

Mevrouw De Koning, Bergen

Monica en Anniek, Bergen

Familie Van der Aa, Heiloo

Gerben en Alice, Castricum

Nico van der Graft, Uitgeest

Goed wonen achter de duinen

Prestatieafspraken 2017 - 2020

JAARPLAN 2020 - BERGEN

INHOUDSOPGAVE

➤ WAAROM DIT JAARPLAN? _____	P3
➤ JAARPLAN ST HUURDERSOVERLEG DE EGMONDEN _____	P4
➤ JAARPLAN GEMEENTE BERGEN _____	P5 e.v.
➤ KENNEMER WONEN: MAATREGELEN EN INVESTERINGEN _____	P9
➤ NIEUWBOUW & HERSTRUCTURERING _____	P10
➤ VERKOOP _____	P11
➤ ONDERHOUD & RENOVATIE _____	P12
➤ ENERGIEZUINIGHEID _____	P13
➤ HUURBELEID & LIBERALISATIE _____	P14
➤ WONEN, WELZIJN & ZORG _____	P15
➤ LEEFBAARHEID & BIJZONDERE BEMIDDELING _____	P16
➤ SAMENWERKING & MONITORING _____	P17
FACTSHEET KENMERKEN HUIDIGE WONINGVOORRAAD _____	P20

COLOFON

Dit concept Jaarplan 2020 maakt onderdeel uit van de Prestatieafspraken 2017-2020. Deze afspraken zijn een samenwerking tussen de gemeente Bergen, Kennemer Wonen en de Stichting Huurdersoverleg De Egmond. Dit jaarplan is een **voorblik** op de inzet van het komende jaar. In december 2019 wordt het definitieve jaarplan opgeleverd. De **terugblik** over de behaalde resultaten vanaf 2017 wordt jaarlijks in beeld gebracht in de Monitor Prestatieafspraken 2017-2020.

- Contact: Nancy van Dijk, Kennemer Wonen
- Datum: 28 november 2019
- Status: definitief

NB: Alle benoemde investeringen en maatregelen in dit jaarplan zijn afgeleid van de Begroting 2020 van Kennemer Wonen en zijn op 14 november 2019 goedgekeurd door de Raad van Commissarissen van Kennemer Wonen.

WAAROM DIT JAARPLAN?

Vanaf 1 juli 2015 is de nieuwe Woningwet in werking getreden. Belangrijk onderdeel hiervan is de **lokale verankering van het volkshuisvestingsbeleid** door het maken van concrete prestatieafspraken tussen onder andere de gemeente Bergen, Kennemer Wonen en haar huurdersorganisaties. De drie partijen voeren overleg vanuit een gelijkwaardige positie. **Dit jaarplan 2020 is een vooruitblik en is onderdeel van de [Prestatieafspraken 2017-2020](#).**

DE PRESTATIEAFSPRAKEN BESTAAN UIT TWEE DELEN:

1. De **PRESTATIEAFSPRAKEN 2017-2020** worden gemaakt voor een periode van 4 jaar. Deze afspraken gaan over wat de drie partijen gezamenlijk willen bereiken op de lange termijn. Er zijn concrete ambities en doelen benoemd die bijdragen aan de volkshuisvestelijke opgaven in de vier gemeenten. De lokale en regionale woonvisies en de landelijke wet- en regelgeving vormen de basis voor de prestatieafspraken. Deze prestatieafspraken zijn gemaakt in een samenwerking tussen de BUCH gemeenten: Bergen, Castricum, Heiloo en Uitgeest. De gezamenlijke ambities zijn lokaal verankerd door de koppeling met de woonvisies en worden per gemeente uitgewerkt in de jaarplannen.
2. Het **JAARPLAN (2017 ev)** gaat over hoe er concreet invulling wordt gegeven aan de realisatie van de ambities en doelen in de prestatieafspraken. Per gemeente wordt omschreven welke maatregelen en investeringen zijn gepland in het volgende jaar. Het is dus een concreet activiteitenprogramma.

JAARPLAN KENNEMER WONEN

- Het **1^e concept jaarplan** wordt door Kennemer Wonen ieder jaar uiterlijk 30 juni verzonden aan de betreffende gemeente en de huurdersorganisaties. In de Woningwet heet dit 'het bod'. Hierna gaan gemeenten, huurdersorganisaties en Kennemer Wonen in gesprek om verdere invulling te geven aan het jaarplan.
- Huurdersorganisaties kunnen volgens het **gekwalificeerd adviesrecht** uit de Overlegwet uiterlijk 31 augustus een schriftelijke reactie verzenden op het 1^e concept jaarplan. Huurdersorganisaties zijn zelf verantwoordelijk voor de afstemming met de achterban en nemen de wijze van raadpleging ter informatie op in het advies. Dit adviestraject loopt parallel aan het overleg met de drie partijen.
- Kennemer Wonen werkt de uitkomsten van het advies en het overleg uit in een **2^e concept jaarplan**. Dit wordt gezamenlijk met de begroting van het volgende jaar voorgelegd aan de Raad van Commissarissen.
- Het **Definitieve Jaarplan** is uiterlijk op 1 december gereed en wordt dan verzonden aan huurdersorganisaties en gemeenten.

JAARPLAN GEMEENTEN EN HUURDERSORGANISATIES

In de Woningwet staat dat de woningcorporatie een jaarplan moet maken. In het kader van de nieuwe samenwerking stellen ook de gemeenten en huurdersorganisaties een jaarplan op. Zo ontstaat een compleet beeld van de jaarlijkse inzet op het realiseren van de prestatieafspraken van iedere partij. De jaarplannen zijn tevens een handvat om de inzet van alle partijen te monitoren en te evalueren. Deze terugblik vindt jaarlijks plaats in het bestuurlijk overleg in het najaar.

