

Samen naar een toekomstbestendig Westland

Raamovereenkomst wonen 2021-2025

Gezamenlijke ambities, wederzijdse prestaties



Stichting Huurders

SHWW

Wonen Wateringen

Inhoud

Ondertekening Raamovereenkomst 2021 - 2025	3
1. Inleiding	4
2. Uitgangspunten proces van samenwerking rond prestatieafspraken	5
3. Onze doelen voor 2025	6
3.1. Een toereikende woningvoorraad	6
3.2. Een betaalbare en prettige woning	7
3.4. Wonen en zorg goed georganiseerd	9
3.5. Een levensloopgeschikte voorraad voor senioren	9
3.6. Een duurzame woningvoorraad	9
3.7. Leefbaarheid	10
3.8. Bestrijden woonoverlast	11

Ondertekening Raamovereenkomst 2021 - 2025

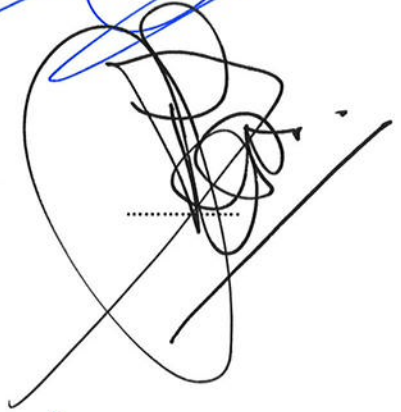
Gemeente Westland

B. van der Stee
wethouder Wonen



Stichting Arcade Mensen en Wonen

R. Lemson
directeur-bestuurder



Vereniging voor Arcadehuurders

M. van Duin
secretaris



Wonen Wateringen

F. van der Pal
directeur-bestuurder



Stichting Huurders Wonen Wateringen

H. Berendse
secretaris



1. Inleiding

Maatschappij, economie en woningmarkt in woelig vaarwater

Het is aantrekkelijk wonen in Westland. Gelegen aan de kust, in het hart van de metropoolregio en strategisch tussen Rotterdam en Den Haag. Er wonen nu meer dan 110.000 mensen en er staan circa 44.500 woningen. Qua inwoneraantal is Westland een stad, maar met 11 kernen ook dorps, kleinschalig en geborgen en is er een sterke sociale samenhang en bruisend verenigingsleven.

De maatschappelijke context waarin we acteren is zeer dynamisch, zeker ook op het gebied van het wonen. We hebben een financiële crisis achter de rug en in 2015 is de Woningwet herzien. Net nu de economie en woningmarkt is hersteld, wordt de wereld overvallen door een gezondheids crisis (Covid-19-virus). Deze heeft ingrijpende gevolgen voor die economie en de wijze waarop we met elkaar samenleven. Hoewel de woningmarkt vooralsnog weinig gevolgen van deze crisis ondervindt, is de onzekerheid over de toekomst groot.

De opgaven en uitdagingen op het gebied van het wonen zijn bijzonder groot. In de woonvisie geeft het Westlandse college aan hoe vorm te willen geven aan de volkshuisvestelijke uitdagingen met het behoud van een eigen karakter. De ambitie genoemd in de geactualiseerde Woonvisie van 1800 nieuwbouw sociale huur tot en met 2030 is al een hele uitdaging. Er moet ruimte worden gevonden voor nieuwe plannen, via verdichting of op nieuwe locaties. De ruimte in Westland is echter schaars en nieuwe locaties voor woningbouw zijn moeilijk te vinden. Bovendien is veel van de huidige woningbouwprogrammering al in harde plannen gegoten met beperkte sturingsmogelijkheden.

Westland werkt aan een beheersbare groei van het aantal woningen, zodat het aanbod aansluit bij de behoeften van de Westlandse bevolking en mensen die economisch verbonden zijn met de gemeente. Tegelijkertijd is deze gemeente een onlosmakelijk deel van de regio en is er in Haaglanden een groot tekort aan woningen. Vooral het tekort aan betaalbare woningen is een probleem, de wachttijden voor sociale huurwoningen zijn zowel in gehele regio als in Westland snel opgelopen.

Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties trekken samen op

Corporaties spelen een belangrijke rol op de woningmarkt in de gemeente Westland. Ze hebben met de kernvoorraad een belangrijk aandeel in de voorraad betaalbare woningen. De corporaties en gemeente kennen een lange traditie van samenwerken, onder meer door het maken van prestatieafspraken. En sinds de herziening van de Woningwet in 2015 hebben de huurdersorganisaties een steviger positie en zitten daardoor gelijkwaardig aan tafel. In de Woningwet is sprake van een gelijkwaardige verhouding in de lokale driehoek van huurdersorganisaties, corporaties en gemeente met de gemeente en corporaties bij het maken van prestatieafspraken.

