

PRESTATIEAFSPRAKEN

GEMEENTE WORMERLAND

MET

WONINGBOUWVERENIGING JISP

1 januari 2009 - 31 december 2010

Partijen

De woningbouwvereniging Jisp, ten deze vertegenwoordigd door de voorzitter C. Sluis, hierna te noemde de corporatie

en

de gemeente Wormerland, ten deze vertegenwoordigd door wethouder H.A. Stuurman, hierna te noemen de gemeente

spreken het volgende af

Inleiding

Deze prestatie-afspraken vloeien voort uit de op 1 juli 2008 door de gemeenteraad vastgestelde woonvisie Wormerland voor de periode 2007 – 2020.

Bij de totstandkoming van de visie is ook de corporatie nauw betrokken geweest. Het streven is bij beide partijen gericht op een ambitieuze maar ook evenwichtige samenwerking, gebaseerd op onderling vertrouwen. Afspraken worden duidelijk en bondig gemaakt. Elke partij levert daarbij de prestaties eigen aan de organisatie en passend bij de locatie c.q. ontwikkeling. Het werkgebied omvat het grondgebied van de voormalige gemeente Jisp.

In de komende jaren staan de gemeente en de corporaties in Wormerland voor de uitdaging om in een vergrijzend gebied de dynamiek op de woningmarkt met het daarbij passend voorzieningenniveau in tact te houden. Jisp is aan te merken als een kleine kern met een beperkt aanbod van voorzieningen. De corporatie bezit 74 huurwoningen, onderverdeeld in 58 eengezinswoningen, 8 starterswoningen en 8 ouderenwoningen. Hiervan zijn 55 woningen gebouwd voor 1970. De mogelijkheden voor nieuwbouw en herstructurering zijn gering maar waar dit kan, wordt ingespeeld op meer keuzevrijheid en een verruiming van het aanbod van geschikte(re) woningen. Voor de corporatie betekent dit concreet, dat de beschikbare middelen in de kern Jisp naar vermogen worden ingezet. De gemeente voert haar regierol op het gebied van bestuur en ruimtelijke ordening en zet zich in om de woningmarkt optimaal te bedienen.

Sleutelwoorden in deze gezamenlijke ambities zijn vitaliteit, evenwicht en duurzaamheid.

Doelgroep en basisvoorraad

Partijen willen kansen verbeteren voor mensen die het momenteel moeilijk hebben op de woningmarkt en voor degenen die een volgende stap in de wooncarrière willen zetten.

Daarvoor is het van belang de keuzevrijheid te vergroten voor mensen met een laag inkomen, zijnde de doelgroep. Dat vraagt om voldoende betaalbare huurwoningen van goede kwaliteit en om het vergroten van de beschikbaarheid daarvan.

Tot de doelgroep worden gerekend de huishoudens met een belastbaar jaarinkomen beneden de grenzen, zoals opgenomen in de Wet op de Huurtoeslag onder verwijzing naar de woonvisie.

De corporatie houdt voor de doelgroep een voldoende basisvoorraad sociale huurwoningen beschikbaar. Dit is gelet op de uitgevoerde woningmarktverkenning tenminste 80% van het woningbezit, zijnde 60 woningen. In dit verband wordt opgemerkt, dat ruim 75 % van het woningbezit van de corporatie een huur heeft lager dan 65% van de maximale huurprijs.

Bouwprogramma

Door samenwerking met de stichting WORMERWONEN en met medewerking van de gemeente neemt de corporatie deel in de ontwikkeling c.q. bouw van nieuwbouw op de locatie van 't Pinkeltje/Ons Huis aan het Weiver. De nieuwbouw bestaat uit 7 sociale huurwoningen, onderverdeeld in 3 woningen voor ouderen en 4 starterswoningen. Het aandeel van de corporatie is 1 ouderenwoning en 2 starterswoningen. De bouw vangt aan in 2009.

Verkoop bestaande huurwoningen

De corporatie verkoopt in deze periode ten hoogste 6 woningen aan de geïnteresseerde huurders. Deze woningen maken onderdeel uit van de oudste complexen. Uitgangspunt is daarbij, dat een marktconforme verkoopprijs wordt gehanteerd op basis van een actuele taxatie. De opbrengst van deze verkoop wordt ingezet voor nieuwbouw (zie boven) en voor het uitvoeren van groot-onderhoudswerkzaamheden aan de bestaande woningen.

Onderhoud en duurzaam bouwen

Het gehele woningbezit van de corporatie is in 2008 gelabeld (EPA) en hieruit is de noodzaak aangetoond met betrekking tot het aanbrengen van (aanvullende) isolatievoorzieningen. De corporatie zal in de woningen gebouwd voor 1970 de thermische isolatie verbeteren van spouwmuren, daken, vloeren en glasvlakken. In deze periode zal onderhoud worden uitgevoerd aan 40 oudere woningen teneinde de isolatie van het dak te verbeteren. De corporatie heeft bij regulier en groot-onderhoud en bij nieuwbouw oog voor duurzaamheid, waarbij thema's als energiegebruik, materiaalkeuze, afval, water, comfort en gezondheid een rol spelen.

Toewijzing woonruimte

In de kern Jisp wordt de mogelijkheid van benutting van de lokale beleidsruimte – tot het moment van invoering van een nieuwe regionale huisvestingsverordening, gebaseerd op de nieuwe Huisvestingswet – volledig toegepast, inhoudende dat vrijkomende bestaande en nieuwbouw-huurwoningen allereerst bij voorrang aan woningzoekenden afkomstig uit Jisp en daarna aan overige inwoners van Wormerland en regio worden toegewezen.

De corporatie verleent haar medewerking aan het huisvesten van vergunninghouders en/of statushouders (zgn. pardonners) om daarmee haar aandeel te leveren in de opgelegde taakstelling. Hierbij wordt rekening gehouden met de lage mutatiegraad en de geringe omvang van het woningbezit.

Wonen met zorg

De gemeente en de corporatie blijven zich inzetten voor het welslagen van Wonen-Plus in Wormerland met voortdurende aandacht voor ondersteuning van de oudere bewoners.

De corporatie zal in voorkomende gevallen – bijvoorbeeld bij het uitvoeren van grootonderhoud – bestaande huurwoningen aanpassen opdat deze woningen meer levensloopbestendig worden.

Leefbaarheid

De corporatie verklaart zich bereid om financiële middelen beschikbaar te stellen ten behoeve van een speelvoorziening voor de jeugd. In dit verband wordt bedoeld op het aanbrengen van een voetbalkooi in de kern Jisp. Ook is de corporatie bereid financiële ondersteuning te bieden voor onderhoud of herinrichting van de NH-kerk indien de noodzakelijkheid hiervan wordt aangetoond.

Voorts zal de corporatie naar vermogen en voor haar aandeel participeren in de herinrichtings- en rioleringplannen voor de openbare ruimten, voor zover het betreft gebieden, die direct aansluiten op de woningen met bijbehorende gronden van de corporatie.

Monitoring

De gemaakt afspraken worden jaarlijks door middel van rapportages in beeld gebracht. Hieronder wordt het jaarverslag van de corporatie bedoeld alsmede opgaven van WoningNet.

Ondertekening : 13 mei 2009

Woningbouwvereniging Jisp

Gemeente Wormerland

.....
C. Sluis
Voorzitter

.....
H.A. Stuurman
Wethouder