JAARPLAN ST. HUURDERSOVERLEG DE EGMONDEN

In 2020 zet Stichting Huurdersoverleg de Egmondens zich in op de volgende onderwerpen:

Nieuwbouw, beschikbaarheid en herstructurering

- Wij blijven ons inzetten op de realisatie van 30% sociaal bij nieuwbouwprojecten en een toename van het aantal sociale huurwoningen van 5% (in 4 jaar);
- Wij maken ons zorgen om voldoende nieuwbouwlocaties;
- Sociale woningen, gebouwd en verhuurd door projectontwikkelaars zouden via het SVNK en volgens de regels van passend toewijzen verdeeld moeten worden.

Verkoop

- Wij vinden dat er geen sociale huurwoning mag worden verkocht, zolang er geen sociale huurwoningen worden gerealiseerd.

Huurbeleid en liberalisatie

- Wij zetten ons in voor een (maximaal) inflatievolgend huurbeleid;
- Zolang er geen sociale huurwoningen worden gerealiseerd zijn wij tegen liberalisatie.

Onderhoud, renovatie en energiezuinigheid

- Wij bewaken of de corporatie zijn taken correct uitvoert en signaleren problemen;
- Verduurzamingsmaatregelen moeten voor de zittende huurders niet leiden tot stijgende woonlasten;
- Geen huurverhogingen voor slecht geïsoleerde woningen.

Leefbaarheid, bijzondere bemiddeling en Wonen, Welzijn & Zorg

- Door het afschaffen van bejaardenhuizen is er grote behoefte aan nultredenwoningen, maar ook aan seniorencomplexen met een ontmoetingsruimte;
- Wij wijzen met klem op de noodzaak van professionele begeleiding van huurders met een instellingsachtergrond.

Nieuwe Huisvestingsverordening

- Wij staan achter de Nieuwe Huisvestingsverordening en volgen de effecten van de wijzigingen, met name wat betreft het experiment van de verloting;
- Wij zetten ons in voor de belangen van huurders EN woningzoekenden.

Huurdersorganisaties wijzen achterban op de volgende zaken

- Besparingsladder van de Woonbond;
- Kwijtscheldingsregeling per gemeente;
- Leefbaarheidsbudget voor bewonersinitiatieven;
- Doelstellingen CO₂-neutraal 2050: Wij blijven de ontwikkelingen nauwgezet volgen en zo mogelijk de huurders hierover informeren (aan te vragen bij KW);
- Contact in de wijk: Signaleren wat er leeft onder de huurders en brengen dat zo nodig onder aandacht bij Kennemer Wonen en/of gemeente Bergen;
- Doorstroming op gang helpen door oudere bewoners te attenderen op het zorg dragen voor eigen inschrijving bij SVNK.

JAARPLAN INZET GEMEENTE

De prestatieafspraken in Bergen kennen de volgende hoofdthema's:

1. Betaalbaarheid en Beschikbaarheid
2. Duurzaamheid en Samenwerking
3. Wonen, welzijn & zorg en Leefbare buurten

Hierna is de inzet van de gemeente voor het jaar 2020 beschreven aan de hand van deze thema's.

BETAALBAARHEID EN BESCHIKBAARHEID

Betaalbaarheid

De gemeente wil dat inwoners betaalbaar kunnen wonen. Zij zorgt daarom dat de lasten voor heffingen en leges laag blijven.

De gemeente bespreekt het huurprijsbeleid en gaat na of de woningvoorraad daarmee voldoet aan de opbouw zoals die is vastgelegd in de prestatieafspraken (minimaal 80% onder de 2^e aftoppingsgrens, minimaal 65% onder de 1^e aftoppingsgrens en maximaal 5% boven de liberalisatiegrens).

De gemeente streeft er verder naar dat er genoeg sociale huurwoningen beschikbaar zijn voor mensen met een laag inkomen. Wij zien graag dat de huishoudens met een hoog inkomen die in een goedkope huurwoningen zitten, de maximale toegestane huurverhoging krijgen.

Beschikbaarheid

Corporatie en gemeente werken in 2020 actief samen om de voorraad sociale huurwoningen op peil te houden. Doel is dat er snel extra aanbod komt van sociale woningen. De gemeente zorgt ervoor dat procedures snel worden doorlopen en vergunningen worden afgegeven.

In de huisvestingsverordening is een nieuwe bepaling opgenomen waarin we de doorstroming gaan faciliteren. Er kan voorrang worden gegeven aan woningzoekenden die verhuizen naar een woning die beter passend voor hen is. Dit betekent dat we onder andere voorrang willen geven aan bepaalde woningzoekenden bij nieuwbouwprojecten.

Om ervoor te zorgen dat de “goedkope” scheefwoners een alternatief wordt aangeboden ziet de gemeente graag dat Kennemer Wonen (meer) woningen in de middenhuur toevoegt.

De gemeente wil in 2020 samen met de corporatie en huurdersverenigingen meer aandacht aan woonfraude besteden. Onderzocht wordt wat er voor nodig is om de woonfraude te stoppen.

Verder ziet de gemeente graag dat er alleen woningen worden verkocht als er ook nieuwe woningen worden toegevoegd.

De gemeente onderzoekt graag met Kennemer Wonen de mogelijkheden van kleine(re) tijdelijke woningen. Bijvoorbeeld; tiny housing/flexwonen.

DUURZAAMHEID EN SAMENWERKING

Duurzaamheid

De gemeente wil dat er een omslag komt naar een groene en duurzame samenleving. De gemeente voert de volgende acties uit op het gebied van duurzaamheid:

- Goede isolatie van woningen (minimaal B-label). Maatregelen kunnen zijn isoleren (dak, gevel, vloer, glas, naden en kieren), zuinige installaties voor verwarming en warm water, en de toepassing van zonneboiler en zonnepanelen;
- Naast het isoleren van de woningen zal tot 2050 wijkgericht wijken worden aangesloten op duurzame vormen van verwarmen (all-electric en warmtenet en een klein deel biogas);
- Verder faciliteert en stimuleert de gemeente haar inwoners om meer gebruik te maken van duurzame energie, bijvoorbeeld door aandacht te vestigen op gespecialiseerde bedrijven die zonnepanelen en woningisolatie bij inwoners onder de aandacht brengen.

