

Raadsinformatiebericht

Collegevergadering: 25 maart 2025

Zaaknummer : 1289473
Team : Ruimtelijk Beleid Heemstede
Portefeuillehouder : A.M.C.E. Stam
Openbaarheid : Actief openbaar

Onderwerp

Raadsinformatiebericht: stand van zaken meerjarige prestatieafspraken Heemstede

- | | |
|---|--|
| ☒ Ter informatie/update | ☐ Toezeggingen/actielijst commissie of raad |
| ☐ Beantwoording schriftelijke vragen | ☐ Overige |

Met dit bericht informeren wij u over de stand van zaken meerjarige prestatieafspraken Heemstede.

Aanleiding

Op 5 december 2023 zijn de gemeente, de woningcorporaties Elan Wonen en Pré Wonen en huurdersorganisaties, op basis van de Woonvisie en de biedingen van de corporaties, de *Meerjarige prestatieafspraken Heemstede 2024 t/m 2027* aangegaan (Zie bijlage 1). Met Woonzorg Nederland is voor deze periode, gelet op hun beperkte woningbezit in de gemeente, een kleiner pakket prestatieafspraken tot stand gekomen (Zie bijlage 2). De prestatieafspraken bestaan uit meerjarige kaderafspraken voor de gehele periode van 4 jaar en jaarafspraken. De jaarafspraken zijn concrete doelen die we samen met de woningcorporaties willen realiseren. Met dit Raadsinformatiebericht geven wij de raad een stand van zaken over het afgelopen jaar.

Prestatieafspraken met Elan en Pré Wonen

Elan Wonen en Pré Wonen zijn de twee grootste woningcorporaties in Heemstede. De prestatieafspraken met deze corporaties worden meermaals in het jaar gezamenlijk gemonitord en besproken. Tweemaal per jaar is er een bestuurlijk overleg waar ook de huurdersorganisaties aanwezig zijn. De monitoring van de prestatieafspraken gebeurt met een stoplichtsysteem. Afspraken die zijn afgerond of op schema lopen worden groen gemaakt, gele afspraken vereisen nog actie en rood betekent dat er nog geen acties zijn gestart of de actie achter op schema loopt. Iedere jaarafpraak heeft een trekker (gemeente of corporatie) en een prioriteit verdeeld over drie periodes van vier maanden. Zo worden de acties verspreid over het gehele jaar opgepakt.

Stand van zaken jaarafspraken 2024

Zowel vanuit de gemeente, de woningcorporaties als uit de huurdersorganisaties is er positief gereageerd op de behaalde doelen in 2024. Er zit een duidelijke stijgende lijn in het maken, uitvoeren en evalueren van gezamenlijke prestatieafspraken. In de Monitor Prestatieafspraken Heemstede 2024 (bijlage 3) is te zien dat alle groene afspraken voor 2024 zijn behaald. De geel gemarkeerde afspraken zijn in 2024 opgepakt en ronden wij in afzienbare tijd af in 2025. De twee rood gemarkeerde afspraken vereisen extra actie in 2025. Dit zijn J 1.8 Voorrang bij doorstromers particuliere vrijesectorhuur en J 1.9 Evenwichtig aanbod primaire en secundaire doelgroep. Jaarafpraak J 1.8 kan alleen geregeld worden via anterieure overeenkomsten bij nieuwbouwprojecten. Hier is in 2024 geen sprake van geweest. Afspraak 1.9 is niet gehaald omdat een van de corporaties minder woningen aan de primaire doelgroep heeft toegewezen dan is afgesproken. Hierover is tijdens het Bestuurlijk Overleg uitgebreid gesproken. Beide corporaties zetten voor 2025 in op het halen het streefgetal voor primaire toewijzingen. Voor 2025 is dit 68% van de verhuringen.

Wat wij hebben bereikt in 2024

Veel van de doelen die wij ons hebben gesteld voor 2024 zijn behaald. De samenwerking is vruchtbaar en succesvol. Een gedetailleerd verslag van alle behaalde afspraken is terug te vinden in de Monitor Prestatieafspraken Heemstede 2024 (zie bijlage 3). Een aantal van de belangrijkste successen worden hieronder uitgelicht.

