

Prestatieafspraken gemeente Den Helder

2016 – 2021

Inleiding

Dit zijn de prestatieafspraken die de gemeente Den Helder, Woningstichting Den Helder, Stichting Woontij, Stichting Huurdersbelang Den Helder en Bewonersvereniging Nieuwediep met elkaar maken voor de periode 2016 - 2021.

De gemeente en de beide corporaties werken al jaren samen. Ook voor de periode 2012-2015 werden met elke corporatie afzonderlijk prestatieafspraken gemaakt.

Sinds de invoering van de nieuwe Woningwet in 2015 worden ook huurdersorganisaties bij het maken van afspraken betrokken. De genoemde partijen hebben elk hun eigen inbreng geleverd in de totstandkoming van deze prestatieafspraken.

Ook hebben zij bijgedragen aan de totstandkoming van de nieuwe Woonvisie Den Helder (vastgesteld juli 2016). In de Woonvisie is geconstateerd dat er veel op het beleidsterrein van het Wonen en wat daarmee samenhangt in beweging is. Dat maakt het moeilijk om te voorzien hoe de maatschappelijke realiteit er over 5 jaar uitziet. Lastig is het dan ook om voor de gehele periode gedetailleerde afspraken te maken.

In deze prestatieafspraken is er daarom voor gekozen om voor de gehele looptijd tot 2021 afspraken op hoofdlijnen te maken en deze in een raamovereenkomst vast te leggen. Deze overeenkomst vormt vervolgens het kader waarbinnen er jaarlijks concrete activiteiten worden afgesproken.

Partijen

Den Helder telde medio 2016 27.200 woningen. Hiervan worden er circa 10.000 door Woningstichting Den Helder en circa 800 door Stichting Woontij beheerd. Woningstichting is vrijwel uitsluitend actief in Den Helder, Woontij heeft haar grootste bezit op Texel. Woningstichting is naast een beheerende corporatie ook een ontwikkelende corporatie en speelt een belangrijke rol bij de herstructurering van het stadshart en de wijk Nieuw Den Helder. Stichting Woontij richt zich hoofdzakelijk op beheer en is een belangrijke partij bij de huisvesting van bijzondere doelgroepen.

Daarnaast hebben Woonzorg Nederland en vastgoedbedrijf Patrizia huurwoningen in Den Helder. Woonzorg Nederland is een landelijk werkende categorale instelling met uitsluitend woningaanbod voor ouderen (circa 170 wooneenheden). Met Woonzorg Nederland worden om deze reden aparte afspraken gemaakt. Patrizia is geen toegelaten instelling onder het regime van de Woningwet en heeft een complex huurwoningen in het centrum in bezit. Met Patrizia worden geen afspraken gemaakt.

Stichting Huurdersbelang is de huurdersvereniging van Woningstichting Den Helder. De Bewonersvereniging Nieuwediep is de huurdersorganisatie van Stichting Woontij.

1. Organisatie en samenwerking

Partners in Wonen

De gemeente Den Helder, Woningstichting Den Helder, Stichting Woontij, Stichting Huurdersbelangen Den Helder en Bewonersvereniging Nieuwediep willen samen werken aan een veilig en gezond woon- en leefklimaat in Den Helder. Ieder doet wat er in zijn of haar vermogen ligt en draagt zo op een eigen manier bij. Zij zijn zich er van bewust dat zij elkaar nodig hebben. Door met alle partijen samen één set van afspraken te maken worden de bijdragen van de partijen op elkaar afgestemd. De beide corporaties kunnen elkaar daarbij aanvullen en acteren op die opgaven waar zij van nature sterk in zijn.

Samenwerken in partnerschap vraagt van de partijen:

- Uitgaan van het gemeenschappelijke doel;
- Transparantie en openheid naar elkaar; informatie delen, elkaar aanspreken op het nakomen van afspraken;
- Samen onderzoeken, uitvoeren, monitoren en communiceren.

Woonvisie als basis

De Woonvisie van Den Helder 2016-2020 *'In Den Helder kan meer!'* is door de gemeenteraad op 11 juli 2016 vastgesteld. De hierin genoemde doelen en thema's zijn leidend voor deze prestatieafspraken daar waar het gaat om huishoudens die zijn aangewezen op de sociale huurvoorraad.

De woonvisie zet in op het behoud en het versterken van welvaart en welzijn voor de huidige en toekomstige bewoners. De hoofdthema's van de Woonvisie zijn:

1. Betaalbare kwaliteit
2. Goed wonen voor jong & oud
3. Duurzaam wonen
4. Tijdelijk wonen

In de raamafspraken en jaarschijven wordt aangegeven aan welk thema de afspraken bijdragen.

Jaarschijven

De afspraken op hoofdlijnen in deze prestatieafspraken worden jaarlijks uitgewerkt in jaarschijven of jaarplannen. In het voorjaar van elk jaar wordt vooruitgeblikt op het volgende jaar, in het najaar wordt het jaarplan voor het volgende jaar bestuurlijk door de partijen vastgesteld. Hierbij wordt er voor gezorgd dat partijen in de gelegenheid zijn om de activiteiten voor het volgende jaar in hun begroting te verwerken (voor 2017 is dit niet meer haalbaar).