Samenwerking

De overlegstructuur tussen de gemeente, corporatie en huurdersvertegenwoordiging wordt in 2020 voortgezet. Dit betekent voorbereiding van stukken in de projectgroep en afstemming in het bestuurlijk overleg.

Het overleg dient om de voortgang van de werkzaamheden in 2020 te bewaken en om nieuwe afspraken te maken voor het jaar 2021. Deze worden vastgelegd in de jaarplannen voor 2021.

WONEN, WELZIJN & ZORG EN LEEFBARE BUURTEN

Wonen, Welzijn & Zorg

De gemeente zet haar inzet in wijken voort. De woonzorgopgave richt zich op deze doelgroepen:

- Beschermd wonen/ maatschappelijke opvang
- Jongeren tussen 18-23 jaar
- Ouderen

In februari 2018 is met corporaties en zorgaanbieders een Pact 'Wonen met ondersteuning – commitment op leefbaarheid' opgesteld waarin de ambities voor 2018 en daarna breed zijn onderschreven. Verschillende opgaven zijn in uitvoering, zoals de overheveling van het Transferpunt Wonen van corporatie naar gemeenten en de start van Beschermd thuis (begeleiding en toezicht van cliënten Beschermd wonen in de thuissituatie).

Leefbare buurten

Als gemeente hebben wij nog steeds de verplichting om aan de taakstelling te voldoen en dus om vergunninghouders huisvesting te bieden.

KENNEMER WONEN: MAATREGELLEN EN INVESTERINGEN

In dit jaarplan 2020 staan alle maatregelen en bijbehorende investeringen die in 2020 gepland zijn door Kennemer Wonen. Op deze pagina een samenvatting van alle aparte onderdelen in dit jaarplan. En een overzicht van alle maatregelen die tussen 2017 en 2020 gerealiseerd en **gepland (rood)** zijn.

De onderstaande tabel wordt in elke volgende versie beter ingevuld.

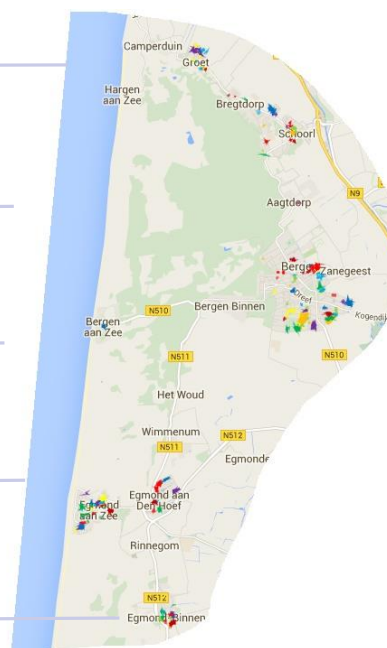
Nieuwbouw / Herstructurering:
Oplevering van 12 woningen in 2020.
Start bouw van 8 woningen.

Verkoop:
Verwachte verkoop van circa 2 woningen per jaar t/m 2020 op basis van mutatie.

Onderhoud & Renovatie:
Regulier planmatig onderhoud in diverse complexen. Renovatie van 0 woningen.

Energiezuinigheid:
Losse energiemaatregelen in woningen, aanleg van zonnepanelen en isolatie.

Leefbaarheid & WWZ:
Budget voor projecten (sociaal en maatschappelijk)



Type maatregel	2017	2018	2019	2020	Totaal streven
Nieuwbouw oplevering	+ 15	+ 81	+ 0	+ 12	+ 108
Sloop	- 0	- 0	- 8	- 0	- 8
Verkoop	- 1	- 0	- 2	- 2	- 5
Overige	+ 2	- 0	- 0	- 0	+ 2
Ontwikkeling tov 2.646	2.662	2.743	2.733	2.743	2.743
Ontwikkeling in % *	+ 1%	+ 4%	+ 3%	+ 4%	+ 4%
Renovatie	0	48	58	0	106
Zonnepanelen	416	279	155	155	1.005
Woningisolatie	26	50	40	40	156
TOTAAL	442	329	195	195	1.161

* De ambitie uit de prestatieafspraken is een toevoeging van nieuwbouw van minimaal 5% ten opzichte van het huidige woningaanbod. Deze toevoeging is gebaseerd op een periode van vier jaar. Jaarlijks kunnen daarin verschillen ontstaan.

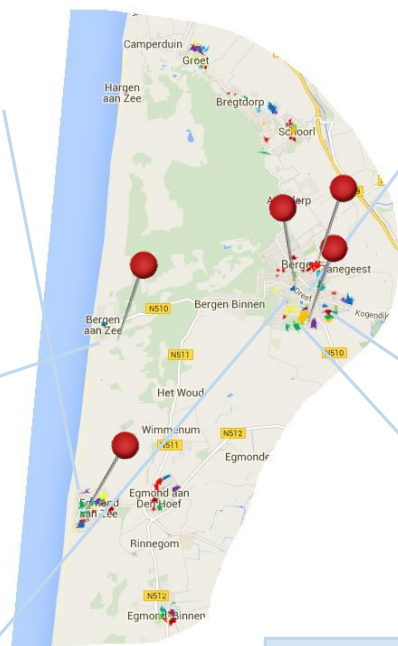
NIEUWBOUW & HERSTRUCTURERING

In 2020 worden naar verwachting de 12 woningen aan de Verspyckweg opgeleverd in de gemeente Bergen. Daarnaast wordt gestart met de sloop van 8 sociale huurwoningen bij Elkshove. Er zijn gesprekken gaande over de ontwikkeling van sociale huurwoningen bij Delversduin, Adelbertuskerk, Molenweg, de Rabobank in Schoorl en de Plevierenlaan.

Agnesplein en Reddingsbrigade:
KW en de gemeente zijn in gesprek over deze twee locaties in Egmond aan Zee.

Verspyckweg (Bergen a/Zee):
De omgevingsvergunning is in 2018 vastgesteld voor de bouw van 12 grondgebonden 3-kamer woningen met een huur tot de 2^e aftoppingsgrens. Start bouw voorjaar 2019 en oplevering in 2020.

