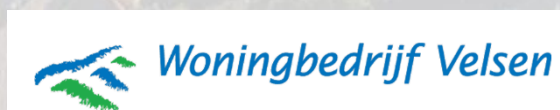

PRESTATIEAFSPRAKEN GEMEENTE VELSEN 2021-2024

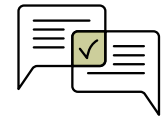
Jaarschijf 2023



Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding	1
Hoofdstuk 2 Beschikbaarheid	2
Hoofdstuk 3 Betaalbaarheid	4
Hoofdstuk 4 Energiezuinige woningvoorraad	6
Hoofdstuk 5 Wonen met zorg	9
Hoofdstuk 6 Huisvesting urgente doelgroepen	11
Hoofdstuk 7 Leefbaarheid	13
Hoofdstuk 8 Samenwerking	15
Bijlage 1 Tekenblad	19
Bijlage 2 Verdeling kosten bij gezamenlijke initiatieven	20
Bijlage 3 Sloop en nieuwbouwprojecten	21
Bijlage 4 Reguliere afspraken	23

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 en middeninkomen in een gezonde en aantrekkelijke woning en woonomgeving kunnen wonen. Dorps wonen in de kleinere kernen van Santpoort en Driehuis, stedelijk wonen¹ 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 om differentiatie te waarborgen: 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;
- Een goede mix van sociale huur, (lage) middenhuur en koopwoningen;
- 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 wijken 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: betaalbaarheid, duurzaamheid, beschikbaarheid, leefbaarheid en gelijke spreiding kwetsbare huurders over alle woonkernen op complex niveau.

¹ 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 nieuwe Raadsakkoord 2022 – 2026 belangrijke kaders. In juni 2022 zijn de nationale prestatieafspraken getekend door Aedes, de Woonbond, VNG en het Rijk. Waar mogelijk zijn deze in deze jaarschijf verwerkt, maar de concrete lokale vertaling van deze afspraken moet nog verder uitgewerkt worden in lokale afspraken.

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. Dit jaar voor 2023. 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 opgaven in Velsen voor de komende jaren. Er wordt rekening gehouden met de landelijke volkshuisvestelijke prioriteiten. Op de volgende thema's hebben de partijen samenwerkings- en uitvoeringsafspraken gemaakt:

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

Nieuw in de jaarschijf van dit jaar is het onderscheid dat wordt gemaakt tussen focus- en reguliere afspraken. Per kaderafpraak worden de focusafspraken uitgelicht. De reguliere afspraken die onder de kaderafpraak vallen staan in bijlage 4. Tot slot volgt een toelichting over hoe de partijen samenwerken. In de bijlagen is uitgewerkt onder welke condities partijen gezamenlijk onderzoeksopdrachten verstrekken en zijn de herstructurerings- en nieuwbouwprojecten weergegeven. Bij elke afspraak 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

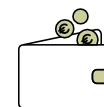
Ambitie

We behouden in ieder geval de huidige aantallen woningen in de voorraad sociale huurwoningen, maar sturen op uitbreiding. Per gebied in Velsen verschilt het aandeel sociale huur. In woonplaats IJmuiden en Velsen-Noord is het totale aandeel sociale huurwoningen ten opzichte van de overige woonkernen binnen de gemeente te groot. We willen in de andere kernen een groter aandeel sociale huurwoningen. Daarnaast zien we dat de druk door instroom uit andere delen van de Metropoolregio Amsterdam (MRA) toeneemt. Daarom pakken we de kansen om te verdichten in de verschillende kernen in Velsen, passend bij en met respect voor de kwaliteiten en structuren van deze kernen. Dat verdichten kan vaak in combinatie met differentiëren, zo slaan we een dubbelslag. In alle kernen en wijken ligt de opgave om te differentiëren, in IJmuiden en Velsen-Noord ligt een forse herstructureringsopgave.

Focusafspraken

Kaderafpraak 2021-2024	Afspraak 2023	Initiatiefnemer
<p>2.1 Partnerschap bij herstructurering</p> <p>De gemeente Velsen en de woningcorporaties werken gebiedsgericht. De gemeente Velsen investeert in het openbaar gebied en de bewonersparticipatie, maar is ook de aanjager van de energietransitie in deze wijken en trekt extra Rijkssubsidies aan als deze beschikbaar zijn. Woningbedrijf Velsen, Velison Wonen en Brederode 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.</p> <p><u>Doel: de gemeente Velsen naar een hoger kwaliteitsniveau tillen.</u></p>	<p>2.1.1</p> <p>Woningbedrijf Velsen en Velison Wonen zijn voornemens een gedeelte van hun sociale voorraad te herstructureren (zie bijlage 3). Iedere partij waarborgt intern langjarig commitment van organisatie en bestuur om de voorgenomen herstructurering uit te voeren. De gemeente geeft, mits de gemeenteraad akkoord is, prioriteit aan zowel herstructurerings- als nieuwbouwprojecten van de corporaties. De huurdersorganisaties zijn partij in visieontwikkeling van de projecten.</p> <p>Om de uitvoering te bespoedigen wordt de voorgenomen herstructurering (2023-2027) en nieuwbouw besproken aan de bouwtafel. De bouwtafel wordt elk kwartaal georganiseerd op zowel ambtelijk als bestuurlijk niveau. Hier worden de volgende punten besproken:</p> <ul style="list-style-type: none">- De planning van projecten- Knelpunten in de voortgang en mogelijke oplossingen	<p><u>Gemeente Velsen</u>, Brederode Wonen, Woningbedrijf Velsen, Velison Wonen en huurdersorganisaties</p>

	<ul style="list-style-type: none"> - Kansen voor nieuwe projecten met sociale woningbouw - De noodzakelijke herhuisvesting bij sloop-nieuwbouw 	
<p>2.2 Doorstroming</p> <p>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 beleidsruimte voor experimenten om deze doorstroming te bevorderen.</p> <p><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>2.2.1</p> <p>Woningcorporaties sluiten aan bij de regionale regeling ‘Ouder worden, prettig wonen’. Uiterlijk september is deze aansluiting geregeld met de betrokken partners (Woonservice, regiocorporaties, gemeente en welzijnswerk).</p>	<p><u>Gemeente Velsen</u>, Brederode Wonen, Woningbedrijf Velsen, Velison Wonen en huurdersorganisaties</p>
<p>2.3 Sturen op vernieuwing voorraad sociale huurwoningen</p> <p>De woningcorporaties realiseren de komende jaren betaalbare huurwoningen. Onderling kunnen de strategieën van woningcorporaties verschillen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Woningbedrijf Velsen focust de komende jaren vooral op een verbetering, verjonging en grotere variëteit van het huidige bezit en kent een sloop/nieuwbouwopgave. • Brederode Wonen wil nieuwbouw realiseren in de kernen waar ze bezit heeft. • Velison Wonen beoogt de komende periode 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. <p><u>Doel: betaalbaar aanbod vergroten.</u></p>	<p>2.3.1</p> <p>Partijen hebben een harde inspanningsverplichting met betrekking tot de nieuwbouw- en herstructureringsopgave. Partijen stellen voor beide opgaven gezamenlijk prioriteiten en bespreken de planning, voortgang, knelpunten en nieuwe mogelijkheden aan de bouwtafel die elk kwartaal wordt georganiseerd. Zie ook afspraak 2.1.1.</p> <p>In bijlage 3 staat een opsomming van de huidige (sloop-) nieuwbouwprojecten en bijbehorende mijlpalen voor 2023 in de gemeente Velsen.</p> <p>2.3.2</p> <p>Gemeente en corporaties bespreken uiterlijk in maart de randvoorwaarden voor de realisatie, het beheer en de verhuur van flexwoningen.</p> <p>2.3.3</p> <p>Gemeente onderzoekt de mogelijkheden voor flexwoningen in IJmuiden (Groot Helmduin), Driehuis (Waterloo) en Santpoort-Noord (Valckenhoefflaan).</p>	<p>Gemeente Velsen, <u>Brederode Wonen</u>, <u>Woningbedrijf Velsen</u>, <u>Velison Wonen</u> en huurdersorganisaties</p> <p><u>Gemeente Velsen</u>, Brederode Wonen, Velison Wonen, Woningbedrijf Velsen en huurdersorganisaties</p> <p><u>Gemeente Velsen</u></p>



