en sluiten een samenwerkingsovereenkomst op om spoedzoekers (tijdelijk) te huisvesten.</p>	<p>Gemeente Velsen, Brederode Wonen, <u>Woningbedrijf Velsen</u>, <u>Velison Wonen</u></p>
<p><b>Lichte OGZ-problematiek</b></p> <p>In aanvulling op de Kanscontracten en de afspraak over uitstroom uit beschermd wonen en de maatschappelijk opvang, willen we het gesprek organiseren rondom de vraag hoe we als samenwerkende partijen omgaan met lichte OGZ-problematiek (eerder is gesproken over Kanscontracten-light).</p> <p><u>Doel: voorkomen dat doelgroepen tussen wal en schip vallen.</u></p>	<p>De gemeente Velsen neemt in 2021 het initiatief om een gesprek te organiseren rondom de lichte OGZ-problematiek in de gemeente Velsen.</p>	<p><u>Gemeente Velsen</u></p>



# Hoofdstuk 7 LEEFBAARHEID

## Ambitie

Velsen is een gemeente met aantrekkelijke en diverse wijken en buurten om in te wonen. We zien de verschillen tussen wijken en buurten wel toenemen. In buurten waar veel sociale huur concentreert, gaat een toename van kwetsbare bewoners vaak samen met meer overlast en minder veiligheid (zie onderzoek veerkracht van buurten, 2020). Dat zien we in Velsen ook gebeuren, met name in IJmuiden en Velsen-Noord. Daarom is gezamenlijke inzet hard nodig om de wijken en buurten gedifferentieerd en veerkrachtig te houden. We hebben daarbij ieder onze logische taken, rollen en verantwoordelijkheden. De gemeente is primair verantwoordelijk voor de leefbaarheid van wijken en buurten (openbare orde, de veiligheid, het beheer van de openbare ruimte en het maatschappelijke welzijn). De primaire verantwoordelijkheid en kerntaak van de woningcorporaties is goed beheer van woningen en wooncomplexen en een schoon, heel en veilige directe woonomgeving. Huurdersorganisaties hebben een belangrijke rol om bewoners te mobiliseren en signalen over (on)leefbaarheid vanuit de eigen achterban in te brengen. We werken op basis van gezamenlijke wijkgerichte strategische doelen aan gezond, leefbaar en veilig wonen. We bundelen onze investeringskracht om maximale maatschappelijke meerwaarde te creëren.

## Focusafspraken

Kaderafpraak 2021-2024	Afspraak 2021	Initiatiefnemer
<b>Leefbaarheid monitoren – vliegwiel voor integrale wijkaanpak</b> Gemeente Velsen, woningcorporaties en huurdersorganisaties delen een gevoel van urgentie om samen integraal wijken aan te pakken. Dat begint bij het in beeld hebben van de opgave en die als een gezamenlijke zien. Partijen maken samen verschillen in leefbaarheidsscores op wijkniveau inzichtelijk en prioriteren op basis hiervan de gezamenlijke inzet. <u>Doel: Veerkracht van buurten met veel sociale huurwoningen structureel vergroten.</u>	Partijen monitoren de leefbaarheid op basis van bestaande overzichten en bronnen. Deze delen ze het elkaar. Op basis van de gebiedsgerichte inzichten gaan de partijen in gesprek over gezamenlijke integrale wijkaanpak en hierbij benoemen van prioriteitswijken/gebieden. Op basis daarvan formuleren de partijen een gebiedsagenda en uitvoeringsprogramma voor de wijken/gebieden die direct gezamenlijke aandacht en investeringen vragen.	Gemeente Velsen, Brederode Wonen, Woningbedrijf Velsen, Velison Wonen en huurdersorganisaties