De eerste jaarschijf 2017 wordt separaat van, maar gelijktijdig met, deze prestatieafspraken gepresenteerd.

Overlegstructuur

De partijen organiseren twee maal per jaar een bestuurlijk overleg. In het voorjaarsoverleg wordt teruggeblikt op de uitvoering van de afspraken van het voorgaande jaar en wordt de bijdrage van elk van de partijen voor het volgende jaar besproken. De corporaties brengen voor dit overleg hun activiteitenplan ('bod' aan de gemeente) voor het volgende jaar in. In het najaarsoverleg wordt het jaarplan voor het volgende jaar tussen partijen vastgelegd. De corporaties zijn dan vervolgens in staat om te voldoen aan de verplichting om hun jaarplan voor 15 december in te dienen bij het ministerie.

De bestuurlijke overleggen worden ambtelijk voorbereid door medewerkers van de gemeente, de corporaties en vertegenwoordigers van de huurdersverenigingen. De gemeente zorgt er voor dat deze overleggen tot stand komen en voert het secretariaat.

De partijen informeren elkaar tijdig over voorgenomen nieuwbouw-, renovatie- en herstructureringsprojecten en over projecten in de openbare ruimte. Deze afstemming vindt in hetzelfde ambtelijk voor- en najaarsoverleg plaats als waarin de jaarschijven besproken worden.

De partijen zorgen er gezamenlijk voor dat de gemeenteraad geïnformeerd wordt over de uitvoering van prestatieafspraken en waarbij actuele thema's of ontwikkelingen kunnen worden uitgediept. Hiervoor wordt een raadsspecial georganiseerd in het tweede kwartaal van elk jaar. De gemeente neemt hierbij het initiatief.

Looptijd

Deze overeenkomst geldt voor de periode van 1 december 2016 tot 1 januari 2021 en loopt na deze datum automatisch door tot het moment waarop er een nieuwe overeenkomst wordt gesloten.

Evaluatie

Begin 2018 wordt de gekozen werkwijze met jaarschijven door de betrokken partijen geëvalueerd.

Bijzondere omstandigheden

Uitgangspunt bij deze afspraken is redelijkheid en billijkheid tegenover elkaar, ook bij gewijzigde omstandigheden. Als één van de partijen meent dat deze afspraken gevolgen hebben die onredelijk of onbillijk zijn, is deze partij gerechtigd voorstellen te doen aan de andere 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. Een voorbeeld hiervan is gewijzigde wet- en regelgeving van het Rijk of van regelgevende instanties zoals het Waarborgfonds Sociale Woningbouw of de Autoriteit Woningcorporaties. Hierdoor kunnen wijzigingen in de afspraken worden voorgesteld. Partijen moeten instemmen met voorstellen tot wijzigingen voordat deze in de plaats komen van de afspraken in deze prestatieovereenkomst.

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 zal bestuurlijk overleg plaatsvinden tussen gemeente, corporaties en huurdersverenigingen.

2. Betaalbaarheid en bereikbaarheid

*Bijdrage aan thema's Woonvisie:
Betaalbare kwaliteit
Goed wonen voor jong & oud*

Woonruimteverdeelsysteem

Om woningzoekenden zo optimaal mogelijk te informeren over het totale regionale woningaanbod biedt Woningstichting Den Helder haar woonruimte aan via de regionaal werkende portal Woonmatch Kop Noord-Holland. Stichting Woontij heeft het grootste deel van haar bezit op Texel en bedient een andere huurmarkt dan de overige corporaties in de regio Kop van Noord-Holland. Zij heeft er daarom voor gekozen om nu niet aan te sluiten bij Woonmatch Kop Noord-Holland. In de loop van de contractperiode van deze prestatieafspraken zal Woontij deze keuze heroverwegen.

Passend toewijzen

Passend toewijzen moet voorkomen dat huishoudens met een smalle beurs (de primaire doelgroep van corporaties) in (te) dure huurwoningen terecht komen. Passend toewijzen voorkomt dat deze huishoudens in problemen komen met het betalen van hun huur en het voorkomt onnodige aanspraak op overheidsmiddelen (huurtoeslag).

De corporaties wijzen hun woningvoorraad met een huur tot de hoogste aftoppingsgrens¹ voor minimaal 95% toe aan huishoudens met een inkomen beneden de huurtoeslaggrens. Zij geven de gemeente jaarlijks achteraf een overzicht van de door hen toegewezen huurwoningen, onderverdeeld naar de huurprijscategorieën* goedkoop (tot € 415), betaalbaar (tot € 586 (1- en 2 persoons huishoudens) respectievelijk € 628 (3- en meerpersoons huishoudens), en duur (tot €711) per huishoudens- en inkomenscategorie. Tevens geven zij een overzicht van de omvang van hun totale bezit aan huurwoningen met een huur tot de hoogste aftoppingsgrens.

* € 586 voor 1 en 2 persoons huishoudens, € 628 voor 3 en meerpersoons huishoudens, prijspeil 1 januari 2016

Partijen vinden een gedifferentieerde bewonerssamenstelling in buurten en wijken belangrijk. Binnen de wettelijke kaders worden door de corporaties zoveel mogelijk de kansen benut om bij de woningtoewijzing huurders met (lage) middeninkomens meer ruimte te geven.

