

Concept Prestatieafspraken Langedijk 2019

Vastgesteld op 4 december 2018

Inhoud

Inleiding.....	3
1 Beschikbaarheid van woningen	4
1.1 Ambitie.....	4
1.2 Woonvisie	4
1.3 Kaderafspraken	5
1.4 Prestatieafspraken 2019.....	6
2 Betaalbaarheid.....	7
2.1 Ambitie.....	7
2.2 Woonvisie	7
2.3 Kaderafspraken	7
2.4 Prestatieafspraken 2019.....	8
3 Duurzaamheid en woningkwaliteit.....	9
3.1 Ambitie.....	9
3.2 Energetische kwaliteit woningvoorraad.....	9
3.3 Warmtevisie.....	9
3.4 Kaderafspraken	9
3.5 Prestatieafspraken 2019.....	10
4 Sociaal-maatschappelijke opgaven	11
4.1 Ambitie.....	11
4.2 Woonvisie	11
4.3 Kaderafspraken	11
4.4 Prestatieafspraken 2019.....	12
5 Financiële mogelijkheden corporaties	13
5.1 Bestedingsruimte.....	13
5.2 Invulling bestedingsruimte corporaties.....	14
6 Samenwerking en proces tot het komen van prestatieafspraken.....	15
6.1 Proces, overlegstructuur en werkwijze.....	15
6.2 Afspraken samenwerking, communicatie en transparantie	16
7 Randvoorwaarden en bijzondere omstandigheden.....	18
8 Ondertekening Prestatieafspraken 2019	19
Bijlage 1. Begrippen en definities.....	20

Inleiding

Gemeenten, woningcorporaties en huurdersorganisaties werken sinds de inwerkingtreding van de nieuwe Woningwet op een andere manier samen. Zij maken samen op gelijkwaardige basis afspraken over de volkshuisvestelijke opgave in hun gebied. Deze afspraken leggen zij vast in prestatieafspraken. Voor u ligt de notitie met het overzicht van de prestatieafspraken in de gemeente Langedijk voor het jaar 2019 met een doorkijk naar de toekomst. Deze afspraken zijn tot stand gekomen na onderling overleg tussen de gemeente Langedijk, Woonstichting Langedijk en Woonwaard, en hun huurdersorganisaties Huurdersraad Woonstichting Langedijk en HBV Noord-Kennemerland.

De Woningwet 2015 creëert heldere spelregels voor de sociale huursector. De wet waarborgt de uitvoering van de kerntaak van woningcorporaties, namelijk zorgen dat mensen met een laag inkomen goed en betaalbaar kunnen wonen. Onderdelen van de waarborg betreffen de kwaliteit van de sociale huisvesting, het beperken van de financiële risico's en het regelen van een passende toewijzing van sociale huurwoningen aan de mensen die door hun inkomen of andere omstandigheden aangewezen zijn op betaalbare huurwoningen. Een betere aansluiting van de prestaties van corporaties op het lokale volkshuisvestingsbeleid wordt in de wet geborgd via het maken van prestatieafspraken.

De gemeente is verantwoordelijk voor het volkshuisvestelijk beleid. De politieke keuzes over het beleid zijn in de woonvisie gemaakt. Op 7 oktober 2014 is de Woonvisie Langedijk 2014-2030 vastgesteld. Uiteraard is het beleid van andere overheden (rijk, provincie, regio) daarbij ook van belang. In de regio Alkmaar is in 2013 een regionale woonvisie vastgesteld. Daarnaast is, in samenwerking met de provincie Noord-Holland, een Regionaal Actieprogramma (RAP) wonen regio Alkmaar. Het RAP is in 2017 herzien en vastgesteld voor de periode 2016-2020. Hierin zijn vooral afspraken gemaakt over het aantal woningen dat gebouwd mag worden in de regio en dat dit tussen gemeenten afgestemd moet worden. Een woningbouwprogrammering (aantallen huurwoningen en koopwoningen en bijbehorende prijsklassen) moet nog worden uitgewerkt en zal eind 2018 beschikbaar zijn. Ook heeft de regio Alkmaar een regionale huisvestingsverordening. Per 1 juli 2019 zal een nieuwe huisvestingsverordening gaan gelden. De nieuwe huisvestingsverordening kan gevolgen hebben voor de toewijzing van woningen aan woningzoekenden. De gemeentelijke woonvisie gaat over meer dan alleen het volkshuisvestelijke beleid. Ook beleid ten aanzien van het woningbouwprogramma, vrije sector koopwoningen, duurzaamheid en wonen en zorg zijn onderdeel van de woonvisie. De gemeentelijke woonvisie vormt de basis voor prestatieafspraken die gemeente, huurders en corporaties¹ met elkaar maken over de lokale sociale huisvesting en volkshuisvestelijke opgaven.

Leeswijzer

De hoofdstukken 1 tot en met 4 bevatten de inhoudelijke prestatieafspraken tussen partijen. Elk van deze hoofdstukken start met de ambitie en eindigt met concrete afspraken. Daarnaast wordt weergegeven wat er over een bepaald onderwerp in de Woonvisie is opgenomen. In hoofdstuk 5 worden de financiële mogelijkheden van de corporaties besproken. Tot slot wordt de organisatie van de samenwerking tussen gemeente, corporaties en huurdersorganisaties: op welke manier we elk jaar tot prestatieafspraken komen.

¹ Habion heeft aangegeven, als landelijk opererende corporatie, niet met elke gemeente apart in overleg te gaan over de prestatieafspraken. Zij hebben een raamwerk vastgelegd die voor alle gemeenten geldt waarin zij werkzaam zijn.

1 Beschikbaarheid van woningen

1.1 Ambitie

We willen een passende woningvoorraad voor de huisvesting van mensen die door hun inkomen of andere omstandigheden moeilijk passende huisvesting vinden. We vinden dat er voldoende en geschikt aanbod moet zijn. Voldoende in vrijkomend aantal en geschikt, zodat de kenmerken van de woning passen bij de woningbehoefte van onze huidige en toekomstige bewoners. Het aanbod levensloopbestendige woningen en woningen voor 1- en 2-persoonshuishoudens zal hiervoor moeten groeien. Met de groei van de woningvoorraad willen we de 'wachttijd' voor alle woningzoekenden verlagen.

