



GEMEENTE UITHOORN	
Ing.	14 OKT. 2014
grp	GEN. BREED ONTW
type	DIENSTV. OVEREENKOMST.
zknr.	

EXTERN DAMP.

CONVENANT PRESTATIEAFSPRAKEN

EIGEN HAARD EN GEMEENTE UITHOORN
2014 t/m 2016

Inhoudsopgave

Preambule.....	3
Doel en functie van prestatieafspraken	3
Gemeenschappelijke koers.....	4
Ondertekening	6
Activiteitenoverzicht.....	7
Afspraken.....	9
1. Kwaliteit en Kwantiteit van de woningvoorraad	9
1.1 Vernieuwen woningen en wijken.....	9
1.2 Leefbaarheid	10
1.3 Consumenteninvloed	11
2. Betaalbaarheid en Beschikbaarheid	12
2.1 Beschikbaarheid voor nieuwe verhuur	12
2.2 Aanbod voor middeninkomens (middeldure huur en goedkope koop).....	13
2.3 Beperken energielasten.....	14
3. Wonen met zorg en welzijn.....	16
4. Spelregels (Samenwerking en Overleg).....	18
Bijlagen	20
1. Begrippenlijst	20
2. Toelichting Kwaliteit en Kwantiteit van de woningvoorraad	22
3. Achtergrondinformatie Betaalbaarheid en Beschikbaarheid.....	24
4. Toelichting op Wonen met zorg en welzijn.....	25

Preambule

Doel en functie van prestatieafspraken

In de woonvisie van Uithoorn 2013-2023 (*Meer keuzen voor de woonconsument*) zijn de ambities van de gemeente op het gebied van wonen geformuleerd. De woonvisie is in nauw overleg met Eigen Haard tot stand gekomen. Het woningmarktonderzoek dat aan de basis ligt van de woonvisie is in gezamenlijkheid uitgevoerd. Eigen Haard is vanwege haar positie op de Uithoornse woningmarkt (een derde van de woningen in Uithoorn is in eigendom van Eigen Haard) een belangrijke partner bij het realiseren van deze ambities. In de uitwerking daarvan hebben gemeente en Eigen Haard elkaar in wisselende mate en verschillende hoedanigheden nodig. Dit convenant biedt daarvoor een heldere structuur en concrete afspraken.

De ondernemingsstrategie van Eigen Haard beschrijft de identiteit, de uitgangspunten, het strategisch kader en de visie van de woningcorporatie op de opgaven in haar werkgebied -de metropoolregio Amsterdam- en haar ambities. Eigen Haard is ervan overtuigd dat zij beter in staat is haar doelen te bereiken, door samen te werken met gemeenten en andere partners en wil de relatie en samenwerking verbeteren. Eigen Haard betreft gemeenten actief bij haar doelstellingen en borgt afspraken daarover in prestatieafspraken.

De gemeente en Eigen Haard bevestigen met dit convenant de noodzaak van het versterken van de onderlinge samenwerking en de gezamenlijke verantwoordelijkheden. Deze verantwoordelijkheid ligt in het aanbieden van een betaalbaar en kwalitatief passend woonaanbod, met aandacht voor de leefbaarheid van wijken en op het verbinden van wonen met welzijn en zorg. Dit convenant kent een brede insteek en fungeert daarmee als koepel boven samenwerking op specifieke thema's of in specifieke gebieden. Bijzondere aandacht gaat uit naar de afstemming tussen projecten en naar het versterken van de onderlinge samenwerking.

Dit convenant kent een duur van 3 jaar (2014 tot en met 2016) maar kan, indien mogelijk en gewenst, worden verlengd.

Verantwoordelijkheden

De gemeente is verantwoordelijk voor het lokale woonbeleid en kiest daarin voor de regierol, waarbij de gemeente vertrekt bij de eigen verantwoordelijkheid van inwoners en partners. Daar zit immers de expertise en zitten de middelen. De gemeente richt zich met name op die punten waar niet vanzelfsprekend aan de vraag tegemoet gekomen wordt of waar gewenste kwaliteiten niet vanzelf tot stand komen. De regierol betekent dat de gemeente de gewenste ontwikkelingsrichting aangeeft en zoveel mogelijk stuurt op gewenste kwaliteit (wat) in plaats van de aanpak (hoe), om experts de ruimte te geven met creatieve oplossingen te komen. Dat neemt niet weg dat er aspecten (belangen) zijn waar ook de gemeente meer in detail treedt (bijvoorbeeld inzet van de starterslening). Dit convenant bevat dan ook een mix van typen afspraken: van kaders tot en met concrete acties.

Eigen Haard vervult een belangrijke maatschappelijke functie op het gebied van wonen. Zij heeft een derde van de woningvoorraad van Uithoorn in bezit. Zij geeft invulling aan deze functie door het beheren, verhuren, investeren en ontwikkelen van woningen. Daarmee levert Eigen Haard een heel belangrijke bijdrage aan de betaalbaarheid van wonen in Uithoorn en speelt Eigen Haard een sleutelrol in de kwaliteit van buurten waar veel sociale huurwoningen staan. Naast deze maatschappelijke functie, heeft Eigen Haard ook een bedrijfsmatige verantwoordelijkheid.

Versterken van de samenwerking

Met dit convenant beogen partijen een versterking van de onderlinge samenwerking en wel op de volgende punten:

- Meer transparantie onderling (strategisch, tactisch en operationeel)
- Versterken wijkgericht werken (integrale blik)
- Verbeteren gezamenlijke kijk op de ontwikkeling van Uithoorn als geheel en de samenhang tussen projecten en gebieden (naar inhoud en tijd)
- Versterken van overleg omdat de context dynamisch is. Zowel in wet- en regelgeving als op de woningmarkt kunnen veranderingen optreden. Dit vraagt dat partijen flexibel zijn om binnen de gestelde koers waar nodig tot een andere aanpak te komen of gezamenlijk binnen de koers andere prioriteiten te stellen. De beoogde doelen vormen daarbij het belangrijkste toetsingskader.

Het onderdeel spelregels beschrijft op welke manier we de samenwerking willen inrichten met het oog op een efficiëntere en effectievere manier van opereren en op het vergroten van de transparantie.

Gemeenschappelijke koers

In de Woonvisie Uithoorn 2013-2023 beschrijft de gemeente de visie en de speerpunten voor het wonen in deze gemeente. Eigen Haard geeft in haar visie op Uithoorn de gewenste richting aan voor haar inzet in de volkshuisvestelijke opgave. Gemeente en Eigen Haard zijn vanuit beide visies tot een gemeenschappelijke koers gekomen die de basis vormt voor deze prestatieafspraken.

Huidige situatie

- De inwoners in Uithoorn zijn zeer tevreden over hun woning en woonomgeving. Uithoorn combineert de krachten van stad en platteland: een ruime en groene leefomgeving met stedelijke voorzieningen binnen handbereik.
- Uithoorn is een echte gezinsgemeente. Ondanks dat vergrijst ook Uithoorn. In vergelijking met Nederland als geheel en met de Stadsregio, wonen in Uithoorn minder huishoudens met een laag inkomen en meer met een hoog inkomen.
- Uithoorn heeft een duidelijke bovenlokale functie. In Uithoorn staan veel betaalbare eengezins- koopwoningen, een gewild en schaars product in de regio. We zien hier dan ook veel instroom van gezinnen van buiten de gemeente. Ook in de sociale huur vervult Uithoorn een regionale functie. Daarbij gaat het vaker om startende huishoudens. Tegelijkertijd vervult de regio een belangrijke functie voor Uithoorn, met name waar het gaat om meer stedelijke of luxe woonmilieus. Uithoornaars oriënteren zich dan ook breed: ook buiten de wijk en buiten de gemeente.
- De kwaliteit van bepaalde woningen en de leefbaarheid in sommige delen van de bestaande voorraad (Europarei, Thamerdal en Dorpscentrum) staat onder druk.
- Wanneer de vraag (verhuishwensen) met het aanbod van woningen wordt vergeleken springt het meest in het oog het beperkte aanbod luxere woningen, en de kwetsbaarheid van de kleine appartementen zonder lift. Dit laatste betekent geen leegstand: deze huurappartementen vervullen een rol voor starters/ kleine huishoudens, voornamelijk uit de regio. Deze kwetsbaarheid laat wel zien dat woningzoekenden uit Uithoorn en gezinnen die zijn aangewezen op een sociale huurwoning de voorkeur hebben voor meer ruimte en/of een eengezinswoning.
- De sociale huursector is redelijk omvangrijk. In aandeel groter dan omliggende gemeenten en in toewijzing voor ongeveer de helft voor mensen uit de regio, in het bijzonder voor starters. De groep lage inkomens neemt naar verwachting in omvang toe. Een logisch gevolg van de huidige economische omstandigheden met achterblijvende koopkrachtontwikkeling. Daartoe behoren overigens ook senioren in een koopwoning die

niet snel aanspraak zullen maken op een sociale huurwoning. Daar tegenover staat een hoge scheefheid.