Woonlasten

Corporaties en gemeente streven naar beperking van de woonlasten van huurders. Naast de huur zijn energiekosten en gemeentelijke belastingen componenten van de woonlasten. De corporaties passen waar nodig en mogelijk energiebesparende technieken toe. Dit bespaart de huurders woonlasten. Corporaties werken er binnen de kaders van de regelgeving naar toe om de woonlasten i.p.v. de huurprijs als basis te nemen bij het toewijzen van woningen. De corporaties besteden expliciete aandacht aan de voorlichting van hun huurders m.b.t. het huur- en woonlastenbeleid en hun mogelijkheden hier binnen de grenzen van gemaakte afspraken invloed op uit te oefenen.

Jonge starters

Corporaties hebben oog voor de financiële positie van jonge startende huishoudens. En passen waar nodig en mogelijk passende regelingen toe teneinde de eerste stap op de woningmarkt voor deze doelgroep mogelijk te maken. Dit betreft zowel de instap op de huur- als de koopmarkt. Elke corporatie past hier haar eigen regelingen toe en wisselen hun ervaringen onderling uit. Woontij geeft aan jongeren voorrang bij de toewijzing van bepaalde woningcategorieën.

Woningstichting past in een aantal complexen korting op de huur voor jongeren onder de 23 jaar toe. Kopers van een woning van Woningstichting Den Helder kunnen reeds gebruik maken van een starterlening. Woningstichting handhaaft deze mogelijkheid gedurende de contractperiode. Woontij doet dit met haar Koopstart-regeling. .

De gemeente onderzoekt hoe zij een starterslening t.b.v. kopers van particuliere woningen kan financieren.

Huurschuldhelpverlening en voorkomen huisuitzettingen

Partijen zijn zich er van bewust dat vroegtijdig signaleren van schuldenproblematiek de grootste kans biedt op een adequate oplossing. Daarom nemen corporaties in een zeer vroeg stadium van huurachterstand contact op met hun huurders en trachten erger te voorkomen. In die situaties waarin het niet lukt het probleem in de kiem te smoren overleggen gemeente en corporaties met in

achtneming van de Wet Bescherming Persoonsgegevens met elkaar op casusniveau ten einde te komen tot de meest kansrijke vorm van hulpverlening en ter voorkoming van zorgwekkende huurschulden met huisuitzetting tot gevolg. De gemeente ontwikkelt een Armoedebeleid waarin ruimte is voor alternatieve vormen van schuldenbewind, zoals inhouden van vaste lasten in combinatie met budgetbeheer en begeleiding. Bij de voorlichting over dit beleid besteden partijen expliciete aandacht aan de huurders.

Corporaties en huurdersverenigingen voeren regelmatig overleg over het huur- en woonlastenbeleid en over de door huurders gesignaleerde knelpunten. Corporaties en huurders bezien de mogelijkheden om bij het woningaanbod een rekeninstrument voor huurders te ontwikkelen waarmee woningzoekenden eenvoudig kunnen uitrekenen of zij met hun inkomen de woonlasten kunnen betalen.

3. Beschikbaarheid

*Bijdrage aan thema's Woonvisie:
Betaalbare kwaliteit*

Sociale huurvoorraad

Alle partijen vinden het belangrijk dat er in Den Helder voldoende (betaalbare) sociale huurwoningen beschikbaar zijn en blijven. Jaarlijks houden de corporaties de ontwikkeling van hun bezit bij en rapporteren daarover. Gemeente en corporaties hebben samen in beeld gebracht wat de omvang is van het aanbod en wat de omvang is van de doelgroep die op deze woningen is aangewezen. Per juli 2016 heeft Woningstichting Den Helder circa 10.000 huurwoningen waarvan 8.800 in het betaalbare segment (huur tot € 628). Woontij heeft 800 huurwoningen waarvan 720 in het betaalbare segment. De omvang van de doelgroep in Den Helder bedraagt circa 6.200 huishoudens. Op dit moment zijn er dus meer dan voldoende betaalbare huurwoningen beschikbaar. Gemeente en corporaties houden deze omvang van de doelgroep als ondergrens aan van het benodigd aantal sociale huurwoningen.

De corporaties monitoren en informeren de andere partijen jaarlijks over:

- de ontwikkeling van hun sociale woningvoorraad
- de ontwikkeling van de wachttijden voor een sociale huurwoning.

Dit wordt tussen partijen besproken in het voorjaarsoverleg.

Ontwikkeling van de voorraad

Door verkoop, liberalisering en sloop van huurwoningen en door nieuwbouw verandert de omvang en samenstelling van het corporatiebezit. De partijen spreken met elkaar af dat behoud van de minimaal benodigde omvang van de sociale huurvoorraad uitgangspunt is bij plannen voor verkoop, liberalisering, sloop en nieuwbouw door de corporaties en bij de juridische splitsing van Woningstichting Den Helder.

Bij voorgenomen sloopplannen betrekken de corporaties de stedenbouwkundige overwegingen van de gemeente en voeren hierover overleg.