Voorraad sociale huurwoningen

Ontwikkeling voorraad sociale huurwoningen² van Woonstichting Langedijk en Woonwaard:

Streefhuur	417,34		417,34 – 597,30		597,30 – 640,14		640,14 – 710,68		TOTAAL		TOTAAL	
	Jaar	2018	2023	2018	2023	2018	2023	2018	2023	2018	2023	
Totaal												
Eengezinswoningen Woonwaard		3	3	98	98	167	167	90	90	358	358	
Eengezinswoningen Woonstichting Langedijk		11	11	596	617	260	300	63	48	930	976	
Appartementen Woonwaard		31	31	175	175	14	14	6	6	226	226	
Appartementen Woonstichting Langedijk		37	31	449	556	21	15	8	4	515	591	

In 2018 heeft 92% van de woningvoorraad een huurprijs onder de tweede aftoppingsgrens (lager dan € 640,14). In 2022 is dit 93%.

Vraag en aanbod sociale huurwoningen

In het afgelopen jaar (2017) zijn er 134 sociale huurwoningen via de corporaties verhuurd in Langedijk. Daarvan zijn er 93 regulier verhuurd, en 41 via directe bemiddeling (o.a. woningruil, voorrang bijzondere doelgroepen). Doordat niet alle gegevens over het 1e halfjaar beschikbaar zijn is niet exact aan te geven hoeveel woningen aan welke doelgroep zijn toegewezen.

In deze periode hebben er 3.610 woningzoekenden gereageerd op een woning in Langedijk, waarvan 75% een- of tweepersoonshuishoudens, en 71% van de deze woningzoekenden heeft een laag inkomen waardoor zij zijn aangewezen op huurtoeslag en enkel in aanmerking komen voor een woning met een huurprijs onder de aftoppingsgrens.

Voor de regulier woningzoekenden blijkt de benodigde inschrijftijd voor een woning tussen de 6 en 7 jaar te liggen. Er is in 2017 geen significant verschil in inschrijftijd tussen appartementen en eengezinswoningen.

1.2 Woonvisie

In de woonvisie gaat de gemeente uit van een toevoeging van ruim 100 nieuwbouwwoningen per jaar (1910 woningen in de periode 2014-2030). Van dit aantal moet minimaal 30% sociale huur- of koopwoningen betreffen. Daarnaast geeft de woonvisie aan dat Woonkeur het uitgangspunt is bij nieuwbouwwoningen. Kleine woningen speciaal voor starters met een lage huurprijs (categorie 1, max € 597) kunnen daarvan uitgezonderd worden. Woningen voor eenpersoonshuishoudens worden bij voorkeur dichtbij de voorzieningen gerealiseerd (historisch lint Langedijk).

² Dit is exclusief 65 sociale huurwoningen van Horizon (particuliere stichting) en 71 van Habion (landelijk opererende corporatie).

1.3 Kaderafspraken

1. We voorzien een lichte groei van de sociale huurwoningvoorraad in Langedijk tot 2020. Woningmarktonderzoek, waaronder de Regionaal Actie Programma wonen (RAP), gaat uit van een stijging van het aantal huishoudens met een inkomen tot aan de sociale huurtoeslaggrens tot 2030. Dat wil niet zeggen dat dit 1 op 1 leidt tot een stijging van eenzelfde vraag naar sociale huurwoningen. Het RAP is in 2017 herzien en vastgesteld voor de periode 2016-2020. Hierin zijn vooral afspraken gemaakt over het aantal woningen dat gebouwd mag worden in de regio en dat dit tussen gemeenten afgestemd moet worden. Een woningbouwprogrammering (aantallen huurwoningen en koopwoningen en bijbehorende prijsklassen) moet nog worden uitgewerkt en zal in de loop van 2018 beschikbaar zijn.
2. We willen voorzien in voldoende aanbod aan huurwoningen om aan de vraag van bijzondere doelgroepen, zoals vergunninghouders en personen die uitstromen uit een (zorg)instelling te kunnen voldoen.
3. De toevoeging van nieuwbouwwoningen is afgestemd met de woningbehoefte in de toekomst. Daarbij wordt ook duidelijk uitgesproken welke aantallen nieuwbouw koop en huur nodig zijn, én welke transformatie noodzakelijk is. Vanuit de corporaties is regionaal de vraag opgeworpen of de regel van 30% sociaal in de huidige context wel adequaat is. De corporaties geven er de voorkeur aan om over aantallen, prijsklassen en woningtypen afspraken te maken, gebaseerd op de vraag. Voor de gemeente is realisatie van minimaal 30% sociale woningbouw het uitgangspunt. De discussie hierover in de regio zal in 2019 een vervolg krijgen.
4. We willen vooral woningen toevoegen die duurzaam, betaalbaar (en daarmee kleiner) en levensloopbestendig zijn.
5. Woonstichting Langedijk transformeert haar voorraad door de verkoop van met name grote eengezinswoningen en de toevoeging van betaalbare (kleinere), duurzame, levensloopbestendige woningen.
6. Woonstichting Langedijk voegt tot en met 2020 112 sociale huurwoningen toe, door nieuwbouw of aankopen. Voor verdere nieuwbouw is het noodzakelijk dat nieuwe locaties beschikbaar komen
7. Woonwaard voegt via nieuwbouw en eventueel aankoop woningen toe aan de sociale woningvoorraad, die aansluiten bij de lokale opgave. Grote eengezinswoningen, met een prijs-/kwaliteitsniveau dat niet aansluit bij het sociale segment, worden in het niet-DAEB segment gebracht. Daarmee draagt Woonwaard – in samenwerking met Woonstichting Langedijk – bij aan de sociale woningvoorraad die aansluit bij de aard en omvang van de lokale opgave. De gemeente geeft duidelijkheid over op welke locaties sociale huurwoningen kunnen worden gebouwd, hoeveel en in welk jaar.
8. De gemeente Langedijk streeft ernaar om (interne) procedures voor nieuwbouw en renovatie zo kort mogelijk te houden.
9. De voorraad koopgarantwoningen van Woonstichting Langedijk daalt de komende jaren met gemiddeld 15 woningen per jaar. Een deel van de teruggekochte koopgarantwoningen worden verhuurd, de overige woningen worden verkocht.
10. De corporaties bevorderen doorstroming door duidelijke informatie over totale woonlasten en hulp bij verhuizen. We onderzoeken welke belemmeringen er zijn voor huurders om door te stromen naar een passende woning en welke maatregelen mogelijk zijn om deze op te heffen.
11. Woonstichting Langedijk verkoopt jaarlijks gemiddeld 12 woningen, deels zijn dit teruggekochte koopgarantwoningen

12. Er is nieuw Rijksbeleid over standplaatsen en woonwagens. De visie die ten grondslag ligt aan dit nieuwe beleidskader heeft als kern inzake huisvesting het beschermen van Roma, Sinti en woonwagenbewoners tegen discriminatie, het waarborgen van hun (culturele) rechten en het bieden van rechtszekerheid en duidelijkheid.

