

Prestatieafspraken Schagen 2017 tot en met 2020

Gemeente Schagen
Woningstichting Den Helder
Stichting Huurdersbelang



GEMEENTE
Schagen

WONINGSTICHTING
DEN HELDER



Datum dd-mm-jjjj

Preambule: prestatieafspraken Schagen 2017-2020

In dit document zijn de afspraken vastgelegd die de gemeente Schagen, woningcorporatie Woningstichting Den Helder en Stichting Huurdersbelang Den Helder met elkaar hebben gemaakt. De afspraken gelden van 1 januari 2017 tot en met 31 december 2020.

Partijen hebben ervoor gekozen om te werken met Kaderafspraken, geldend voor vier jaar, en Jaarschijven, geldend voor 1 jaar. Jaarlijks wordt een jaarschijf voor het volgende jaar opgesteld, waarin afspraken over concrete werkzaamheden en activiteiten plaatsvindend in het betreffende jaar zijn opgenomen. De jaarschijven maken onderdeel uit van de prestatieafspraken.

De positie van en ontwikkelingen bij de drie partijen

Gemeente Schagen (hierna gemeente)

De gemeente Schagen is gelegen in de Kop van Noord-Holland en bestaat uit 26 kernen waar in totaal circa 45.000 inwoners wonen. Van de inwoners woont bijna 40% in de stad Schagen. Zoals in de woonvisie is omschreven vindt in de periode tot 2030 volgens de bevolkingsprognoses (Provincie en Primos) nog groei plaats van het aantal huishoudens in de gemeente Schagen. Dit betreft met name kleinere en oudere huishoudens.

De gemeente Schagen staat de komende jaren voor een aantal grote opgaven. De decentralisaties en de situatie ten aanzien van de gemeentelijke financiën vragen veel van de gemeente. Per 1 januari 2015 is de gemeente verantwoordelijk voor nieuwe taken binnen het sociaal domein. Zo is bijvoorbeeld de Wet maatschappelijke ondersteuning uitgebreid met dagbesteding en begeleiding. De gemeente is verantwoordelijk voor uitvoering van de Participatiewet en de Jeugdwet. De financiële positie van de gemeente vergt evenals in de afgelopen jaren ook de komende jaren nog extra aandacht. De prioriteit ligt bij een goed en toekomstbestendig financieel beleid met een structureel sluitende meerjarenbegroting. Er wordt niet bezuinigd op armoedebeleid. De gemeente zorgt de komende jaren voor een actieve benadering van mensen die recht hebben op miniregelingen.

De gemeente gaat door met burgerparticipatie en wijkgericht werken. Het is een groeiproces: de gemeente is samen een traject ingegaan om de inwoners, jong en oud, een actieve rol te geven in gemeentelijk beleid. De gemeente wil burgerinitiatieven stimuleren en omarmen. Uitgangspunt is loslaten in vertrouwen. Dit vraagt om een open houding van iedereen.

Zoals verwoord in de woonvisie, vindt de gemeente het belangrijk dat in de kernen waar aanbod aan huurwoningen voor de doelgroep van beleid aanwezig is, dit aanbod behouden blijft. Deze woningen moeten een huurprijs hebben die past bij de doelgroep. De gemeente streeft ernaar dat het aanbod aan huurwoningen in de sociale sector aansluit bij wat de markt vraagt. De gemeente wil voor de looptijd van de te maken prestatieafspraken afspreken om de totale voorraad huurwoningen in de sociale sector in de gemeente Schagen ten minste te behouden om in te kunnen spelen op de constante druk op deze voorraad. Met woningcorporatie Wooncompagnie is deze afspraak vastgelegd. Met Woningstichting Den Helder willen we eenzelfde afspraak maken.

Druk op de woningmarkt in Callantsoog

Naar aanleiding van de gesprekken die in 2016 zijn gevoerd met Woningstichting en Wooncompagnie over de situatie in Callantsoog wil de gemeente Schagen voor de aankomende jaren geen afname van het bezit aan sociale huurwoningen in Callantsoog.

De gemeente heeft geconstateerd dat er voldoende vraag is naar huurwoningen in Callantsoog en de verwachting is dat de druk toeneemt door o.a. toenemende armoede (in zijn algemeenheid), door het aanschrijven van illegaal bewoonde recreatiewoningen en door de beperkte doorstroming in de huurmarkt in Callantsoog. Het percentage sociale huur in Callantsoog is op dit moment 20%, de gemeente wil zeker geen afname gezien de grootte van de kern Callantsoog en het huidige aanwezige voorzieningenaanbod.