## Reguliere afspraken

Afspraak 2021-2024	Afspraak 2021	Initiatiefnemer
<p><b>Leefbaarheidsinitiatieven</b> De woningcorporaties bieden financiële, facilitaire en/of materiële ondersteuning bij initiatieven die, mits in het kader van ‘schoon, heel en veilig’, een positieve bijdrage leveren aan de leefbaarheid in en rond de woningen dan wel die de verhuurbaarheid van de woningen verbeteren. De woningcorporaties investeren op een wijze passend binnen de wettelijke kaders<sup>3</sup>. <u>Doel: Complexen en directe woonomgeving schoon, heel en veilig houden.</u></p>	<p>De woningcorporaties zetten in op schoon, heel en veilig, stimuleren van bewonersinitiatieven, leveren een bijdrage aan buurtbemiddeling en zetten in een aantal specifieke complexen/gebieden een huismeester in.</p> <p>De gemeente zet ten aanzien van leefbaarheid wijkteams in (fysieke en sociale), ruimen zwerfvuil op, ondersteunen initiatieven en zetten hiervoor ambtelijke capaciteit in.</p>	<p><u>Brederode Wonen, Woningbedrijf Velsen, Velison Wonen, gemeente Velsen</u></p>
<p><b>Kwaliteit openbare ruimte</b> De gemeente neemt de verantwoordelijkheid om de kwaliteit van de openbare ruimte op voldoende niveau te houden. De huurdersorganisaties hebben een signaleringsfunctie. <u>Doel: leefbare openbare ruimte.</u></p>	<p>Huurdersorganisaties kunnen signalen snel doorgeven aan de verantwoordelijken bij de gemeente via de Slim Melden-app. De gemeente onderneemt tijdig actie op binnengekomen signalen, passend bij de melding.</p> <p>De gemeente draagt zorg voor een actualisering van de Slim-Melden app en een heldere communicatie over wie huurders kunnen benutten als aanspreekpunt.</p>	<p><u>Gemeente Velsen, huurdersorganisaties</u></p>
<p><b>Regionaal Hennepconvenant</b> Partijen zetten zich conform het ‘Hennepconvenant, Gezamenlijke aanpak binnen de eenheid Noord-Holland’ in om met de partners uit dit convenant door middel van een integrale aanpak een einde te maken aan de ongewenste ontwikkelingen ten aanzien van hennepwekerijen. <u>Doel: voorkomen hennepwekerijen in woningen.</u></p>	<p>Partijen geven uitvoering aan het Hennepconvenant.</p>	<p><u>Gemeente Velsen, Brederode Wonen, Woningbedrijf Velsen, Velison Wonen</u></p>

<sup>3</sup> Woningcorporaties mogen wettelijk bijdragen aan leefbaarheid in de directe nabijheid van hun onroerende zaken en ten behoeve van de huurders van die woongelegenheden. Hieraan mogen woningcorporaties gemiddeld maximaal € 131,37 per verhuureenheid per jaar (prijsspeil 2020) uitgeven. Een hoger bedrag is toegestaan als dit expliciet is opgenomen in de prestatieafspraken. Daarnaast mogen leefbaarheidsactiviteiten alleen uitgevoerd worden indien ze zijn vastgelegd in de prestatieafspraken. Doel van deze maatregelen is de risico's voor het maatschappelijk vermogen te beperken en huurdersorganisaties en gemeenten goed te betrekken bij de besluitvorming omtrent leefbaarheidsactiviteiten die corporaties ondernemen. Bron: ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2020.

<p><b>Woonruimte in een prikkelarme woonomgeving</b></p> <p>De gemeenten en woningcorporaties bieden voldoende woonruimte voor mensen die behoefte hebben aan een prikkelarme woonomgeving.</p> <p><u>Doel: verminderen overlast</u></p>	<p>Skaeve Huse wordt door Velison Wonen verhuurd aan de betreffende doelgroep.</p>	<p>Gemeente Velsen, Brederode Wonen, Woningbedrijf Velsen, Velison Wonen</p>
<p><b>Inzetten van wijkteams</b></p> <p>Ter bevordering van de leefbaarheid werken partijen samen in wijkteams. De woningcorporaties vervullen (1) de rol als ‘signaleerder’; signalen dat er sprake is van bijvoorbeeld huurachterstand, eenzaamheid, psychosociale problematiek of overlast, worden doorgegeven aan het Noodteam.</p> <p>De woningcorporaties vervullen ook de rol als (2) woningeigenaar op het moment dat sprake is van dwang of drang (bijvoorbeeld bij huisuitzetting of ernstige overlast) en als (3) verhuurder op het moment dat sprake is van urgente huisvestingsbehoefte (bijvoorbeeld bij huiselijk geweld). Huurdersorganisaties vervullen net als de woningcorporaties de rol als ‘signaleerder’. Indien zij signalen opvangen dat er leefbaarheidsproblemen ontstaan, geven zij dat door aan de wijkteams. Daarbij wordt er extra aandacht besteed aan complexen met een hoge mutatiegraad. Afspraken over huurachterstanden en huisuitzetting zijn ook beschreven in het convenant Huurschuld en huisuitzetting.</p> <p><u>Doel: dekkend sociaal netwerk dat snel en waar mogelijk preventief optreedt bij leefbaarheidsproblemen en daarnaast sociale cohesie vergroot.</u></p>	<p>Doorzetten gezamenlijke aanpak.</p>	<p>Gemeente Velsen, Brederode Wonen, Woningbedrijf Velsen, Velison Wonen, huurdersorganisaties</p>