De gemeente Den Helder heeft met de regiogemeenten afspraken gemaakt over vraaggerichte woningbouw en netto-toevoegingen aan de woningvoorraad. Nieuwe woningbouwplannen worden regionaal afgestemd aan de hand van een afwegingskader. Nieuwe woningbouwplannen van de corporaties worden door de gemeente ook in deze context beoordeeld. Om ervoor te zorgen dat nieuwbouwplannen van de corporaties passen in het regionaal afwegingskader overleggen corporaties en gemeente in een vroegtijdig stadium over de programmering van woningbouwplannen.

Vraaggestuurde ontwikkeling tot woningbouw faciliteert de gemeente door nieuwe bestemmingsplannen globaler en flexibeler te maken en deze tijdig aan te passen en door dit als basis te nemen in de toekomstige omgevingsvisie.

De gemeente houdt jaarlijks een overzicht bij van mutaties in de woningvoorraad. De corporaties leveren hiervoor de gegevens voor wat betreft de huurvoorraad uitgesplitst naar huurprijsklassen.

4. Huisvesting van bijzondere doelgroepen

*Bijdrage aan thema's Woonvisie:
Goed wonen voor jong & oud
Tijdelijk Wonen*

Woonwensen

Gemeente en de corporaties willen graag weten of er voor de diverse doelgroepen voldoende geschikte woningen beschikbaar zijn. De woonvisie van Den Helder zet met nadruk in op het inspelen op woningbehoeften van jongeren en ouderen en van mensen in het algemeen die in alternatieve woonvormen en woonomgevingen geïnteresseerd zijn. Partijen spannen zich er voor in om deze wensen te leren kennen en de kansen te benutten om deze wensen in Den Helder werkelijkheid te laten worden. De gemeente neemt het initiatief om deze woonwensen met de partners te inventariseren.

Wonen, zorg en welzijn

Niet alleen het woningaanbod maar ook de zorginfrastructuur dient te zijn afgestemd op de behoefte van zorgvragers. Woningstichting Den Helder heeft in 2016 de (potentiële) zorgvraag én de zorginfrastructuur op wijk en buurtniveau in kaart gebracht. De gemeente vult waar nodig deze gegevens aan met actuele informatie.

Gemeente en corporaties voeren regelmatig maar in ieder geval jaarlijks overleg met zorg- en welzijnsorganisaties over wonen, zorg en welzijn. De gemeente initieert dit overleg.

Huisvesting van fysiek beperkten

De doelgroep fysiek beperkten is divers, maar bestaat in hoofdzaak uit ouderen. Gemeente en corporaties zijn zich er van bewust dat deze doelgroep zo lang mogelijk zelfstandig moet kunnen blijven wonen. De corporaties zorgen voor voldoende woningen die standaard voldoen aan de behoeften van een brede groep fysiek beperkten. In individuele gevallen waarin een standaard zorg-geschikte woning niet volstaat bekostigt de gemeente de toevoeging van eventuele extra noodzakelijke voorzieningen.

Huisvesting statushouders

Het Rijk legt gemeenten elk half jaar een taakstelling op betreffende het huisvesten van statushouders. Gemeenten zijn verantwoordelijk voor het voldoen aan deze taakstelling. De gemeente doet een beroep op alle mogelijke partijen (inclusief de gemeente zelf) die een rol kunnen spelen bij de huisvesting van statushouders en spreekt met die partijen een naar rato van de omvang van hun bezit aan huisvestingsmogelijkheden halfjaarlijks aantal te huisvesten statushouders af. Gemeente en de andere relevante partijen werken hiertoe een bruikbare constructie uit. Indien het aantal door de gemeente te huisvesten statushouders zodanig in omvang toeneemt, dat deze niet meer in redelijkheid in reguliere vormen van huisvesting gehuisvest kan worden, zoekt de gemeente samen met de andere partijen naar alternatieve, eventueel minder gangbare vormen van huisvesting voor deze doelgroep. Tijdelijke huisvesting van meerdere statushouders in één woning is daarbij een optie.

Spoedzoekers en woningzoekenden met tijdelijk werk

Dit betreft woningzoekenden die zich (vaak door onvoorziene omstandigheden) in een situatie bevinden waarbij op korte termijn (dringend) behoefte is aan tijdelijke huisvesting maar waarbij geen aanspraak gemaakt kan worden op de urgentie-regeling. Partijen onderzoeken de omvang van het aantal spoedzoekers en hun accommodatie-behoefte (shortstay, magic-mix e.d.). Gemeente en corporaties bezien samen welke rol zij voor deze doelgroep kunnen vervullen.

Huisvesting (potentieel) overlastgevende huurders

Sinds de budgetten voor het verlenen van zorg aan mensen met psychische en psychiatrische problemen substantieel kleiner zijn, woont een groter deel van mensen met deze aandoening vaker dan voorheen extramuraal en min of meer zelfstandig, met slechts een vorm van minimale begeleiding. De corporaties zijn zich er van bewust dat deze mensen deel kunnen uitmaken van hun doelgroep en behoefte hebben aan passende huisvesting. De corporaties hebben bij het huisvesten van deze mensen echter ook oog voor de belangen van omwonenden. De gemeente zorgt voor voldoende en adequate zorg en begeleiding voor deze mensen en zet zich in om verstoring van de openbare orde door deze mensen te voorkomen en/of beperken. Wanneer dit onvoldoende lukt zoekt

de gemeente samen met de zorgpartijen en handhavende instanties op casusniveau naar een oplossing.