1.4 Prestatieafspraken 2019

1. De corporaties en gemeente hebben de actuele vraag naar woningen – in hoeveelheid, betaalbaarheid en kwaliteit – in kaart gebracht
2. Woonstichting Langedijk levert 36 nieuwe sociale huurwoningen op.
3. Woonstichting Langedijk biedt minimaal 100 sociale woningen te huur aan. In 2019 verwachten we minimaal 125 woningen te verhuren, in verband met oplevering nieuwbouw sociale huur. Het gaat hierbij om vrijkomende woningen (op basis van mutatiegraad uit het verleden), nieuwbouw en aankoop en vervolgens verhuur van woningen.
4. Woonwaard heeft 629 woningen in de gemeente Langedijk. Op basis van de historische mutatiegraad verwachten we 50 woningen te verhuren in 2019.
5. Woonstichting Langedijk, Woonwaard en de gemeente maken meerjarige afspraken over nieuwbouw van sociale huurwoningen gekoppeld aan het beschikbaar komen van bouwlocaties.
6. De gemeente gaat in overleg met de regio om de behoefte aan standplaatsen in kaart te brengen. De corporaties voorzien, onder bepaalde voorwaarden, regionaal in de huisvesting van woonwagenbewoners voor zover deze tot de doelgroep behoren.

2 Betaalbaarheid

2.1 Ambitie

We bieden betaalbare woningen voor mensen die door hun inkomen of andere omstandigheden moeilijk een passende woning vinden.

2.2 Woonvisie

Er zijn groepen in onze gemeenschap die extra aandacht nodig hebben bij het realiseren van huisvesting. Dit zijn mensen met een laag inkomen, starters en senioren. Voor mensen met een laag inkomen en starters is het van belang dat er zowel in de huur- als koopsector betaalbare woningen zijn. In de woonvisie is opgenomen dat in de periode 2014-2030 minimaal 30% aan betaalbare woningen met een huurprijs van maximaal € 710,- (cat. 1 en 2) wordt gerealiseerd.

2.3 Kaderafspraken

1. We wijzen passend toe, zorgen dat 85% van het aanbod (= woningen die in 2019 verhuurd worden) een huurprijs lager dan de 2e aftoppingsgrens (2018: € 640; een belangrijke grens voor huurtoeslag) heeft, en we bewaken dat de slaagkans als gevolg van het passend toewijzen niet vermindert voor huishoudens met een inkomen met recht op huurtoeslag.
2. De corporaties houden minimaal 80% van hun woningvoorraad onder de 2^e aftoppingsgrens (€ 640)).
3. De corporatiewoningen hebben in 2020 gemiddeld een energie-index van 1,25 (dit valt binnen het B-label).
4. We streven naar een betere informatievoorziening over woonlasten, zodat mensen met een laag inkomen bij het maken van woonkeuzes inzicht hebben in de totale woonlasten.
5. We voorkomen oplopende (huur)schulden en bieden schuldhulpverlening, waarbij duidelijk is wie de regievoerder is in individuele gevallen.
6. Ontruiming vanwege huurschuld willen we voorkomen.

2.4 Prestatieafspraken 2019

1. Woonstichting Langedijk verhuurt in 2019 minimaal 95% van de vrijkomende woningen met een netto huur < € 640,- en 70% < € 597,- (prijspeil 2018). Woonwaard verhuurt 85% < € 640,- (prijspeil 2018; op basis van verhuringen 2017).
2. Bij Woonstichting Langedijk stijgt de gemiddelde huurprijs in 2019 niet meer dan met inflatie (CPI, Consumenten Prijs Index). Wenselijke huur is gebaseerd op de kwaliteit van de woning. In 2019 evalueren wij met de Huurdersraad het huur- en woonlastenbeleid.
3. Woonwaard verhoogt de huren tot aan de standaardhuur (streefhuur). De standaardhuur is in 2015 verlaagd en van 2016 tot en met 2018 bevroren. In 2019 passen we de systematiek aan, en geldt voor het overgrote deel van ons bezit dat de streefhuur 75% is van de maximale huur (WSW-punten). Over het totale bezit betekent dat voor ruim 3.000 huurders een huurverlaging. De totale huursom daalt de eerste twee jaren en stijgt daarna geleidelijk. Daarbij blijven de percentages woningen onder de huurtoeslaggrenzen zoals afgesproken in de prestatieafspraken. Het huurbeleid wordt eind 2019 met de huurdersorganisatie besproken.
4. De corporaties gaan in de loop van 2019 woningen adverteren met een indicatie van de woonlasten.
5. De corporaties hanteren het 'vroeg-er-op-af-beleid'.
6. De gemeente zorgt voor een effectieve aanpak voor schuldhulpverlening. Bijbehorende budgetten zullen in 2019 nader worden onderzocht.

3 Duurzaamheid en woningkwaliteit

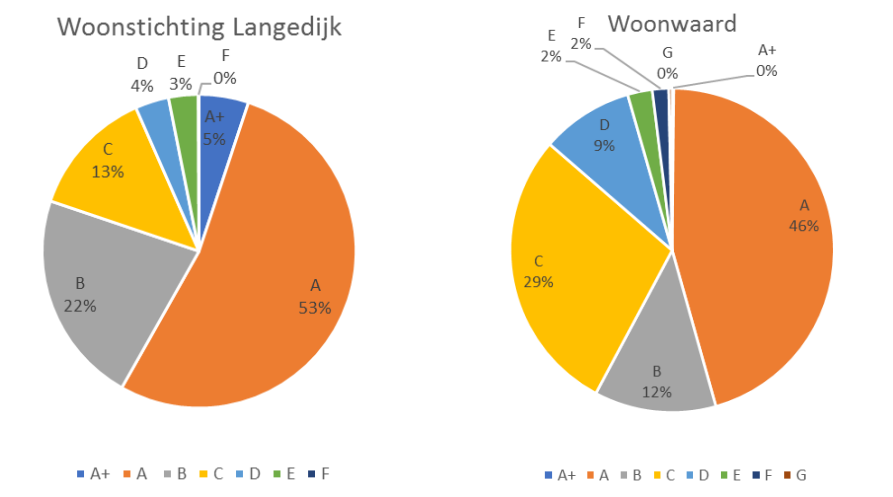
3.1 Ambitie

We streven enerzijds naar een verbetering van de energetische kwaliteit van onze woningen en anderzijds naar bewustwording van onze huurders hoe zij zelf energie kunnen besparen. Hiermee worden woonlasten verlaagd, het wooncomfort verbeterd en het milieu minder belast.