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 2022	Initiatiefnemer
3.1 Passend beleid waarin betaalbaarheid wordt geborgd Gemeente Velsen en de woningcorporaties passen een betaalbaarheidsbeleid toe, waarbij de betaalbaarheidsproblematiek (preventief) wordt aangepakt. <u>Doel: geen betaalbaarheidsproblematiek</u>	3.1.1 In februari bespreken de partijen samen de resultaten van het Betaalbaarheidsonderzoek 2022. Op basis daarvan worden concrete vervolgacties bepaald. 3.1.2 De gemeente voert in 2023 het recycletarief in. HVC evalueert vanaf 2024 of het recycletarief bijdraagt aan een betere afvalscheiding. Gemeente Velsen evalueert vanaf 2024 hoe de gemiddelde gemeentelijke lasten ten aanzien van afvalstoffen wijzigen. Partijen blijven alert op de gevolgen van de geldende tarieven voor huurders maar realiseren zich dat besluitvorming hierover bij de gemeenteraad ligt. 3.1.3 Partijen werken samen aan het verminderen van de energiearmoede en continueren de huidige aanpak energiearmoede. Zie voor de invulling hiervan afspraak 4.3.2.	Gemeente Velsen, Brederode Wonen, <u>Woningbedrijf Velsen</u> , Velison Wonen, huurdersorganisaties <u>Gemeente Velsen</u> , Brederode Wonen, Woningbedrijf Velsen, Velison Wonen, huurdersorganisaties <u>Gemeente Velsen</u> , Brederode Wonen, Woningbedrijf Velsen, Velison Wonen, huurdersorganisaties

3.2 Gemeentelijke lasten

Gemeente Velsen beperkt de woonlasten van huurders. De gemeente zorgt voor zo laag mogelijke gemeentelijke heffingen voor bewoners en maakt transparant wat zij doet ten behoeve van de betaalbaarheid voor huurders. Gemeente Velsen houdt de WOZ-waarden in buurten waar vooral sociale huurwoningen staan zo laag mogelijk. De gemeente zet in op gemeentelijke lasten voor bewoners in lijn met de buurgemeenten in de IJmond. De benchmark lokale lasten van COELO geeft inzicht in wijze waarop de gemeente Velsen zich verhoudt tot andere gemeenten. De gemeente Velsen levert uiterste inspanning om de tarieven zo laag mogelijk te houden. Dit is inzichtelijk via de lokale lasten calculator van COELO.

Doel: beperken gemeentelijke woonlasten.

3.2.1

Gemeente Velsen blijft alert en aanspreekbaar op het laag houden van de gemeentelijke woonlasten, zie afspraak 3.1.2. De gemeente informeert inwoners die aanspraak maken op gemeentelijke regelingen over ondersteuningsmogelijkheden.

3.2.2

Op basis van de feiten uit de COELO onderzoeken – waar de gemeente Velsen in 2021 rond het landelijk gemiddelde scoort - levert de gemeente de uiterste inspanning om de tarieven zo laag mogelijk te houden. De gemeente bespreekt de feiten en inzet in september met de huurdersorganisaties.

Gemeente Velsen

Gemeente Velsen,
huurdersorganisaties



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 CO₂ uitstoot te beperken en wil in 2050 volledig energieneutraal zijn. Brederode Wonen, Woningbedrijf Velsen en Velison Wonen sturen op een CO₂-neutrale woningvoorraad in 2050 (sectordoelelstelling 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 2023	Initiatiefnemer
4.1 Energietransitie richting CO₂ neutraal in 2050 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 maakt beleid om 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. <u>Doel: realiseren energietransitie, reductie CO₂ uitstoot.</u>	4.1.1 Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties trekken gezamenlijk op bij de totstandkoming en uitwerking van de Wijkuitvoeringsplannen. Mogelijke aansluiting op het warmtenet is een belangrijk aandachtspunt waarover besluitvorming noodzakelijk is. Partijen werken samen aan de ontwikkeling van een warmtenet. In 2023 worden er een ontwikkelplan en een businesscase opgesteld waarbij de focus op Zee- en Duinwijk ligt. Vervolgens wordt er, indien partijen akkoord zijn, een samenwerkingsovereenkomst afgesloten ter voorbereiding op een aansluitovereenkomst. Randvoorwaarde is dat rijkssubsidie wordt verkregen.	<u>Gemeente Velsen</u> , Brederode Wonen, Woningbedrijf Velsen, Velison Wonen en huurdersorganisaties
4.2 Verduurzaming woonlastenneutraal De kosten van de verduurzaming en energietransitie resulteren niet in hogere woonlasten voor de huurders bij gelijk verbruik:	4.2.1 Verduurzamingsprojecten worden zodanig doorgevoerd dat, bij gelijke verwarming (dus tot dezelfde temperatuur) en gelijke energie- en gasprijzen, de woonlasten voor de huurder	<u>Brederode Wonen, Woningbedrijf Velsen, Velison Wonen</u> en huurdersorganisaties