De komende periode zetten de huurdersorganisaties, woningcorporaties en de gemeente Westland zich in om de opgaven aan te pakken. In deze raamovereenkomst benoemen wij onze gezamenlijke doelen voor de Westlandse sociale huursector voor de komende 4 jaar. Deze doelen zijn gericht op:

- Een toereikende woningvoorraad
- Een betaalbare en prettige woning
- Goed gebruik van de bestaande voorraad
- Wonen en zorg goed georganiseerd
- Een levensloopgeschikte voorraad voor senioren
- Een duurzame woningvoorraad
- Leefbaarheid
- Bestrijden woonoverlast

Voordat we deze gezamenlijke doelen en maatregelen presenteren, gaan we eerst in op de wijze waarop we in de komende jaren met elkaar willen samenwerken.

2. Uitgangspunten proces van samenwerking rond prestatieafspraken

Prestatieafspraken worden jaarlijks tripartite tussen huurdersorganisatie, corporatie en gemeente gesloten. Ook willen wij verder kijken dan de inzet voor één jaar. Daarbij bundelen we de ambities en doelen van huurdersorganisaties, corporaties en de gemeente waardoor we sterker staan. Daarom sluiten we gezamenlijk een raamovereenkomst voor een langere periode. De basis voor deze overeenkomst zijn de ambities van de verschillende partijen: de Woonvisie van de gemeente en de ondernemingsplannen van de woningcorporaties. Aan de hand van deze uitgangspunten zijn wij tot dit pakket aan ambitieuze doelen voor de komende jaren gekomen.

Via de jaarlijkse prestatieafspraken houden we in de gaten of we in de pas lopen en de doelen gaan halen. Waar mogelijk gaan wij voor meer. De doelen zijn ambitieus, maar ook realistisch. Het investeringsvermogen van gemeente en corporaties heeft grenzen, niet alles kan. Dat vraagt om realisme, het grijpen van kansen, het maken van keuzes en om een goede samenwerking met andere partijen op de woningmarkt.