Elshove 2 t/m 8a:
De sloop van 8 woningen en nieuwbouw van 13 woningen. De oplevering is gepland in 2021.



BSV terrein:
Als de gemeente en KW gezamenlijk extra inzet plegen dan is de oplevering van 32 appartementen en 12 grondgebonden woningen mogelijk in 2022.

Oosterkimschool:
KW en WoonGraag hebben een plan ontwikkeld voor totaal 15 grondgebonden woningen. KW neemt 8 sociale huurwoningen af. De start bouw is 2019 en de oplevering is gepland in 2021.

T&O terrein:
Als de raad instemt met het bestemmingsplan, dan wordt het plan (de nieuwbouw van 22 woningen) in 2020 nader uitgewerkt in overleg met gemeente en bewoners en kan in 2021 de bouw starten.

UITGANGSPUNTEN NIEUWBOUW/HERSTRUCTURERING:

- Bijdrage aan de realisatie van de ambities en doelen uit de Prestatieafspraken 2017-2020.
- Groei van het aanbod door toevoeging van betaalbare en rollatorgeschikte woningen voor kleine huishoudens van alle leeftijden in de sociale doelgroep.
- Ontwikkeling van de woningvoorraad die aansluit bij de vraag vanuit de huidige en toekomstige klanten: groei van kleine huishoudens, en een sterke vergrijzing.

SAMENGEVAT 2020

- Start bouw: 8 woningen
 - Aantal opleveringen: 12 woningen
- Totale investering (opleveringen): € 3.260.000**

Voortgang 2017-2020 (zie monitor voor uitgebreide voortgang)

Gewenst aantal in vier jaar: minimaal 132 woningen
Opgeleverd t/m 2019: **98 woningen**
Geplande oplevering in 2020: **12 woningen**
Acquisitie nieuwe projecten: 66 woningen (BSV en T&O)

VERKOOP

In **2017 hebben wij de verkoop geminimaliseerd**. Wij verkopen alleen die woningen die niet in onze wensportefeuille passen. 29% van onze woningportefeuille is groter dan 80 m² en nog eens 23% is tussen de 70-80 m². De vraag van woningzoekenden komt echter voor circa 85% van kleine huishoudens zonder kinderen. Verkoopwoningen vormen aanbod voor (jonge) midden- en hogere inkomens. Wij verkopen om aanbod voor deze doelgroep te creëren en doorstroming te stimuleren.

Onderstaande 45 woningen hebben een verkoopstrategie. Wij verwachten circa 2 woningen per jaar te verkopen door verhuizing van de huidige huurder. In vier jaar tijd gaat het om circa 7 woningen.

Teuggellaan eo:
6 2-onder-1-kap
woningen (5k >100 m²).



Duizendbladweg:
8 grondgebonden
woningen (5k >100 m²).



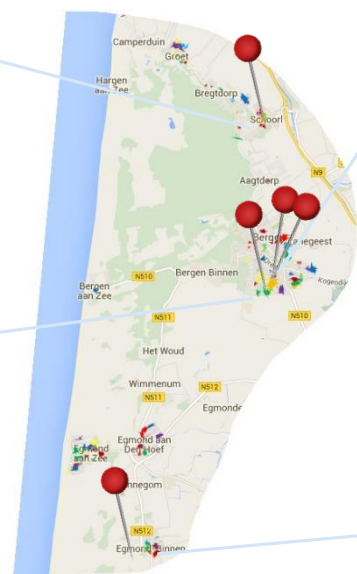
Luiveland eo: 11 grond-
gebonden woningen (5k).



Van Stavelenplein eo: 18
grondgebonden woningen.



De Krijt: 1 grondgebonden
woning 5k >100 m².



UITGANGSPUNTEN VERKOOP:

- Bijdrage aan de realisatie van de ambities en doelen uit de Prestatieafspraken 2017-2020.
- Verkoop van alleen die woningen die niet binnen de wensportefeuille passen (voornamelijk grondgebonden > 85 m²) en binnen bestaande VvE's.
- Verkoop bij mutatie of aan zittende huurder.

SAMENGEVAT 2020

- Verkoopstrategie: 45 woningen. Inschatting op basis van de begroting zijn 2 verkochte woningen in 2020.

Voortgang 2017-2020 (zie monitor voor uitgebreide voortgang)

Geschatte verkoop in vier jaar: circa 7 woningen

Verkocht t/m 2019: **3 woningen**

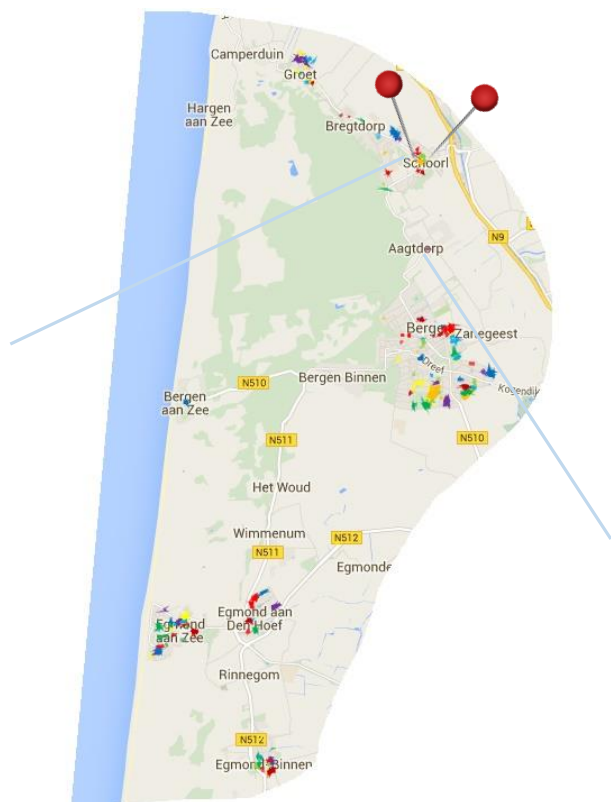
Geschatte verkoop in 2020: **2 woningen**

ONDERHOUD & RENOVATIE

In 2020 zijn de onderzoeken voor de acht woningen van de Duinvoetweg in Schoorl en de acht woningen aan de Smeerlaan nog steeds actueel (in 2019 mee gestart). Daarnaast wordt er in complexen regulier (planmatig) onderhoud gedaan.