<ul style="list-style-type: none"> • Verbeteringen in de isolatie worden minimaal woonlastenneutraal doorgevoerd. • Zonnepanelen worden geplaatst onder zodanige voorwaarden dat het de huurder (onder huidig Rijksbeleid) lagere woonlasten oplevert. • Aansluiting op een collectieve warmtevoorziening gebeurt minimaal woonlastenneutraal. • Na verduurzaming van de woning worden bewoners geïnformeerd over hoe ze het energieverbruik kunnen verminderen. De energiecoach kan hierin een rol in spelen. <p>De woningcorporaties handelen conform de <u>vergoedingentabel</u> voor faire huurverhogingen bij verduurzamingsmaatregelen van Aedes en de Woonbond.</p> <p><u>Doel: betaalbare woonlasten houden.</u></p>	<p>niet toenemen en waar mogelijk dalen. De corporaties voeren met hun eigen huurdersorganisaties danwel gezamenlijk een open dialoog over energiearmoede en de impact van verduurzaming op de woonlasten.</p> <p>4.2.2 In de kaderafspraken staat opgenomen “verbeteringen in de isolatie worden minimaal woonlastenneutraal doorgevoerd”, dit wordt gewijzigd in “voor verbeteringen in de isolatie wordt geen huurverhoging meer voor gevraagd”, in lijn met de Nationale Prestatieafspraken. Doel van alle partijen blijft minimalisering van het energieverbruik van huurder door aanpassingen in woning en door stimuleren energiezuinig gedrag huurder. In de verdere uitwerking wordt aangesloten op de vereisten vanuit de Nationale Prestatieafspraken.</p> <p>4.2.3 Partijen houden met de verduurzamingsopgave ook rekening met de daarvoor gestelde eisen vanuit de Nationale Prestatieafspraken. Dit wordt nader uitgewerkt (zie 8.2.2)</p>	<p>Gemeente Velsen, <u>Brederode Wonen</u>, <u>Woningbedrijf Velsen</u>, <u>Velison Wonen</u> en huurdersorganisaties</p> <p>Gemeente Velsen, <u>Brederode Wonen</u>, <u>Woningbedrijf Velsen</u>, <u>Velison Wonen</u> en huurdersorganisaties</p>
<p>4.3 Verduurzaming woningvoorraad</p> <p>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"> • Brederode Wonen: in 2025 gemiddeld label B. • Woningbedrijf Velsen: ruim 50% gerealiseerd van opgave 2018-2027 – 2.800 woningen verbeteren naar label A/B. Gemiddeld energielabel B in 2026. • Velison Wonen: 1.100 woningen de komende jaren verduurzamen; gemiddeld label A in 2030. <p><u>Doel: wooncomfort en energiezuinigheid woningvoorraad verbeteren.</u></p>	<p>4.3.1 Projecten corporaties 2023:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Brederode Wonen: uitvoeren verduurzamingsprojecten waar bij 62 woningen labelsprongen worden gemaakt van label C-F naar minimaal label B. Brederode Wonen streeft ernaar om zo snel mogelijk, maar uiterlijk 2028, geen woningen met E/F/G-labels meer in hun bezit te hebben. • Woningbedrijf Velsen: In 2023 worden ca. 350 woningen verbeterd en verduurzaamd. Tevens worden in 2023 voorbereidingen getroffen om in 2024 ca. 475 woningen te verbeteren en verduurzamen. Voor ca. 180 woningen wordt momenteel onderzocht wat binnen twee jaar de mogelijkheden zijn. Daarnaast worden 300 woningen 	<p><u>Brederode Wonen</u></p> <p><u>Woningbedrijf Velsen</u></p>

extra van zonnepanelen voorzien. Woningbedrijf Velsen heeft als doel om in 2028 geen E/F/G-labels meer te hebben, tenzij er concrete sloopplannen zijn. Voorwaarde voor realisatie van de versnelling is medewerking van de gemeente op terrein van welstand en vergunningen

- Velison Wonen: 259 woningen verduurzamen - van label D-E naar A-label.

4.3.2

Huurders worden ondersteund bij het toepassen van energiebesparende maatregelen door inzet van energiecoaches. Die delen bespaarproducten uit en brengen deze – indien gewenst – ook direct aan. Deze regeling valt onder de Aanpak Energiearmoede (zie ook afspraak 3.1.3).

Velison Wonen

Gemeente Velsen, Brederode Wonen, Woningbedrijf Velsen, Velison Wonen en huurdersorganisaties



Hoofdstuk 5 WONEN MET ZORG

Ambitie

Het rijksbeleid is erop gericht dat mensen met een zorgvraag langer zelfstandig thuis kunnen 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

5.1 Match vraag en aanbod wonen en zorg

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.

Doel: goede match tussen vraag en aanbod woonzorgwoningen.

5.1.1

In 2023 wordt een woonzorgvisie opgesteld waarvoor partijen gezamenlijk de kaders bepalen en uiterlijk vaststellen in Q4. Gemeente Velsen geeft opdracht voor opstellen van de woonzorgvisie en betreft woningcorporaties, huurdersorganisaties en zorg- en welzijnspartners in het proces.

Gemeente Velsen, Brederode Wonen, Woningbedrijf Velsen, Velison Wonen en huurdersorganisaties

5.1.2

De partijen betrekken de lokale zorg- en welzijnspartners periodiek bij het ambtelijk overleg en/of bij thematische afspraken gedurende het jaar. Bijvoorbeeld over de uitstroom uit instellingen. Het betrekken van de partijen wordt in de monitor verwerkt.

Gemeente Velsen, Brederode Wonen, Woningbedrijf Velsen, Velison Wonen en huurdersorganisaties

5.1.3

Gemeente en woningcorporaties werken nauw samen in het proces van toekennen woonurgentie. Dit betreft het reguliere woningaanbod.

Gemeente Velsen, Brederode Wonen, Woningbedrijf Velsen, Velison Wonen

<p>5.2 Samenwerking met zorgpartijen</p> <p>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.</p> <p><u>Doel: kennisuitwisseling op bestuurlijk niveau over langer en weer zelfstandig wonen.</u></p>	<p>5.2.1</p> <p>Afhankelijk van de behoefte van gemeente, corporaties en zorg- en welzijnspartijen, wordt in 2023 een Kennistafel Wonen, welzijn, zorg georganiseerd. Mogelijke onderwerpen zijn de Woonzorgvisie en/of de uitvoering van het programma Opvang en herstel.</p>	<p><u>Gemeente Velsen</u>, Brederode Wonen, Woningbedrijf Velsen, Velison Wonen</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

6.1 Inzicht in vraagontwikkeling urgenten 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>	6.1.1 In februari besluiten partijen in lijn met de in 2022 verstrekte cijfers welke informatie van Woonservice noodzakelijk en afdoende is (en past binnen de AVG-wetgeving) om zicht te hebben en houden op de toewijzing. Daarbij gaat het bijvoorbeeld om de uitstroom uit Beschermd Wonen en/of de Maatschappelijke Opvang. Maar ook om statushouders en stadsvernieuwingsurgenten waarvan in 2023 een grote toename te verwachten is. 6.1.2 Elk kwartaal worden de toewijzingscijfers op ambtelijk niveau met elkaar besproken. Partijen evalueren hierin ook de wijze van toewijzen in het afgelopen kwartaal en welke invloed (positief of negatief) dit heeft in de wijken. Bij het opstellen van jaarschijf 2024 wordt besloten of het monitoren van de toewijzing cijfers wordt voortgezet.	<u>Gemeente Velsen</u> , Brederode Wonen, Woningbedrijf Velsen, Velison Wonen en huurdersorganisaties <u>Gemeente Velsen</u> , Brederode Wonen, Woningbedrijf Velsen, Velison Wonen en huurdersorganisaties
6.2 Garanderen aandeel van vrijkomende woningen voor regulier woningzoekenden De woningcorporaties vinden het belangrijk dat de woonvraag van urgente doelgroepen niet resulteert in een verminderde slaagkans	6.2.1 Het uitgangspunt is dat 65% van de vrijkomende woningen beschikbaar komt voor regulier woningzoekenden. Op basis	<u>Gemeente Velsen</u> , <u>Brederode Wonen</u> , <u>Woningbedrijf Velsen</u> ,