Uitstroom maatschappelijke opvang en beschermd wonen

Huisvesting in vormen van maatschappelijke opvang (bij dnoDoen of in de zogenoemde surpluswoningen), beschermd wonen (bijvoorbeeld bij de GGZ of het Leger des Heils die Vast & Verder biedt) en in noodwoningen (de zgn. surpluswoningen) is in principe van tijdelijke aard. Partijen die deze opvang bieden zijn ervoor verantwoordelijk dat zij hun cliënten wijzen op de tijdelijke aard van het verblijf en dat zij samen met hun cliënten anticiperen op doorstroom naar reguliere vormen van huisvesting. Omdat de (huur)woningmarkt in Den Helder ruim is (relatief veel aanbod ten opzichte van de vraag) dient de doorstroom in principe volgens de reguliere weg van inschrijving te gebeuren. Omdat bepaalde vormen van jongerenopvang in principe eindigen met het bereiken van de 18 jarige leeftijd van de jongeren, onderzoeken de corporaties de mogelijkheid om jongeren de gelegenheid te bieden zich reeds op 17,5 jarige leeftijd in te schrijven als woningzoekende en vanaf dat moment zoekpunten op te bouwen. Toewijzing van een reguliere woning geschiedt niet voor het 18^e levensjaar. Onder voorwaarden is toewijzing van een studentenwoning/-kamer aan een jongere, jonger dan 18 jaar wél mogelijk.

De gemeente ontwikkelt een nieuwe visie op beschermd wonen en maatschappelijke opvang, waarbij onder meer aandacht wordt besteed aan het verkrijgen van meer helderheid over landelijke toegankelijkheid versus regiobinding. Daarbij realiseert de gemeente zich dat de ruime lokale woningmarkt een pullfactor kan zijn voor instellingen die beschermd wonen en/of maatschappelijke opvang bieden, terwijl de uitstroom van deze cliënten op de lokale woningmarkt voor veel problemen kan zorgen wat betreft de openbare orde, veiligheid en woongenot. In alle situaties van uitstroom zien gemeente en aanbieders er op toe dat voldoende begeleiding en nazorg beschikbaar is teneinde verstoring van de openbare orde te voorkomen en/of te beperken. Wanneer dit onvoldoende lukt zoekt de gemeente samen met de zorgpartijen en handhavende instanties op casusniveau naar een oplossing.

Verdienwoningen.

(Grote) openstaande woongerelateerde schulden vormen de belangrijkste oorzaak van verlies van het recht van woningzoekenden op een zelfstandig huurcontract. Dankzij een procedure van vroegtijdig signaleren en bieden van hulp en ondersteuning willen partijen voorkomen dat in de meeste gevallen relatief kleine achterstanden zich ontwikkelen tot problematische schulden. Huisbezoeken, aanbieden van betalingsregelingen en waar nodig overleg met gemeente, zorgaanbieders en/of schuldhelpverleners maken onderdeel uit van deze procedure. Gezinnen met kinderen zijn bij dat laatste onderdeel een prioritaire doelgroep.

Ook voorlichting over mogelijkheden en procedures aan onder meer wijkteams en zorgaanbieders maakt waar nodig deel uit van het preventiebeleid van de corporaties.

De gemeente ontwikkelt Armoedebeleid voor 2017-2020. Hierin komen begeleiding, alternatieven voor de huidige vormen van schuldenbewind (zoals inhouden vaste lasten in combinatie met budgetbeheer), een crisisdienst complexe schulden en een centraal meldpunt voor achterstallige huur en huissuitzettingen aan de orde.

Huurders waarbij uitzetting uiteindelijk niet is te voorkomen kunnen onder voorwaarden in aanmerking komen voor een kans om het recht op een zelfstandig huurcontract terug te verdienen. Het aantal verdienwoningen dat de corporaties hiervoor inzetten is in principe onbeperkt. Bij de corporaties gebeurt de toewijzing van een verdienwoning volgens de reguliere weg van inschrijving en puntenopbouw. Op het moment van toewijzen verwachten de corporaties dat de hulpverlenende instelling of de gemeente tijdelijk het huurcontract overneemt. Wanneer de openstaande woongerelateerde schuld is voldaan en de begeleidende instelling van mening is dat de cliënt in staat is het huurcontract op eigen naam te krijgen, werken de corporaties mee aan het 'omklappen' van het huurcontract voor diezelfde woning.

5. Duurzaamheid en wooncomfort

*Bijdrage aan thema's Woonvisie:
Duurzaam Wonen
Goed wonen voor jong & oud*

Verduurzaming en levensloopbestendig maken van de bestaande woningvoorraad

De gemeente Den Helder heeft de ambitie geformuleerd om in 2040 een 100% energieneutrale gemeente te zijn.

Het verduurzamen van de (bestaande) woningvoorraad is daar een belangrijk onderdeel van.