J 2.8 Woonwagens

In 2023 is er een behoefteonderzoek gedaan onder de woonwagenbewoners in Zuid-Kennemerland. Hieruit is naar voren gekomen dat er behoefte is aan meer woonwagenstandplaatsen in de regio. Voor Heemstede is de uitbreidingsopgave beperkt tot 2 à 3 extra standplaatsen. Daarnaast spelen er vragen rondom verduurzaming en eventuele koop van standplaatsen door bewoners. De gemeente Heemstede is samen met de betrokken woningcorporaties een projectgroep gestart om deze drie vraagstukken verder uit te werken. De eerste gesprekken met bewoners hebben eind 2024 plaatsgevonden. Regionaal wordt hierop niet verder samengewerkt.

J 3.4 Wijkschouw

Ieder jaar organiseert de gemeente, samen met de woningcorporaties, minimaal één wijkschouw. Dit jaar hebben wij in april en oktober een wijkschouw georganiseerd. Het thema van de eerste wijkschouw was groen. De tweede wijkschouw stond in het teken van veiligheid. De uitkomsten zijn met de woningcorporaties geëvalueerd en de acties zijn bij de juiste afdelingen uitgezet.

J 3.6 Leegstand – verordening en meldingen corporaties

In juli heeft de gemeenteraad de Leegstandverordening aangenomen. Hiermee kan de gemeente optreden tegen langdurige en onwenselijke leegstand. De woningcorporaties hebben reeds hun leegstaande bezit gemeld bij de gemeente. Het gaat om ongeveer 25 woningen. In 2025 start de handhaving van de Leegstandverordening en gesprekken met de woningcorporaties en andere eigenaren.

J 3.8 Veiligheid

Er hebben in 2024 twee veiligheidsoverleggen met de woningcorporaties plaatsgevonden. Hierbij zijn werkafspraken gemaakt en acties uitgezet. In 2025 zetten wij deze samenwerking voort en zoeken wij de verdieping op thema's als uitbuiting, overlast en het onbeheerd laden van (fiets)accu's.

J. 3.9 Illegale bouwsels

Er hebben in 2024 twee overleggen plaatsgevonden waarbij werkafspraken zijn gemaakt over het aanpakken van illegale bouwsels bij woningen van woningcorporaties. De wijkbeheerders van de corporaties hebben hierover direct contact met Bouw- en Woningtoezicht, waardoor handhaving

beter verloopt. Indien nodig vindt er handhaving plaats vanuit de gemeente. Het betreft gemiddeld twee gevallen per jaar.

J 4.3 Informatie-uitwisseling energievoaches – corporaties

In 2024 hebben 243 huishoudens via de aanpak energiearmoede hun oude witgoedapparaat kunnen vervangen voor een energiezuinig exemplaar. Daarnaast zijn de cv-ketels van 52 corporatiewoningen van Elan Wonen waterzijdig ingeregeld, wat tot 15% gasbesparing oplevert.

J 4.4 Groene tuinen

Wij hebben in 2024 een kennissessie over de vergroening van tuinen georganiseerd. Gezamenlijke tuinen worden nu aangepakt. Voor private tuinen is afgesproken dat bij de mutatie tegels uit de tuinen worden gehaald. Er zijn regels over versterking opgenomen in de algemene huurvoorwaarden en huurders krijgen een folder met tuintips vanuit de woningcorporatie.

J 4.5 Werkgroep Duurzaamheid

In 2024 is de Werkgroep Duurzaamheid opgezet. De woningcorporaties, Stedin en de gemeente Heemstede komen iedere zes weken bij elkaar om elkaar op de hoogte te brengen van actuele ontwikkelingen en de voortgang van de prestatieafspraken op het gebied van duurzaamheid.