<p>voor regulier woningzoekenden. De partijen streven naar een minimaal percentage van 65% van het woningaanbod dat beschikbaar is voor regulier woningzoekenden. Indien de slaagkans van een doelgroep verder dan wenselijk terugloopt, bespreken partijen welke interventies te doen.</p> <p><u>Doel: beschikbaarheid voor regulier woningzoekenden behouden.</u></p>	<p>van de uitkomsten van afspraak 6.1.1 kan hiervan afgeweken worden.</p>	<p><u>Velison Wonen</u> en huurdersorganisaties.</p>
<p>6.3 Kamergewijze verhuur en onderlinge afstemming</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>Doel: bepalen of en in hoeverre nieuwbouw of kamergewijze verhuur nodig is en welke samenwerking woningcorporaties samen hiervoor opzetten.</p>	<p>6.3.1</p> <p>Gemeente en corporaties bespreken uiterlijk in maart 2023 de mogelijkheden om aan te sluiten bij het regionale project Onder de Pannen, waarmee tijdelijke huisvesting (onderverhuur/kamerverhuur) geboden kan worden aan spoedzoekers.</p>	<p><u>Gemeente Velsen</u>, Brederode Wonen, Woningbedrijf Velsen, Velison Wonen</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

<p>7.1 Leefbaarheid monitoren – vliegwiel voor integrale wijkaanpak 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.</p> <p>Partijen sturen samen op preventie van leefbaarheidsproblemen. Ze gaan regelmatig de wijken in om inzicht te krijgen in de woonbeleving van een zo breed mogelijke vertegenwoordiging van de bewoners. <u>Doel: Veerkracht van buurten met veel sociale huurwoningen structureel vergroten.</u></p>	<p>7.1.1 In januari organiseren de corporaties, gemeente en huurdersorganisaties samen met betrokken partijen in Velsen-Noord een brede bijeenkomst om de aanbevelingen van Circusvis om te zetten in concrete acties. Met deze acties brengen we samenwerkingsverbanden in Velsen tot stand, komen we tot concrete maatregelen op wijk- en beleidsniveau om de leefbaarheid te verbeteren en starten we een doorlopende cyclus van ervaren (wijkniveau, zie hiervoor 7.1) en bijsturen (beleidsniveau). Deze acties worden ingevoegd in de PA-monitor om voortgang (kwartaalsgewijs) te waarborgen. De concrete maatregelen (op wijk- en beleidsniveau) vormen met elkaar een ‘Actieplan’, bestaande uit een serie maatregelen waar op wijk- en beleidsniveau uit geput en op gestuurd kan worden, al naar gelang de situatie daarom vraagt.</p>	<p><u>Gemeente Velsen</u>, Brederode Wonen, Woningbedrijf Velsen, Velison Wonen en huurdersorganisaties</p>
--	--	---

	<p>7.1.2 In oktober 2023 hebben partijen een aanpak voor 2024/2025 gereed voor Velsen-Noord en Zeewijk.</p> <p>7.1.3 Elk kwartaal (in onderlinge afstemming kan de frequentie worden aangepast) bespreken de corporaties met hun eigen Huurdersraad de complexen waar de leefbaarheid onder druk staat. De corporaties gaan, vooruitlopend op de aanpak 2024-2025, in 2023 met hun huurdersorganisaties in gesprek over de quick wins (laaghangend fruit uit 7.1.1). De partijen bespreken wat de overlast is, de mogelijke oplossingen en wat de beperkingen zijn. Het gesprek is geen doel maar een middel.</p> <p>7.1.4 Partijen werken samen aan het verbeteren van de samenwerking met wijkteams. Onderzoeken mogelijkheden om outreachend in contact te komen met zorgmijders en zetten een programma op om gezamenlijk huisbezoeken uit te voeren.</p>	<p><u>Gemeente Velsen</u>, Brederode Wonen, Velison Wonen, Woningbedrijf Velsen, en huurdersorganisaties</p> <p><u>Brederode Wonen, Woningbedrijf Velsen, Velison Wonen</u> en huurdersorganisaties</p> <p>Gemeente Velsen, <u>Brederode Wonen, Woningbedrijf Velsen, Velison Wonen</u> en 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. Partijen delen zoveel mogelijk plannen, strategieën en afwegingen. Samen werken en samen afwegen, in plaats van elkaar de eigen plannen mededelen. Zo kunnen alle partijen zich écht inzetten voor een optimaal functionerende huurwoningmarkt in de gemeente Velsen.

Kaderafpraak 2021-2024	Afspraak 2023	Initiatiefnemer
8.1 Bestuurlijk overleg De bestuurders van de woningcorporaties en de wethouder Wonen voeren ten minste vier maal per jaar een algemeen bestuurlijk overleg. <u>Doel: het bestuurlijk overleg is besluitvormend.</u>	8.1.1 Ten minste vier maal een Bestuurlijk Overleg Wonen.	<u>Gemeente Velsen</u> , Brederode Wonen, Woningbedrijf Velsen, Velison Wonen en huurdersorganisaties
8.2 Ambtelijk overleg 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>	8.2.1 Ten minste 4 maal een Ambtelijk Overleg Wonen+; minimaal aan het begin van het nieuwe kwartaal. De basis van het overleg is een monitor/evaluatie van de voortgang van de prestatieafspraken inclusief het benoemen van verbeteracties. Tijdens het ambtelijk overleg vindt ook terugkoppeling plaats over overleggen waarbij de huurders niet aanwezig zijn geweest maar die wel relevant voor hen zijn. Deze overleggen worden aan de hand van de monitor thematisch besproken. Er vindt geen (schriftelijke) terugkoppeling per overleg plaats. Aan het einde van Q2 evalueren de partijen of er via deze werkwijze voldoende kennis van de inhoud	<u>Gemeente Velsen</u> , Brederode Wonen, Woningbedrijf Velsen, Velison Wonen en huurdersorganisaties