Duinvoetweg (Schoorl):
Voor de 8 woningen is een renovatie-variant uitgewerkt. Wij besluiten hierover in 2019.



Smeerlaan (Schoorl):
Het betreft een complex van 8 woningen waar onderzocht wordt of sloop met nieuwbouw mogelijk is.

UITGANGSPUNTEN ONDERHOUD & RENOVATIE:

- Bijdrage aan de realisatie van de ambities en doelen uit de Prestatieafspraken 2017-2020.
- Projectmatige kwaliteitsverbetering van appartementengebouwen en/of rijen grondgebonden woningen.
- Verbetering van woningen en gebouwen om de kwaliteit, de rollatorgeschiktheid en de energiezuinigheid voor huidige en toekomstige klanten te verbeteren.

SAMENGEVAT 2020

- Aantal opgeleverde renovatiewoningen: 0
- Regulier (planmatig) onderhoud: € 2,2 mln.

Totale investering (opleveringen): € 0

Voortgang 2017-2020 (zie monitor voor uitgebreide voortgang)

Totale aantal gerenoveerde woningen: geen specificatie
Gerenoveerd t/m 2019: 106 woningen
Geplande renovatie in 2020: 0 woningen

ENERGIEZUINIGHEID

De investeringen in energiezuinigheid zijn voor het grootste deel onderdeel van de investeringen in nieuwbouw en renovatie:

- Alle woningen die in het bestaande bezit worden gerenoveerd, hebben na de investering een energie-index van maximaal 1,25 (zie de investeringen bij renovatie).
- Alle opgeleverd nieuwbouwwoningen hebben een energie index van maximaal 0,6 (zie nieuwbouw).

Concrete investeringen

Naast nieuwbouw en renovaties hebben we projecten die bijdragen aan de verbetering van de energiezuinigheid van de bestaande woningvoorraad:

- Plaatsing van zonnepanelen voor circa 155 woningen.
- Na-isolatie van grondgebonden woningen. Dit bieden we vraaggericht aan, dat wil zeggen dat onze huurders zelf kunnen kiezen om hiervoor een aanvraag in te dienen. Bij mutatie vindt dit ook plaats. We verwachten dit bij circa 40 woningen uit te voeren.
- Na-isolatie van woningen en gebouwen in projectmatige renovaties (zie pagina Renovatie).

Voor de eerste twee maatregelen zijn we afhankelijk van de medewerking van onze huurders.

Naast de bovengenoemde plannen is er voor verdere plannen nog uitwerkingstijd beschikbaar.

NB: In de investering is alleen het bedrag voor de aanleg opgenomen. Er wordt geen huurverhoging gevraagd voor deze investering en de opbrengst komt dus volledig ten goede aan de huurder. Deze investering/opbrengst is moeilijk te kwantificeren en daarom niet meegenomen.

Wij verwachten met ons **Meerjarige Duurzaamheidsprogramma** voldoende te kunnen investeren om tot en met eind 2020 de volgende doelen per gemeente te bereiken:

- Gemiddelde maximale energie-index van 1,25
- Maximale aandeel woningen met een EI vanaf 1,80 is 5%

UITGANGSPUNTEN ENERGIEZUINIGHEID:

- Bijdrage aan de realisatie van de ambities en doelen uit de Prestatieafspraken 2017-2020.
- Verbeteren van de energiezuinigheid van de woningen voor meer wooncomfort en lagere woonlasten.
- Bijdrage aan de vermindering van de CO2 uitstoot
- Verhogen van de omvang van de energieopwekking.

SAMENGEVAT 2020

- Zonnepanelen: 155 woningen
- Na-isolatie van woningen: 40 woningen
- Projectmatige energiemaatregelen zijn meegenomen in de investeringen bij renovatie

Totale investering: € 1.490.000

Voortgang 2017-2020 (zie monitor voor uitgebreide voortgang)

Totaal woningen met panelen: ca. 1.000 (40% van totaal)

Geplaatst t/m 2019: **panelen op 850 woningen**

Geplande panelen in 2020: **155 woningen**

HUURBELEID EN LIBERALISATIE

Streefhuurbeleid

Wij verhuren in de gemeente minimaal 95% van onze woningvoorraad binnen de sociale huurgrens. In 2020 nemen we op dit vlak geen specifieke maatregelen, aangezien we verwachten met het huidige streefhuurbeleid tot en met 2020 te kunnen voldoen aan de huurdifferentiatie zoals benoemd in de Prestatieafspraken 2017-2020.

Huurverhoging 2020

In 2019 is het nieuwe huurbeleid van Kennemer Wonen voor de periode 2020-2023 vastgesteld. In 2019 werkt de overheid aan een wetwijziging omtrent de huurverhogingen, als uitvoering van het sociaal huurakkoord. Ons huurbeleid is opgesteld in de geest van dit sociaal huurakkoord en is tevens een voortzetting van het gematigd huurbeleid van de afgelopen jaren. Dit betekent dat wij de jaarlijkse huurverhoging per 1 juli inflatievolgend laten zijn, gemiddeld over alle sociale huurwoningen. Op individueel niveau variëren wij de huurstijging binnen wat wettelijk is toegestaan. De huursomstijging, die berekend wordt over het kalenderjaar, heeft een wettelijke ruimte van 1% boven inflatie, die wij deels benutten. Wij passen de mogelijkheid toe van een inkomensafhankelijke huurverhoging bij onze huurders die niet tot de sociale doelgroep behoren. Deze wordt benut voor investeringen die bijdragen aan het realiseren van de doelen en ambities uit de prestatieafspraken 2017-2020 en de jaarplannen, dat wil zeggen investeringen in nieuwbouw, renovatie, duurzaamheid, betaalbare huren en het verbeteren van de doorstroming.