Gezamenlijke afspraken over samenwerking

1. Met elkaar streven we naar een verbeterde, doelgerichte en praktische manier van samenwerken door het jaar heen, en concreet met betrekking tot de cyclus van prestatieafspraken.
2. Uitgangspunt is dat de 3 partijen (gemeente, corporaties en huurdersorganisaties) gelijkwaardig aan tafel zitten.
3. We maken met elkaar een Raamovereenkomst voor 2021-2025 (periode 1 januari 2021 tot 1 januari 2025). Daarin formuleren we doelen die we aan het einde van deze periode bereikt willen hebben, gebaseerd op gezamenlijke ambities. Doel van de raamovereenkomst is tevens, dat we de jaarlijkse cyclus van evaluatie/bijstelling, bieding en concrete jaarafspraken voor het eerstvolgende jaar vergemakkelijken: we hebben immers een kader en gezamenlijke stip op de horizon. Op basis van deze Raamovereenkomst worden aanvullend bilaterale afspraken met de afzonderlijke corporaties gemaakt, voor het eerst in het eerste kwartaal van 2021.
4. De basis voor deze overeenkomst en de gezamenlijke ambities zijn de individuele ambities van de verschillende partijen: de Woonvisie Westland, het Sociaal beleidskader en de Westlandse Energie opgave van de gemeente, ambities van de huurders en de ondernemingsplannen van de woningcorporaties.
5. Om de afspraken meetbaar te maken, maken we ze zo concreet mogelijk. Onderdeel is het formuleren van een aantal kritische prestatie indicatoren (kpi's). Deze zijn bedoeld om met elkaar scherp te hebben waar we op moeten sturen en monitoren willen we onze ambities waarmaken.
6. In de Raamovereenkomst beschrijven we kort welke procesgang partijen doorlopen bij het opstellen, monitoren en bijstellen van de afspraken, inclusief de concrete jaarafspraken (voor het eerstvolgende jaar).
7. Hoofdpijnen:
 - in **maart** van ieder jaar tripartiet overleg, waarin wordt teruggekeken naar het voorgaande jaar en vooruitgekeken naar de belangrijkste thema's voor de komende jaren binnen het kader van de Raamovereenkomst. Daarmee maken partijen gezamenlijk een opmaat voor de biedingen (activiteitenoverzicht, zie volgende punt). Monitoring maakt daar onderdeel van uit (monitoring op onder andere voortgang woningbouwplannen inclusief aandeel sociale huur, voortgang afspraken, kpi's en marktontwikkelingen). De wijze van monitoring werken partijen nog gezamenlijk uit. Dat wordt voor 1 februari 2021 afgerond onder regie van de gemeente.
 - vóór **1 juli** in ieder jaar dienen de corporaties hun activiteitenoverzichten in bij de gemeente en huurdersorganisaties. Direct daarna worden gesprekken ambtelijk en bestuurlijk ingepland om de jaarafspraken voor het opvolgende jaar concreet te maken en indien nodig onderdelen van de raamovereenkomst bij te stellen.
 - uiterlijk **15 december** zijn de nieuwe jaarafspraken ondertekend en door de corporaties ingediend bij de Autoriteit wonen (Aw). PS: In de aanstaande herziening van de Woningwet verandert dit: dan volstaat digitale publicatie van de prestatieafspraken op de eigen website of anderszins.
8. Jaarlijks organiseren partijen een tripartite themabijeenkomst waarin dieper wordt in gegaan op een onderwerp dat dán focus verdient. In het eerstkomende jaar hebben we afgesproken Duurzaamheid als thema op te pakken (mede met het oog op de door de gemeente op te stellen Transitievisie warmte).
9. In de afspraken maken we een aantal cruciale stappen: we maken afspraken zo concreet mogelijk en we maken afspraken wederkerig. Partijen geven aan wat ze gaan doen om bij te dragen aan de gezamenlijke ambities en doelen. Én partijen formuleren wat zij van de ander nodig hebben om daarin te slagen. Vanuit de gemeente is dat al redelijk helder (basis: Woonvisie). De corporaties formuleren dat in hun activiteitenoverzicht. Aanvullend is in het kader van de gelijkwaardigheid afgesproken dat ook de huurdersorganisaties hun visie en speerpunten helder maken. Daar wordt in de cyclus van 2021 voor het eerst mee geoefend.
10. Partijen hebben hierbij oog voor het feit dat het al dan niet halen van afspraken afhankelijk kan zijn van externe factoren waar niet direct invloed op uitgeoefend kan worden (bijvoorbeeld het aantal mutaties in de bestaande sociale huurvoorraad).
11. Bij wijziging van wet- en regelgeving en andere omstandigheden die ingrijpende consequenties hebben voor de raamovereenkomst en jaarlijkse prestatieafspraken treden partijen zo spoedig mogelijk in overleg om de consequenties scherp te krijgen en afspraken indien nodig aan te passen. Op het moment van vaststelling van deze raamovereenkomst kunnen we voorzien dat dit in ieder geval betreft:
 - de mogelijke overname van woningen van Vestia door de corporaties;
 - de voorgenomen wijziging van de Woningwet.

3. Onze doelen voor 2025

3.1. Een toereikende woningvoorraad

De afgelopen jaren is de woningmarkt sterk aangetrokken en door prijsstijgingen in zowel de koop als de huur is de betaalbaarheid onder druk is komen te staan. Helaas heeft dit het meeste effect op de laagste-, de lage middeninkomens en de specifieke doelgroepen en kunnen zij steeds moeilijker aan een woning komen in zowel de koop als de huur. Westland groeit sterk. De meest recente bevolkingsprognoses laten zien dat de Westlandse bevolking groeit met circa 15.000 inwoners tot 122.600 inwoners in 2030 (WBR scenario) en circa 130.000 inwoners in 2040. Een stijging van 15.000 tot 122.600 in 2030 is vergelijkbaar met een groei zo groot als de kern Wateringen. We willen dat de betaalbare woningvoorraad de komende jaren meegroeit met deze groei.

De opgaven op het gebied van het wonen in het algemeen en de sociale huursector in het bijzonder, zijn dus groot en bovendien continu aan verandering onderhevig. Eén van de grootste opgave voor volkshuisvesting voor de komende jaren is het werken aan een grotere voorraad betaalbare woningen en dan met name in het sociale huursegment. Met de actualisatie van de woonvisie en de nieuwe prestatieafspraken leggen we de basiseisen vast om tot een betaalbare voorraad te komen. Hóe het aantal kernvoorraad woningen eind 2024 respectievelijk 2030 behaald wordt, spreken we jaarlijks af in concrete prestatieafspraken voor het volgende jaar over o.a. verkoop, aankoop, sloop en nieuwbouw. Via monitoring houden we in de gaten of we op koers zitten.