# Hoofdstuk 8 SAMENWERKING

## Ambitie

De gemeente Velsen, de woningcorporaties en huurdersorganisaties werken samen aan een gemeenschappelijk doel: bestaande en toekomstige bewoners fijn te laten wonen in een prettige gemeente voor een betaalbare prijs. Basis voor een goede samenwerking is respect voor elkaars opvattingen en de respectering dat gemeente, huurdersorganisaties en woningcorporaties niet op alle punten een gelijke visie hebben. Dit vraagt om begrip voor elkaars omstandigheden, vertrouwen en de kunde om de dialoog te voeren. Daarnaast vraagt een goede samenwerking: open en transparante informatie-uitwisseling, heldere overlegstructuren en korte lijnen. Zo kunnen alle partijen zich écht inzetten voor een optimaal functionerende huurwoningmarkt in de gemeente Velsen.

## Reguliere afspraken

Kaderafpraak 2021-2024	Afspraak 2021	Initiatiefnemer
<b>Bestuurlijk overleg</b> De bestuurders van de woningcorporaties en de wethouder Wonen voeren ten minste vier maal per jaar een algemeen bestuurlijk overleg. Vertegenwoordigers van de huurdersorganisaties sluiten bij twee van deze overleggen aan. <u>Doel: het bestuurlijk overleg is besluitvormend.</u>	Ten minste vier maal een bestuurlijk overleg.	<u>Gemeente Velsen,</u> woningcorporaties en huurdersorganisaties
<b>Ambtelijk overleg</b> Ter voorbereiding van het bestuurlijk overleg vindt eens per twee maanden een ambtelijk overleg plaats. De agendering van thema's die besproken worden tijdens de bestuurlijke overleggen en uitwisseling van informatie staan daarbij centraal. Bij de twee ambtelijke overleggen die voorafgaan aan de bestuurlijke overleggen met huurdersorganisaties sluiten vertegenwoordigers van de huurdersorganisaties aan. <u>Doel: informatie uitwisselen en voorbereiding tot nemen beslissingen in bestuurlijk overleg.</u>	Ten minste zes maal een ambtelijk overleg.	<u>Gemeente Velsen,</u> woningcorporaties en huurdersorganisaties
<b>Informer eigen organisatie/achterban</b> Alle partijen hebben de verantwoordelijkheid de eigen organisatie of achterban tijdig te informeren over de besluitvorming ten behoeve van de prestatieafspraken. Het informeren van de achterban heeft tevens het doel om draagvlak te creëren en het ophalen van informatie om deze in te brengen ten behoeve van de prestatieafspraken	Voortzetten van informeren van eigen achterban.	Alle partijen