3.2 Energetische kwaliteit woningvoorraad

De energetische kwaliteit van de woningvoorraad van Woonstichting Langedijk en Woonwaard ziet er in 2017 als volgt uit. Bij Woonwaard heeft 58% van de woningen een B-label of beter, bij Woonstichting Langedijk heeft 68% van de woningen een B-label of beter. De gemiddelde energie-index van de woningen in Langedijk van Woonwaard is 1,36. De woningen van Woonstichting Langedijk hebben een gemiddelde energie-index van 1,33.

Energielabels huurwoningen Woonstichting Langedijk en Woonwaard in Langedijk (november 2018)



3.3 Warmtevisie

Om de benodigde stappen te maken in verduurzaming is het van groot belang dat de gemeente een warmtevisie heeft, die bespreekt met de betrokken partijen en dat die partijen samen optrekken om de ambities te realiseren. De corporaties denken daar graag in mee. Op basis van die warmtevisie maken de corporaties duurzaamheidsplannen per wijk.

3.4 Kaderafspraken

1. De corporatiewoningen hebben in 2020 gemiddeld een energie-index van 1,25 (dit valt binnen het B-label).
2. De corporaties maken een 'routekaart' waaruit duidelijk wordt hoe zij komen tot CO₂-neutraal in 2050 en een energie-index van 1,25 gemiddeld in 2020.
3. De corporaties doen pilots met Nul-Op-de-Meter-woningen (NOM).
4. De gemeente stimuleert en faciliteert energiebesparing en NOM-woningen in particuliere sector, een (mogelijke) relatie met corporaties zal hierbij ook betrokken worden.
5. De gemeente faciliteert energie-coöperaties als die ontstaan. Hieruit kunnen voordelen ontstaan door bijvoorbeeld gezamenlijke inkoop (gemeente/corporatie).

6. Gemeente, corporaties en Huurdersvertegenwoordiging gaan huurders bewuster maken van hun energiegebruik. In ieder geval de 'Energie-atlas' toegankelijk maken voor huurders, waardoor zij inzicht krijgen in hun energiegebruik ten opzichte van hun omwonenden (bovengemiddeld of niet?).

3.5 Prestatieafspraken 2019

1. Woonstichting Langedijk levert in 2019 36 nieuwbouwwoningen op, waarbij de woningen zonder gasaansluiting worden gebouwd. Op de locatie de Overbrugging ontwikkelen we een appartementengebouw met ca 20 NOM-woningen
2. In 2019 krijgen ongeveer 200 huurders van Woonstichting Langedijk een aanbod om hun woning te verduurzamen tot minimaal een energielabel B (energie-index <1,4). Ook bij verhuizingen verduurzamen wij de woningen naar minimaal een energielabel B.
3. Woonwaard maakt in de loop van 2019 alle keukens van mutatiewoningen gasloos. Daarnaast krijgen eengezinswoningen die muteren – als ze daarvoor geschikt zijn – zonnepanelen.
4. Bij energetische verbeteringen geeft Woonstichting Langedijk de huurders een woonlastenwaarborg.
5. Voor de aanpak van de 71 woningen van Woonwaard (het gaat om woningen die Woonwaard in 2016 heeft overgenomen van Ymere) is een zogenaamde sociale nulmeting uitgevoerd, waarbij naar de woonbeleving van de huurders is gevraagd en de woonwensen voor de toekomst zijn geïnventariseerd. Daarnaast zijn de woningen op hoofdlijnen technisch in beeld gebracht. Een duurzaam renovatieconcept dat geschikt is voor (een deel van) de woningen wordt eerst elders getest en zit voor dit project in het besluitvormingsproces.
6. In de loop van 2019 hebben we een (concept)visie van de energieopgaven (aardgasloos/energieneutraal) die op ons af komen. Een landelijk klimaatakkoord is in de maak. Woonwaard en Woonstichting Langedijk willen samen met gemeente en huurdersorganisaties werken aan een lokale vertaling.
Samen met gemeente en andere partijen komen we tot regionale warmteplannen, waarin we afspraken maken over waar we welke investeringen in duurzaamheid doen.

4 Sociaal-maatschappelijke opgaven

4.1 Ambitie

We willen bewoners een prettige woonomgeving bieden: een omgeving die schoon, heel en veilig is en waar bewoners prettig met elkaar samenleven. We willen een bijdrage leveren aan een samenleving waar plaats is voor iedereen, en waar iedereen tot zijn recht kan komen. We willen alle mensen, met al hun verschillen, een thuis kunnen bieden.

4.2 Woonvisie

In de woonvisie wordt het concept van 'woonservicegebieden' voorgesteld om tot een werkbaar concept uit te werken. Daarnaast wordt onderzocht wat de mogelijkheden zijn om het opplussen van de koopwoning onder de aandacht te brengen (bewustwordings-campagne). Hierbij kan gebruik worden gemaakt van de ervaringen met opplussen door de woningcorporaties. Uitgangspunt bij nieuwbouw is Woonkeur.

4.3 Kaderafspraken

1. We streven naar wijken waar het prettig wonen is voor iedereen, met een mix van verschillende woningtypen bedoeld voor jong en oud, voor kleine en grotere huishoudens, voor mensen die zelfredzaam zijn en voor de mensen die een steuntje in de rug nodig hebben.
2. Als gevolg van het scheiden van wonen en zorg toevoeging van levensloopbestendige woningen in de nieuwbouw, waar mogelijk in de bestaande voorraad woningen levensloopbestendig maken.
3. Als gevolg van het scheiden van wonen en zorg neemt de vraag naar wonen van mensen met een zorgvraag toe. We streven naar maatwerk, waar bewoners naast een passende woning óók passend zorg- en welzijnsaanbod krijgen.
4. Het bieden van woningaanpassingen aan bewoners waardoor deze langer zelfstandig thuis kunnen wonen.
5. De doelgroep bewoners die zorg of begeleiding nodig hebben kunnen in beginsel terecht in de sociale huurwoningen van Langedijk.
6. De gemeente biedt welzijnsactiviteiten voor bewoners die dit nodig hebben in de vorm van ondersteuning van welzijnsorganisaties.
7. Meer maatwerk kunnen leveren aan kwetsbare doelgroepen.
8. Gemeente draagt zorg voor de veiligheid van buurten en voor mensen die in zorgwekkende situaties zitten.
9. Corporaties nemen de regie over zaken aan die spelen rondom het wonen: aanpak van woonoverlast, woonfraude, tuinbeheer e.d.
10. Gemeente draagt zorg voor het bieden van wonen, zorg en welzijn aan haar inwoners die daar niet zelfstandig in kunnen voorzien.
11. In 2018 is tussen gemeenten, zorginstellingen en woningcorporaties in de regio het pact wonen met ondersteuning gesloten. Wij zullen dit pact voor Langedijk verder uitwerken en concreet invullen.