Met betrekking tot de mogelijke ontwikkeling van flexwoningen stellen partijen het volgende. Voordat afspraken gemaakt kunnen worden over oplossingen, zal eerst een aantal vragen beantwoord moeten worden: wat is het probleem, welke doelgroep definiëren we, hoe kan het probleem door gezamenlijke inspanningen opgelost worden, wat zijn eventuele alternatieven om het probleem op te lossen (naast flexwoningen), consequenties in het kader van duurzaamheid. Daarbij zal ook aandacht besteed worden aan noodzakelijke voorwaarden bij de ontwikkeling van flexwoningen, waaronder beschikbaarheid c.q. verwerving van gronden, planologisch borgen (waaronder bestemmingsplan), passende grondprijzen, soepele procedures, kostenverhaal, vervangende locaties voor de periode na 15 jaar. De resultaten van het onderzoek naar flexwonen en flexwoningen dat in het kader van de BAC "Voorraad" regio Haaglanden wordt uitgevoerd, worden daarbij betrokken.

Gezamenlijke afspraken over een toereikende woningvoorraad

1. Eind 2030 zijn er in Westland minimaal 1.800 sociale huurwoningen bijgebouwd (1.500 én 300 ter compensatie van de ruimte die de corporaties hebben om woningen te verkopen of te slopen). Van 1 januari 2021 tot 1 januari 2025 gaat om minimaal 720 sociale huurwoningen (gemiddeld 180 woningen per jaar). Jaarlijks wordt dit in de genoemde cyclus door middel van monitoring goed in de gaten gehouden en bijgesteld indien nodig (op basis van marktontwikkelingen, economie en ontwikkelingen in slaagkansen/wachttijden).
2. Bij de overname van Vestia-bezit streven de woningcorporaties naar een verhouding van minimaal 80% Daeb en 20% niet-Daeb.
3. In de periode van 2021 t/m 2030 hebben corporaties de mogelijkheid 300 woningen te verkopen of te slopen, per corporatie naar rato van de omvang van het bezit. Bij overname van woningen van Vestia wordt dit opnieuw tegen het licht gehouden. De opbrengsten van verkoop worden ingezet voor de volkshuisvestelijke opgave in de gemeente Westland.
4. De gemeente legt voor zachte plannen (plannen zonder vastgesteld bestemmingsplan of overeenkomst) en nieuwe plannen in bestemmingsplannen of overeenkomsten vast dat 30% sociale huurwoningen wordt gerealiseerd, zoals in de Woonvisie opgenomen.
5. Corporaties onderzoeken of zij ook een bijdrage kunnen leveren aan het realiseren van 5% goedkope koop (€ 198.500) en middeldure huur (€ 737 tot € 950) uit de woonvisie.
6. Het is de intentie van partijen de Westlandse corporaties als volwaardige gesprekspartner te positioneren voor de ontwikkeling van sociale huurwoningen. De Westlandse corporaties krijgen het primaat voor sociale huur. Dit betekent:
 - de Westlandse corporaties krijgen het primaat bij ontwikkeling van sociale nieuwbouw en bij maatschappelijk vastgoed met woon- of woonzorgbestemming. Bij maatschappelijk vastgoed is de gemeente kaderstellend voor het woonprogramma, waarbij het sociale deel de hoofdmoot voert. Bij herbestemmen van gemeentelijk vastgoed naar sociale woningbouw hanteert de gemeente Westland passende financiële randvoorwaarden;
 - op gronden waar de gemeente positie heeft zijn de corporaties partner voor het ontwikkelen van het sociale deel;
 - op gronden waar de gemeente geen positie heeft, schuift zij corporaties naar voren voor ontwikkeling of afname van het sociale deel;
 - op ontwikkellocaties borgt de gemeente dat 30% in de sociale huursector gerealiseerd worden. Daarbij borgt zij onder meer realistische (grond)prijzen in relatie tot de gewenste kwaliteit (bandbreedte prijs-/kwaliteitsverhouding), conform vigerend grondprijnsbeleid van de gemeente;
 - de gemeente zet het beschikbare instrumentarium in: doelgroepenverordening en bestemmingsplannen, afspraken in anterieure overeenkomsten en een op te richten fonds Sociale Woningbouw (2021);
 - het is aan de corporaties om de positie in overleg met betrokken partijen tot een goede uitvoering te brengen, in lijn met de inhoud en intenties van deze prestatieafspraken.
7. Gemeente Westland onderzoekt op welke wijze ze in procedures, bestemmingsplannen en vergunningen kan versnellen om zo snel mogelijk nieuwe sociale woningen te kunnen toevoegen.
8. Corporaties onderzoeken of inbreiding door sloop/nieuwbouw mogelijk is.
9. Corporaties maken jaarlijks volledig gebruik van het door de regio beschikbaar gestelde lokaal maatwerk en regionaal maatwerk met als doel doorstroming te stimuleren en economisch en sociaal gebundene aan Westland te huisvesten.
10. Corporaties passen lokaal maatwerk toe op nieuwbouw en populaire woningen.
11. In het 1e kwartaal van 2021 verkennen corporaties en gemeente Westland behoefte, nut, noodzaak en haalbaarheid van flexibele woonvormen voor spoedzoekers. Op basis van de resultaten van de verkenning maken partijen verdere afspraken. Daarbij wordt breed naar mogelijke oplossingen voor de geconstateerde problematiek gekeken.
12. De gemeente werkt waar mogelijk mee aan het omzetten van tijdelijke woonbestemmingen in permanente.
13. Lokaal/regionaal maatwerk bij woonruimteverdeling: partijen spreken af dat feiten en beelden rond toewijzing van vrijkomende huurwoningen beter met elkaar én met de huurders/inwoners van de gemeente Westland gedeeld worden (regelmatig publiceren). De wijze van communicatie naar buiten wordt tussen partijen afgestemd (onderwerpen onder andere: hoe werkt het, wat is de praktijk, wat te doen bij klachten). De cijfers van woonruimteverdeling worden voorts betrokken bij de monitoring en maken dus onderdeel uit van het proces van prestatieafspraken (monitoring, evaluatie, bijstelling afspraken).

