

GEMEENTE
WORMERLAND
&
WORMERWONEN

PRESTATIE AFSPRAKEN 2009 - 2010

... een vitaal evenwicht ...

PRESTATIEAFSPRAKEN

GEMEENTE WORMERLAND

MET

STICHTING WORMERWONEN

... een vitaal evenwicht ...

1 januari 2009 – 31 december 2010

Partijen

De stichting WORMERWONEN, ten deze vertegenwoordigd door directeur Th.W. Krijnen, hierna te noemen 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 gemeente Wormerland en de ambities zijn verwoord in de woonvisie alsmede in de visie Winnen in Wormerland van de corporatie. De afspraken zijn gericht op de kwaliteit van de output.

In de komende jaren staan de gemeente Wormerland en WORMERWONEN voor de uitdaging om in een vergrijzend gebied de dynamiek op de woningmarkt met het daarbij passende voorzieningenniveau in tact te houden. Zij willen dit doen door zowel aan de onderkant als aan de bovenkant van de woningmarkt door middel van nieuwbouw en herstructurering het aanbod te verruimen. Door deze verruiming van het aanbod verwacht men een verhuisbeweging in gang te zetten waarbij, met meer keuzevrijheid, er voor elke huishouding een geschikte(re) woning bereikbaar wordt.

Voor WORMERWONEN betekent dit concreet dat de haar beschikbaar gestelde middelen in Wormerland naar vermogen ingezet gaan worden en de gemeente Wormerland haar regierol op gebied van bestuur en ruimtelijke ordening inzet om deze middelen effectief te gebruiken om de woningmarkt optimaal te bedienen zoals hierboven omschreven.

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

Doelgroep en basisvoorraad

Partijen willen de 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 voor mensen met een laag inkomen te vergroten. 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 en opgesomd in de woonvisie.

Afspraak :

De corporatie houdt voor de doelgroep een voldoende basisvoorraad sociale huurwoningen beschikbaar. Dit is gelet op de uitgevoerde woningmarktverkenning als onderligger van de woonvisie tenminste een aantal van 1.550 huurwoningen (afgerond), zijnde 80% van het woningbezit.

Teneinde de daadwerkelijke beschikbaarheid van huurwoningen uit de bestaande voorraad te vergroten zet de corporatie in op een extra aanbod ter bevordering van de doorstroming. In dit verband wordt geconstateerd, dat een fors deel (ca. 40%) van de huurders van de betaalbare voorraad een inkomen heeft van boven dat van de doelgroep, maar dat in Wormerland momenteel te weinig kansen aanwezig zijn om een volgende stap in de wooncarrière te zetten. De beschikbaarheid wordt vergroot door enerzijds in de nieuwbouw een meer divers woningaanbod op te nemen (met als vereiste 30% sociale woningbouw) en anderzijds door het vernieuwen van de verouderde betaalbare voorraad door middel van herstructurering. Onderdeel van de bevordering van de doorstroming is het toepassen van een experiment in deze periode om een aantal van 20 bestaande eengezinswoningen in de huursector – boven het reguliere aantal jaarlijks door mutaties vrijkomende woningen - meer passend te kunnen toewijzen. Gedacht kan worden aan het voorbeeld van de toewijzing van de nieuwe huurwoningen 1^e fase masterplan Prins van Oranjestraat aan de categorie oudere huurders van WORMERWONEN.

Startersleningen : de gemeente voert de starterslening in. Dit is een aanvullende lening bovenop de reguliere lening om de aankoop van een eerste woning mogelijk te maken. De uitvoering zal worden gelegd bij het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting.

Koopgarant : omdat de corporatie de bereikbaarheid en diversiteit van haar woningaanbod wil vergroten, zal zij een deel van haar nieuwbouwwoningen aanbieden onder het Koopgarant-label. Het eerste project waarbij dit zal worden toegepast is de nieuwbouw op het te ontwikkelen WSV'30-terrein. Het principe van Koopgarant is relatief eenvoudig, te weten de koper krijgt een korting op de marktwaarde van de woning maar wordt vervolgens wel volledig eigenaar van de woning met bijbehorende bevoegdheden en verantwoordelijkheden. Wanneer de eigenaar de woning wil verkopen, dan koopt de corporatie de woning gegarandeerd weer terug waarbij de waardeontwikkeling volgens een bepaalde formule wordt gedeeld.