	<p>beschikbaar komt voor de huurdersverenigingen om hun taak goed uit te kunnen voeren. Tot slot is het onderwerp leefbaarheid en de concrete acties die worden ondernomen (voortvloeiend uit afspraak 7.1.3) een vast onderdeel van het overleg.</p> <p>8.2.2 Tijdens het tweede Ambtelijk Overleg wordt stilgestaan bij de doorvertaling van de afspraken die voortvloeien uit de Bouw- en Woonagenda en de Nationale Prestatieafspraken naar de lokale situatie.</p>	<p><u>Gemeente Velsen</u>, Brederode Wonen, Woningbedrijf Velsen, Velison Wonen en huurdersorganisaties</p>
<p>8.3 Verslaglegging 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. <u>Doel: alle partijen hebben zicht op de prestaties van de woningcorporaties.</u></p>	<p>8.3.1 Eind Q2, als de jaarverslagen en jaarrekeningen gereed zijn, organiseren partijen een informatiebijeenkomst over de (individuele) prestaties van het afgelopen jaar. Dit kan gecombineerd worden met het bestuurlijk overleg. Doel is dat huurders op de hoogte zijn van het presteren van de (eigen) corporatie.</p>	<p><u>Gemeente Velsen</u>, <u>Brederode Wonen</u>, <u>Woningbedrijf Velsen</u>, <u>Velison Wonen</u> en huurdersorganisaties</p>
<p>8.4 Uitvoering geven aan jaarschijf</p>	<p>8.4.1 Aan het eind van elk kalenderjaar (voor 1 januari 2023) wordt een monitor gemaakt van de gezamenlijke afspraken, ditmaal door gemeente Velsen en Woningbedrijf Velsen. De monitor wordt afgestemd en aangevuld door alle betrokkenen. Als een deadline niet wordt gehaald dan brengt de verantwoordelijke partij van die afspraak de andere partijen hiervan op de hoogte, inclusief een voorstel voor een nieuwe deadline. Afspraken die in de loop van het kalenderjaar ontstaan worden ingevoegd in de monitor en per direct via datumprikker ingepland. Deze overige bijeenkomsten vinden voor minimaal 75% in de avonduren en hybride plaats.</p> <p>8.4.2 Partijen plannen uiterlijk in maart een evaluatie in over de ervaring van de onderlinge samenwerking met het opstellen en uitvoeren van de prestatieafspraken. Indien partijen het</p>	<p><u>Gemeente Velsen</u>, Brederode Wonen, <u>Woningbedrijf Velsen</u>, Velison Wonen en huurdersorganisaties</p> <p><u>Gemeente Velsen</u>, Brederode Wonen, Woningbedrijf Velsen, Velison Wonen en huurdersorganisaties</p>

	<p>onderling nodig achten, plannen partijen hiervoor een vervolgspraak.</p> <p>8.4.3 Ambtelijke en bestuurlijke overleggen worden uiterlijk in januari 2023 middels datumprikker voor het gehele jaar en in de avond ingepland. Deze bijeenkomsten vinden hybride plaats.</p> <p>8.4.4 Relevante vergaderstukken voor de jaarlijkse, besluitvormende overleggen worden 6 weken voorafgaand aan het betreffende overleg beschikbaar gesteld. Stukken worden verzameld en verstuurd door gemeente en Brederode Wonen. Indien de termijn van 6 weken niet haalbaar is voor de definitieve stukken worden waar mogelijk conceptstukken verstuurd.</p>	<p><u>Gemeente Velsen, Brederode Wonen, Woningbedrijf Velsen, Velison Wonen en huurdersorganisaties</u></p> <p><u>Gemeente Velsen, Brederode Wonen, Woningbedrijf Velsen, Velison Wonen en huurdersorganisaties.</u></p>
<p>8.5 Jaarschijf opstellen</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>8.5.1 In mei 2023 contracteren partijen een externe partij voor de begeleiding van de prestatie afspraken. Begin juni vindt de startbijeenkomst plaats waarin ook het vervolg voor de nieuwe jaarschijf wordt vastgelegd.</p>	<p><u>Gemeente Velsen, Brederode Wonen, Woningbedrijf Velsen, Velison Wonen en huurdersorganisaties</u></p>
<p>8.6 Informeren eigen organisatie/achterban</p> <p>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 en overleggen. Randvoorwaardelijk is wel tijdig starten met het maken van jaarafspraken, zodat er tijd is om de achterban te betrekken.</p>	<p>8.6.1 Voortzetten van informeren van eigen achterban.</p> <p>8.6.2 De drie huurdersorganisaties waarborgen regelmatig informeel contact, om elkaar op de hoogte te houden van de actualiteit en samen waar nodig actie te ondernemen. Onderling wordt afgestemd wie hiertoe het initiatief neemt.</p>	<p>Gemeente Velsen, Brederode Wonen, Woningbedrijf Velsen, Velison Wonen en huurdersorganisaties</p> <p><u>Huurdersvereniging Brederode, HR Velison Wonen en Huurdersraad van Woningbedrijf Velsen</u></p>

<p><u>Doel: draagvlak in alle geledingen voor het maken en uitvoeren van de prestatieafspraken.</u></p>		
<p>8.7 Achtervang vanuit huurdersorganisaties De betrokkenheid bij prestatieafspraken vraagt veel van de vrijwillige huurdersorganisaties. Daarom zorgen ze voor achtervang indien de reguliere betrokkenen er niet kunnen zijn. <u>Doel: Goede en continue vertegenwoordiging huurdersorganisaties.</u></p>	<p>8.7.1 Partijen communiceren wie direct betrokken is bij prestatieafspraken en wie bij afwezigheid beschikbaar is.</p>	<p><u>Gemeente Velsen, Brederode Wonen, Velison Wonen, Woningbedrijf Velsen en huurdersorganisaties</u></p>
<p>8.8 Kostenverdeling 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. <u>Doel: heldere afspraken over kostenverdeling.</u></p>	<p>8.8.1 Voortzetten van kostenverdeling bij gezamenlijke initiatieven.</p>	<p><u>Gemeente Velsen, Brederode Wonen, Woningbedrijf Velsen, Velison Wonen</u></p>

Bijlage 1 TEKENBLAD

Handtekening:.....

Naam: Sander Smeets - wethouder

Organisatie: gemeente Velsen

Handtekening:.....

Naam: John van Opijnen - voorzitter

Organisatie: Huurdersraad Woningbedrijf Velsen

Handtekening:.....

Naam: Kirsten Groeneveld - voorzitter

Organisatie: Huurdersvereniging Brederode

Handtekening:.....

Naam: Raymond Crezee - voorzitter

Organisatie: Huurdersraad Velison Wonen

Handtekening:.....

Naam: Tamar Hagbi – directeur-bestuurder

Organisatie: Woningbedrijf Velsen

Handtekening:.....

Naam: Jan Wim Franken – directeur-bestuurder

Organisatie: Brederode Wonen

Handtekening:.....

Naam: Chris Pettersson – directeur-bestuurder

Organisatie: Velison Wonen

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 periode 2022 t/m 2026

De nieuwbouwplannen van Velison Wonen zijn uitsluitend in het DAEB segment. Bij het Woningbedrijf Velsen en Brederode Wonen is nog niet zeker hoe groot het aandeel niet-DAEB woningen in de projecten wordt. Het overzicht wordt hier voor de jaarschijf 2023 waar mogelijk op geconcretiseerd. Planning onder voorbehoud van verleende subsidies, stikstoftoets en afhankelijk van inzet gemeente.