De grootste opgave ligt bij de particuliere woningeigenaren. De gemeente voert van 2016 tot 2018 samen met het Duurzaam Bouwen Loket en de Regionale Uitvoeringsdienst (RUD) een bewonersgericht wijkproject uit voor het duurzamer maken van de eigen woning. Dit project wordt ook in de andere regiogemeenten uitgevoerd en wordt gezamenlijk bekostigd. In elke gemeente worden er in vier wijken bewonersavonden gehouden om eigenhuiseigenaren te informeren en de weg te wijzen in de mogelijkheden om energiebesparende en energieopwekkende maatregelen te treffen. Tegelijkertijd wordt voorlichting en maatwerkadviezen gegeven voor het treffen van maatregelen om de woning voor de toekomst geschikt te maken zodat mensen langer en comfortabel thuis kunnen blijven wonen.

In regionaal verband hebben de gemeenten afgesproken om voor de periode 2017-2020 per gemeente jaarlijks een budget vast te leggen voor informatieavonden, scholing van professionals die bij de mensen thuis komen en voor het inrichten van een stimuleringsfonds voor de uitvoering van maatregelen aan de eigen woning.

Ook de corporaties leveren een belangrijke bijdrage in de verduurzaming van het eigen bezit. In het Convenant Energiebesparing Huursector heeft de koepel van woningcorporaties Aedes met het Rijk en de Woonbond de afspraak gemaakt dat corporatiewoningen in 2020 een gemiddelde Energie-Index hebben van 1,25 (gelijk aan voormalig energielabel B). Het bezit van Woningstichting Den Helder heeft op dit moment een gemiddelde energie-index van 1,59 (waarbij het effect van de toepassing van zonnepanelen is meegenomen). Circa 15% van het bezit heeft nu een index van 1,25 (label B) of lager. De nog door Woningstichting te treffen energetische maatregelen leiden tot een energie-index van 1,49 eind 2020.

Woningstichting gaat de energiebesparing en energietransitie in haar eigen bezit inzichtelijker maken. Alle partijen zijn zich ervan bewust dat Woningstichting een serieuze inspanning levert om een index van 1,49 te halen en dat een index van 1,25 nog een forse extra inspanning vraagt. Partijen spreken af dat het toewerken naar een index van 1,25 het doel is. Woningstichting monitort dit proces jaarlijks en zal de andere partijen hierover jaarlijks informatie verschaffen. In iedere jaarschijf spreken de partijen realistische stappen met elkaar af.

Op dit moment heeft het bezit van Stichting Woontij voor 72% een energie-index van 1,25 (label B) of lager. Woontij acht een gemiddelde index van 1,25 voor haar gehele bezit in 2021 haalbaar en zet hier op in.

Beide corporaties leveren de andere partijen jaarlijks een actueel overzicht per 1 januari van de energieprestaties van hun woningbezit (met aanduiding van de gemiddelde energie-index van het bezit) en een verwachting voor het komende jaar. Dit overzicht wordt in het voorjaarsoverleg besproken. Alle partijen willen zoveel mogelijk voorkomen dat er bij mutaties in de verhuur van aangepaste woningen de aangebrachte aanpassingen en investeringen verloren gaan. Gemeente en corporaties bekijken daarom bij huurbeëindiging of er een gegadigde is die ook gediend is met een aangepaste woning en wijzen deze met voorrang aan die gegadigde toe.

Nieuwbouw

Ergieneutrale nieuwbouw draagt eveneens bij aan de doelstelling om Den Helder in 2040 energieneutraal te laten zijn. De gemeente wil zowel voor de huur- als voor de koopmarkt 'nul-op-de-meter-woningbouw' stimuleren. Zij faciliteert hiertoe partijen die (pilot)projecten willen uitvoeren. Corporaties en gemeente overleggen met elkaar over projecten waarbij 'nul-op-de-meter' mogelijk is. Partijen spreken af dat er vanaf 2020 door de corporaties nog alleen nieuwbouwwoningen worden gerealiseerd die geheel zelf in de eigen energievraag kunnen voorzien.

Nieuwbouwwoningen die de corporaties opleveren zijn, afhankelijk van de doelgroep waarvoor wordt gebouwd, levensloopgeschikte woningen (bereikbaar met lift, geen drempels, rolstoeltoegankelijke ruimten).

Kennis delen en samenwerking

Kennisdelen vraagt tijd, maar ieder voor zich het wiel uitvinden kost meer tijd. Daarom investeren corporaties en gemeente tijd om onderling kennis te delen en gezamenlijk projecten op te pakken. Gemeente en corporaties maken gebruik van elkaars kennis en inzichten die bij verduurzaming en levensloopbestendig maken van de woningvoorraad zijn opgebouwd. Zij gaan na of er niet alleen in de voorlichting maar ook in de uitvoering van projecten in de koop- en huursector koppelingen kunnen worden gemaakt en trekken gezamenlijk op om de bouw- en installatiebedrijven uit te dagen tot innovatie.

Partijen helpen elkaar om zo goed mogelijk te kunnen inspelen op informatie(bijeenkomsten), nieuwe wet- en regelgeving en subsidiemogelijkheden (zoals bijvoorbeeld de Stimuleringsregeling Energieprestaties Huursector) en trekken samen op bij nieuwe duurzaam wonen-projecten en pilots zoals Tiny Houses en Ik Bouw Betaalbaar.

6. Leefbaarheid en Veiligheid

*Bijdrage aan thema's Woonvisie:
Goed wonen voor jong & oud*

Bewoners- en gebiedsgericht werken

Gemeente geeft uitvoering aan het bewoners- en gebiedsgericht werken en stelt een programma Bewonersparticipatie 2016-2020 op. De gemeente betreft hier actief de huurdersverenigingen en de corporaties bij.