Bouwprogramma

Alle goede voornemens ten spijt, doorstroming komt pas echt tot stand wanneer er vernieuwend en/of nieuw gebouwd wordt. Door samenwerking c.q. medewerking met de gemeente heeft de corporatie momenteel op de volgende locaties in Wormerland een nieuwbouwopgave. Op deze locaties zal de corporatie een meer divers aanbod opnemen.

- Centrumplan Wormer : 20 meergezinswoningen ten behoeve van de categorie ouderen, waarvan 6 huurwoningen, volgens planning start bouw in 2010.
- Zaandammerstraat 48a (vm brandweergarage) ten behoeve van jonge starters de bouw van 6 meergezinswoningen, bouw is in 2008 gestart. Oplevering 2009.
- Zandweg 91A "Het Laantje" : de bouw van 10 eengezinswoningen, waarvan 2 huurwoningen, in de categorie middelduur. Volgens planning start bouw in 2009. Oplevering in 2010.
- 't Pinkeltje/Ons Huis te Jisp : de bouw van 7 meergezinshuurwoningen gezamenlijk met woningbouwvereniging Jisp, uitgaande van 4 woningen voor starters en 3 woningen voor ouderen. Deze woningen worden als eerste aangeboden aan de inwoners van Jisp. Volgens planning start bouw in 2009.
- WSV'30 –terrein : in het kader van de privatisering van sportvelden : de bouw van 91 woningen op zowel het WSV-terrein als op vm. tuincentrum Koelemeijer. Het woningbouwprogramma is mede aan de hand van de woonvisie als volgt vastgesteld te weten : 28 goedkoop zowel huur- als koopwoningen, 30 midden- en 31 dure koopwoningen. In het dure segment wordt onderzocht of een aantal woningen door middel van het Collectief Particulier Opdrachtgeverschap kunnen worden gebouwd. Volgens planning start bouw (eerste fase) in 2010.

Herstructurering

De vernieuwing van de bestaande voorraad door herstructurering : tijdens deze periode 2009 - 2010 is door de corporatie in voorbereiding de herstructurering van de Molenbuurt (totaal 121 woningen waarvan 119 huurwoningen). De vernieuwing zal worden benut om meer differentiatie aan te brengen in de huurvoorraad, zowel in eigendomsvorm, type als uitrustingsniveau. Het toe passen woningprogramma houdt rekening met het nieuwbouwprogramma – zie bovenstaand - als met het programma voor de Molenbuurt op zichzelf. De corporatie zal zich inspannen om in de Molenbuurt in de verhouding 30%-70% te bouwen, wat inhoudt 70% sociaal en 30% marktsector. Bij de herstructurering is dit eveneens een kwaliteitsimpuls voor de leefbaarheid in Wormer.

Hoogniveau renovatie Koningsvarenflat

Gezichtsbepalend voor de entree naar Wormer zijn de twee woonblokken aan de Koningsvarenstraat. Met een totaal van 192 gestapelde woningen betreft het ook nog eens een fors deel van de (huur)woningvoorraad van de gemeente Wormerland. Hoewel er de afgelopen jaren door WORMERWONEN al fors geïnvesteerd is aan de buitenkant en de entrees, en de gemeente Wormerland fors geïnvesteerd heeft in de openbare ruimte, zal in 2009 en 2010 een fors investeringsprogramma ingezet worden op de binnenkant van de woningen. Leidingwerk, keukens, toiletruimte en doucheruimte zullen geheel aan de eisen van deze tijd worden aangepast. Deze investering past in het streven van beide partijen om woningen die daar geschikt voor zijn meer levensloop bestendig in te richten. Meergezinswoningen met het stramien, indeling, lifftoegankelijkheid en ruime plattegronden als de Koningsvarenflat zijn hier uitermate geschikt voor.

Wonen met zorg

Gemeente en corporatie blijven zich inzetten voor het welslagen van WonenPlus met voortdurende aandacht voor ondersteuning van de oudere bewoners.

De corporatie zal in voorkomende gevallen (bijvoorbeeld bij renovatie/groot onderhoud) bestaande huurwoningen aanpassen opdat deze woningen meer levensloopbestendig worden.

Bij het project Centrumplan wordt met betrekking tot de ouderenwoningen samenwerking gezocht met het nabij gelegen Zorgcentrum Torenerf, opdat in deze woningen de gewenste en noodzakelijk zorg (op afroep) kan worden geleverd. De corporatie onderzoekt daarnaast de mogelijkheid een aantal woningen in een (bestaand of nieuw) gebouw of complex aan te bieden voor bijzondere doelgroepen.