Velison Wonen

Locatie	Kern	Aantal woningen	Mijlpalen 2023	Type project
Duinpan	IJmuiden	Ca. 25	Oplevering Q4	Nieuwbouw
Platbodem	Velserbroek	Max. 75 toevoegen	Projectbesluit Q4	Nieuwbouw

Woningbedrijf Velsen

Locatie	Kern	Aantal woningen	Mijlpalen 2023	Type project
Blekersduin	Santpoort-Zuid	40	Start bouw Q2	Nieuwbouw
Waal-, Dolfijnstraat	IJmuiden	80	Omgevingsvergunning Q4	Sloop/Nieuwbouw
Vecht/Scheldestraat	IJmuiden	36	Stedenbouwkundig programma van eisen Q4	Sloop/Nieuwbouw
Deelgebied Robin, w.o. Maas-, Ostadestraat	IJmuiden	100 (Maas/Ostade)	Stedenbouwkundig programma van eisen Q4	Sloop/Nieuwbouw
Hazevlak	IJmuiden	54	Stedenbouwkundig programma van eisen Q4	Sloop/Nieuwbouw
Orionweg Oost	IJmuiden	102	Stedenbouwkundig programma van eisen Q4	Sloop/Nieuwbouw
Willebrordstraat	IJmuiden	48	Stedenbouwkundig programma van eisen Q4	Sloop/Nieuwbouw
Noostraat	IJmuiden	88	Stedenbouwkundig programma van eisen Q4	Sloop/Nieuwbouw
Engelmundes/Willemsbeekweg	IJmuiden	5-8	Start bouw Q3	Transformatie
Kerk/helmstraat	IJmuiden	6	Start projectontwikkeling	Transformatie

*Naast bovenstaande projecten loopt er een acquisitie aangaande een doorstroomlocatie Groot Helmduin (± 200 woningen). Aantallen zijn onder voorbehoud; bij planontwikkeling worden de aantallen definitief.

Brederode Wonen

Locatie	Kern	Aantal woningen	Mijlpalen 2023	Type project
Missiehuis	Driehuis	23	Beoogde start bouw	renovatie
Broeklanden	Velserbroek	40 tot 50	planvorming	nieuwbouw
Westlaan	Velserbroek	4 tot 6	planvorming	nieuwbouw

Verkoop 2023

Velison Wonen heeft 28 woningen in de verkoopvijver zitten. Dit betreft zogenaamd snipperbezit dat aan de zittende huurder wordt verkocht of bij mutatie.

Woningbedrijf Velsen heeft 114 woningen in de verkoopvijver zitten. Deze worden aan de zittende huurder verkocht of bij mutatie.

Brederode Wonen heeft geen voorgenomen verkoop.

Bijlage 4 REGULIERE AFSPRAKEN

1. Inleiding

In deze bijlage staan de reguliere afspraken tussen de gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties.

2. Beschikbaarheid

Reguliere afspraken

Kaderafpraak 2021-2024	Afspraak 2023	Initiatiefnemer
<p>2.1 Regie gemeente op woningbouwopgave 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, 25% lokale voorrang, 30% sociale huur per project excl. IJmuiden en Velsen-Noord) optimaal in en heeft de capaciteit om nieuwbouw van sociale huur op tempo en een gebiedsgerichte aanpak realiseerbaar te maken.</p> <p>Gemeente Velsen biedt ruimte voor hoogbouw in IJmuiden en Velsen-Noord en wijst uitbreidingslocaties aan voor sociale huur. De gemeente Velsen heeft in de Omgevingsvisie vastgelegd waar tot 2040 ruimte is voor nieuwbouw. <u>Doel: randvoorwaarden op orde om realisatie versnellen.</u></p>	<p>2.1.1 De gemeente hanteert (richting ontwikkelaars) de volgende definitie van sociale huurwoningen: woningen met een huurprijs onder de liberalisatiegrens die verhuurd worden door toegelaten instellingen. Dit legt de gemeente tevens vast in anterieure overeenkomsten. Indien de gemeente toch in een klein project een ontwikkelaar gelegenheid biedt om sociale huur te realiseren, dan moeten de woningen zo lang mogelijk (insteek minimaal 15 jaar) in het sociale huursegment verhuurd worden.</p>	<p><u>Gemeente Velsen</u></p>
<p>2.2 Gemeenschappelijke realisatie woonvisie De partijen dragen gezamenlijk verantwoordelijkheid voor de realisatie van de Woonvisie 2040 Velsen. Hoofddoelen t.a.v.</p>		<p><u>Gemeente Velsen</u>, Brederode Wonen, Velison Wonen,</p>

<p>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.</p> <p><u>Doel: realiseren doelstellingen woonvisie.</u></p>		Woningbedrijf Velsen en huurdersorganisaties
<p>2.3 Monitoring</p> <p>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.</p> <p><u>Doel: inzicht in de (effecten van de) voorraadontwikkeling.</u></p>	Zie afspraak 6.1.1.	Brederode Wonen, Velison Wonen, Woningbedrijf Velsen
<p>2.4 Woonruimteverdeling</p> <p>De woningcorporaties wijzen woningen toe via Woonservice (woonruimteverdeelsysteem regio Zuid-Kennemerland/IJmond).</p> <p><u>Doel: centraal aanbod voor alle woningzoekenden in de regio.</u></p>		Brederode Wonen, Velison Wonen, Woningbedrijf Velsen
<p>2.5 Verkoop van huurwoningen</p> <p>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.</p> <p><u>Doel: maximaal beschikbaar houden sociale huurvoorraad.</u></p>	<p>2.5.1</p> <p>Zie bijlage 3 voor de verkoopplannen van de woningcorporaties.</p>	Brederode Wonen, Woningbedrijf Velsen, Velison Wonen
<p>2.6 Actieve VvE's</p> <p>Indien woningen in een gemengd complex worden verkocht, zorgt de betreffende woningcorporatie ervoor dat de VvE bij verkoop geactiveerd of gestimuleerd wordt.</p> <p><u>Doel: actieve VvE's in de gehele gemeente om verval van het gebouw na (gedeeltelijke) verkoop te voorkomen.</u></p>	<p>2.6.1</p> <p>De woningcorporaties stimuleren VvE's in gemengde complexen, maar zonder de verplichting gemengde VvE's te behouden. Huurdersorganisaties leggen problemen over disfunctionerende VvE's bij hun eigen corporatie op tafel. Die handelt adequaat. Indien nodig wordt naar de gemeente opgeschaald, die handhaaft op het naleven van wet- en regelgeving.</p>	Gemeente Velsen, <u>Brederode Wonen, Velison Wonen, Woningbedrijf Velsen en huurdersorganisaties</u>
<p>2.7 Grondbeleid</p> <p>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</p>	<p>2.7.1</p> <p>De afspraken ten aanzien van grondbeleid worden voortgezet.</p>	<u>Gemeente Velsen</u> , Brederode Wonen, Velison Wonen, Woningbedrijf Velsen

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.
Doel: sturen op differentiatie.