- Woningen in middeldure huur en “goedkope” koop (tot € 200.000,-) zijn beperkt aanwezig. De verwachting is dat de vraag in deze segmenten toe zal nemen als gevolg van de strengere toewijzingsregels in de sociale huur en de verminderde bereikbaarheid van de koop vanwege de economische crisis en strenge hypotheekregels.
- Wat momenteel vooral speelt is de afgenomen doorstroming op de woningmarkt. De groepen die daar het meeste last van hebben zijn de middeninkomens en de starters. Veel koopwoningen bevinden zich in het segment waar nog een redelijke dynamiek in plaats vindt.

Gewenste situatie

Onderstaand de belangrijkste opgaven voor de aankomende 10 jaar in de sociale voorraad en de voorraad die toegankelijk is voor middeninkomens:

- Een open, toegankelijke en klantvriendelijke regionaal functionerende woningmarkt.
- We willen mensen met een beperkt inkomen een goed perspectief op de woningmarkt bieden. Hierbij gaat het om de lage- en de middeninkomens. We zetten in op een sociale huurvoorraad van voldoende omvang én kwaliteit en op het vergroten van de beschikbaarheid van sociale huurwoningen door doorstroming en daarmee het tegengaan van scheef wonen. We streven naar het verhogen van de kwaliteit van de sociale huurvoorraad. We vinden dat we te veel kleine sobere appartementen (vooral zonder lift) hebben en zien daarvoor in de plaats graag eengezinswoningen en aanpasbare of nultredenwoningen. Dit komt tegemoet aan onze functie voor gezinnen en speelt in op veranderende wensen van de ouder wordende bevolking van Uithoorn. De sociale huurvoorraad kan hiervoor in aandeel afnemen ten gunste van het middensegment. In aantal woningen willen we vooralsnog niet sterk terug. Tegelijkertijd willen we gezien de onzekere economische ontwikkelingen waken voor een te grote of te snelle afname.
- Het belang van investeren in de bestaande woningvoorraad is groot. Accent ligt op de vroeg naoorlogse sociale huurvoorraad (voornamelijk in Europarei, De Kwakel, Thamerdal en Dorpscentrum). Investeren in constructieve staat en energetische kwaliteit, inspelen op vergrijzing en de leefbaarheid vormen hierbinnen de grootste opgaven. Transparantie in de wederzijds te verrichten investeringen is daarbij van belang.
- We zetten in op een groter aanbod middeldure huur, “goedkope” koop en op tussenvormen, om de positie van middeninkomens op de woningmarkt te versterken. We vinden dat dit in belangrijke mate in de bestaande voorraad opgepakt moet worden.
- We willen de beperkte nieuwbouwkansen benutten voor typen die ontbreken of onvoldoende voorhanden zijn, geredeneerd vanuit de lokale vraag en om de woningvoorraad te vernieuwen.
- Op het gebied van wonen en zorg willen we mensen met een zorgvraag in staat stellen zelfstandig te blijven wonen. Dat willen we faciliteren, uitgaande van eigen kracht en verantwoordelijkheid van mensen. We verruimen het aanbod nultredenwoningen, vooral via nieuwbouw en indien mogelijk ook door aanpassingen in de bestaande woningvoorraad. Specifieke woonzorgcombinaties zien we bij voorkeur kleinschalig. Initiatief komt van derden (professionele organisaties of particulieren met een zorgvraag).

23

Ondertekening

De gemeente Uithoorn,
ten deze vertegenwoordigd door de heer H. Bouma,



De heer H. Bouma,
Portefeuillehouder Wonen,
die hierbij handelt ter uitvoering van het besluit van het college van Burgemeester &
Wethouders 15 april 2014.



Woningstichting Eigen Haard,
ten deze vertegenwoordigd door de heer J. van den Berg Jeths,

De heer J. van den Berg Jeths
Bestuurs- vicevoorzitter

Activiteitenoverzicht

Jaarlijks wordt langs onderstaande overzicht de afspraken uit dit convenant gemonitord

Nr.	Prestatieafpraak	Actienemer	Planning
1. Kwaliteit en kwantiteit van de woningvoorraad			
Vernieuwen woningen en wijken			
1	Oplevering Boterdijk in 2015	Eigen Haard	2015
2	Start planontwikkeling Thamerdal	Eigen Haard	2016
3	Afstemming en monitoring herhuisvestingsopgaven	Eigen Haard	Elk half jaar
4	Bij nieuwbouw komen tot gezamenlijk programma	Eigen Haard	2014 t/m 2016
5	Ruimtelijke procedures tijdig doorlopen	Gemeente	2014 t/m 2016
6	Streven naar kostenefficiënte werkwijze bij (her)ontwikkeling	Beide	Continu
7	Onderzoeken wenselijkheid toetsing VAC	Gemeente	2014
8	Opstellen overzicht sociale huurvoorraad	Eigen Haard	Jaarlijks
9	Opstellen meerjaren nieuwbouwprognose	Gemeente	Jaarlijks
Leefbaarheid			
10	Delen van informatie betreft leefbaarheidsproblematiek	Gezamenlijk	Jaarlijks
11	Opstellen plan van aanpak	Gezamenlijk	Indien nodig
Consumenteninvloed			
12	Klantgericht ontwikkelen	Eigen Haard	2014 t/m 2016
13	Faciliteren (C)PO projecten	Beide	2014 t/m 2016
14	Aanbieden verschillende vormen van keuzevrijheid en opdrachtgeverschap	Gemeente	2014 t/m 2016
15	Onderzoeken mogelijkheden om onnodige beperkende maatregelen weg te nemen	Gemeente	2014
16	Stimulering en faciliteren bewonersinitiatieven	Eigen Haard	2014 t/m 2016
2. Betaalbaarheid en Beschikbaarheid			
Beschikbaarheid voor nieuwe verhuur			
17	Vergroten aanbod middeldure huur en goedkope koop	Beide	2014 t/m 2016
18	Gericht informeren huurders om verhuisbewegingen te stimuleren	Eigen Haard	2014 t/m 2016
19	Inzetten van Starterslening en Starters Renteregeling	Beide	2014 t/m 2016
20	Stimuleren doorstroming	Eigen Haard	2014 t/m 2016
21	Bestrijden van Woonfraude en onrechtmatige bewoning	Gezamenlijk	2x per jaar
22	Toepassen loting voor spoedzoekers	Eigen Haard	2013 t/m 2014
23	Jongerenwoningen labelen en onderzoeken wenselijkheid jongerencontract	Gezamenlijk	2014 t/m 2015
24	Nultredenwoningen nabij voorzieningen labelen voor senioren	Eigen Haard	2014 t/m 2016
25	Verhuren van 7 woonwagenstandplaatsen	Eigen Haard	2014 t/m 2016
26	Onderzoeken wenselijkheid inzetten lokale beleidsruimte in De Kwakel	Gemeente	2014
27	Toepassen urgentieregeling	Gemeente	2014 t/m 2016
28	Vroegtijdig signaleren huurachterstanden	Gezamenlijk	2014 t/m 2016
29	Beschikbaar stellen woningen voor statushouders	Eigen Haard	Indien nodig
30	Opstellen overzicht woonruimteverdeling Uithoorn	Eigen Haard	Jaarlijks
Aanbod voor middeninkomens			
31	Verkoop en liberalisatie van sociale huurwoningen	Eigen Haard	2014 t/m 2016
32	Te verkopen/liberaliseren sociale huurwoningen zodanig kiezen dat een groot deel betaalbaar is voor middeninkomens	Eigen Haard	2014 t/m 2016
33	Streven naar de realisatie van nieuwbouwwoningen goedkope koop/middeldure huur (700-900)	Eigen Haard	2014 t/m 2016
34	In gesprek met ontwikkelaars/beleggers over toevoeging goedkope koop en middeldure huur	Gemeente	2014 t/m 2016
Beperken energielasten			
35	Bijhouden recente ontwikkelingen en formuleren concrete acties	Beide	2014 t/m 2016
36	Ambtelijk overleg over tussendoelen	Gezamenlijk	2014 t/m 2016

37	Streven naar reductie CO ₂ uitstoot met 20%	Eigen Haard	2008 tot 2018
38	Toepassen woonlastenmodel	Eigen Haard	2014 t/m 2016
39	Opstellen overzicht energielabels	Eigen Haard	Jaarlijks
40	75% energieneutraal ontwikkelen	Eigen Haard	Vanaf 2015
41	Hanteren duurzaam bouwen richtlijnen	Beide	2014 t/m 2016
42	Werken met FSC-gecertificeerde aannemers	Eigen Haard	2014 t/m 2016
43	Uitbreiden project Westerzon in MRA met 1000 woningen	Eigen Haard	2014 t/m 2016
44	Ondersteunen energiecoaches	Gezamenlijk	2014 t/m 2016