Partijen werken samen aan het veiliger en leefbaarder maken van het stadshart. Zo wordt er gezamenlijk intensief gewerkt aan het verbeteren van de sfeer en uitstraling van de Koningstraat en deze lijn wordt doorgetrokken voor de Spoorstraat.

In woonbuurten waar relatief veel kwetsbare groepen wonen (ouderen) willen de partijen intensief samenwerken om er voor te zorgen dat er passende voorzieningen worden geboden waar deze mensen elkaar kunnen ontmoeten en een zinvolle dagbesteding kunnen vinden. De partijen willen hierin met de inwoners gezamenlijke keuzes maken en elk hun eigen bijdrage hierin leveren.

Inzet leefbaarheidsbudget

Gemeente en Woningstichting Den Helder handhaven (voor zover wet- en regelgeving daar ruimte toe laat) (de budgetten voor) het Convenant Wijkaanpak Plus en stimuleren deelname van ook de andere verhuurders. Woontij overweegt of zij hierbij kan aansluiten. De corporaties en de gemeente leveren voor elke jaarschijf een overzicht van de activiteiten en bijbehorende budgetten voor de vergroting van de leefbaarheid en veiligheid in buurten.

Corporaties zetten er op in om wijk- en huismeesters (Woningstichting) en buurtconciërges (Woontij) zoveel mogelijk te handhaven en, in overleg met gemeente en huurdersverenigingen, waar nodig aan te stellen.

Overlast

De gemeente Den Helder heeft op basis van haar aantal inwoners relatief veel inwoners die problemen met betrekking tot de openbare orde veroorzaken. De ruime woningmarkt speelt hierin mogelijk een rol. De gemeente, als eerst verantwoordelijke voor de handhaving van de openbare orde, inventariseert de problemen, handhaaft waar nodig en stelt zo nodig samen met de corporaties maatregelen voor om problemen in te dammen en de instroom van probleemgroepen een halt toe te roepen. De professionele, begeleiding biedende instellingen spelen bij het indammen van de problemen een cruciale rol. De gemeente spant zich in voor adequate, structurele inzet van deze instellingen en stelt hier voldoende financiële middelen voor beschikbaar.

De gemeente werkt met partijen en instellingen samen om integratie van statushouders te bevorderen.

7. Herstructurering

*Bijdrage aan thema's Woonvisie:
Goed wonen voor jong & oud*

Herstructurering Stadshart

Het uitwerkingsplan Stadshart en het ambitiedocument 'Huiskamer van de Stad' vormen voor de samenwerkende partijen de basis voor de herstructurering. De taakverdeling tussen partijen is zodanig dat gemeente eerstverantwoordelijke is voor de openbare gedeelten van het stadshart. Teneinde het stadshart de gewenste allure te geven is het noodzakelijk dat de openbare ruimte op een hoger niveau wordt gebracht dan waar het zich thans in bevindt. Woningstichting Den Helder spant zich in om binnen de kaders van de nieuwe Woningwet verantwoordelijkheid te kunnen blijven nemen voor het bieden van een gevarieerd woningaanbod in het stadshart. De gemeente ondersteunt Woningstichting waar mogelijk bij haar aanvraag van een juridische splitsing van haar bezit, zodat Woningstichting in staat blijft om haar aandeel in de herstructurering van het stadshart te leveren.

De veranderde wet- en regelgeving voor corporaties in de Woningwet betekent dat zij minder mogelijkheden hebben om te investeren in herstructurering en revitalisering van wijken. Voor Den Helder betekent dit dat er nieuwe strategieën nodig zijn om met (commerciële) partners de bouwopgaven voor het duurdere woningsegment, winkels en maatschappelijke voorzieningen te kunnen blijven realiseren. De gemeente zal hierin de leiding nemen.

Gemeente en Woningstichting spannen zich gezamenlijk in om de Koningstraat en Spoorstraat om te vormen tot veilige woonstraten op basis van de samenwerkingsovereenkomst. Daar waar Woontij bezit heeft in de Spoorstraat wordt van Woontij verwacht de plinten (waar nu winkels gevestigd zijn) deels om te bouwen tot woningen. Een gemengde woon- en leefomgeving staat hier centraal met een accent op het wonen.

Woontij is ook verantwoordelijk voor het behoud van een goede sfeer in dat deel van de Spoorstraat waar haar woningen staan, en neemt zo nodig maatregelen wanneer haar huurders in dit deel van het stadshart de sfeer, openbare orden en/of veiligheid in gevaar brengen.

Herstructurering Nieuw Den Helder

De herstructurering van de wijk Nieuw Den Helder is al bijna 20 jaar in gang en heeft de wijk veiliger, mooier en daardoor aantrekkelijker gemaakt. Er ligt echter nog een grote opgave om de wijk af te ronden en op de kaart te zetten. Partijen werken gezamenlijk aan de ruimtelijke en sociaal maatschappelijke ontwikkeling van de wijk. Uitgangspunten zijn hierbij de stedenbouwkundige visie voor Nieuw Den Helder en het wijkgericht werken.