3. Betaalbaarheid

Reguliere afspraken

Kaderafpraak 2021-2024	Afspraak 2023	Initiatiefnemer
<p>3.1 Huur- en toewijzingsbeleid 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></p>	<p>3.1.1 De woningcorporaties stemmen de maximale ruimte van 15% voor vrije toewijzing onderling af met de bij hun betrokken huurdersorganisatie.</p> <p>3.1.2 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 inkomensafhankelijke huurverhoging² door te voeren. Deze extra verhoging wordt enkel doorgevoerd in overleg met en advies van de huurdersorganisaties.</p>	<p><u>Brederode Wonen, Woningbedrijf Velsen, Velison Wonen</u> en huurdersorganisaties</p> <p><u>Brederode Wonen, Woningbedrijf Velsen, Velison Wonen</u> en huurdersorganisaties</p>
<p>3.2 Schuldhulpverlening, tweedekansbeleid en voorkomen huisuitzetting De gemeente en de woningcorporaties werken samen (met andere partijen) op het gebied van schuldhulpverlening, in het preventieteam, met tweedekansbeleid en voorkomen van huisuitzetting conform het convenant Huurschuld en huisuitzetting.</p>	<p>3.2.1 Gemeente en corporaties bespreken in het eerste kwartaal de mogelijkheden voor gegevensuitwisseling in het kader van vroeg signalering.</p>	<p><u>Gemeente Velsen, Brederode Wonen, Woningbedrijf Velsen, Velison Wonen</u></p>

² De toegestane huurverhoging wordt conform wet- en regelgeving in 2022 maximaal €50 voor huurders met een hoog middeninkomen en maximaal €100 voor huurders met een hoog inkomen.

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.

4. Energiezuinige woningvoorraad

Reguliere afspraken

Kaderafpraak 2021-2024	Afspraak 2023	Initiatiefnemer
<p>4.1 Betrekken eigenaar-bewoners</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 geïnformeerd zodat er door een gezamenlijke aanpak mogelijk efficiencywinst kan worden geboekt.</p> <p><u>Doel: Vergroten draagvlak eigenaar-bewoners, maximaal massa creëren in transitie naar collectieve energievoorziening (om prijs voor bewoner te minimaliseren).</u></p>	<p>4.1.1</p> <p>De strategie is onderdeel van het uitvoeringsprogramma van de Transitievisie warmte (TVW). De gemeente betreft eigenaar-bewoners door o.a. collectieve inkoopacties en door ondersteuning van het Duurzaam Bouwloket en de lokale energiecoöperatie Energiek Velsen.</p>	<p><u>Gemeente Velsen</u></p>
<p>4.2 Investeren in energetische maatregelen in de volle breedte</p> <p>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.</p> <p><u>Doel: zo veel mogelijk huurders laten profiteren van lagere energielasten en toename van het wooncomfort.</u></p>	<p>4.2.1</p> <p>De woningcorporaties voeren no-regret duurzaamheidsinvesteringen uit.</p>	<p><u>Brederode Wonen, Woningbedrijf Velsen, Velison Wonen</u></p>
<p>4.3 Energiecoach</p> <p>De gemeente Velsen en de huurdersorganisaties bieden de inzet van energiecoaches aan om bewoners te informeren over duurzaamheidsstappen in hun woning.</p> <p><u>Doel: bewoners motiveren tot verduurzamen.</u></p>	<p>4.3.1</p> <p>Energiecoaches worden ingezet vanuit de Aanpak Energiearmoede. De energiecoaches geven advies, delen bespaarproducten uit en – indien gewenst – installeren deze ter plekke. In 2023 kunnen minimaal 1.250 huishoudens gebruik maken van deze regeling.</p>	<p><u>Gemeente Velsen, Brederode Wonen, Woningbedrijf Velsen, Velison Wonen</u></p>

<p>4.4 Klimaatadaptatie 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>	<p>4.4.1 Onderdeel van het uitvoeringsprogramma ‘van Pont tot Park’ is sturen op een klimaatadaptieve woonomgeving. Belangrijk doel: hittestress bij bovenverdiepingen gestapelde bouw verminderen.</p> <p>4.4.2 Via het Lokaal Klimaat Akkoord (LKA) worden inwoners van Velsen (en huurders van de Velsense corporaties) geïnformeerd over klimaatadaptatieve maatregelen.</p>	<p><u>Gemeente Velsen</u>, Brederode Wonen, Woningbedrijf Velsen, Velison Wonen</p> <p><u>Gemeente Velsen</u></p>
<p>4.5 Communicatie over bewuster energieverbruik 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>	<p>4.5.1 Gemeente Velsen, de woningcorporaties en Energiek Velsen (energiecoöperatie) informeren inwoners over een bewuster energieverbruik via diverse campagnes.</p>	<p><u>Gemeente Velsen</u>, Brederode Wonen, Woningbedrijf Velsen, Velison Wonen en huurdersorganisaties</p>
<p>4.6 Gezond binnenklimaat De woningcorporaties waarborgen een gezond binnenklimaat, zonder aanwezigheid van vocht, tocht of schimmel. <u>Doel: een gezonde woning.</u></p>	<p>4.6.1 Bij onderhoud, verduurzaming en klachten van huurders ondernemen de woningcorporaties actie om een gezond binnenklimaat te waarborgen.</p>	<p><u>Brederode Wonen, Woningbedrijf Velsen, Velison Wonen</u></p>

5. Wonen met zorg

Reguliere afspraken

Kaderafpraak 2021-2024	Afspraak 2023	Initiatiefnemer
<p>5.1 Aanpassingen in woning</p> <p>Het langer zelfstandig thuis wonen heeft tot gevolg dat mensen met een beperking in toenemende mate een beroep doen op de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) 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).</p> <p><u>Doel: woningaanpassingen duurzaam en structureel benutten, evaluatie van samenwerking in een convenant.</u></p>	<p>5.1.1</p> <p>Gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties werken samen op basis van een actueel Wmo convenant, dat antwoord biedt op kostenafspraken en verantwoordelijkheden bij woningaanpassingen en zaken als stalling van scootmobielen.</p>	<p><u>Gemeente Velsen</u>, Brederode Wonen, Woningbedrijf Velsen, Velison Wonen</p>
<p>5.2 Opstellen van woonzorgarrangementen in wijken/buurtten</p> <p>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).</p> <p><u>Doel: langer zelfstandig thuis wonen voor ouderen faciliteren.</u></p>		
<p>5.3 Experimenten doorstroming senioren</p> <p>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 buurten experimenten voor doorstroming opgezet in samenwerking met huurdersorganisaties.</p> <p><u>Doel: doorstroming ouderen naar passende woningen bevorderen, met nadruk op de zogenoemde hotspotgebieden.</u></p>	<p>5.3.1</p> <p>Alle woningcorporaties in Velsen bieden huurders van 65+ een gratis lidmaatschap aan voor Wonen Plus. Wonen Plus helpt bewoners bij kleine woonklossen in en rondom het huis.</p>	<p><u>Brederode Wonen, Woningbedrijf Velsen, Velison Wonen</u></p>
<p>5.4 Scootmobielen</p>	<p>5.4.1</p>	