4.4 Prestatieafspraken 2019

1. Bij de bouw van appartementen bouwen we in principe elk gebouw en de woningen volgens de maatvoeringen van Woonkeur (d.w.z. drempelloos en brede maatvoeringen). Hiervan kan alleen beargumenteerd worden afgeweken.
2. Huurders krijgen van Woonstichting Langedijk het aanbod om de woning 'op te plussen', dit zijn kleine woningaanpassingen om langer zelfstandig in de woning te kunnen wonen.
3. Woonstichting Langedijk start met een pilot om te komen tot een nieuw woonzorg-welzijn concept in het woongebouw Westerverne met de 62 naastgelegen nultredenwoningen in Noord-Scharwoude. Dit gebeurt in samenwerking met onder andere bewoners, Wonen Plus Welzijn, gemeente en zorgorganisaties.
4. Woonstichting Langedijk werkt samen met Wonen plus welzijn, om met hun vrijwilligersnetwerk klussen in en rond de woning van (oudere) huurders te laten uitvoeren. Woonstichting Langedijk betaalt daarvoor €7.000
5. Huurders van Woonwaard in Langedijk kunnen diensten die het wonen ondersteunen afnemen bij Wonen Plus. Woonwaard betaalt de stichting daarvoor € 2.500.
6. Medewerkers van Woonwaard die in Langedijk werken hebben een teambudget van € 5.000 voor vragen/vraagstukken in 2019 die de leefbaarheid ondersteunen of bevorderen.
7. Woonstichting Langedijk heeft voor 2019 €130.000 gereserveerd voor de volgende leefbaarheidsactiviteiten:
 - Actieve aanpak van overlast.
 - Maatwerk waar nodig, zoals bij het begeleiden van huurders naar (schuld)hulpverlening.
 - Extra schoonmaak van gemeenschappelijke ruimten, het reinigen van goten, onderhoud aan (gemeenschappelijke) tuinen en achterpaden.
 - De bijdrage voor huurders die gebruik maken van Wonen plus Welzijn voor kleine klussen in en om het huis.
 - We gaan aan de slag met de resultaten uit de enquête onder bewoners van Westerverne.
8. Gemeente voert de regie bij het oplossen van problemen van probleemhuishoudens op basis van het principe één gezin, één plan, één regisseur. Dit gebeurt in overleg met maatschappelijke organisaties in Langedijk, waaronder corporaties.
9. Gemeente gaat met corporaties en zorg- en welzijnsorganisaties om tafel om duidelijk te krijgen welke nieuwe vormen er nodig zijn in het aanbod van combinaties van wonen, zorg en welzijn. Waarbij rollen verduidelijkt worden en knelpunten in beeld gebracht worden. Afspraak 3 zal hierbij ook een belangrijke rol spelen.

5 Financiële mogelijkheden corporaties

De woningcorporaties die werkzaam zijn in Langedijk hebben de afgelopen jaren vele woningen nieuw gebouwd, woningen gemoderniseerd en energiezuiniger gemaakt. Ook de komende jaren blijven de corporaties dit doen. Alle investeringen worden betaald uit de huurinkomsten waarbij de corporaties de huren slechts beperkt kunnen en willen verhogen; er wordt gezocht naar een goede balans tussen nieuwbouw, woningverbeteringen en huurprijsbeleid. In de eerdere hoofdstukken staan onze ambities. De omvang van de activiteiten die volgen uit de ambities wordt altijd begrensd door de financiële ruimte die corporaties hebben. Dit hoofdstuk geeft weer wat de financiële mogelijkheden zijn van de corporaties in Langedijk.

5.1 Bestedingsruimte

Het Ministerie van Binnenlandse Zaken heeft de zogeheten ‘indicatieve bestedingsruimte woningcorporaties’ (IBW) van alle woningcorporaties in kaart gebracht. Die bestedingsruimte wordt uitgedrukt in geldbedragen die een corporatie maximaal zou kunnen lenen. Hieronder het in 2018 gepubliceerde overzicht en de toelichting.

Indicatieve bestedingsruimte Woonwaard en Woonstichting Langedijk:

Woningcorporatie	Nieuwbouw	Woningverbetering	Huurmatiging
Woonstichting Langedijk	€ 9.327.000	€ 8.318.000	€ 312.000
Woonwaard	€ 0	€ 0	€ 0

De indicatieve bestedingsruimte komt voor de categorieën nieuwbouw huurwoningen en woningverbetering bovenop wat corporaties zelf aangeven te zullen investeren en te verkopen. De ruimte voor huurmatiging moet worden afgezet tegen de huurvoornemens van de corporaties voor de komende jaren. De drie bedragen zijn niet optelbaar. Bij gebruik van de bestedingsruimte voor de ene categorie zal de ruimte voor een andere categorie ook afnemen. Zo zijn de drie bedragen min of meer communicerende vaten.

Opmaken alle reserves

De bedragen wekken de suggestie dat het gaat om liquide middelen, die een woningcorporatie direct beschikbaar heeft, bijvoorbeeld om huren te verlagen of voor investeringen. Zo simpel is het echter niet. De indicaties geven bijvoorbeeld geen inzicht in het beste moment van besteding. De aanname is dat het beschikbare geld in het komend jaar volledig besteed wordt. Een corporatie zou als het ware al haar reserves in één keer opmaken. Dat is onrealistisch. Corporaties hebben de opdracht ook in de toekomst te zorgen voor voldoende betaalbare huurwoningen.

Het ministerie geeft aan dat het de verantwoordelijkheid van woningcorporaties, huurdersorganisaties en gemeenten is om in prestatieafspraken vast te leggen welke middelen er nu ingezet moeten worden voor de prioriteiten die er nu zijn, en welke middelen beschikbaar moeten blijven voor volkshuisvestelijke wensen op de middellange of langere termijn.