3. Wonen met zorg en welzijn

45	Streven naar toevoeging 35 nultredenwoningen+ in convenantsperiode en 35 nultredenwoningen+ in 2017-2023	Eigen Haard	2014 t/m 2016
46	Streven naar toevoeging 40 zorgwoningen in plannen voor 2017 – 2023, met gegarandeerd zorgaanbod	Beide	2014 t/m 2016
47	Zorgen voor goed toegankelijke openbare ruimte	Gemeente	2014 t/m 2016
48	Organiseren netwerkbijeenkomst voor Wonen Welzijn en Zorg	Gemeente	Indien wenselijk
49	Opstellen overzicht nultredenwoningen, zorgwoningen, aangepaste woningen en gelabelde woningen	Eigen Haard	Jaarlijks
50	Bij nieuwbouw en renovatie afstemming aanpassingen	Beide	2014 t/m 2016
51	Faciliteren kleinschalige woonzorgvoorzieningen	Beide	2014 t/m 2016
52	Vrijkomende aangepaste woningen aanbieden aan Loket WWZ	Eigen Haard	2014 t/m 2016
53	Aangepaste woningen blijven sociale huurwoningen	Eigen Haard	2014 t/m 2016
54	Passend herhuisvesten in aangepaste woningen	Eigen haard	2014 t/m 2016

4. Spelregels (Samenwerking en Overleg)

55	Bestuurlijk overleg	Gezamenlijk	3x per jaar
56	Ambtelijke overleggen voorafgaand aan bestuurlijke overleggen	Gezamenlijk	3x per jaar
57	Informeren over wijzingen in beleid	Beide	2014 t/m 2016
58	Instellen Platform Woningmarkt	Gemeente	2014
59	Opstellen monitor resultaten Prestatieafspraken	Gezamenlijk	Jaarlijks
60	Bijdragen aan gemeentelijk woonbeleid	Eigen Haard	Jaarlijks
61	Bespreken Jaarplan en onderbouwing in bestuurlijk overleg	Gezamenlijk	Jaarlijks
62	Bereikbaarheid dienstverlening	Eigen Haard	2014 t/m 2016

Informatie uitwisseling

Nr.	Prestatieafpraak	Actienemer	Planning
Kwaliteit en kwantiteit van de woningvoorraad			
3	Monitoring herhuisvestingsopgaven	Eigen Haard	Elk half jaar
8	Opstellen overzicht sociale huurvoorraad	Eigen Haard	Jaarlijks
9	Opstellen meerjaren nieuwbouwprognose	Gemeente	Jaarlijks
10	Delen van informatie betreft leefbaarheidsproblematiek	Gezamenlijk	Jaarlijks
Betaalbaarheid en beschikbaarheid			
30	Opstellen overzicht woonruimteverdeling Uithoorn	Eigen Haard	Jaarlijks
36	Opstellen tussendoelen energiebesparing (onderdeel van overzicht sociale huurvoorraad)	Eigen Haard	Jaarlijks
39	Opstellen overzicht energielabels (onderdeel van overzicht sociale huurvoorraad)	Eigen Haard	Jaarlijks
Wonen met zorg en welzijn			
49	Opstellen overzicht nultredenwoningen, zorgwoningen, aangepaste woningen en gelabelde woningen	Eigen Haard	Jaarlijks
Spelregels (Samenwerken en overleg)			
59	Opstellen monitor resultaten Prestatieafspraken	Gezamenlijk	Jaarlijks

Afspraken

1. Kwaliteit en Kwantiteit van de woningvoorraad

In Europarei en Thamerdal vinden we een grote concentratie sociale huurwoningen met weinig variatie in grootte en kwaliteit. Uit het woningmarktonderzoek uit 2012 blijkt dat deze wijken het minst populair zijn bij woningzoekenden en dat de leefbaarheid hier voldoende, maar significant lager dan gemiddeld gewaardeerd wordt. In deze wijken is de instroom van woningzoekenden van buiten Uithoorn relatief groot.

Europarei, Thamerdal en het Dorpscentrum hebben de meeste aandacht van de gemeente en Eigen Haard. Gezien de positie van Eigen Haard is de rol van de corporatie het grootst in de eerste twee gebieden. In deze gebieden willen we de sociale huurvoorraad transformeren naar woningen die beter aansluiten bij de huidige en toekomstige wensen, meer variatie in het aanbod realiseren en de leefbaarheid van de buurt versterken. Door veroudering zal de in het komende decennium ook in De Kwakel vernieuwd moeten worden.

In andere wijken wordt regulier onderhoud uitgevoerd en eventueel op kleine schaal gerenoveerd. Dit is in beginsel een verantwoordelijkheid van Eigen Haard, met inachtneming van de afspraken zoals in dit convenant beschreven.

1.1 Vernieuwen woningen en wijken

Vernieuwing biedt kansen om de kwaliteit van de woningvoorraad te verbeteren en om in te spelen op veranderende woonwensen. Bij (her)ontwikkeling hanteren we een integrale blik en kijken bij fysieke projecten ook naar de sociale context (effect op leefbaarheid, wijksamenleving, woningmarkt Uithoorn, leefwereld bewoners). In deze convenantsperiode gaan meerdere (her)ontwikkelingstrajecten van start. Hierbij is het van belang dat projecten goed op elkaar worden afgestemd en dat de herhuisvestingsopgaven wordt gemonitord. Van afzonderlijke projecten naar samenhang tussen de projecten in wijken en in de gemeente. Daarbij kijken we niet alleen naar de convenantsperiode maar ook naar de periode die daarop volgt. Indien blijkt dat door de herhuisvestingsopgaven slaagkansen van stadsvernieuwingskandidaten en/of reguliere woningzoekenden uit Uithoorn sterk verslechteren, gaan we in gesprek over te nemen maatregelen.

In deze convenantsperiode werkt Eigen Haard aan de voorbereiding van projecten in Europarei, Legmeer West, De Kwakel, het Dorpscentrum en Thamerdal. De planning is dat in deze periode de uitvoering start van nieuwbouw in Legmeer West en aan de Boterdijk, van renovatie in de Mgr. Noordmanlaan/St. Jozeflaan, van sloop/nieuwbouw in Europarei en van de aanpak van woningen aan de Beatrixlaan. Bij het laatstgenoemde project is nog geen besluit genomen over het type ingreep.

In totaal zijn er plannen om de komende 3 jaar ongeveer 100 sociale huurwoningen en ongeveer 50 goedkope koop en middeldure huurwoningen te bouwen, 40 woningen te renoveren en om 150 sociale huurwoningen te slopen.

Afspraken

1. De sociale huurwoningen aan de Boterdijk worden uiterlijk in 2015 opgeleverd.
2. Eigen Haard start in deze convenantsperiode met gebiedsontwikkeling (planontwikkeling) in Thamerdal. Ontwikkelkansen in Thamerdal zijn: bouwen/renoveren voor ouderen en/of zorgbehoevenden, (C)PO/kluswoningen, inspelen op particuliere initiatieven en energiebesparing.
3. Eigen Haard stemt de herhuisvestingsopgaven van verschillende projecten, waaronder Europarei, op elkaar af en houdt de liberalisatie en verkoop van sociale huurwoningen in

Uithoorn beperkt, zodat de voortgang van de herhuisvesting daardoor niet in gevaar wordt gebracht en er voldoende aanbod overblijft voor doorstromers binnen Uithoorn. Eigen Haard levert elk halfjaar een monitor van de herhuisvesting van haar huurders op. Indien blijkt dat knelpunten ontstaan, gaan gemeente en Eigen Haard in overleg over de noodzakelijk te treffen aanvullende maatregelen. De gemeente en Eigen Haard hebben afspraken hierover vastgelegd in het Herhuisvestingsplan Europarei.

4. Bij het opstellen van programma's voor nieuwe woningbouwprojecten houdt Eigen Haard rekening met de woonvisie en de speerpunten die daarin worden genoemd. Eigen Haard stelt een definitief programma pas vast na overleg hierover met de gemeente.
5. De gemeente doet, met inachtneming van haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheden, wat binnen haar mogelijkheden ligt om tijdig ruimtelijke procedures te laten verlopen.
6. Eigen Haard en gemeente streven bij (her)ontwikkeling naar een zo veel mogelijk kostenefficiënte werkwijze en taakverdeling.
7. De gemeente onderzoekt de wenselijkheid om woningbouwplannen te laten toetsen door de VAC (Vrijwilligers Advies Commissie) ter verbetering van de praktische bruikbaarheid van nieuwbouwwoningen.
8. Eigen Haard informeert de gemeente jaarlijks over de omvang en samenstelling van de sociale huurvoorraad en de voornaamste verandering daarin (liberalisatie, verkoop, transformatie, renovatie, nieuwbouw, in aantallen en buurten).
9. De gemeente stelt jaarlijks een meerjaren nieuwbouwprognose op, om zicht te krijgen in de ontwikkeling van het nieuwbouwaanbod.