Visie Woningstichting Den Helder (hierna Woningstichting)

De directie van Woningstichting heeft voor de periode 2016 t/m 2020 een Nieuwe Strategische Beleidsvisie (SBV) opgesteld. Deze beschrijft de koers die Woningstichting de komende vijf jaar zal gaan voeren om haar doelgroepen te huisvesten, rekening houdend met wet- en regelgeving en met de financiële reikwijdte. Meer dan ooit staat daarbij een efficiënte bedrijfsvoering, effectieve inzet van de schaarser wordende middelen en het bieden van kwalitatief goede en passende huisvesting aan de doelgroep centraal. De woningen in Callantsoog behoren tot het Daeb-bezit van Woningstichting en blijven daar ook in deze beleidsperiode toe behoren. Dat betekent dat deze woningen primair worden toegewezen aan huishoudens met een smalle beurs.

Stichting Huurdersbelang Den Helder (hierna: stichting Huurdersbelang)

De huurders van Woningstichting Den Helder worden vertegenwoordigd door de Stichting Huurdersbelang Den Helder. Woningstichting betreft de leden van deze stichting bij het tot stand komen van haar beleid. Stichting Huurdersbelang Den Helder is een zelfstandige organisatie.

Hoofdstuk 1 Organisatie en samenwerking

- 1.1 Twee keer per jaar zal er een bestuurlijk overleg plaatsvinden tussen partijen. Voorafgaand zal er, indien wenselijk, twee keer per jaar een ambtelijk overleg plaatsvinden.
- 1.2 In de begrotingsfase informeren gemeente en Woningstichting elkaar over renovatie, groot gepland onderhoud- en herstructureringsprojecten en projecten in openbare ruimte om efficiënt te kunnen werken en overlast voor bewoners te voorkomen.
- 1.3 Jaarlijks worden in een jaarschijf voor het volgende jaar concrete activiteiten en werkzaamheden opgenomen waar de partijen in het jaar waarop de jaarschijf betrekking heeft, aan zullen werken.
- 1.4 Deze prestatieafspraken gelden van 1 januari 2017 tot en met 31 december 2020. Er wordt tussentijds, begin 2019 een tussentijdse evaluatie gehouden om gezamenlijk te bepalen of deze prestatieafspraken moeten worden herijkt.
- 1.5 Tussentijdse bijstelling van de prestatieafspraken is mogelijk als alle partijen hiermee instemmen. Deze overeenkomst kan tussentijds worden beëindigd als alle partijen hiermee schriftelijk instemmen.
- 1.6 Bijzondere omstandigheden: De publiekrechtelijke omgeving van deze overeenkomst leidt tot het voorbehoud dat als de Rijksoverheid of de provinciale overheid haar beleid verandert, dit ook kan betekenen dat de afspraken uit deze overeenkomst moeten worden bijgesteld.
- 1.7 Uitgangspunt bij deze afspraken is redelijkheid en billijkheid jegens elkaar, ook bij gewijzigde omstandigheden. Als één van de betrokken partijen meent dat deze afspraken gevolgen hebben die onredelijk of onbillijk zijn, is deze partij gerechtigd voorstellen te doen aan de andere twee partijen om deze onredelijkheid/onbillijkheid te voorkomen. Dit geldt ook als er naar mening van één van de partijen sprake is van overmacht, waardoor partijen elkaar in redelijkheid en billijkheid niet aan deze werkafspraken kunnen houden.
- 1.8 Bij een eventueel geschil vindt er eerst ambtelijk overleg plaats om tot een oplossing te komen. Mocht dit ambtelijke overleg niet tot een voor partijen aanvaardbare oplossing leiden, dan kan bestuurlijk overleg plaatsvinden tussen de gemeente, Woningstichting en stichting Huurdersbelang. Op het moment dat ook bestuurlijk geen overeenstemming kan worden gevonden, zal een traject van mediation worden gestart.

Hoofdstuk 2 Beschikbaarheid en betaalbaarheid

- 2.1 Partijen spreken af dat er gedurende de looptijd van de prestatieafspraken er geen afname van de sociale huurvoorraad van de Woningstichting plaatsvindt. Woningstichting verkoopt in 2017 tot en met 2020 geen woningen in de gemeente Schagen. Per eind 2016 bezit de Woningstichting 127 woningen in Callantsoog.
- 2.2 Woningstichting past bij mutatie de huur naar boven of naar beneden toe aan. De huur wordt 75% of 80% van de maximale huur, afhankelijk van het complex, zie bijlage 1. Alle woningen behouden een sociale huur en 71 woningen blijven na mutatie toegankelijk voor de doelgroep die is aangewezen op huurtoeslag.
- 2.3 Aanpassingen in het algemene huurbeleid vinden in overleg tussen Woningstichting en stichting Huurdersbelang plaats.