Voor het investeren in nieuwbouw en bestaande voorraad zullen corporaties veelal geld moeten lenen. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW), dat garant staat voor de leningen van woningcorporaties, bepaalt welke ruimte corporaties hebben om geld voor investeringen te lenen. Ook de gemeente speelt als achtervang van het WSW daarbij een rol.

5.2 Invulling bestedingsruimte corporaties

Woonstichting Langedijk

De indicatieve bestedingsruimte voor Woonstichting is hoger dan vorig jaar. Daarmee wordt duidelijk dat naast de investeringsvoornemens en gematigde huurontwikkeling uit het activiteitenplan 2018-2023 er nog extra ruimte is. Ook laat de IBW zien dat de verhouding tussen omvang van de leningenportefeuille en de waarde van het bezit - de Loan-To-Value (LTV) de kritische factor is.

Als gevolg van het nieuwe beoordelingskader van Autoriteit Woningcorporaties en het WSW, en de hogere belastingdruk voor woningcorporaties zal het grootste deel van de bestedingsruimte verdwijnen.

Bij het invullen van de bestedingsruimte maakt Woonstichting Langedijk de volgende afwegingen.

Nieuwbouw:

Woonstichting Langedijk geeft bij de invulling van de bestedingsruimte prioriteit aan het matigen van de huur en het energetisch verbeteren van de bestaande voorraad.

(Energetisch) verbeteren bestaande voorraad:

Woonstichting Langedijk wil tot 2020 de circa 450 woningen die nu nog geen A-label of B-label hebben energetisch verbeteren. Doelstelling is dat begin 2020 negen van de tien woningen minimaal een B-label hebben.

Huurmatiging:

Woonstichting Langedijk laat de ontwikkeling van de huur aansluiten op de inflatie. Door de lagere inflatie(verwachting) zal de huur de komende jaren minder stijgen dan we eind vorig jaar voor ogen hadden.

Risicobuffer:

Woonstichting Langedijk hanteert een risicobuffer om ook op de langere termijn ruimte te hebben om te investeren. Daarnaast houden wij rekening met de terugkoopverplichting die wij bij koopgarantwoningen hebben.

Woonwaard

Woonwaard werkt in de gemeenten Heerhugowaard, Alkmaar en Langedijk. De komende jaren staan investeringen gepland in Alkmaar (nieuwbouw en renovatie) en Heerhugowaard (nieuwbouw en renovatie). In Langedijk heeft Woonwaard het voornemen groot onderhoud of NOM-renovaties te doen aan de woningen die Woonwaard in 2016 van Ymere heeft overgenomen (zie 3.5). Daarnaast voeren we volgens onderhoudscycli planmatig onderhoud uit.

Het geheel benutten van de indicatieve bestedingsruimte leidt tot financiële problemen bij de corporatie. Woonwaard heeft daarom een signaalwaarde op het meest gevoelige sturingscriterium gedefinieerd. Op deze wijze ontstaat er tijd om bij te sturen en financiële continuïteit te garanderen. Het gaat om de LTV (loan to value), waarbij de WSW-grens op 75% staat en de signaalwaarde van Woonwaard op 70%.

Woonwaard heeft geen bestedingsruimte in de DAEB-tak. Wel heeft Woonwaard een bestedingsruimte in de niet-DAEB-tak van € 3.458.000 voor nieuwbouw en € 1.440.000 voor 'bijdragen aan DAEB'. In de praktijk betekent dit dat we al onze investeringsruimte voor 2019 hebben ingevuld.

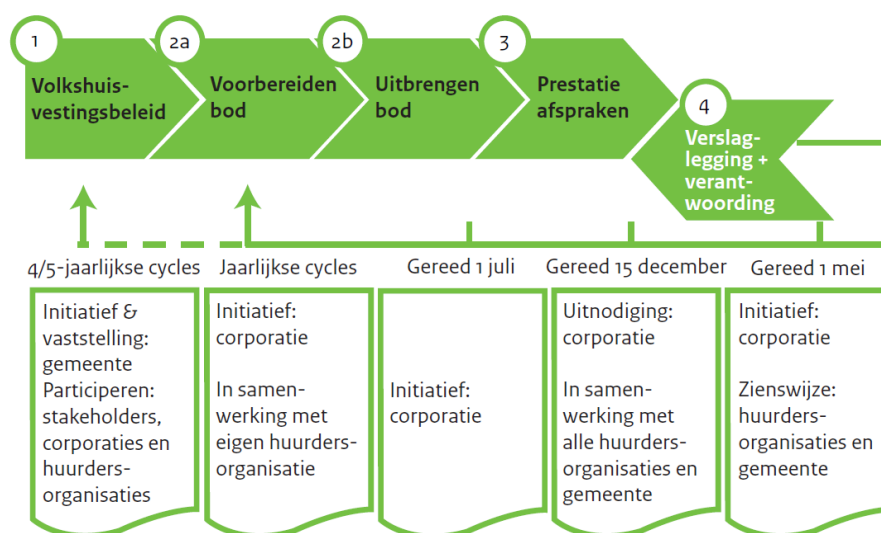
6 Samenwerking en proces tot het komen van prestatieafspraken

De gemeente Langedijk, Woonwaard, Woonstichting Langedijk, Huurdersbelangenvereniging Noord-Kennemerland en de Huurdersraad Woonstichting Langedijk werken samen aan de volkshuisvestelijke opgave in Langedijk. Wij geven gezamenlijk en ieder vanuit onze eigen verantwoordelijkheid invulling aan goed wonen in de gemeente Langedijk voor mensen met een laag inkomen.

Naast afspraken over de inhoudelijke opgaven en de bijdragen van partijen maken we ook afspraken over de manier waarop wij met elkaar samenwerken. In dit hoofdstuk beschrijven we de samenwerking en het proces hoe we elk jaar komen tot prestatieafspraken.

6.1 Proces, overlegstructuur en werkwijze

Het proces om te komen tot prestatieafspraken ziet er als volgt uit:



Proces

Stap 1 - opstellen volkshuisvestingsbeleid door de gemeente, voor 1 januari

Stap 2a – elke corporatie bereidt bod voor met haar huurdersorganisatie

Stap 2b – elke corporatie doet een bod aan de gemeente voor 1 juli

Stap 3 - maken van prestatieafspraken tussen huurdersorganisaties, corporaties en gemeente voor 15 december (harde deadline).