1.2 Leefbaarheid

Woonkwaliteit wordt naast de woning in belangrijke mate bepaald door de woonomgeving: openbare ruimte, voorzieningen en sociale aspecten als betrokkenheid en veiligheid. De gemeente en Eigen Haard zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor de leefbaarheid in buurten waar Eigen Haard substantieel bezit heeft. Binnen deze gezamenlijke verantwoordelijkheid is de gemeente verantwoordelijk voor de inrichting en het beheer van de openbare ruimte en voor de sociale leefbaarheid van buurten en wijken. Eigen Haard is binnen deze gezamenlijke verantwoordelijkheid verantwoordelijk voor de fysieke woonomgeving direct grenzend aan haar complexen en is medeverantwoordelijk voor de sociale leefbaarheid in en rondom haar complexen. De mate waarin Eigen Haard investeert in leefbaarheid hangt samen met het aandeel bezit in de wijk, het wettelijke kader, de mate waarin de investering een relatie heeft met de sociale huurvoorraad in de wijk en met de noodzaak om hierin te investeren.

Afspraken

10. Delen van informatie zodat we beide op de hoogte zijn van eventuele leefbaarheidsproblematiek. Eigen Haard voert elke 2 jaar een bewonersscan onder haar huurders uit. In deze enquête vraagt zij bewoners naar de tevredenheid met de woning, de buurt en naar de mate van overlast. Ook de gemeente beschikt over gegevens (feitelijkheden en waarnemingen) van de wijken in Uithoorn. Om tot een volledige en gezamenlijke analyse van een wijk te komen, wordt de beschikbare informatie jaarlijks met elkaar gedeeld.
11. Gezamenlijk optrekken. Wanneer uit de gezamenlijke analyse blijkt dat er sprake is van leefbaarheidsproblematiek, stellen we gezamenlijk een plan van aanpak op waarin staat verwoord: de aangetroffen problematiek en de gerichte inzet ter bestrijding van deze problematiek. De inzet van personeel en middelen van gemeente en Eigen Haard is afhankelijk van de problematiek en ieders verantwoordelijkheid.

De bovengenoemde systematiek van informatie delen en gezamenlijk optrekken, wordt in eerste instantie toegepast in Thamerdal en vervolgens in De Kwakel.

Omdat er in Thamerdal een achteruitgang van de wijk wordt waargenomen en er pas op de middellange termijn wordt gestart met herontwikkeling, is het van belang om in deze wijk leefbaarheidsmaatregelen te nemen ter voorkoming van verdere achteruitgang.

1.3 Consumenteninvloed

Het woongenot van mensen wordt mede bepaald door de mate van invloed van consumenten (huurders en toekomstige kopers). We vinden het belangrijk dat consumenten zoveel mogelijk zelf kunnen bepalen hoe ze willen wonen.

Afspraken

12. Bij nieuwbouw en herontwikkeling zal Eigen Haard zo veel mogelijk klantgericht ontwikkelen. Per project onderzoekt Eigen Haard de mogelijkheden daartoe. Bij nieuwbouw op uitleg- en inbreidingslocaties onderzoekt Eigen Haard de wensen van toekomstige bewoners en gebruikt deze als uitgangspunt bij het ontwerpproces. Bij sloop/nieuwbouwprojecten nodigt Eigen Haard huurders uit om deel te nemen aan het ontwerpproces.
13. De gemeente faciliteert waar mogelijk projecten met (collectief) particulier opdrachtgeverschap ((C)PO projecten). Eigen Haard zal per project bezien of (C)PO mogelijk is.
14. De gemeente stimuleert dat er in Uithoorn verschillende vormen van keuzevrijheid en opdrachtgeverschap worden aangeboden. Hiervoor gaat zij in gesprek met ontwikkelaars.
15. De gemeente onderzoekt de mogelijkheden om onnodige ruimtelijke regels weg te nemen die een belemmering vormen voor het vergroten van invloed van bewoners op de eigen woonsituatie. Hierbij valt te denken aan het flexibiliseren van bestemmingsplannen en stedenbouwkundige plannen.
16. Eigen Haard betreft de bewoners van haar woningen bij beleid en beheer, per complex, op lokaal niveau en overkoepelend voor haar gehele woningbezit. Eigen Haard stimuleert en ondersteunt initiatieven van bewonerscommissies, ter verbetering van de kwaliteit van woningen, de leefbaarheid of de directe omgeving. Daarbij kan het zowel gaan om eigen ideeën vanuit de bewonerscommissie, als om de inzet van acties die in andere buurten effectief zijn gebleken.

2. Betaalbaarheid en Beschikbaarheid

Betaalbaarheid is traditioneel een belangrijk gesprekstema tussen gemeenten en woningcorporaties. Het gaat hierbij zowel om de beschikbaarheid van betaalbare woningen in zijn algemeenheid en voor specifieke doelgroepen, als om het terugdringen van woonlasten. Met het oog op de marktsituatie, de samenstelling van de woningvoorraad en de veranderingen in de corporatiesector achten partijen het belangrijk hierover goede afspraken te maken, om te waarborgen dat huishoudens met een laag en midden inkomen voldoende kansen en keuzemogelijkheden op de woningmarkt van Uithoorn hebben.

De voorraad sociale huurwoningen in Uithoorn is van voldoende omvang. De beschikbaarheid van deze woningen verdient echter de aandacht. Om de betaalbaarheid van sociale huurwoningen in Uithoorn te waarborgen, voert Eigen Haard een gedifferentieerd huurprijsbeleid. Met dit beleid streeft Eigen Haard naar een zo veel mogelijk evenredig en betaalbaar aanbod voor verschillende inkomensgroepen binnen de gemeente.

2.1 Beschikbaarheid voor nieuwe verhuur

De dynamiek op de woningmarkt is afgenomen. Dat betekent dat nieuwe woningzoekenden minder kansen hebben op een woning. We streven naar een toename van het aantal vrijkomende huurwoningen. We realiseren ons dat hierop veel ontwikkelingen inwerken die buiten onze invloedssfeer liggen (economie, situatie in de regio, regelgeving van het rijk). We vinden dat we desondanks (of juist daarom) moeten inzetten op het activeren van (potentiele) verhuizingen. Daarbij gaat het om verleiden: we kunnen en willen huishoudens niet dwingen te verhuizen. Belangrijkste voorwaarde is dat er aantrekkelijke alternatieven voorhanden zijn, in het bijzonder voor huurders met een midden of hoog inkomen. En dat deze bekend zijn bij zittende huurders. We realiseren ons dat een groot deel van het vrijkomend aanbod moet worden benut voor de herhuisvestingsopgave vanuit Europarei (waar 381 woningen worden gesloopt). Kansen voor reguliere woningzoekenden worden daardoor beperkt. We willen dit indien nodig enigszins verzachten door verhuizingen te stimuleren. Voor de herhuisvestingsopgave van huishoudens wonend in de 3 te slopen flats in Europarei, heeft Eigen Haard in samenwerking met de gemeente een herhuisvestingsplan (mei 2013) opgesteld. De afspraken/maatregelen die in dit plan zijn opgenomen zijn tevens van kracht voor deze convenantsperiode. Het gaat hierbij onder andere om voorrangregels en het uitbreiden van de voorrangpositie naar andere gemeenten.

We vinden het belangrijk zo min mogelijk beperking, zoals het toepassen van labels, voor woningzoekenden op te werpen. Uitzonderingen voor kwetsbare doelgroepen moeten goed beargumenteerd worden en passen binnen het Convenant Woonruimteverdeling Stadsregio Amsterdam 2013.

Op 1 januari 2014 bezit Eigen Haard ca. 3950 sociale huurwoningen in de gemeente Uithoorn. In de bestaande voorraad zullen, naar verwachting, door mutatie per jaar 220 woningen vrijkomen. Een deel daarvan wordt verkocht, een deel geliberaliseerd en het grootste deel wordt opnieuw verhuurd als sociale huurwoning, verdeeld over verschillende huurklassen.

Afspraken

We verleiden huishoudens actief tot doorstroming:

17. We vergroten het aanbod middeldure huur en goedkope koopwoningen (zie aanbod middeninkomens).
18. Eigen Haard brengt extra verhuisbewegingen op gang door meer te makelen. Dit doet zij mede door het gericht informeren over nieuwbouw, onder andere via het bewonersblad en de website "kopen bij Eigen Haard".
19. We zetten de starterslening van de gemeente en de starters Renteregeling van Eigen Haard in om de stap naar een koopwoning te verkleinen.
20. Eigen Haard tracht de doorstroming binnen de voorraad sociale huurwoningen te bevorderen en overlegt met de gemeente over de inzet van instrumenten.
21. Gemeente en Eigen Haard vergelijken bestanden om woonfraude en onrechtmatige bewoning te bestrijden. Het streven is om fraude tegen te gaan en een rechtvaardige verdeling van woningen te stimuleren, met als neveneffect om hiermee jaarlijks enkele woningen vrij te krijgen voor verhuur.