3.2. Een betaalbare en prettige woning

Partijen hechten grote waarde aan voldoende betaalbare woningen in Westland voor de doelgroep van beleid. Samen streven we naar meer betaalbare woningen in Westland, zodat ons aanbod beter aansluit op de toekomstige en huidige Westlandse behoefte. Daarbij willen we optimaal gebruik maken van de mogelijkheden om ook lage middeninkomens kansen te geven op een sociale huurwoningen, één en ander binnen de (wijzigende) wettelijke mogelijkheden. We zien dat die behoefte aanwezig is. Bovendien biedt dit kansen om te werken aan een meer gemengde bevolkingssamenstelling in buurten met een grotere concentratie van sociale huurwoningen.

Ook vinden partijen het van groot belang vroegtijdig een gezamenlijk beeld te hebben van eventuele betalingsproblemen van huurders. Samen willen we het aantal huisuitzettingen als gevolg van huurbetalingsachterstanden terugdringen.

Gezamenlijke afspraken over een betaalbare en prettige woning

1. Corporaties verhuren minimaal 85% van hun voor nieuwe verhuur beschikbare woningen onder de liberalisatiegrens (regionale afspraak).
2. Corporaties verhuren minimaal 70% van hun voor nieuwe verhuur beschikbare woningen (na mutatie) met een huurprijs onder de tweede aftoppingsgrens (regionale afspraak). Nieuwe sociale woningen in Westland tellen we niet mee.
3. Corporaties labelen 70% van hun sociaal bezit onder de 2e aftoppingsgrens, zodat er voldoende slaagkansen voor mensen met huurtoeslag zijn.
4. Corporaties houden voldoende woningen onder de kwaliteitskortingsgrens in bezit en toppen af wanneer nodig. Deze zaken komen terug in de monitoring.
5. Op 1 januari 2021 vervalt de 80%-10%-10%-regel met betrekking tot passend toewijzen. De regeling geeft aan dat woningcorporaties minimaal 80 procent van de vrijkomende sociale woningvoorraad (woningen met een huurprijs tot € 737,14, prijspeil 2020) moeten verhuren aan de sociale doelgroep (huishoudens met gezamenlijk jaarinkomen tot € 39.055, prijspeil 2020). Tot 2021 kunnen corporaties 10% van de vrijkomende sociale woningen toewijzen aan lage middeninkomens (huishoudens met inkomen tussen € 39.055 en € 43.574). Daarnaast mogen corporaties 10% van de woningen toewijzen aan huurders met een hoger inkomen tot € 47.141. Vanaf 1 januari 2021 moet weer 90% van de sociale huurwoningen worden toegewezen aan inkomens tot maximaal € 39.055. De ruimte voor vrije toewijzing is dan dus 10%. Deze regeling verandert: met andere en gedifferentieerde inkomensgrenzen. Bovendien wijzigt de verhouding naar 92,5%/7,5%. Corporaties krijgen wel de mogelijkheid om de vrije toewijzingsruimte te vergroten van 7,5% naar 15% als daar behoefte aan is. Partijen spreken af dat corporaties van deze mogelijkheid gebruik maken indien er behoefte aan is.
6. Op 1 januari 2025 jaar kennen we minimaal 25% minder huisuitzettingen door huurachterstanden dan in de jaren 2017 t/m 2020. Het aantal huisuitzettingen in die jaren zien we als nulmeting en wordt in de op te stellen monitor opgenomen).
7. Om dit te bereiken stellen we in 2021 nieuw 'laatste kans'-beleid vast, waarbinnen vroegsignalering en het delen van informatie belangrijke onderdelen zijn. De gemeente neemt hiervoor de regie.