Liberalisatie

Maximaal 5% van onze woningen verhuren we met een geliberaliseerde huur, die aan de onderkant van de vrije markt ligt (€ 720-900). Dit doen we om betere verhuismogelijkheden te bieden voor de middeninkomens, en zo de beschikbaarheid voor de sociale doelgroep te vergroten. In 2017 hebben we 79 grotere woningen aangemerkt als te liberaliseren woningen. De huren worden pas bij verhuizing van de zittende huurders verhoogd boven de liberalisatiegrens. Op basis van de mutatiegraad verwachten we vanaf 2018 jaarlijks circa 4 woningen te liberaliseren.

UITGANGSPUNTEN DIFFERENTIATIE & STREEFHUREN:

- Bijdrage aan de realisatie van de ambities en doelen uit de Prestatieafspraken 2017-2020.
- Betaalbare huren voor huishoudens van alle leeftijden.
- Voldoende woningen voor (niet-)huurtoeslaggerechtigden binnen de sociale doelgroep om te voldoen aan de regelgeving van passend toewijzen.
- Vergroten van het aanbod aan goedkopere markthurowoningen voor de midden- en hogere inkomens
- Volgend op de wettelijke regelgeving van de landelijke huursombenadering en jaarlijkse huuraanpassingsregels.

De investeringen die hiertoe gedaan worden zijn moeilijk te kwantificeren en zijn daarom hierbuiten gelaten.

Voortgang 2017-2020

Geschatte liberalisatie in vier jaar: circa 16 woningen

Geliberaliseerd t/m 2019: **12 woningen**

Geschatte liberalisatie in 2020: **4 woningen**

WONEN, WELZIJN & ZORG

Wonen, Welzijn & Zorg

In de gemeente Bergen zetten wij ons in om een omgeving te creëren waarin huurders en hun omgeving zich bij elkaar betrokken voelen. Er is een grotere groep huurders waar wij een verminderde zelfredzaamheid zien op psychisch, fysiek en sociaal vlak. Een inclusieve gemeenschap die betrokken is bij elkaar en een goede samenwerking met gemeente en zorg & welzijn, draagt bij aan het zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen.

Weer Thuis

Als corporatie hebben we een rol in het beschikbaar stellen van betaalbare zelfstandige woningen voor mensen die uitstromen uit de Maatschappelijke Opvang, Beschermd Wonen en de Jeugdzorg. Daartoe is door partijen het Pact 'Wonen met ondersteuning – commitment op leefbaarheid' ondertekend. Kandidaten worden aangemeld via het Transferpunt. Om de landing in de wijk zo succesvol mogelijk te laten zijn en de leefbaarheid zo goed mogelijk te waarborgen, willen wij de samenwerking versterken. Met de gemeente willen wij de mogelijkheid verkennen voor alternatieve vormen van huisvesting, waar mensen tijdelijk kunnen wonen.

Langer Thuis

Mensen wonen steeds langer thuis, tot op zeer hoge leeftijd. Kennemer Wonen investeert in het verbeteren van de toegankelijkheid van complexen en waar mogelijk in de doorgankelijkheid (rollatorgeschikt maken). Wij faciliteren waar mogelijk in het beschikbaar stellen van ruimten voor activiteiten en ontmoeting. Bij nieuwbouw willen wij met de gemeente kansen verkennen voor het realiseren van kleinschalige woonvormen voor mensen die niet meer zelfstandig kunnen wonen en het zo mogelijk realiseren van een voorziening voor ontmoeting. Een goede woonomgeving is daarbij een vereiste.

UITGANGSPUNTEN WONEN, WELZIJN EN ZORG:

- Bijdrage aan de realisatie van de ambities en doelen uit de Kaderafspraken 2017-2020.
- Faciliteren van zelfstandig wonen (onder begeleiding of met zorg aan huis) door middel van het beschikbaar stellen van woningen.
- Samenwerken om Langer Thuis wonen te faciliteren.

Netwerkbijeenkomst 2020

Kennemer Wonen organiseert in 2020 een netwerkbijeenkomst om de regionale samenwerking te versterken en de opgaven te bereiken.

Projectorganisatie Woonzorg Pact

Bergen is één van de voorbeeldgebieden vanuit de Projectorganisatie Woonzorg Pact waar we met de gemeente, zorg en welzijn en vertegenwoordiging van de WMO Raad en de Huurderskoepels een woonservicegebied willen ontwikkelen.

LEEFBAARHEID & BIJZONDERE BEMIDDELING

Leefbaarheid

In de gemeente Bergen scoren alle buurten en wijken waar wij bezit hebben goed in de Leefbaarometer. Dat geeft aan dat er geen structurele problemen zijn. Wij zetten ons op meerdere manieren in om de leefbaarheid op peil te houden, voorbeelden hiervan zijn:

- Wij huisvesten de bijzondere doelgroepen zorgvuldig, rekening houdend met de leefbaarheid in de buurt. Zodat de kans op een succesvolle bemiddeling het grootst is;
- Wij zoeken hier de samenwerking en maken heldere werkafspraken in de wijk, zodat we snel kunnen ingrijpen. Dit geldt ook voor onze inzet bij buurtbemiddeling en schuldhulpverlening;
- Wij zetten wijkbeheerders en wijkconsulenten in die problemen signaleren en oppakken;
- Een leefbaarheidsbudget, waar mede bewonersinitiatieven uit gefinancierd worden;
- Wij zetten in op de aanpak van Woonfraude en willen hierin meer en beter samenwerken met de gemeente. De gemeente heeft daarin het belang van de aanpak van fraude met uitkeringen en toeslagen. De wijkconsulenten zijn gebaat bij raadpleging van het BRP.