Woonruimteverdeling (alleen van toepassing op sociale huurwoningen)

22. We nemen deel aan een proef met loten van woningen binnen de stadsregio.
23. Een deel van de voorraad sociale huurwoningen in Uithoorn is gelabeld voor jongeren. Na evaluatie van de inzet van het jongerencontract in andere gemeenten in de regio (2013-2014), besluit de gemeente over het al dan niet inzetten van het jongerencontract in Uithoorn.
24. Senioren van 55 jaar of ouder krijgen voorrang op andere woningzoekenden bij de toewijzing van de gelabelde nulredenwoningen in de buurt van voorzieningen.
25. De 7 woonwagendplaatsen in Uithoorn worden door Eigen Haard op een transparante wijze verhuurd. Net als bij sociale huurwoningen geldt hierbij de Europese inkomensnorm. Deze standplaatsen zijn eigendom van Eigen Haard.
26. De gemeente onderzoekt de wenselijkheid van het inzetten van de lokale beleidsruimte voor bewoners van de Kwakel. De Kwakel is namelijk een kleine hechte gemeenschap met sterke sociale netwerken, met beperkte uitbreidingsmogelijkheden, een beperkt aanbod sociale huurwoningen en een lage mutatiegraad van deze woningen. De gemeente betreft Eigen Haard bij dit onderzoek.
27. De gemeente past de urgentieregeling 2014 toe indien er sprake is van ernstige huisvestingsproblematiek. De gemeente neemt daarbij de Europese inkomensnormen in acht.
28. We werken, middels het convenant "Vroeg Eropaf" samen om huurachterstanden eerder te signaleren om huisuitzettingen zo veel mogelijk te voorkomen.
29. Eigen Haard stelt jaarlijks het aantal benodigde woningen beschikbaar voor het huisvesten van statushouders, conform de taakstelling vanuit de Stadsregio Amsterdam.
30. Eigen Haard geeft elk jaar een beeld van de woonruimteverdeling in Uithoorn. Hierin laat zij zien hoe de situatie van verschillende groepen woningzoekenden zich ontwikkelt en of de genoemde afspraken bijdragen aan de doelstellingen uit dit convenant. Afhankelijk van de uitkomsten worden in overleg afspraken herzien en/of maatregelen getroffen. Eigen Haard levert begin 2014 een nulmeting van de woonruimteverdeling.

2.2 Aanbod voor middeninkomens (middeldure huur en goedkope koop)

Het aanbod middeldure huurwoningen en goedkope koopwoningen in Uithoorn is beperkt, terwijl de behoefte aan deze woningen groeit. Daarnaast is het ter bevordering van de doorstroming ook wenselijk om zittende huurders een aantrekkelijk alternatief aan te kunnen bieden.

We zetten ons in voor een uitbreiding van het aanbod middeldure huur en goedkope koop van ongeveer 150 woningen in de periode 2014 tot en met 2016, waar mogelijk in de

bestaande voorraad en anders via nieuwbouw. Naast Eigen Haard kunnen ook marktpartijen hierin een rol spelen.

Afspraken

31. Eigen Haard vergroot het woningaanbod voor middeninkomens door bestaande sociale huurwoningen te verkopen en te liberaliseren. Het streven is om vooral te verkopen en liberaliseren in wijken met een bovengemiddeld aandeel sociale huur (Zijdelwaard en Centrum/Thamerdal). Eigen Haard is terughoudend met verkoop en liberalisatie in De Kwakel. De aantallen te verkopen en te liberaliseren woningen worden beperkt door afspraken die zijn gemaakt over de herhuisvesting van bewoners van Europarei, zie afspraak 3.
32. Eigen Haard kiest te verkopen en liberaliseren woningen zodanig, dat een groot deel ervan behoort tot de categorieën goedkope koop (tot € 200.000,-) en middeldure huur (tot € 900,-) (prijspeil 2014).
33. Eigen Haard streeft ernaar om nieuwbouwwoningen te realiseren in de segmenten goedkope koopwoning tot € 200.000.- en/of huurwoning in het segment € 700,- - € 900,- (prijspeil 2014).
34. De gemeente gaat in gesprek met ontwikkelaars en beleggers over de mogelijkheden om goedkope koop te bouwen en middeldure huurwoningen aan te bieden.

2.3 Beperken energielasten

Op regionaal niveau (Amstelland-Meerlanden) zijn tussen gemeenten en Eigen Haard onderstaande afspraken gemaakt met als doel energiebesparing in (bestaande) huurwoningen. De uitkomsten dienen in de regio uniform en meetbaar te zijn en bij te dragen aan de ambitie EN2040.

Energielasten vormen een steeds groter deel van de woonlasten van huurders en kopers. Nieuwbouwwoningen zijn vanwege de eisen uit het Bouwbesluit al zeer energiezuinig. De meeste winst is daarom te halen in de bestaande voorraad. Bijzondere aandacht gaat daarbij uit naar huurwoningen waar huishoudens met een laag inkomen wonen; dat zijn immers de mensen voor wie betaalbaarheid het belangrijkste issue is en het zijn vaak de mensen die in de goedkope vlak naoorlogse woningen wonen.

Partijen streven naar duurzame bouw, beheer en onderhoud van woongebieden. De primaire verantwoordelijkheid voor de gemeente ligt bij het maken van keuzes op het gebied van duurzaamheid in de uitgangspunten voor een te ontwikkelen gebied. Op wijkniveau ligt de eerste verantwoordelijkheid bij de gemeente, op complexniveau is Eigen Haard initiatiefnemer.

In de praktijk wordt voorafgaand aan renovatie door Eigen Haard met de gemeente overlegd. Partijen zullen bij dit overleg de mogelijkheden onderzoeken of participatie door/met omliggende particuliere woningeigenaren mogelijk is. Ook worden subsidiemogelijkheden gezamenlijk besproken.

Afspraken

35. Gemeente en Eigen Haard houden het hele jaar recente ontwikkelingen bij en formuleren concrete acties om het verder verduurzamen van huurwoningen door te zetten.
36. Jaarlijks houden Gemeente en Eigen Haard een ambtelijk overleg over de jaarlijkse tussendoelen waarin minimaal de volgende onderwerpen besproken worden: gewenste energievoorziening, planmatig onderhoud en renovatie, nieuwbouw en duurzaam bouwen, en concrete acties met bewoners in het komende jaar. Deze onderwerpen

komen terug in het jaarlijkse overzicht van Eigen Haard over de omvang en samenstelling van haar sociale huurvoorraad en de voornaamste veranderingen daarin.

Bestaande voorraad

37. Eigen Haard streeft naar een reductie de CO₂-uitstoot in de periode 2008 tot 2018 met minimaal 20% en streeft bij ingrijpende renovaties naar label B dan wel minimaal twee labelsprongen. Bij renovatie wordt voorrang gegeven aan het aanpakken van die complexen waar woningen met een F- of G-label onderdeel van uitmaken.
38. Eigen Haard hanteert een woonlastenmodel bij renovatieprojecten. Dit model wordt ingezet om bewoners voorlichting te geven over de financiële effecten van energiemaatregelen.
39. Jaarlijks verschaft Eigen Haard inzicht in de energielabels van de woningvoorraad in Uithoorn. Het overzicht komt tot stand op basis van afgemelde labels en pre-labels. De peildatum hiervoor is 1 januari, het overzicht wordt in het eerste kwartaal met de gemeente gedeeld. Daarnaast wordt inzicht in de labelverbetering gegeven van gerenoveerde complexen. Per gerenoveerd complex wordt op hoofdlijnen ook aangegeven welke verdere milieumaatregelen zijn getroffen. Dit overzicht wordt toegevoegd aan het overzicht van Eigen Haard over de omvang en samenstelling van de sociale huurvoorraad en de voornaamste veranderingen daarin.

Nieuwbouw

40. Eigen Haard streeft er naar dat nieuwbouwwoningen in Uithoorn vanaf 2015 voor 75% energieneutraal ontwikkeld worden (m.b.t. woninggebonden energieverbruik). Gezamenlijk wordt gekeken naar mogelijkheden om dit op gemeentelijk niveau in te vullen en naar maatregelen om naar het niveau van 100% energieneutraal te komen.
41. Gemeente en Eigen Haard hanteren duurzaam bouwen richtlijnen. Eigen Haard toetst haar nieuwbouwprojecten via de Bouwtransparant methode.
42. Eigen Haard is FSC-partner van FSC-Nederland en werkt voor zowel nieuwbouw als renovatie alleen met FSC-gecertificeerde aannemers. Bij projecten van Eigen Haard wordt derhalve alleen FSC-gecertificeerd hout gebruikt.

Activiteiten 2014

43. Zonnepanelen projecten: Eigen Haard breidt de pilot Westerzon uit naar 1000 woningen in de Metropoolregio Amsterdam. Huurders kunnen zich hiervoor aanmelden. In Uithoorn zou het kunnen gaan om ca. 500 zonnepanelen op ca. 70 woningen.
44. Energiecoaches: Eigen Haard en gemeente ondersteunen de huurdersvereniging in het project energiecoaches.