Verhoging kwaliteit van woon- en leefomgeving van buurten en wijken

Een veilige en schone leefomgeving is medebepalend voor de betrokkenheid en sociale cohesie van de bewoners in de buurt. Hoewel het altijd nog de mensen zelf zijn die het hem doen zijn de gemeente Wormerland en WORMERWONEN actief betrokken bij de volgende initiatieven:

- Het werven en faciliteren van buurtconciërges (uit de eigen leefomgeving) in de flats aan de Schansstraat, Spatterstraat en Fortuinstraat. Vooral in buurten met een meer stedelijk karakter heeft de buurtconciërge al meerdere malen bewezen een uitermate geschikt middel te zijn om mensen aan te spreken op hun verantwoordelijkheden.
- Het deelnemen aan buurtschouwen en met behulp hiervan signaleren van de knelpunten, waardoor gerichte (financiële) initiatieven mogelijk zijn. Laten zien dat de buurt het niet alleen hoeft te doen. Zij kan rekenen op een actieve betrokkenheid van gemeente, corporatie, huurdersvereniging en buurtcommissies.
- Het blijven inzetten voor een integrale aanpak van wijkgericht werken.
- De corporatie ontwikkelt in samenwerking met het Scow, de Stichting Leefbaarheid Zaanstreek en de gemeente een project ten behoeve van het stimuleren van een grotere betrokkenheid van de bewoners bij hun omgeving. Een pilot hiervoor is gestart in de flats Gele Lisstraat. De resultaten hiervan worden in 2009 gepresenteerd.
- Het versterken van de woonbegeleiding bij huisvesting van vergunninghouders / pardonners, zijnde een gezamenlijke inzet met Vluchtelingenwerk, gemeente en Scwo.
- Het leveren van een bijdrage aan de verbetering van openbare speelplekken bij complexen van woningen van de corporatie.

Betrokkenheid bij buurt en bewoners laten wij ook zien door mee te doen aan "Buurtbemiddeling Zaanstraak" Gemeente en corporatie doen hier beiden financieel aan mee en stellen de hiervoor benodigde informatie aan elkaar beschikbaar.

Duurzaam bouwen :

Partijen hebben bij onderhoud, herstructurering en nieuwbouw oog voor duurzaamheid. Thema's als energiegebruik, materiaalkeuze, afval, water, comfort en gezondheid. Bij projecten naar een EPL (Energie Prestatie op Locatie) van minimaal 6,5. Bij de ontwikkeling van het WSV'30 terrein wordt een EPL van een vooruitlopend niveau van 7,2 nagestreefd.

Duurzaamheid geeft WORMERWONEN inhoud met de begrippen People Planet Profit. Hieronder verstaat zij dat wanneer mensen op een verantwoorde wijze omgaan met de planeet het niet anders kan dan dat dit voor beiden resultaat oplevert.

Beschikbaarheid woonruimte

Toewijzing van huurwoningen: in Wormerland zal de verruimde lokale beleidsruimte van 70% + 5%, zoals opgenomen in de Regionale Huisvestingsverordening van de Stadsregio Amsterdam per 1 september 2008, daadwerkelijk worden toegepast. Partijen zullen hiervoor een nadere regeling uitwerken maar hierbij wordt concreet afgesproken, dat in ieder geval in de kernen Neck, Jisp en Oostknollendam de lokale beleidsruimte maximaal zal worden toegepast en dat voorts bij nieuwbouwprojecten in de gemeente dit instrument zoveel als mogelijk zal worden ingezet.

De corporatie ondersteunt haar huurders bij een verhuiscens om de organisatie van het verhuizen te verlichten. Deze ondersteuning wordt concreet in 2009 uitgewerkt naar aanleiding van eerder ervaringen, opgedaan door de corporatie bij de bewoning van de huurwoningen in de eerste fase van Prins van Oranjestraat. Dit betekent dat wanneer iemand van 65 jaar of ouder wil verhuizen naar een geschikte woning deze verhuisbeweging wordt gestimuleerd en ondersteund door de corporatie middels het verhuis arrangement.