Bijzondere bemiddeling

Vergunninghouders

Wij stellen woningen beschikbaar voor de taakstelling van de gemeente. In 2019 is deze taakstelling circa 22 personen. We houden rekening met wat de gemeente aan ons vraagt voor de bepaling van de huishoudgrootte, maar gaan hier uit van gemiddeld 2-3 personen. Hiervoor zijn dus circa 9 woningen nodig. We verwachten voor heel 2020 dezelfde taakstelling als in 2019.

Zelfstandig wonen met begeleiding op afstand

Het Transferpunt bemiddelt woningen aan personen die uit een zorg-of welzijnsinstelling komen en er aan toe zijn om zelfstandig te wonen. De bewoners die hiervoor in aanmerking komen, worden aangedragen door de instellingen zelf. Wij stellen jaarlijks 5 tot 6 woningen beschikbaar.

UITGANGSPUNTEN LEEFBAARHEID & BEMIDDELING:

- Bijdrage aan de realisatie van de ambities en doelen uit de Kaderafspraken 2017-2020.
- Een leefomgeving die schoon, heel en veilig is
- Eigen verantwoordelijkheid van bewoners staat voorop, wij hebben een signalerende en faciliterende rol
- Huisvesting voor specifiek urgente en zorgbehoevende huishoudens via directe bemiddeling

SAMENGEVAT 2020

Totale investering:

- Budget leefbaarheid en bewonersinitiatieven: € 123.000

Pact 'Wonen met ondersteuning commitment op leefbaarheid'

Voor de uitstroom van jongeren (18-/18+) uit de jeugdzorg en de uitstroom van mensen uit beschermd en begeleid wonen hebben corporaties en zorg- en welzijnsinstellingen in 2018 een pact ondertekend. Het ideaal is: regionale beschikbaarheid van woningen en woonvormen waarin niemand tussen wal en schip valt, waar kwetsbare inwoners zich welkom voelen en zich verzekerd weten van zorg, begeleiding en contact, en burenhun nieuwe burenhun met vertrouwen zien komen en blijven.

SAMENWERKING & MONITORING

Monitoring: de terugblik

De kerngroep heeft de Monitor Prestatieafspraken 2017-2020 opgezet. Hiermee wordt jaarlijks gekeken of de geplande inzet uit de jaarplannen is gerealiseerd en of de voortgang voldoende is om de doelen uit de prestatieafspraken te behalen. Deze monitor wordt 1x per jaar besproken in het bestuurlijke najaarsoverleg en wordt door de kerngroep gezamenlijk ingevuld.

Jaarplan: de vooruitblik

Iedere partij maakt een jaarplan met de inzet voor het komende jaar. Alle jaarplannen worden 1x per jaar besproken in het bestuurlijke najaarsoverleg en worden opgesteld door Kennemer Wonen samen met de kerngroep.

Evaluatie: verbeterpunten voor de samenwerking voor 2020 en verder

De wederkerigheid van de afspraken is een vereiste om de gezamenlijke doelen te realiseren. Om de inzet in dit jaarplan uit te kunnen voeren is het voor KW van belang dat de gemeente Bergen:

- Actief blijft zoeken naar locaties om nieuwbouw sociale huurwoningen voor kleine huishoudens te realiseren. Wij hebben (bijna) geen grondposities in de gemeente en zijn voor de toevoeging van nieuwbouw afhankelijk van de gemeente en van ontwikkelende partijen.
- Bij nieuwbouw de borgstelling bij het WSW garandeert middels een generieke achtervangovereenkomst.
- Het beleid rondom de stedenbouwkundige, procedurele en financiële kaders met elkaar afstemt. Het gaat dan bijvoorbeeld over leges, sociale grondprijzen, de bijdrage aan gemeentelijke kosten planologische procedure, de ambtelijke ondersteuning en parkeernormen.
- Onderzoekt hoe KW toegang kan krijgen tot sommige data uit het BRP (binnen de privacywetgeving) in verband met de aanpak woonfraude.
- De leefbaarheid in de wijken vergroot door goede opvolging, achtervang en samenwerking tussen gemeente, de zorgpartijen en KW. In combinatie met concrete jaarafspraken ter uitvoering van de WMO (voor wat betreft Wonen).
- **Samen met Kennemer Wonen bijdraagt aan de inzet van buurtbemiddeling (ieder 50%).**
- Met de uitvoering van wijkplannen samen optrekken in het afstemmen van de fysieke woonomgeving (groen en grijs).

UITGANGSPUNTEN SAMENWERKING & MONITORING:

Bijdrage aan de realisatie van de ambities en doelen uit de Kaderafspraken 2017-2020.

Partijen:

- informeren elkaar over strategische uitgangspunten en daarbij behorende beleidsvisies en plannen.
- zijn open over belangen en hebben begrip voor elkaars standpunten.
- informeren elkaar over relevante ontwikkelingen in de organisatie of omgeving die van invloed zijn op de realisatie van deze prestatieafspraken.

ONDERTEKENING

Namens gemeente Bergen

Wethouder, de heer E. Bekkering

Namens gemeente Uitgeest

Wethouder, de heer J. Brouwer

Namens gemeente Castricum

Wethouder, de heer P. Slettenhaar

Namens gemeente Heiloo

Wethouder, de heer R. Opdam

Namens Kennemer Wonen

Directeur-bestuurder, de heer H.J. Tromp

Heiloo, 28 november 2019

Namens St. Huurdersoverleg de Egmonden

Bestuurder, mevrouw M. Oudewortel

Namens Huurdersvereniging WBV Castricum

Bestuurder, mevrouw A.Th. Rosier-Hagenbeek

Namens Huurdersvereniging Li-Ak

Bestuurder, mevrouw G.A. Kuyper-Bruschke

Namens Huurdersvereniging Uitgeest

Bestuurder, de heer J. van Zuylen

Leefbaarheidsactiviteiten 2020

Dit overzicht is een bijlage bij het Jaarplan 2020, als bedoeld op pag. 16 van het Jaarplan.