3. Wonen met zorg en welzijn

Vanwege de vergrijzing en de extramuralisering zal steeds meer zorg in een reguliere woning worden geleverd. Partijen streven naar een sociale woningvoorraad die beter aansluit bij de ophanden zijnde vergrijzing in Uithoorn waarbij de consument centraal wordt gesteld en waarbij investeringen van de verschillende partijen op elkaar af worden gestemd.

Afspraken

45. In de convenantsperiode streeft Eigen Haard ernaar in nieuwbouw ongeveer 35 nultredenwoningen+ te realiseren. Ook in de planvorming voor latere projecten nieuwbouw en renovatie streeft Eigen Haard ernaar nultredenwoningen+ op te nemen, zodanig dat tot 2023 de voorraad wordt verruimd met 70 nultredenwoningen+ in de sociale en middeldure huur. De nieuwe nultredenwoningen+ worden zo veel mogelijk gerealiseerd op locaties die geschikt zijn voor ouderen en zorgbehoevenden, nabij winkels, voorzieningen en gelegenheid voor ontmoeting.
46. Eigen Haard streeft ernaar om 40 zorgwoningen op te nemen in nieuwbouwprojecten tot 2023. Een voorwaarde daarbij is dat het zorgaanbod gegarandeerd is.
47. De gemeente zorgt er voor dat de openbare ruimte grenzend aan woningen en zorgvoorzieningen voor iedereen toegankelijk is, dus ook voor mensen met een fysieke beperking. Daarnaast zorgt de gemeente dat zij voldoet aan het ITS keurmerk (Integrale Toegankelijkheid Standaard).
48. De gemeente organiseert netwerkbijeenkomsten ten behoeve van de afstemming tussen wonen, welzijn en zorg. Naast zorg en welzijn partijen neemt ook Eigen Haard deel aan dit netwerk.
49. Eigen Haard geeft jaarlijks inzicht in de aantallen en locaties van nultredenwoningen, nultredenwoningen+, zorgwoningen, aangepaste woningen en gelabelde woningen, en in het aantal ouderen dat middels actieve begeleiding is verhuisd naar een passende woning (Van Groot naar Beter).

Nieuwbouw/Herontwikkeling

50. Bij nieuwbouw/herontwikkeling van woningen op locaties die geschikt zijn voor ouderen of zorgbehoevenden, wordt er in een vroeg stadium in het planproces contact gelegd met het Loket Wonen Welzijn en Zorg over collectieve/individuele aanpassingen om af te stemmen of aanpassingen op voorhand kunnen worden uitgevoerd ter voorkoming van latere, veelal duurdere aanpassingen achteraf. Indien een deel van de aanpassingen door middel van een huurverhoging aan de huurder kunnen worden doorberekend, betaalt Eigen Haard dat deel van de kosten van de aanpassingen. Indien haalbaar wordt ook bij renovatie de toegankelijkheid verbeterd.
51. De gemeente is bereid om initiatieven voor kleinschalige woonzorgvoorzieningen te faciliteren middels regelgeving. Eigen Haard is bereid om dergelijke initiatieven te faciliteren door het vastgoed te ontwikkelen en het in eigendom te nemen, mits financieel haalbaar en passend binnen de DAEB-activiteiten.

Woningtoewijzing

52. Eigen Haard anticipeert bij vrijkomende woningen op schriftelijke verzoeken van het Loket Wonen Welzijn en Zorg voor (medische) verhuisindicaties. Met Wmo-gelden (ingrijpend) aangepaste sociale huurwoningen, worden bij mutatie in eerste instantie aangeboden aan het Loket Wonen Welzijn en Zorg voor verhuur aan huishoudens met een medische urgentie tot verhuizen naar een aangepaste woning. Voor het geval er bij het verhuren van deze woningen sprake is van huurdering zijn er afspraken gemaakt over huurdering. Zie bijlage 3.
53. Ter voorkoming van het verloren gaan van ingrijpende WMO-aanpassingen in sociale huurwoningen, blijven deze woningen behouden voor de sociale huurvoorraad.

54. Bij een gedwongen verhuizing, wordt het huishouden geherhuisvest in een passende woning. Indien nodig wordt het huishouden geherhuisvest in een aangepaste woning (wmo aanpassingen). De kosten van wmo-aanpassingen komen voor rekening van de gemeente. Eigen Haard spant zich in om deze kosten zo veel mogelijk te beperken, door in eerste instantie te zoeken naar passende huisvesting in woningen die al zijn aangepast. Daarnaast huisvest Eigen Haard geen huishoudens, die wmo aanpassingen behoeven, in woningen waarvoor een sloopbesluit is genomen.

4. Spelregels (Samenwerking en Overleg)

We streven naar het vergroten van de transparantie en het samen denken en werken. Niet alleen acties en resultaten, juist in het stadium van verkennen en afwegen is uitwisseling belangrijk. Met respect voor ieders verantwoordelijkheden begint daar de afstemming die nodig is om de hiervoor beschreven ambities waar te maken.

De aankomende vernieuwing van woningen en wijken en de aanpak van leefbaarheid op de korte en de middellange termijn vragen om een gezamenlijke kijk op ontwikkelingen en een goede afstemming tussen projecten en tussen het werk van Eigen Haard en de gemeente. In het voortraject van mogelijke ontwikkelingen trekken we gezamenlijk op. Hierbij gaat het niet alleen om elkaar op de hoogte te houden maar juist om open te staan voor elkaars visie en argumenten zodat de ontwikkelingen een breed draagvlak krijgen. Door elkaar vroegtijdig te betrekken, is er zicht op mogelijke consequenties en zijn deze nog beïnvloedbaar. Door gezamenlijk op te trekken kan de beoogde ontwikkeling in samenhang met andere projecten/trajecten worden gezien en kan er een goede inschatting worden gemaakt van de mogelijke impact.

Afspraken

Overlegstructuur

55. Partijen hebben driemaal per jaar een Bestuurlijk Overleg waarin strategische zaken worden besproken. Het gaat hierin onder andere over de volgende onderwerpen:
- Totstandkoming en monitoring prestatieafspraken;
 - Visie en beleidsontwikkeling op het gebied van huurbeleid, verkoop, liberalisatie en leefbaarheid;
 - Ruimtelijke plannen en projecten;
 - Relevante ontwikkelingen binnen de gemeente, Eigen Haard en de sector.
56. Ter voorbereiding op het Bestuurlijk Overleg vindt een ambtelijk overleg plaats. De gemeente neemt het initiatief voor het overleg en het opstellen van de agenda. In dit overleg komt aan de orde:
- de planning van de projecten;
 - het ingreepniveau;
 - het woningbouwprogramma;
 - de herhuisvestingsopgave;
 - de communicatie met huurders;
 - de totstandkoming en monitoring van prestatieafspraken;
 - Visie en beleidsontwikkeling op het gebied van huurbeleid, nieuwbouw, verkoop, liberalisatie, renovatie, duurzaamheid en leefbaarheid;
 - Relevante ontwikkelingen binnen de gemeente, Eigen Haard en de sector.

Informeren over beleid, plannen en mogelijkheden

57. De gemeente en Eigen Haard informeren elkaar over (wijzigingen in) beleid ten aanzien van huurbeleid, verkoop van sociale huurwoningen, projecten, kwaliteitsbeleid, leefbaarheidsactiviteiten, wonen, zorg en welzijn en ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen. Dit gebeurt:
- Jaarlijks in het jaarplan voor het komend jaar
 - Lopende het jaar indien er besluiten worden genomen over projecten of indien zich belangrijke wijzigingen voordoen in de geplande activiteiten.
58. De gemeente stelt een platform Woningmarkt in waarin belanghebbende partijen (ontwikkelaars, corporatie, beleggers en makelaars) kennis en informatie over de ontwikkeling van de lokale en regionale woningmarkt delen.
59. We stellen jaarlijks gezamenlijk een monitor op waarin de resultaten van deze prestatieafspraken zijn weergegeven. Deze monitor zal ook aan relevante stakeholders, zoals de Wmo-raad (Wet Maatschappelijke Ondersteuning), VAC (Vrijwilligers Advies

Commissie voor de Woningbouw) en Huurdersvereniging Onder Dak worden toegezonden.

Financiële transparantie

60. Eigen Haard draagt naar redelijkheid bij aan het gemeentelijke woonbeleid. Hiertoe maakt zij jaarlijks inzichtelijk op welke wijze de investeringen, genoemd in het jaarplan, bijdragen aan prioriteiten uit de woonvisie en de prestatieafspraken. Hierbij maakt Eigen Haard de verwachte effecten inzichtelijk evenals de gemaakte afwegingen. Indien er sprake is van WSW financiering, onderbouwt Eigen Haard op dezelfde wijze de besteding hiervan.
61. In het bestuurlijk overleg in het voorjaar/zomer worden het concept jaarplan en de onderbouwing van de bijdrage aan het gemeentelijk woonbeleid besproken evenals de gemeentelijke reactie hierop. Het advies van de gemeente zal door Eigen Haard worden meegenomen in het definitieve jaarplan.