<p>en overleggen. Randvoorwaardelijk is wel tijdig starten met het maken van jaarafspraken, zodat er tijd is om de achterban te betrekken.</p> <p><u>Doel: draagvlak in alle geledingen voor het maken en uitvoeren van de prestatieafspraken.</u></p>		
<p><b>Achtervang vanuit huurdersorganisaties</b></p> <p>De betrokkenheid bij prestatieafspraken vraagt veel van de vrijwillige huurdersorganisaties. Daarom zorgen ze voor achtervang indien de reguliere betrokkenen er niet kunnen zijn.</p> <p><u>Doel: Goede en continue vertegenwoordiging huurdersorganisaties.</u></p>	<p>Huurdersorganisaties communiceren wie direct betrokken is bij prestatieafspraken en wie bij afwezigheid beschikbaar is.</p>	<p><u>Huurdersvereniging Brederode, HR Velison Wonen en Huurdersraad van Woningbedrijf Velsen</u></p>
<p><b>Jaarschijf opstellen</b></p> <p>De voorstellen van de woningcorporaties en de gemonitorde voortgang op de meerjarige afspraken en jaarschijf vormen de basis voor de volgende jaarschijf. In het najaar maken partijen per meerjarige afspraak de gezamenlijke plannen en eigen voornemens concreet. Hiermee wordt een nieuwe jaarschijf toegevoegd. Ook toetsen de partijen vroegtijdig de meerjarige afspraken kort op de actualiteit.</p> <p><u>Doel: kort en krachtig proces om tot volgende jaarschijf te komen, focus op de uitvoering.</u></p>	<p>Jaarafspraken voor 2022 maken in het najaar.</p>	<p>Alle partijen</p>
<p><b>Verslaglegging</b></p> <p>Woningcorporaties geven inzicht in hun werkzaamheden en financiën. Zij lichten het volkshuisvestelijk verslag en het jaarverslag na vaststelling toe aan zowel huurdersorganisatie als aan de gemeente Velsen.</p> <p><u>Doel: alle partijen hebben zicht op de prestaties van de woningcorporaties.</u></p>	<p>Voortzetten van verslaglegging</p>	<p><u>Brederode Wonen, Woningbedrijf Velsen, Velison Wonen</u></p>
<p><b>Kostenverdeling</b></p> <p>Bij verschillende gezamenlijke initiatieven (onderzoek monitoring, pilots) delen partijen de kosten (zie Bijlage 2). De kosten voor de gezamenlijke woningcorporaties zullen onderling verdeeld worden naar rato van het woningbezit per 1 januari van het betreffende jaar. Per initiatief maken partijen afspraken over de verdeelsleutel van projecten. Elk tweede kwartaal stellen partijen een lijst op met aankomende initiatieven en bijbehorende kosten, zodat alle partijen deze kosten kunnen meenemen in de begroting voor het volgende jaar.</p> <p><u>Doel: heldere afspraken over kostenverdeling.</u></p>	<p>Voortzetten van kostenverdeling</p>	<p><u>Gemeente Velsen, Brederode Wonen, Woningbedrijf Velsen, Velison Wonen</u></p>

# Bijlage 1 TEKENBLAD

---

Handtekening:.....  
Naam:.....  
Organisatie.....

Handtekening:.....  
Naam:.....  
Organisatie.....

Handtekening:.....  
Naam:.....  
Organisatie.....

Handtekening:.....  
Naam:.....  
Organisatie.....

Handtekening:.....  
Naam:.....  
Organisatie.....

Handtekening:.....  
Naam:.....  
Organisatie.....

Handtekening:.....  
Naam:.....  
Organisatie.....

## Bijlage 2 VERDELING KOSTEN BIJ GEZAMENLIJKE INITIATIEVEN

---

- Wanneer partijen gezamenlijk initiatieven nemen voor de Velsense woningmarkt als geheel (algemeen belang) waar kosten aan verbonden zijn, zal de kostenverdeling (op basis van woningbezit) als volgt zijn:
  - gemeente 65%
  - gezamenlijke woningcorporaties 35%.
- Wanneer partijen gezamenlijk initiatieven nemen gericht op de sociale huursector in Velsen waar kosten aan verbonden zijn, zal de kostenverdeling als volgt zijn:
  - gemeente 35%
  - gezamenlijke woningcorporaties 65%.
- De gemeente financiert de Leefbaarheidsmonitor Veiligheidsmonitor die elke twee jaar wordt uitgevoerd voor 100%.

Onderzoek dat betrekking heeft op de woonvisie en de prestatieafspraken worden gezamenlijk uitgevoerd. Partijen geven elkaar voorafgaand aan de opdrachtverstrekking de gelegenheid om samen de opdracht te formuleren, verstrekken en vervolgens de kosten te delen. De huurdersorganisaties worden betrokken door raad te vragen over de opdrachtformulering, gekozen onderwerpen en/of medewerking over uitvoering van het onderzoek en vraagstelling. Voor gebiedsgerichte projecten worden aparte afspraken gemaakt.

## Bijlage 3 SLOOP EN NIEUWBOUWPROJECTEN

---

Sloop/nieuwbouwprojecten Velison Wonen periode 2021 t/m 2024

<b>Locatie</b>	<b>Kern</b>	<b>Aantal woningen</b>
Pancrasplantsoen	Velsen-Noord	ca. 22 (+14)
Platbodem	Velserbroek	ca. 30 (+21)
Venusstraat	IJmuiden	ca. 7 (+2)
Duinpan	IJmuiden	ca. 21-24 (+ 5-8)

Naast bovenstaande projecten lopen er een aantal acquisities aangaande nieuwbouwlocaties in Velsersbroek en Driehuis.

Jaarlijks updaten de woningcorporaties de lijst met (sloop/)nieuwbouw projecten op basis van projecten die hard zijn.