<p>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.</p> <p><u>Doel: voldoende ruimte voor stalling van scootmobielen.</u></p>	<p>Partijen hebben 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.</p>	<p><u>Gemeente Velsen</u>, Brederode Wonen, Woningbedrijf Velsen, Velison Wonen en huurdersorganisaties</p>
<p>5.5 Monitoring op het gebied van Wonen & Zorg</p> <p>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.</p> <p>Doel: zicht op geschikte voorraad en woonomgeving voor mensen met een fysieke beperking en het voortzetten van gerichte woningaanpassing ten behoeve van de doorstroming.</p>		
<p>5.6 Driehoeksoverleg wonen en zorg</p> <p>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.</p> <p><u>Doel: kennisuitwisseling en gezamenlijke strategie over zelfstandig thuis wonen.</u></p>	<p>5.6.1</p> <p>Samenwerkende partijen komen op projectbasis bij elkaar. Huurdersorganisaties worden actief geïnformeerd over de besproken onderwerpen en worden uitgenodigd aan te sluiten bij deze overleggen indien relevant.</p>	<p><u>Gemeente Velsen</u>, Brederode Wonen, Woningbedrijf Velsen, Velison Wonen en huurdersorganisaties</p>

6. Huisvesting urgente doelgroepen

Reguliere afspraken

Kaderafpraak 2021-2024	Afspraak 2023	Initiatiefnemer
<p>6.1 Vervolgbegeleiding voor uitstroom uit instellingen</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>6.1.1</p> <p>Gemeente en woningcorporaties hebben de samenwerkingsovereenkomst woon zorg met zorgpartijen over de rollen, taken en verantwoordelijkheden bij de uitstroom van bijzondere doelgroepen (o.b.v. handleiding Thuis in de Wijk). Dit noemen we de Uitstroomregeling (vernieuwing van Kanscontracten).</p>	<p><u>Gemeente Velsen</u>, Brederode Wonen, Woningbedrijf Velsen, Velison Wonen, huurdersorganisaties</p>
<p>6.2 Huisvesting vergunninghouders</p> <p>Gemeente Velsen kent een (half)jaarlijkse taakstelling vanuit het Rijk om vergunninghouders te huisvesten. De gemeente is eigenaar van deze opgave. De woningcorporaties zijn samenwerkingspartners en werken mee aan het voldoen aan deze taakstelling. De woningcorporaties leveren maatwerk om vergunninghouders te plaatsen. De gemeente beschouwt vergunninghouders als urgenten.</p> <p><u>Doel: uitvoering opgave huisvesting vergunninghouders</u></p>	<p>6.2.1</p> <p>Woningcorporaties huisvesten vergunninghouders conform afspraak 6.2. De gemeente onderzoekt of zij zelf of andere partners (tijdelijke) huisvesting voor vergunninghouders kan bieden. Dit met als doel de balans in wijken met veel corporatiebezit te verbeteren.</p>	<p>Gemeente Velsen, <u>Brederode Wonen</u>, <u>Woningbedrijf Velsen</u>, <u>Velison Wonen</u> en huurdersorganisaties</p>
<p>6.3 Uitstromende cliënten uit instellingen (Kanswoningen)</p> <p>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.</p> <p><u>Doel: woningen beschikbaar voor uitstromende cliënten uit instellingen.</u></p>	<p>6.3.1</p> <p>Conform meerjarige afspraak jaarlijks evalueren in lijn met afspraak 6.2 en 6.3.</p>	<p>Gemeente Velsen, <u>Brederode Wonen</u>, <u>Woningbedrijf Velsen</u>, <u>Velison Wonen</u> en huurdersorganisaties</p>
<p>6.4 Pact voor Uitstroom</p>	<p>6.4.1</p>	

<p>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.</p> <p><u>Doel: faciliteren van huisvesting bijzondere doelgroepen.</u></p>	<p>Gemeente Velsen en woningcorporaties geven uitvoering aan het Pact voor Uitstroom. Q4/ begin Q1 2023 wordt het Pact en de werking van het Matchpunt geëvalueerd. Daarin wordt geduid om welke aantallen en doelgroepen het gaat. Het uitgangspunt van de Uitstroomregeling Pact is dat er de komende 10 jaar per jaar maximaal 31 woningen worden aangeboden aan de doelgroep van de Uitstroomregeling. In de huidige krappe woningmarkt met oplopende wachttijden voor woningzoekenden, is een hoger aantal onwenselijk. De regionale verdeelsleutel is gebaseerd op het aantal huishoudens per gemeente.</p>	<p><u>Gemeente Velsen</u>, Brederode Wonen, Woningbedrijf Velsen, Velison Wonen en huurdersorganisaties</p>
---	---	---

7. Leefbaarheid

Reguliere afspraken

Afspraak 2021-2024	Afspraak 2023	Initiatiefnemer
<p>7.1 Leefbaarheidsinitiatieven</p> <p>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 kaders³. De corporaties maken bewoners actief bewust van de mogelijkheden om initiatieven te starten en een bijdrage te ontvangen.</p> <p><u>Doel: Complexen en directe woonomgeving schoon, heel en veilig houden.</u></p>	<p>7.1.1</p> <p>De woningcorporaties zetten in op schoon, heel en veilig, stimuleren van bewonersinitiatieven, leveren een bijdrage aan buurtbemiddeling (bijv. ‘Welzijn Velsen) en zetten in een aantal specifieke complexen/gebieden een huismeester in. De gemeente zet ten aanzien van leefbaarheid wijkteams in, ruimen zwerfvuil op, ondersteunen initiatieven en zetten hiervoor ambtelijke capaciteit in.</p>	<p><u>Brederode Wonen, Woningbedrijf Velsen, Velison Wonen, gemeente Velsen</u></p>

³ 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 (prijspeil 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>7.2 Kwaliteit openbare ruimte</p> <p>De gemeente neemt de verantwoordelijkheid om de kwaliteit van de openbare ruimte op voldoende niveau te houden. De huurdersorganisaties hebben een signaleringsfunctie.</p> <p><u>Doel: leefbare openbare ruimte.</u></p>	<p>7.2.1</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><u>Gemeente Velsen</u>, huurdersorganisaties</p>
<p>7.3 Regionaal Hennepconvenant</p> <p>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.</p> <p><u>Doel: voorkomen hennepwekerijen in woningen.</u></p>	<p>7.3.1</p> <p>Partijen geven uitvoering aan het Hennepconvenant.</p>	<p><u>Gemeente Velsen</u>, Brederode Wonen, Woningbedrijf Velsen, Velison Wonen</p>
<p>7.4 Woonruimte in een prikkelarme woonomgeving</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>7.4.1</p> <p>Skaeve Huse wordt door Velison Wonen verhuurd aan de betreffende doelgroep.</p>	<p><u>Gemeente Velsen</u>, Brederode Wonen, Woningbedrijf Velsen, Velison Wonen</p>

7.5 Inzetten van wijkteams

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.

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 van '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.

Doel: dekkend sociaal netwerk dat snel en waar mogelijk preventief optreedt bij leefbaarheidsproblemen en daarnaast sociale cohesie vergroot.

7.5.1

Uitvoering geven aan deze meerjarige kaderafspraken.

Gemeente Velsen, Brederode Wonen, Woningbedrijf Velsen, Velison Wonen en huurdersorganisaties