J 5.2.3 Inzicht in BRP voor woningcorporaties

In 2021 heeft de gemeente Heemstede een convenant gesloten met de woningcorporaties over de uitwisseling van gegevens uit de Basisregistratie Personen (BRP) om woon- en adresfraude op te sporen. De woningcorporaties wilden hiervoor het liefst beperkt toegang tot de BRP van de gemeente. Dit is technisch echter niet te realiseren met de huidige software. Volledige toegang tot de BRP is wettelijk verboden. Er zijn in 2024 nieuwe werkafspraken gemaakt waarmee alle partijen uit de voeten kunnen. Wij gaan in 2025 een aantal medewerkers van de woningcorporaties specifiek aanwijzen om gegevens uit de BRP op te mogen vragen. Deze medewerkers tekenen een geheimhoudingsverklaring en stemmen in met de vastgestelde werkwijze.

Wat wij in 2025 willen realiseren

Naast het voorzetten van de jaarafspraken uit 2024 gaan wij ook nieuwe jaarafspraken met de corporaties aan. Uit alle betrokken organisaties is input opgehaald voor het komende jaar. Hieronder volgen de belangrijkste nieuwe afspraken:

K 3.5 Veiligheid – prostitutie, zelfgemaakte elektrische/gasinstallaties en onbeheerd laden accu's

Wij gaan de samenwerking op veiligheid verder verdiepen. Vanuit de NH Veilig, een overkoepelend samenwerkingsverband van regiogemeenten binnen de politie-eenheid NH, en de Veiligheidsregio worden er thema's in het kader van OOV aangedragen. Het is niet zo dat dit momenteel urgente problemen zijn in Heemstede, wij leggen hier de focus op preventie. Thema's als (thuis)prostitutie, zelfgemaakte installaties en onbeheerd ladende accu's zullen in 2025 worden meegenomen in de overleggen.

K 3.7 Zorg & Veiligheidsoverleg – gemeente, politie en woningcorporaties

Het is verboden voor de politie om informatie in het kader van Openbare Orde en Veiligheid (OOV) te delen met de woningcorporaties, terwijl die in sommige gevallen wel aan zet zijn. Het is daarom noodzakelijk dat wij in 2025 een nieuwe vorm van samenwerking gaan vinden waarin politie, de gemeente en de woningcorporaties potentieel gevaarlijke situaties correct en zorgvuldig kunnen oppakken binnen de AVG richtlijnen. Sommige overlastcasussen dreigen anders tussen wal en schip te vallen. De gemeente neemt hierin het voortouw. Er is nu een nieuw, zes wekelijks overleg gepland tussen de afdeling OOV en de woningcorporaties. In dit overleg worden alle casussen met betrekking

tot OOV besproken. De gemeente kan dit apart met de politie bespreken. De uitkomsten en informatie uit dit overleg worden meegenomen naar de verschillende overlegtafels met de bestuurders.

K 1.5 Inventariseren kansen tot optoppen

Binnen de gemeente is de mogelijkheid tot nieuwbouw beperkt. De kansen voor het optoppen van bestaande woningen zijn daarom zeer belangrijk. Met optoppen kunnen wij in de bestaande woningvoorraad meer woningen toevoegen. In 2025 gaan wij de kansen voor optoppen van corporatiewoningen verder verkennen.

J 4.5 Warmteprogramma en wijkuitvoeringsplan

De gemeente is gestart met het opstellen van een warmteprogramma. Door middel van de werkgroep Duurzaamheid en aanvullende overleggen worden de woningcorporaties hier actief bij betrokken.

Overig: Omgevingsvisie op hoofdlijnen

De woningcorporaties worden meegenomen in de Omgevingsvisie Heemstede. Zij kunnen reageren op de Ontwerp-visie van de gemeente Heemstede. Deze wordt ter inzage gelegd en hierop kunnen zienswijze worden ingediend. De strategische keuzes zijn door de raad vastgelegd in de visie-op-hoofdlijnen.

Prestatieafspraken met Woonzorg Nederland

Met Woonzorg Nederland is gezien de beperkte woningvoorraad in Heemstede een aparte set prestatieafspraken gemaakt. Deze afspraken worden een aantal keer per jaar besproken. Een aantal van de belangrijkste afspraken en een stand van zaken hiervan volgt hieronder.