3.3. Goed gebruik van de bestaande voorraad

Partijen hechten er daarnaast grote waarde aan, dat de bestaande voorraad sociale huurwoningen op een goede manier gebruikt wordt. Scheefwonen binnen de sociale huurvoorraad kan nooit geheel voorkomen worden. Zittende huurders kunnen een inkomensontwikkeling doormaken waardoor ze ineens tot de groep scheefwoners behoren. Dat is van alle dag. Bovendien heeft het ook voordelen (bijvoorbeeld de eerder genoemde gemengde bevolkingssamenstelling in eenzijdig samengestelde buurten). Toch kunnen we nog stappen zetten om de voorraad zoveel mogelijk te bestemmen voor mensen met lage inkomens. Bevordering van doorstroming is daarbij één van de knoppen waar we aan kunnen draaien. Doorstroming is sowieso cruciaal voor een goed functionerende woningmarkt. Het zorgt voor een grotere dynamiek en meer woningen die voor woningzoekenden beschikbaar komen.

Gezamenlijke afspraken over een goed gebruik van de bestaand voorraad

1. Over 5 jaar is het duur-scheefwoonpercentage met 3% gedaald. Daarbij leggen partijen focus op wijken met een bovengemiddeld scheefheidspercentage. In het kader van de monitoring bepalen partijen samen welke bron voor het bepalen van scheefheid wordt gebruikt. Partijen beseffen daarbij, dat de corporaties hier niet op kunnen sturen en geen mogelijkheden hebben dit goed te meten.
2. We realiseren doorstroming door de volgende maatregelen:
 - Corporaties labelen woningen in Westland voor de huisvesting van jongeren. Arcade onderzoekt de mogelijkheid en wenselijkheid van tijdelijk huurcontracten voor jongeren, en experimenteert daarmee.
 - Nieuwe en bestaande sociale nultreden-huurwoningen nabij voorzieningen worden gelabeld om senioren door te laten stromen.
 - We bouwen naar behoefte. Daarbij houden we rekening met de behoefte van senioren.
 - We informeren senioren goed over de mogelijkheden en obstakels van doorstromen naar een passende woning (door middel van de doorstroommakelaars van de corporaties. Dit doen we onder meer door middel van het organiseren van bijeenkomsten in nauwe samenwerking met de huurdersorganisaties.
3. Partijen spreken af dat in de eerste helft van 2022 een enquête onder de Westlandse huishoudens wordt uitgezet, waarin onder andere wordt onderzocht welke doorstroomwensen mensen hebben die nu in een grote sociale huurwoning zitten.
4. Gemeenten en betrokken partijen stellen een Wmo-convenant op waarin concrete afspraken worden gemaakt (2022) over onder andere toewijzing en tijdelijkheid van huurcontracten.

3.4. Wonen en zorg goed georganiseerd

Door onder andere de vergrijzing van de bevolking, vermaatschappelijking van de zorg en landelijk beleid op het gebied van woonruimteverdeling zien we de samenleving en daarmee ook de samenstelling van de sociale huurvoorraad veranderen. We denken dat die samenstelling ook in de komende jaren nog sterker verandert. In dat kader achten wij een actieve koppeling tussen gemeente en woningcorporaties op het gebied van Sociaal Domein van groot belang. De woningcorporaties en de gemeente bedienen in dezelfde kernen, voor een gedeelte, dezelfde doelgroepen. Partijen kunnen dus veel aan elkaar hebben, maar we denken dat dit nog effectiever kan worden opgepakt.