Zorgen voor elkaar

WORMERWONEN heeft een duidelijk beleid daar waar het gaat om betalingsachterstanden en de hierop te ondernemen acties. Achterstand in het betalen van de huur vergroot de kans dat bewoners in een isolement kruipen en of apathisch reageren op aanmaningen. Daartoe signaleert de corporatie al in een vroegtijdig stadium de achterstanden en benadert zij haar klanten op diverse manieren om over de wijze van afbetaling met elkaar in gesprek te komen. Als achtervang maakt zij ook gebruik van het TweedeKansBeleid via de GGD. Dit beleid biedt mensen de kans om hun financiën weer (met begeleiding) onder controle te krijgen. Alleen als het echt niet anders kan zal de corporatie de huurovereenkomst beëindigen

De gemeente heeft een overzichtelijke brochure opgesteld, waarin informatie wordt verstrekt over alle regelingen ten behoeve van degenen met geen of een laag inkomen. Deze regelingen, ook wel voorzieningen

genoemd, wordt door het Rijk of de gemeente uitgevoerd. Een voorziening kan bijvoorbeeld een hulpmiddel of een aanpassing van de leefomgeving zijn, zodat iemand met een handicap zelfstandig kan blijven wonen. Of een huurtoeslag bij een te hoge huur. Ook wordt uitvoerig stilgestaan bij de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (Wmo). Deze wet maakt het mogelijk dat mensen zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen en kunnen meedoen in de samenleving.

Overige bepalingen

Monitoring : de voorgaande afspraken worden jaarlijks door middel van rapportages, onder meer in het jaarverslag van de corporatie in beeld gebracht. De gemeente en de corporatie stellen hiervoor de vereiste informatie over en weer beschikbaar.

Het voorgaande leidt tot het maken van de volgende afspraken :

WORMERWONEN

- houdt een basisvoorraad sociale huurwoningen beschikbaar van tenminste 1550 huurwoningen, zijnde 80% van het woningbezit
- bevordert de doorstroming door enerzijds in de nieuwbouw een meer divers woningaanbod op te nemen, zoals opgenomen in de woonvisie (indicatief gemeentebreed programma 2007- 2020 en als bijlage bijgevoegd) en zoals vermeld in de opgesomde locatie-ontwikkeling. Anderzijds door vernieuwing van de bestaande voorraad door middel van het herstructureren, startend met de Molenbuurt. Voor deze wijk wordt de inspanning geleverd van het bouwen in de verhouding 70% sociaal en 30% marktsector
- voert een Koopgarantregeling in ter vergroting van de bereikbaarheid en de diversiteit van haar woningaanbod. Gestart wordt met de nieuwbouw op de locatie WSV'30

GEMEENTE

- vervult de regierol op het gebied van woonbeleid en zoekt samenwerking met de corporaties
- zet alle ten dienste staande middelen in om de woningmarkt optimaal te bedienen. Deze middelen zijn ondermeer de huisvestingsverordening, het Fonds volkshuisvesting, ISV-subsidie en BLS-gelden
- voert de starterslening in ter bevordering van de aankoop van een eerste woning. Toegewerkt wordt naar het nemen van het raadsbesluit op 14 april 2009

WORMERWONEN EN GEMEENTE

- **zetten zich in op de gebieden van Wonen met Zorg te weten WonenPlus, 20 ouderenwoningen Centrumplan en 3 ouderenwoningen 't Pinkeltje/Ons Huis, woningen op een bestaande of nieuwbouwlocatie (locatie WSV'30) of complex (Torenerf) aan te bieden voor bijzondere doelgroepen**
- **verhogen van de kwaliteit van woon- en leefomgeving van buurten en wijken met als concrete invulling de opsomming voorgaand op pagina 7**
- **verplichten zich tot het toepassen van duurzame bouw, zowel bij onderhoud, herstructurering en nieuwbouw. Minimaal een EPL van 6,5 en op de locatie van WSV'30 een streven naar 7,2**
- **wijzen huurwoningen toe via het aanbodsysteem (WoningNet) met gebruikmaking van de verruimde lokale beleidsruimte, zoals opgenomen in de regionale huisvestingsverordening met convenant. De ruimte van 70% lokaal wordt ingevuld, waarbij de maximale toepassing plaatsvindt in de kleinere kernen in deze gemeente. WORMERWONEN zal haar huurders bij een verhuishwens ondersteunen door middel van een nader in te vullen verhuisarrangement.**
- **De gemaakte afspraken worden jaarlijks door middel van rapportages in beeld gebracht. Hieronder wordt bedoeld de jaarverslaglegging door WORMERWONEN, de opgaven van WoningNet, een opgave door de gemeente van gerealiseerde woningbouw met getroffen voorzieningen Duurzaam Bouwen. Partijen spreken elkaar aan op de gemaakte afspraken.**

Ondertekening 13 mei 2009

Stichting WORMERWONEN Gemeente Wormerland

.....
Th.W. Krijnen
Directeur

.....
H.A. Stuurman
wethouder