Dienstverlening

62. Eigen Haard realiseert goede, bereikbare dienstverlening aan huurders. Dit betekent dat er ten minste tot eind 2015 een goed bereikbaar loket/woonwinkel/frontoffice voor de huurders aanwezig zal zijn (blijven) in Uithoorn, conform het Convenant behorend bij fusievoornemen Woongroep Holland en Eigen Haard d.d. 10 januari 2011. Als Eigen Haard na 2015 wijzigingen wil aanbrengen in de wijze van dienstverlening, dan treedt Eigen Haard daarover in overleg met de gemeente.

Bijlagen

1. Begrippenlijst

(Collectief) Particulier Opdrachtgeverschap, (C)PO

Onder particulier opdrachtgeverschap worden die vormen van woningbouwontwikkeling verstaan waarbij de kopers zelf hun grondkavel kopen of pachten en een architect kiezen om zo met maximale invloed hun woning te realiseren.

Bij collectief particulier opdrachtgeverschap verwerven particulieren in groepsverband een bouwkavel met woonbestemming. Hiervoor organiseren zij zich meestal in een stichting of vereniging, die als opdrachtgever naar architect en aannemer van het project optreedt.

DAEB- activiteiten:

Diensten van Algemeen Economisch Belang. Dit zijn activiteiten die woningcorporaties met staatssteun mogen uitvoeren, volgens de regels van de Europese Commissie. Het gaat om activiteiten die voor een marktpartij niet rendabel zijn. Met staatssteun wordt hier bedoeld dat de financiering van de activiteiten wordt geborgd door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

Jongerencontract:

Het jongerencontract is een experiment waarmee Stadgenoot, Eigen Haard en Rochdale de kansen voor jongeren op de Amsterdamse woningmarkt willen vergroten. Jongeren van 18 tot en met 22 jaar kunnen reageren op een woning met een jongerencontract. In dit speciale, tijdelijke huurcontract staat dat de huurovereenkomst, een half jaar nadat de huurder 26 jaar is geworden, automatisch eindigt. Om er voor te zorgen dat de huurder zoveel mogelijk kans maakt op een andere huurwoning, krijgt hij bij het ondertekenen van het jongerencontract een nieuwe inschrijving bij WoningNet, met behoud van zijn inschrijfduur. De huren van deze woningen worden afgetopt tot aan de kwaliteitskortingsgrens (€ 374,44 prijspeil 2013).

Loting:

In het Convenant Woonruimteverdeling van de Stadsregio Amsterdam (2013) is het mogelijk gemaakt om een deel van de sociale huurwoningen via loting aan te bieden. Hierbij maken alle woningzoekenden evenveel kans op de aangeboden woningen. Ingeschreven woningzoekenden kunnen iedere week op maximaal twee lotingwoningen reageren. Daarnaast kunnen zij ook twee reacties plaatsen op de sociale huurwoningen uit het reguliere aanbod. Er zijn twee typen lotingwoningen:

- Lotingwoningen voor iedereen
- Lotingwoningen voor doorstromers

Per gemeente wordt ongeveer 15 procent van de geadverteerde sociale huurwoningen via loting aangeboden.

Makelen:

niet iedereen globaal informeren maar gericht verkennen van de wensen en behoefte zodat op individuele basis de juiste informatie kan worden verstrekt waarna huishoudens eventueel kunnen worden begeleid naar een andere woning.

Nultredenwoningen:

Woningen die zonder trappen van buitenaf bereikbaar zijn en waarbij de primaire ruimtes (de keuken, het sanitair, de woonkamer en minimaal één slaapkamer) zich op dezelfde woonlaag bevinden.

Nultredenwoningen+:

Woningen die zonder trappen van buitenaf bereikbaar zijn en waarbij de primaire ruimtes (de keuken, het sanitair, de woonkamer en minimaal één slaapkamer) zich op dezelfde woonlaag bevinden; drempels in de woning zijn laag of ontbreken.

Renoveren (ingrijpend en niet-ingrijpend):

Renovatie of **renoveren** is herstellen en wanneer nodig gedeeltelijk vernieuwen van een bestaand pand, waardoor het weer bruikbaar wordt naar de huidige maatstaven en normen. Eigen Haard onderscheidt ingrijpende en niet-ingrijpende renovatie. Bij ingrijpende renovatie gelden hogere kwaliteitsnormen, is de afschrijvingstermijn langer en kan de huurder tijdens de ingreep niet in woning blijven wonen.

Starterslening:

De starterslening kan het verschil overbruggen tussen de prijs van een woning en het bedrag dat op basis van het inkomen maximaal volgens de normen van de Nationale Hypotheek Garantie kan worden geleend. Huishoudens kunnen bij de aankoop van de eerste woning bij de gemeente onder voorwaarden in aanmerking komen voor een starterslening van maximaal € 35.000. Over de starterslening hoeft de eerste drie jaren geen rente en aflossing te worden betaald. De Starterslening kan niet worden gecombineerd met de Starters Renteregeling.

Statushouder:

Verblijfsgerechtigde vreemdeling die ingevolge de Vreemdelingenwet als vluchteling is toegelaten danwel beschikt over een op grond van een asielaanvraag verleende vergunning of over een voorwaardelijke vergunning tot verblijf.

Startersrente Regeling:

Bij een deel van de woningen die Eigen Haard verkoopt, kunnen de kopers gebruik maken van de Starters Renteregeling. De regeling houdt in dat de woningcorporatie, onder voorwaarden, 10 jaar lang 20% van de maandelijkse hypotheekrente betaalt in de vorm van voorschotten. Pas wanneer de koper de woning gaat verkopen, of na 30 jaar, betaalt hij de voorgesloten hypotheekrente terug, maar alléén als het huis meer waard is geworden. De Starters Renteregeling kan niet worden gecombineerd met de Starterslening.

Van Groot naar Beter:

Ouderen die mogelijk de wens hebben om van een eengezinswoning te verhuizen naar een meer passende woning (nultreden-/zorgwoning) worden door Eigen Haard actief begeleid. Deze verhuizingen bevorderen de doorstroming binnen de gemeente en vindt plaats op basis van woonduur. Huishoudens ontvangen van Eigen Haard een verhuiskostenvergoeding.

Zorgwoningen:

Zelfstandige woningen waar intensieve zorgverlening mogelijk is; de woningen zijn geschikt voor rolstoelgebruik, eventueel voorzien van domotica en/of tilliften in de slaapkamer en er is zorg op afroep of 24 uurszorg beschikbaar vanuit een verpleeg- of verzorgingshuis, woonzorgcentrum of bijvoorbeeld een dienstencentrum.

2. Toelichting Kwaliteit en Kwantiteit van de woningvoorraad

Vernieuwen woningen en wijken

Indicatief programma en planning voor de korte en de middellange termijn (her)ontwikkelingsprojecten.

Tabel 1. Planning projecten Eigen Haard

Gebied	Sloop	Nwb	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Legmeer West 3		52								
Boterdijk		17								
Europarei 1	127	60								
Europarei 2	127	60								
Europarei 3	127	60								
Noordmanlaan		(41)								
Beatrixlaan	24	p.m.								
Irenelaan e.o.	13	p.m.								
Noordmanlaan	29	p.m.								
Thamerdal	p.m.	p.m.								

Herhuisvesting
Sloop
Nieuwbouw
Renovatie



De sloop van de drie niet gemoderniseerde flatgebouwen in Europarei en de nieuwbouw op dezelfde locatie maken deel uit van het Integraal Plan Europarei (IP) dat in mei 2012 is vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Uithoorn. Tegelijkertijd met de vaststelling van het Integraal Plan heeft de gemeenteraad via een amendement een aanvullende opdracht meegegeven aan het college: het optimaliseren van de herhuisvestingsmogelijkheden voor de bestaande huurders van de drie flats. Het college van burgemeester en wethouders is verzocht dit op te pakken in samenwerking met Eigen Haard.

De optimalisatie van de herhuisvestingsmogelijkheden is bereikt door een aantal maatregelen te treffen. Deze maatregelen zijn benoemd in het Herhuisvestingsplan Europarei. De maatregelen zijn:

1. Voorrang bij nieuwbouw – huur en sociale koop;
2. Extra nieuwbouw mogelijkheden – (sociale) koop en huur;
3. Voorrang bij te verkopen en te liberaliseren sociale huurwoningen;
4. Regionale afspraken over opvang regionale stadsvernieuwingssurgenten;
5. Maatwerk Eigen Haard voor SV kandidaten met voorkeur buiten Uithoorn;
6. Bestrijden woonfraude;
7. Aanvullend maatwerk door Eigen Haard en gemeente.

Mogelijke maatwerk oplossingen die in het herhuisvestingsplan worden genoemd, zijn:

- het tijdelijk en gericht inzetten van de lokale beleidsruimte door de gemeente;
- het tijdelijk uit de verkoopvijver halen van bepaalde complexen door Eigen Haard.