Gezamenlijke afspraken over wonen en zorg

1. De corporaties huisvesten jaarlijks indicatief 20-30 mensen met een indicatie beschermd thuis (Geestelijke Gezondheidszorg, GGZ) en/of uitstroom uit instellingen (Gehandicaptenzorg en Jeugdzorg, GZ en JZ). Met aandacht voor de juiste balans tussen nabijheid van een Beschermd Wonen-voorziening in relatie tot extramuraal ondersteuning en te grote clustering in een specifieke wijk/complex. Het gaat hierbij om uitstroom naar zelfstandig thuis wonen. Voorbehoud voor deze afspraak is dat het primaat van sociale huurwoningen voor corporaties daadwerkelijk gerealiseerd wordt.
2. Daarbij is van belang dat de corporaties jaarlijks maximaal 30% van het vrijkomend aanbod verhuren aan niet-reguliere woningzoekenden (statushouders, urgenten, indicatie beschermd thuis / uitstroom instellingen). Dit om voldoende woningen over te houden voor regulier woningzoekenden.
3. De gemeente draagt samen met de zorgaanbieders de verantwoordelijkheid voor de begeleiding van de zorgdoelgroepen.
4. Om optimale afstemming te realiseren start de gemeente in 2021 2 maal per jaar een regulier overleg met de corporaties, welzijn- en zorgpartijen over woonzorg gerelateerde vraagstukken (Wonen & Zorg, Wmo en urgentie).
5. In 2021 onderzoeken en versterken we de potentie van de Westlandse wooncoaches en maken we verdere afspraken. De gemeente neemt hiervoor de regie.
6. Corporaties nemen deel aan regionale overleggen op het terrein van Wonen & Zorg.
7. Daarnaast hebben partijen oog voor mensen die in een kwetsbare positie zitten. Vitis Welzijn werkt met wooncoaches (vrijwilligers) om mensen op weg te helpen in hun situatie en van goede informatie te voorzien. Gemeente en corporaties zien mogelijkheden om deze werkwijze verder te verbeteren en ontwikkelen, waarin partijen ieder vanuit eigen taken en verantwoordelijkheden een bijdrage kan leveren. Gemeente en corporaties gaan dit in het 2^e kwartaal van 2021 verder verkennen en maken daarover afspraken.

3.5. Een levensloopgeschikte voorraad voor senioren

Ouderen blijven steeds langer thuis wonen in de eigen woning en woonomgeving. Daarom is het belangrijk dat onder andere gemeente en corporaties anticiperen op levensloopgeschiktheid van de woningvoorraad. Daarbij wordt mogelijk aangesloten bij de landelijke kwaliteitslabeling van Woonkeur (dit wordt ondersteund op landelijk niveau door de koepelorganisaties van gemeenten, zorg, corporaties en ontwikkelaars). Afhankelijk van de locatie in de kernen kan een keuze worden gemaakt in het kwaliteitsniveau van levensloopgeschiktheid.

Gezamenlijke afspraken over een levensloopgeschikte voorraad voor senioren

1. Gemeente en corporaties maken vervolgsafspraken over het 'inlopen' van de opgaven voor de geschikte woningvoorraad – Geschikt Wonen en Verzorgd Wonen - per kern. Zij doen dit op basis van de uitkomsten van het onderzoek Huisvestingsopgave Wonen met Zorg, Gemeente Westland (Companen 17 juli 2020). Dit wordt verder uitgewerkt in het Bouwbesluit+, waarbij de gemeente de regie neemt en corporaties en huurdersorganisaties worden betrokken.
2. Nieuwe sociale huurwoningen nabij voorzieningen worden zoveel mogelijk levensloopgeschikt gebouwd en in het bijzonder voor senioren. Definitie en eisen voor levensloopgeschiktheid worden in het Bouwbesluit+ helder gemaakt. Levensloopgeschikte woningen zijn ook geschikt voor andere doelgroepen dan senioren.
3. Bij nieuwbouw van een senioren complex wordt rekening gehouden met de levensloopgeschiktheid van het hele gebouw.
4. Conform het plan van Bouwbesluit+ werken corporaties en gemeente Westland samen aan het levensloopgeschikter en veiliger maken van in eerste instantie de 55+ complexen in de woonzorgzones. In 2021 spreken partijen af wat verstaan wordt onder levensloopgeschiktheid en aanpassing van complexen, en hoeveel woningen ze per jaar zullen aanpakken.

3.6. Een duurzame woningvoorraad

Het is de ambitie van de gemeente om in 2050 klimaatneutraal te zijn. Ook de corporaties lopen mee in de klimaatdoelstellingen van de landelijke en lokale overheid. Dat wil zeggen dat er aandacht is voor energiereductie, circulair bouwen en klimaatadaptatie. De corporaties zetten zich in om deze drie onderwerpen, bij nieuwbouw en grootschalige renovatie, zoveel mogelijk toe te passen. In lijn hiermee hebben de corporaties de ambitie om de bestaande woningvoorraad tijdens natuurlijke onderhoudsmomenten zo duurzaam mogelijk te maken en daarmee de CO2 uitstoot te verminderen. Het wooncomfort en het binnenklimaat van onze sociale huurwoningen zal in het algemeen verbeteren

waarbij de woonlasten niet zullen stijgen. Door gerichte aanpassingen tijdens de natuurlijke onderhoudsmomenten uit te voeren kunnen de meeste maatregelen worden uitgevoerd zonder onrendabele investering.

Cruciaal in de komende jaren is, dat partijen elkaar intensiever opzoeken en ontmoeten om samen te werken aan een haalbare en betaalbare verduurzaming en activiteiten van partijen zo efficiënt mogelijk op elkaar af te stemmen.