Inventarisatie locatie- en verdichtingskansen

Wooncomplex Heemhaven heeft jongerenwoningen met een tijdelijk contract voor 5 jaar. Als deze contracten aflopen worden de opties voor verbouw/renovatie verkend. Hierbij worden verdichten en optoppen meegenomen in de overweging.

Evenwichtig aanbod primaire en secundaire doelgroep

Woonzorg Nederland streeft landelijk naar een aanbod van 70% van hun woningen onder de aftoppingsgrenzen, zodat deze beschikbaar zijn voor de primaire doelgroep. Op die manier is er ook voldoende aanbod voor de secundaire doelgroep. De corporaties zijn afhankelijk van welke woningen vrijkomen, wat dit niet exact stuurbaar maakt. In de regio wordt 63% toegewezen aan de primaire doelgroep. Wij blijven sturen op het behalen van 70%.

Huisvesting statushouders

Woonzorg en de gemeente treden in overleg om de huisvesting van statushouders af te stemmen. Er mogen alleen kandidaten van 55+ zonder gezinshereniging en/of kinderen worden gehuisvest. De gemeente komt proactief in de lucht als er een geschikte kandidaat is. Het contact verloopt via de contactpersoon van Woonzorg Nederland.

Ouder Worden & Prettig Wonen

Om ouderen te stimuleren en te ondersteunen bij het verhuizen naar een beter passende woning, zijn de gemeente en Woonzorg Nederland aangesloten bij de regionale verhuisregeling 'Ouder worden, prettig wonen'. Het behoud van de huur is een knelpunt voor Woonzorg Nederland omdat zij aan het einde van de verhuisketen zitten. Huurders van Woonzorg Nederland verhuizen namelijk nooit meer door naar een ander adres gezien hun leeftijd en zorgvraag. Hierdoor kan Woonzorg Nederland nooit een hogere huur vragen, terwijl er mogelijk wel extra kosten zijn. Mede daardoor stapt Woonzorg

Nederland bij afloop van de regeling uit. De 5 plekken die jaarlijks beschikbaar komen worden niet allemaal gevuld.

Dementievriendelijke Gemeente

Gemeente en Woonzorg Nederland werken samen aan het dementievriendelijk maken van de gemeente. Corporaties hebben een signaleringsrol bij dementie. De gemeente werkt uit welke aanvullende samenwerking nodig is en wat dat van eenieder vraagt. Signalering wordt als onderdeel van het beleid door Woonzorg Nederland gedaan. De mogelijkheden voor het eventueel fysiek aanpassen van de leefomgeving worden verkend. De consultants van Woonzorg Nederland zijn inmiddels hierop getraind. Er is een Toolkit Dementievriendelijk Woongebouw gemaakt in opdracht van Woonzorg Nederland door KAW in samenwerking met Alzheimer Nederland, Aedes, ActiZ en de DEEL academy van TU Eindhoven. Deze is via de website te zien en te gebruiken.

Wmo-overleg

Het eerste Wmo-overleg heeft op 11-06-2024 plaatsgevonden. Alle woningcorporaties in Heemstede waren aanwezig. Hierbij worden actuele Wmo-kwesties verder behandeld. De focus lag primair op het parkeren van scootmobielen en het rolstoelvriendelijk maken van woningen. Het overleg is door alle betrokkenen als positief ervaren. De consultant van Woonzorg Nederland blijft actief betrokken.