In het herhuisvestingsplan wordt ervan uitgegaan dat Eigen Haard jaarlijks 10 sociale huurwoningen verkoopt en 22 woningen liberaliseert.

Consumenteninvloed

Regels voor de wijze waarop woningcorporaties hun bewoners/huurders betrekken bij beleid en beheer zijn vastgelegd in het Besluit Beheer Sociale Huursector en de Wet Overleg Huurders en Verhuurder. Eigen Haard heeft hierover nadere afspraken gemaakt in de Samenwerkingsovereenkomst met huurdersfederatie Alert. In deze samenwerkingsovereenkomst zijn ook afspraken gemaakt over de samenwerking van Eigen Haard met lokale huurdersorganisaties en bewonerscommissies. De lokale huurdersorganisatie voor huurders van Eigen Haard in de gemeente Uithoorn is Huurdersvereniging Onder Dak.

In deze prestatieafspraken worden geen nadere afspraken gemaakt over het betrekken van huurders/bewoners. Wel wordt afgesproken dat Eigen Haard initiatieven van bewonerscommissies stimuleert om de kwaliteit van het wonen te verbeteren.

Bij de vernieuwing van woningen en wijken en bij de aanpak van leefbaarheid spelen de gemeente en Eigen Haard vaak beide een rol en communiceren beide partijen met de inwoners/huurders. Het is van belang dat die communicatie goed op elkaar is afgestemd. Daarom worden hierover afspraken gemaakt onder 'spelregels' in deze prestatieafspraken.

3. Achtergrondinformatie Betaalbaarheid en Beschikbaarheid

In de bestaande voorraad zullen, naar verwachting, door mutatie per jaar 220 woningen vrijkomen. Een deel daarvan wordt verkocht, een deel geliberaliseerd en het grootste deel wordt opnieuw verhuurd als sociale huurwoning, verdeeld over verschillende huurklassen. In totaal komen er naar verwachting per jaar 188 sociale huurwoningen beschikbaar. Hiervan zijn er per jaar maximaal 80 nodig voor de herhuisvesting van stadsvernieuwingskandidaten, worden er 25 verloot en 83 regulier verhuurd. Vrijwel zeker zullen niet alle stadsvernieuwingskandidaten verhuizen naar een sociale huurwoning in Uithoorn, maar kiest een deel voor een koopwoning, voor vrije sector of voor een woning buiten Uithoorn. Het reguliere aanbod is dan groter.

Het vergroten van de doorstroming in de voorraad sociale huurwoningen is wenselijk, maar dit blijkt in de praktijk moeilijk te realiseren. Eigen Haard zet het instrument 'Van Groot naar Beter' in om ouderen te verleiden te verhuizen van een eengezinswoning naar een passend appartement. Hiermee komen jaarlijks enkele (eengezins)woningen vrij voor nieuwe verhuur. Eigen Haard kan, in overleg met de gemeente, besluiten om andere instrumenten in te zetten of om met dit instrument te stoppen.

Loting

In het Convenant woonruimteverdeling Stadsregio Amsterdam 2013 hebben corporaties en gemeenten afgesproken dat -bij wijze van proef- een deel van het woningaanbod door middel van loting wordt toegewezen. Uithoorn en Eigen Haard nemen deel aan deze proef. Hiermee bieden we kansen mensen die acuut een woning nodig hebben en voor wie kwaliteit minder belangrijk is.

In de Stadsregio Amsterdam wordt gestreefd jaarlijks gemiddeld 15% van het beschikbare woningaanbod aan te bieden door middel van de lotingsmodule. In iedere gemeente wordt jaarlijks ten hoogste 20% van de beschikbaar komende woonruimte aangeboden door middel van de lotingsmodule. Conform afspraken over deze proef worden er in Uithoorn maximaal 25 woningen per jaar verloot, waarvan 1/3 bestemd voor doorstromers en 2/3 bestemd voor starters en doorstromers.

De lotingsmodule wordt na twee jaar geëvalueerd. De lotingsmodule wordt voortgezet totdat over de evaluatie besluitvorming heeft plaatsgevonden.

Labeling

Een beperkt deel van de sociale huurwoningen wordt gelabeld voor jongeren tot 26 jaar en senioren vanaf 55 jaar. Onderstaand een overzicht van de aantallen en in welke wijken deze woningen zich bevinden.

Tabel 2 aantallen sociale huurwoningen per beleidslabel per wijk op 01/01/2013

Wijk	Jongeren	Senioren
De Kwakel	6	30
Legmeer		17
Meerwijk		
Thamerdal	76	72
Centrum	42	
Zijdelwaard	13	65
Totaal Uithoorn	137	184

Een deel van de voorraad sociale huurwoningen in Uithoorn is gelabeld voor jongeren. Wanneer de huur van één van deze woningen wordt opgezegd, wordt de woning aangeboden aan jongeren tot 26 jaar. In andere gemeenten werkt Eigen Haard met het jongerencontract. Dit is een experiment. Na evaluatie van de inzet van het jongerencontract in andere gemeenten in de regio (2013-2014), besluit de gemeente over het al dan niet inzetten van het jongerencontract in Uithoorn.

4. Toelichting op Wonen met zorg en welzijn

De gemeenten en Eigen Haard delen een verantwoordelijkheid waar het gaat om wonen met zorg. Uit het woningmarktonderzoek (2012) blijkt dat vraag en aanbod van nultredenwoningen, volgens inwoners van Uithoorn, momenteel redelijk in evenwicht zijn. In de toekomst zal door vergrijzing de vraag naar nultredenwoningen+ toenemen.

- De gemeente is verantwoordelijk voor de uitvoering van de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo). Het doel is dat mensen zo veel en zo lang mogelijk zelfstandig kunnen functioneren. Als een burger niet in staat is om deel te nemen aan de maatschappij, kan hij een beroep doen op de Wmo. Om prestaties vorm te geven, kan de gemeente instellingen en activiteiten subsidiëren en voorzieningen treffen. De gemeente mag zelf vaststellen welke voorzieningen zij de inwoners wil aanbieden. Daarnaast heeft de gemeente de wettelijke taak om er voor te zorgen dat er in haar gemeente voldoende woningen zijn voor de doelgroep van beleid (huishoudens met een laag inkomen).
- Eigen Haard is primair verantwoordelijk voor de huisvesting van huishoudens met een laag inkomen en de direct daaraan gerelateerde dienstverlening. Volgens de wet heeft een corporatie ook een verantwoordelijkheid voor wonen met zorg en voor leefbaarheid. Eigen Haard vult dit in door:
 - o Het realiseren van huisvesting voor ouderen, gehandicapten en personen die zorg of begeleiding behoeven.
 - o Verbeteren van bestaande woningen (tegen redelijke kosten) met als oogmerk het (meer) geschikt maken van woningen voor de huisvesting van zorgbehoevende doelgroepen.
 - o Het realiseren en beheren van maatschappelijk vastgoed, waarvan de bestemming is gerelateerd aan het bieden van welzijn en/of zorg

Kostenverdeling tussen gemeente en Eigen Haard bij aanpassingen woningen:

In principe vallen alle individuele aanpassingen die nodig zijn om in en om de woning te kunnen functioneren onder de Wmo compensatieplicht van gemeenten. Er kan sprake zijn van een situatie waarin de aan te passen ruimte (bijv badkamer of keuken) dusdanig verouderd is dat de gemeente deze kosten niet compenseert. De reden kan zijn dat de huurder in het verleden steeds heeft afgezien van deelname aan de renovatieplannen van de verhuurder.

- Dan wordt de huurder verwezen naar de verhuurder om te verzoeken de badkamer alsnog te renoveren. Eventuele handicap specifieke aanpassingen/meerkosten (douchezitje aan de wand, onderrijbare wastafel, anti slipvloer en verlaagde spiegel etc) worden door de Wmo vergoed.
- Wanneer de gemeente wel compenseert, wordt een eigen bijdrage bij de aanvrager cq huurder opgelegd. De eigen bijdrage is inkomens- en vermogensafhankelijk.

Huurderving:

- Wanneer het Loket Wonen Welzijn en Zorg tenminste 2 maanden vóór het ter beschikking komen van de woning daarover door Eigen Haard schriftelijk in kennis is gesteld, komt de eventueel optredende huurderving geheel voor rekening van de gemeente.
- Wanneer de gemeente tenminste 1 maand vóór het ter beschikking komen van de woning daarover door Eigen Haard schriftelijk in kennis is gesteld, betalen partijen gedurende de eerste twee maanden ieder de helft van de eventueel optredende huurderving. Wanneer de huurderving langer voortduurt, komt deze na genoemde periode geheel voor rekening van de gemeente.
- Wanneer de gemeente later dan 1 maand vóór het ter beschikking komen van de woning daarover door Eigen Haard schriftelijk in kennis is gesteld, komt de eventueel optredende huurderving gedurende de eerste twee maanden voor rekening van Eigen Haard en daarna voor rekening van de gemeente.