Gezamenlijke afspraken over een duurzame woningvoorraad

1. De gemeentelijke ambitie is om in 2050 klimaatneutraal te zijn. We zetten concrete stappen om die ambitie te halen.
2. Corporaties en gemeente werken aan een haalbare en betaalbare energietransitie.
3. We leggen onderhoud- en renovatiemomenten van corporatiebezit, openbaar gebied, infra (K&L) met elkaar vast en de gemeente organiseert een sessie over goed gebruik van natuurlijke onderhoudsmomenten. Dit wordt zodanig geagendeerd dat het past in de begrotingscyclus van partijen.
4. De verduurzaming wordt zodanig uitgevoerd dat totale woonlasten van zittende huurders maximaal op hetzelfde niveau blijven (betaalbare verduurzaming).
5. Verduurzaming leidt niet tot een zodanige stijging van de huur dat de woning niet meer sociaal verhuurd wordt.
6. Corporaties en huurders worden intensiever betrokken bij het opstellen van de Transitievisie Warmte Westland die in 2021 wordt opgeleverd. Daarvoor organiseert de gemeente in ieder geval een themabijeenkomst duurzaamheid (zie volgende punt).
7. De gemeente organiseert jaarlijks een themabijeenkomst met corporaties en bewonersorganisaties. In 2021 gaat die over duurzaamheid (energie, klimaat en circulair). De bijeenkomst wordt in het eerste kwartaal van 2021 gehouden, zodat ook tijdig input geleverd kan worden voor de Transitievisie warmte van de gemeente.
8. In de jaarafspraken maken partijen afspraken over concrete maatregelen om woningen te verduurzamen en energielasten te besparen.

3.7. Leefbaarheid

Over het algemeen zijn Westlanders tevreden over hun leefomgeving en woonsituatie, maar in sommige wijken/buurtten zien we ook ontevredenheid ontstaan. Voor een deel heeft dit te maken met concentratie van de corporaties op hun primaire taak (huisvesting van mensen met lage inkomens, passend toewijzen). Dit leidt tot eenzijdige wijken waar veelal mensen met een laag inkomen vertegenwoordigd zijn. Deels heeft dit te maken met het stimuleren van goedkope scheefwoners om een woning buiten de sociale voorraad te zoeken. Tevens zien we dat er sprake is van een toenemende concentratie van kwetsbare groepen in buurten. Een veel gehoorde opmerking is dat uiteenlopende leefstijlen kan leiden tot overlast in de buurt. Samen willen we leefbaarheid in wijken en buurten goed monitoren en schakelen wanneer nodig. Gemeente en corporaties bespreken dit onderwerp, signaleren de buurten waar overlast heerst en kijken waar ze kunnen samenwerken om de leefbaarheid te verbeteren en overlast terug te dringen of te voorkomen.

Gezamenlijke afspraken over leefbaarheid

1. In de eerste helft van 2021 neemt de gemeente de regie om een overzichtelijke set indicatoren op het gebied van leefbaarheid samen te stellen. Daarmee kan de leefbaarheid en de ontwikkeling daarvan op wijkniveau gemonitord worden.
2. Bestrijden van woonoverlast is van belang (zie volgende punt). Daarnaast zien partijen kansen om de leefkwaliteit te verbeteren. Zo kan vergroening van de woonomgeving (tuinen) gestimuleerd worden. Dit wordt verder uitgewerkt in afspraken rond verduurzaming en klimaatadaptatie.
3. In het wetsvoorstel voor herziening van de Woningwet worden de inperking van activiteiten van corporaties op het gebied van leefbaarheid versoepeld (bijvoorbeeld: meer mogelijkheden voor activiteiten om ontmoeting tussen bewoners te bevorderen). Partijen spreken af het thema leefbaarheid te agenderen voor één van de themabijeenkomsten en op basis daarvan nadere afspraken te maken.

3.8. Bestrijden woonoverlast

In sterke samenhang met de ambities op het gebied van leefbaarheid spannen partijen zich in nauwe samenwerking in om woonoverlast te voorkomen en te bestrijden.

Gezamenlijke afspraken over bestrijden woonoverlast

1. Partijen delen de verantwoordelijkheid waar het gaat om het bestrijden van woonoverlast, onrechtmatige bewoning en hennepkwekerijen. Partijen stellen een convenant "woonoverlast en onrechtmatige bewoning" op, waarbij afspraken worden gemaakt op het gebied van:
 - informatie-uitwisseling over onrechtmatige bewoning en extreme woonoverlast op voordeurniveau;
 - inzet en financiering van bemiddeling en mediation door onafhankelijke bemiddelaars;
 - samenwerking en integrale aanpak in geval van hennepkwekerijen (aandacht voor ontmantelen en voorkómen van kwekerijen in corporatiewoningen).