Stap 4 – evaluatie voor 1 mei van het jaar daarop of de afspraken zijn nagekomen

Onze werkwijze wordt:

Stap 1 – Gemeente stelt volkshuisvestingsbeleid op

De gemeente stelt volkshuisvestingsbeleid op binnen de (wettelijke) kaders die daaraan gegeven zijn. Dit kan in de vorm van een woonvisie, woonplan of woonagenda voor een bepaalde periode. Maar ook een beknopte uitgangspuntennotitie kan deze functie hebben. Het opstellen van het volkshuisvestingsbeleid door de gemeente is van belang omdat corporaties naar redelijkheid een bijdrage moeten leveren aan de uitvoering hiervan. Betrokkenheid van de partijen die later in het proces aan tafel zitten, heeft belangrijke meerwaarde en ligt dan ook voor de hand. In Langedijk is op 7 oktober 2014 de Woonvisie Langedijk 2014-2030 vastgesteld.

Stap 2 - corporatie bereidt bod voor en doet een bod

Als de gemeente haar volkshuisvestingsbeleid voor 1 januari aan de corporatie(s) bekend heeft gemaakt, is de corporatie verplicht om hierop een “bod” uit te brengen. Dit mag ook een gezamenlijk bod zijn van de corporaties die in een gemeente werkzaam zijn. Dit bod is op basis van de meerjarenbegroting en bestaat uit een activiteitenoverzicht waarin de corporatie duidelijk maakt wat haar bijdrage is aan de uitvoering van het volkshuisvestingsbeleid.

Het bod is concreet voor het komende jaar en geeft een doorkijk voor de vier jaar daarna. Dit bod wordt jaarlijks herijkt. De corporatie overlegt met haar eigen huurdersorganisatie over de inhoud van het bod. Het bod is te zien als reguliere beleidsontwikkeling, waar huurders advies over uitbrengen (conform Overlegwet).

De geboden bijdrage dient naar redelijkheid te zijn: de investeringen dienen in verhouding te staan tot het vermogen van de corporatie en tot de volkshuisvestelijke opgave in de gemeente. Om dit te kunnen beoordelen, stellen minister en corporatie financiële informatie ter beschikking aan gemeente en huurdersorganisatie. Het bod dient voor 1 juli naar de gemeente en huurdersorganisatie te zijn verstuurd met de uitnodiging om prestatieafspraken te maken.

Stap 3 - maken van prestatieafspraken

Corporatie, gemeente en de huurdersorganisatie gaan aan de hand van het volkshuisvestingsbeleid en het bod met elkaar in gesprek over te maken prestatieafspraken. Zij hebben hiervoor de tijd tot 15 december. Voor die dag dient de corporatie de prestatieafspraken naar de minister verstuurd te hebben, samen met de prognose-informatie (dPi).

Stap 4 – Evaluatie en verantwoording

De realisatie van de prestatieafspraken wordt jaarlijks geëvalueerd in het voorjaar van het eerstvolgende jaar. Het evaluatierapport wordt gezamenlijk door partijen opgesteld en besproken in het bestuurlijk voorjaarsoverleg. De verantwoording (inclusief de financiële verantwoording) is gereed op 1 mei.

6.2 Afspraken samenwerking, communicatie en transparantie

1. Partijen bespreken de voortgang van de uitvoering van de prestatieafspraken in het bestuurlijk overleg prestatieafspraken (BOV). Dit overleg vindt minimaal tweemaal per jaar plaats en bestaat in ieder geval uit een voorjaars- en najaarsoverleg.
2. De prestatieafspraken voor het eerstvolgende jaar wordt in het voorjaarsoverleg opgestart mede naar aanleiding van de jaarlijkse evaluatie. Deze afspraken worden in het najaarsoverleg vastgesteld. Elke partij levert daarvoor vóór 1 juli een concept activiteitenoverzicht aan voor het daaropvolgende kalenderjaar aan de leden van het bestuurlijk overleg. Dit activiteitenoverzicht komt voor de woningcorporaties overeen met het bod zoals bedoeld in de Woningwet. Dit concept wordt uitgewerkt tot definitieve prestatieafspraken. Aan het eind van ieder jaar liggen er definitieve prestatieafspraken voor het daaropvolgende jaar.
3. De realisatie van de prestatieafspraken wordt jaarlijks geëvalueerd. Deze rapportage wordt gezamenlijk door partijen opgesteld en besproken in het bestuurlijk voorjaarsoverleg.
4. Partijen betrekken elkaar bij het opstellen van nieuw beleid, voor zover dit beleid betrekking heeft op de onderwerpen in deze prestatieafspraken.
5. Partijen delen met elkaar relevante onderzoeken of andere informatie voor zover deze betrekking hebben op de onderwerpen in deze prestatieafspraken.

6. Partijen informeren elkaar over hun visie.
7. Partijen kwantificeren waar mogelijk (financieel) welke inzet zij plegen op benoemde afspraken.
8. Partijen communiceren minimaal eenmaal per jaar gezamenlijk extern over de bereikte resultaten in het kader van de prestatieafspraken. Communicatie over prestatieafspraken gaat in onderling overleg.
9. De huurdersorganisaties informeren hun achterban en betrekken ze daar waar nodig.

7 Randvoorwaarden en bijzondere omstandigheden

1. De realisatie van de prestatieafspraken wordt jaarlijks geëvalueerd in het voorjaar van het eerstvolgende jaar. Het evaluatierapport wordt gezamenlijk door partijen opgesteld en besproken in het bestuurlijk voorjaarsoverleg. De verantwoording (inclusief de financiële verantwoording) is gereed op 1 mei.
2. Tussentijdse herijking van de afspraken uit deze overeenkomst is mogelijk als alle partijen hiermee instemmen. Deze overeenkomst wordt tussentijds beëindigd als alle partijen hiermee schriftelijk instemmen.
3. De publiekrechtelijke omgeving van deze overeenkomst leidt tot het voorbehoud dat als de Rijksoverheid of de provinciale overheid haar beleid verandert, dit ook kan betekenen dat de afspraken uit deze overeenkomst moeten worden bijgesteld.
4. Uitgangspunt bij deze afspraken is redelijkheid en billijkheid naar elkaar, ook bij gewijzigde omstandigheden. Als één van de betrokken partijen meent dat deze afspraken gevolgen hebben die onredelijk of onbillijk zijn, is deze partij gerechtigd voorstellen te doen aan de andere partijen om deze onredelijkheid/onbillijkheid te voorkomen. Dit geldt ook als er naar mening van één van de partijen sprake is van overmacht, waardoor partijen elkaar niet aan deze werkafspraken kunnen houden.
5. Bij een eventueel geschil vindt er eerst ambtelijk overleg plaats om tot een oplossing te komen. Mocht dit ambtelijke overleg niet tot een voor partijen aanvaardbare oplossing leiden, dan kan bestuurlijk overleg plaatsvinden tussen de gemeente, de corporaties en de huurdersverenigingen. Op het moment dat ook bestuurlijk geen overeenstemming kan worden gevonden, kan een traject van mediation worden gestart.