- 2.4 De urgentieregeling van de Woningstichting, zoals die gehanteerd wordt in de gemeente Den Helder, is ook van toepassing voor urgente woningzoekenden uit de gemeente Schagen. Er is de mogelijkheid tot het toepassen van de hardheidsclausule. Woningstichting behoudt zich, mits beargumenteerd, ten allen tijde het recht voor geen huurcontract met de betreffende huurder aan te gaan.
- 2.5 Woningstichting stelt 1 woning voor een vergunninghouder per jaar beschikbaar en is bereid om één woning permanent te verhuren aan een maatschappelijke instelling, die in deze woning tijdelijk onderdak kan verschaffen aan mensen, behorend tot bijzondere doelgroepen, en die in die woning hulp en begeleiding bieden aan die tijdelijke bewoners. Die maatschappelijke instelling en die bewoners/gebruikers kunnen een gebruikers- en begeleidingsovereenkomst met elkaar aangaan. De bewoner/gebruiker kan vanuit die situatie zelfstandig een woning zoeken waar hij/zij zelf het huurcontract op naam heeft.
- 2.6 Woningstichting stuurt jaarlijks het verslag van de woonruimteverdeling aan gemeente en stichting Huurdersbelang toe met daarin informatie over wachttijden, aantal woningzoekenden, urgenties, etc.
- 2.7 Gemeente en Wooncompagnie gaan in 2017 de urgentieregeling evalueren. Woningstichting zal samenwerken bij deze evaluatie, samen met de andere corporaties binnen woonmatch.
- 2.8 Gemeente en Woningstichting onderzoeken mogelijkheden om maatwerk te bieden op het gebied van woonlastenondersteuning aan huurders. Mogelijk kan er worden aangesloten bij de maatwerkregeling van Wooncompagnie.

Hoofdstuk 3 Duurzaamheid

- 3.1 Woningstichting onderhoudt haar woningen op hoog niveau en verduurzaamt waar mogelijk de woningen door HR++glas aan te brengen (zoveel mogelijk op 'natuurlijke' momenten, bijv. tijdens vervanging van het dak of kozijnen), de modernste (zuinige) ketels te plaatsen en huurders de keuze voor zonnepanelen te bieden. Woningstichting overweegt om op alle huurwoningen met geschikte daken zonnepanelen te plaatsen.
- 3.2 Woningstichting past bij renovatie, verbouw en reparatie zoveel als mogelijk materialen toe met een milieukeurmerk.
- 3.3 Bij gepland groot onderhoud stelt Woningstichting particuliere eigenaren van vergelijkbare woningen, zijnde voormalig bezit van Woningstichting, in de gelegenheid om tegen betaling ook de renovatie uit te laten voeren. Ook meldt Woningstichting de voorgenomen renovatie aan de gemeente, zodat eventueel afstemming kan plaats vinden op andere maatregelen in de straat.
- 3.4 Bij grootschalig onderhoud en gekoppeld aan een 'natuurlijk' moment dat zich in de komende 25 jaar voordoet, zal de Woningstichting de woningen afsluiten van het gasnet wanneer er op dat moment goede alternatieven bestaan.
- 3.5 Woningstichting zorgt in het kader van klimaatadaptatie voor zo min mogelijk verharding in de tuinen, zodat regenwater zoveel mogelijk plaatselijk in de bodem kan dringen. Woningstichting stimuleert haar huurders om ook zo min mogelijk verharding toe te passen.
- 3.6 Woningstichting zal bij renovatie denken aan het toepassen van bijvoorbeeld een groen dak, opvang regenwater in de ton, etc. t.b.v. klimaatadaptatie en ter voorkoming van wateroverlast en/of watertekort.
- 3.7 Bij grootschalig onderhoud zal woningstichting met de gemeente in overleg treden over inrichting eigen terrein.

Hoofdstuk 4 Leefbaarheid en maatschappelijke opgave

- 4.1 Partijen maken een procesafpraak om in 2017 te komen tot werkafspraken tussen het Sociaal wijkteam van de gemeente en Woningstichting o.a. over betalingsproblematiek, mensen met een zorgvraag, huisvesting van vergunninghouders, afstemming knelpunten rondom huisvesting bijzondere doelgroepen, huisuitzettingen.
- 4.2 Woningstichting conformeert zich aan het regionale Henneconvenant en het Damoclesbeleid van de gemeente Schagen. De gemeente is bezig met het opstellen van nieuwe regionale beleidsregels en zal de Woningstichting hierover informeren.

Bijlage 1: lijst met overzicht huurwoningen incl. huurprijzen

Aldus overeengekomen te Schagen op dd—mm-jjjj

 <p>The logo for Gemeente Schagen features a green shield with a white 'S' and a red triangle above it. To the right, the text 'GEMEENTE Schagen' is written in blue.</p>	<p>Namens het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Schagen</p> <p>De heer J.C.J. Beemsterboer, wethouder Wonen</p>
 <p>The logo for Woningstichting Den Helder consists of three red triangles pointing upwards, with the text 'WONINGSTICHTING DEN HELDER' below them.</p>	<p>Namens Woningstichting Den Helder</p> <p>De heer R.P. Waltmann</p>
 <p>The logo for Stichting Huurdersbelang Den Helder features the word 'STICHTING' in a curved font above a stylized house icon with a blue roof and orange and yellow sides. Below the icon, the text 'Huurdersbelang Den Helder' is written.</p>	<p>Namens Stichting Huurdersbelang Den Helder</p> <p>De heer W. van der Ham</p>