Woningstichting wenst vooral een groene, parkachtige woonwijk, met veel bomen en een beperkt aantal spraakmakende projecten. Gemeente en Woningstichting werken samen om deze projecten in Nieuw Den Helder te realiseren.

Bijlage: projecten Woningstichting Den Helder periode 2016-2022

Nieuwe huurwoningen								
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022 ev	Tot 17-21
VBM gebouw/Prins Hendrik Kwartier			6					6
Zoetellief Vogele/drie boekjes		7						7
Landhuis Scheldestraat		27						27
Kasteel Scheldestraat				40				40
Markt Zoomstraat (Tiny Houses)			10	10				20
Kamerheer Kanonnenpleintje			17					17
Vechtstraat fase 2	21							0
Sociale huur Jul Dorp Oost (TI)			5	5	10	10		30
Garantiehuis Jul Dorp Oost		PM						0
Herontwikkeling Koningstraat eo fase sociaal		10	10	10	10	10	10	60
Herontwikkeling Koningstraat eo fase vrij			5	5	5			15
Hofdame/Halter Sluisdijk (incl kamers)			10					10
De Zusters/ Zusterflat			7					7
Halter Bellevue			10	10				20
Zuidstraat 13		8						8
Brink Jul Dorp Oost			32					32
Landgoed Langevliet Julianadorp						20	20	40
Spoorstraat fase 2 (Flamingo)			13					13
Gebied Huis Tijdverdrijf/Zendveld/Kanaalweg					15	15	10	40
Anton Pieckplein			15					15
Verbouwing Parkzicht		8						8
Uitbreiding Lichtboei/Tellus				32				32
Beatrixstraat boven Bruggeman			3					3
Molenplein fase 3, deel garantie				37				37
Molenplein fase 3, deel Vrijwaard		29						29
Totaal nieuwe huurwoningen	21	89	143	149	40	55	40	516
waarvan mogelijk TI	21	89	99	107	20	40	10	365
waarvan mogelijk BV	0		44	42	20	15	30	151
Totaal	21	89	143	149	40	55	40	516

Investerings stadshart

In € 1.000	Beschrijving	Investering
Diverse aankopen Spoorstraat/Koningstraat, fase 1		€ 7.000
Diverse aankopen Spoorstraat/Koningstraat, fase 2		€ 7.351
Herontwikkeling Koningstraat/Spoorstraat	15 vrije sector	€ 2.569
idem	60 sociale huur	€ 7.480
idem	40 koopwoningen	€ 6.637
idem	BOG	€ 804
idem	MOG	€ 364
Herrontwikkeling Zendveld/Tijdverdrijf	40 vrije sector	€ 8.000
	20 koop	€ 4.333
	BOG	€ 667
Anton Pieckplein, incl hotel Bakker	12 sociale huur, 3 vrije huur	€ 2.700
Spoorstraat fase 2 rondom Flamingo	13 sociale en vrije sector	€ 2.450
Beatrixstraat boven Bruggemann	3 sociale huur	€ 500
Kamerheer (Kanonnenplein)	17 sociale huur	€ 5.000
	BOG	€ 585
Verbouwing Parkzicht	8 zware zorg	€ 1.560
Halter Bellevue	10 sociale huur	€ 2.200
	10 vrije sector huur	€ 1.700
	10 koopwoningen	€ 27.777
	1000 meter winkel	€ 2.000
	100 parkeerplaatsen	€ 2.823
	Grondaankoop	€ 4.600
Prins Hendrikkwartier	6 appartementen huur	€ 2.821
	2 woningen koop + grond	€ 940
Hofdame	8 koop appartementen	€ 1.400
	4 dekwoningen	€ 600
	6 marineunits	€ 900
	1300 meter BOG	€ 3.898
De Zusters	13 koop appartementen	€ 3.970
	7 huur woningen	€ 2.138
Bernardplein	BOG	€ 3.909
Melkfabriek	5 koopwoningen	€ 1.907
Zuidstraat 13	7 units	€ 950
Molenplein fase 3	37 huurappartementen	€ 7.276
	27 zorgwoningen	€ 5.309
Zoetelief	963 meter BOG	€ 2.200
	7 huurwoningen	€ 2.025

Investerings Nieuw Den Helder

	Beschrijving	Investering
Herontwikkeling Lichtboei	32 zorgwoningen	€ 5.950
Tiny Houses Falgatuinen	20 woningen	€ 2.000
Kasteel	40 appartementen	€ 9.384
Landhuis	27 zorgwoningen	€ 6.266
Duinpark bouw- en woonrijpmaken, incl kleine infrastructuur		PM
Sloop Verfailleweg/Fregatstraat/Vechtstraat		€ 5.160

Investerings De Schooten

	Beschrijving	Investering
Golfstroom: Verbouwing leeggegoen etage	Gezondheidscentrum	€ 3.000
Heiligharn/Baljuwstraat	renovatie, ibcl sloop van 4 en bouw van 3 woningen	€ 18.480

Investerings Julianadorp

	Beschrijving	Investering
Julianadorp Oost 1: afname verplichting VBK	30 huurwoningen	€ 4.500
Landgoed Langevliet	40 huurwoningen + landgoedpark	€ 12.000
Brink (Jul'dorp oost)	32 of 33 zorgwoningen	€ 5.450