8 Ondertekening Prestatieafspraken 2019

Aldus overeengekomen te Zuid-Scharwoude op 6 december 2018

Huurdersraad Langedijk

A. Mansoer

Huurdersbelangenvereniging Noord-Kennemerland

A. Stegemeijer

Secretaris

Woonstichting Langedijk

T.I.M. van Ruiten

Directeur

Stichting Woonwaard Noord-Kennemerland

P.F.T. Sponselee

Directeur-bestuurder

Gemeente Langedijk

A. Jongenelen

Wethouder volkshuisvesting

BIJLAGEN

Bijlage 1. Begrippen en definities

Begrip	Prijspeil 1/1/2018	Toelichting
Basishuur: <ul style="list-style-type: none"> • huishoudens jonger dan AOW-leeftijd • oudere alleenstaanden • oudere meerpersoonshuishoudens 	€ 225,08 € 223,26 € 221,45	De huur die huurtoeslagontvangers minimaal zelf moeten betalen. In 2017 is de AOW-leeftijd 66 jaar.
Kwaliteitskortingsgrens	€ 424,44	Als de feitelijke huur lager is dan deze kwaliteitskortingsgrens, dan krijgt de toeslagontvanger het hele bedrag tussen de persoonlijke basishuur en de feitelijke huur vergoed. Ook is dit de huurgrens voor jongeren tot 23 jaar: zij krijgen alleen huurtoeslag als de huur lager is dan deze grens.
Aftoppingsgrens: <ul style="list-style-type: none"> • 1-2 persoonshuishoudens • 3 en meer persoonshuishoudens 	€ 597,30 € 640,14	Het deel van de huur waarboven geen of nog maar weinig huurtoeslag wordt verstrekt. Bij nieuwe verhuringen is dit ook de grens voor het passend toewijzen. Dit betekent dat 1- en 2-persoonshuishoudens met recht op huurtoeslag geen woning mogen huren met een netto huur boven €592,55 netto.
Liberalisatiegrens	€ 720,42 (prijspeil 2019)	De grens voor de maximale huurprijs van sociale huurwoningen zoals vastgesteld door het Ministerie van BZK
Maximale huurverhoging: <ul style="list-style-type: none"> • huishoudens met een inkomen tot € 40.439 • inkomens boven de € 40.439 	2,8% 4,3%	De door het Ministerie van BZK vastgestelde maximale toegestane huurverhoging voor zelfstandige woningen
Sociale woningvoorraad	Streefhuur tot €720,42	Het deel van de woningvoorraad met een streefhuur tot aan de liberalisatiegrens.
Goedkope huur	huur onder €417,34	Woningen met een huurprijs tot aan de kwaliteitskortingsgrens
Betaalbare huur	huur tussen €417,34 en €640,14	Woningen met een huurprijs tussen de kwaliteitskortingsgrens en de hoge aftoppingsgrens
Bereikbare huur	huur tussen €640,14 en €720,42	Woningen met een huurprijs tussen de hoge aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens
Dure huur / vrije sector	huur boven €720,42	Woningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens
Primaire doelgroep: <ul style="list-style-type: none"> • éénpersoonshuishouden < AOW-leeftijd • éénpersoonshuishoudens ≥ AOW-leeftijd • meerpersoonshuishoudens < AOW-leeftijd • meerpersoonshuishoudens ≥ AOW-leeftijd 	Inkomensgrenzen: € 22.700 € 22.375 € 30.825 € 30.400	Huishoudens met een belastbaar jaarinkomen en vermogen onder de grens waarop men in aanmerking komt voor huurtoeslag. AOW-leeftijd is in 2017 65 jaar en 9 maanden.
Secundaire doelgroep		Huishoudens die niet tot de primaire doelgroep

		behoren met een belastbaar jaarinkomen tot €36.798
Doelgroep van beleid		De primaire plus de secundaire doelgroep

Begrip / afkorting	Definitie														
Levensloopgeschikte buurt	Een buurt die geschikt is om een leven lang te kunnen wonen, van jong tot oud en ongeacht de zorgbehoefte.														
Levensloopgeschikte woning	Een woning die geschikt is om te bewonen tot op hoge leeftijd, ook bij een zorgbehoefte. Dit is een woning met een gelijkvloers woonprogramma bestaande uit een woonkamer, keuken, slaapkamer en badkamer met voldoende ruimte voor een rolstoel en rollator.														
Sociale woning (conform regionale woonvisie)	In de regionale Woonvisie is de volgende onderverdeling in categorieën vastgelegd. Hierin worden categorie 1 en 2 samen aangemerkt als 'sociale woning'. <table border="1" data-bbox="703 797 1528 981"> <thead> <tr> <th></th> <th>Koop</th> <th>Huur</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Categorie 1</td> <td>Tot € 189.800,-</td> <td>tot € 597</td> </tr> <tr> <td>Categorie 2</td> <td>€ 189.800 - 225.000,-</td> <td>€ 597 - 710</td> </tr> <tr> <td>Categorie 3</td> <td>€ 225.000 - 335.000,-</td> <td rowspan="2">> € 710</td> </tr> <tr> <td>Categorie 4</td> <td>Vanaf € 335.000,-</td> </tr> </tbody> </table>		Koop	Huur	Categorie 1	Tot € 189.800,-	tot € 597	Categorie 2	€ 189.800 - 225.000,-	€ 597 - 710	Categorie 3	€ 225.000 - 335.000,-	> € 710	Categorie 4	Vanaf € 335.000,-
	Koop	Huur													
Categorie 1	Tot € 189.800,-	tot € 597													
Categorie 2	€ 189.800 - 225.000,-	€ 597 - 710													
Categorie 3	€ 225.000 - 335.000,-	> € 710													
Categorie 4	Vanaf € 335.000,-														
Wmo	Wet maatschappelijke ondersteuning														
Woningwet	Herzieningswet Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting zoals vastgesteld in de Eerste Kamer d.d. 17 maart 2015 en in werking tredend per 1 juli 2015														
Woonlasten	Woonlasten in de ruime betekenis bestaan uit huur- of hypotheeklasten, energie, gas, water en gemeentelijke en waterschapslasten														