Heiloo

Onderwerp
Schoonmaak en groenonderhoud Flexibel leefbaarheidsbudget Gemeenschappelijke berging Oostweide Buurtbemiddeling WonenPlus Onderzoek saamhorigheid bewoners Mariënstein, Vrieswijk, Termijen (slootzijde) Schoonmaak Hoog en Laag trespa gootbak

Uitgeest

Onderwerp
Schoonmaak en groenonderhoud (plus €2.500 tbv aanpak De Koog) Flexibel leefbaarheidsbudget Buurtbemiddeling De Darse fietsenberging Trappenhuizen de Koog Dr Brugmanstr 120-260, trapliften

Bergen

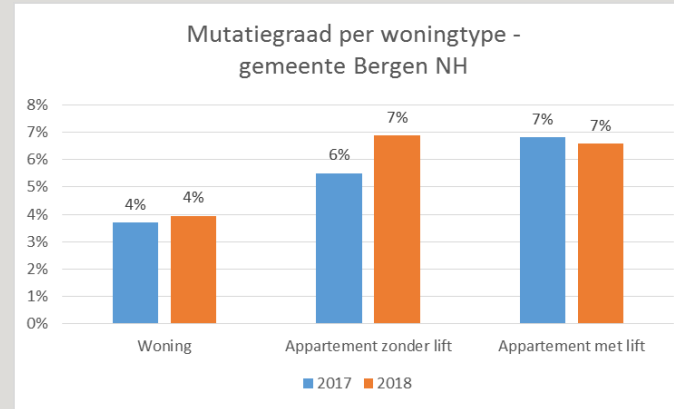
Onderwerp
Schoonmaak en groenonderhoud Flexibel leefbaarheidsbudget Buurtbemiddeling WonenPlus Verwijderen groene aanslag muren en trespa Nездijk Opknappen trappenhuis Eisenhowerstraat Verlichting stegen Tuindorp Bergen renovatie tuin Zakedijkje Weghalen bamboe Nездijk

Castricum

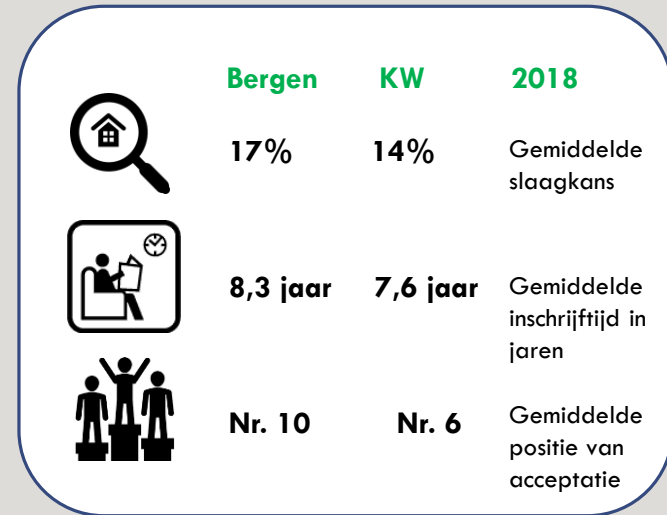
Onderwerp
Schoonmaak en groenonderhoud Flexibel leefbaarheidsbudget Buurtbemiddeling

FACTSHEET KENMERKEN WONINGVOORRAAD

AANTAL WONINGEN
1-1-2019: 2.737
Bron: DE

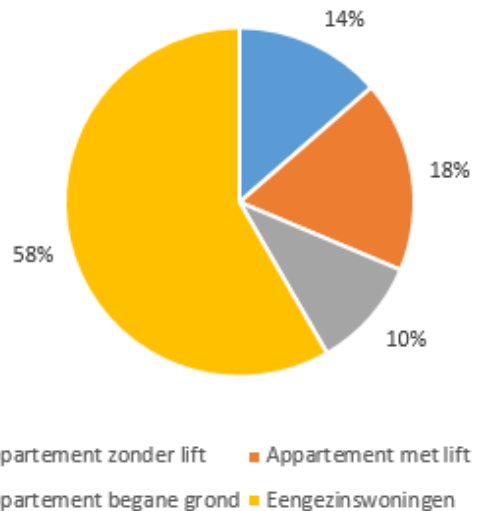


Aantal opgezegde contracten in 2018: 140
Aantal opgezegde contracten in 2017: 123



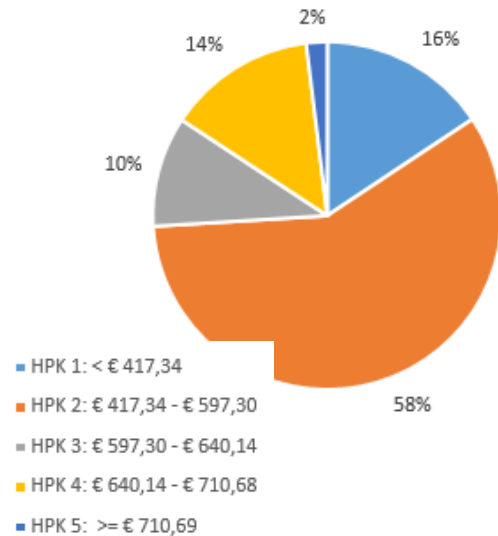
Verdeling woningtypes

42% appartementen



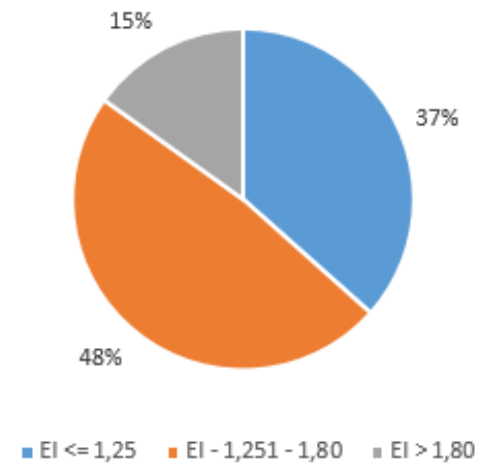
Verdeling huurprijsklassen

84% < 2^e aftoppingsgrens



Verdeling energielabels

Gemiddelde EI = 1,40



Verdeling oppervlakte

29% groter dan 80 m²