Bijlagen:

1. Meerjarige prestatieafspraken Heemstede 2024 t/m 2027
2. Meerjarige prestatieafspraken Heemstede 2024 t/m 2027 met Woonzorg Nederland
3. Monitor Prestatieafspraken Heemstede 2024

Prestatieafspraken Heemstede 2024 t/m 2027

Jaarafspraken 2024

Gemeente Heemstede

Elan Wonen

Pré Wonen

Bewonersraad Elan Wonen

Bewonerskern Pré Zuid-Kennemerland



Getekend, 13 december 2023

	Gemeente Heemstede Vertegenwoordigd door mevr. A.M.C.E. Stam, wethouder
	Elan Wonen Vertegenwoordigd door mevr. M. Heilbron, directeur-bestuurder
	Pré Wonen Vertegenwoordigd door mevr. S. Franken, bestuurder
	Bewonersraad Elan Wonen Vertegenwoordigd door dhr. C.J. Beerthuizen, voorzitter
	Bewonerskern Pré Zuid-Kennemerland Vertegenwoordigd door dhr. A.C.J. van der Voort, voorzitter

Vooraf

De gemeente Heemstede, Elan Wonen, Pré Wonen, Bewonersraad Elan Wonen, en Bewonerskern Pré Zuid-Kennemerland streven gemeenschappelijke doelen na. We willen alle vijf dat er in Heemstede voldoende betaalbare huurwoningen staan: energiezuinig, van goede kwaliteit, in buurten die een positieve bijdrage leveren aan het wonen. Voor jong en oud, voor huidige en nieuwe huurders, voor huurders die zichzelf kunnen redden en kwetsbare groepen die meer nodig hebben. Bovenal moeten er méér sociale huurwoningen komen.

Woonvisie en Nationale Prestatieafspraken

In de Woonvisie 2023-2027 *Samen werken aan wonen* is de koers uitgezet voor het Heemsteedse woonbeleid voor de komende jaren. We zien deze prestatieafspraken als de uitwerking van de woonvisie, voor specifiek het werkgebied van de corporaties. Met deze prestatieafspraken dragen we dus expliciet bij aan de doelen uit de woonvisie. Voor de corporaties zijn daarnaast de Nationale Prestatieafspraken (NPA) het belangrijkste kader waarbinnen ze aan hun opgaven werken¹.

De hoofdstukindeling volgt dan ook de indeling van de woonvisie. Elk hoofdstuk met kaderafspraken begint met het noemen van de ambities uit de woonvisie op het betreffende onderwerp en de belangrijkste nationale prestatieafspraken hierover.

Naast de woonvisie en de NPA geldt dat de prestatieafspraken passen binnen de regionale woondeal MRA en het Woonakkoord Zuid-Kennemerland/IJmond. Ook geldt dat gemeente en corporaties nauw samenwerken binnen de kaders van de huisvestingsverordening en het regionale Pact voor Uitstroom.

Meerjarige kaderafspraken en jaarafspraken

Voor het realiseren van onze ambities hebben we meerdere jaren nodig, soms zelfs voorbij de horizon van deze afspraken. We hebben daarom heel bewust gekozen voor meerjarige afspraken: van 2024 t/m 2027. Meerjarige afspraken bieden bestendigheid en het maakt het werken daarnaast efficiënter.

In de jaarafspraken benoemen we concreet de resultaten die we het komend jaar willen realiseren, daarmee bijdragend aan de meerjarige afspraken. Deze werkwijze maakt dan ook het jaarlijkse ‘bod van de corporaties op de woonvisie’ overbodig. De meerjarige afspraken zijn er immers al. Deze werken we elk najaar uit tot concrete jaarafspraken.

Aan de slag!

Deze prestatieafspraken zijn in goede samenwerking tot stand gekomen. Daarmee begint het werk echter pas. We weten ook al dat het daadwerkelijk realiseren van de afspraken niet makkelijk gaat worden. De opgaven zijn groot en de omstandigheden niet gemakkelijk: locaties liggen niet voor het oprapen, bouwkosten liggen hoog, de arbeidsmarkt is krap en wet- en regelgeving kunnen planontwikkeling ingewikkeld maken.

¹ Dat geldt niet alleen voor de corporaties. Ook de Woonbond en VNG hebben de NPA getekend en daarmee is het ook voor gemeenten en huurdersorganisaties een belangrijk kader.

Dat vraagt om nauwe samenwerking op verschillende fronten: in de eerste plaats tussen de gemeente, corporaties en huurderorganisaties. Maar ook met ontwikkelaars, bouwers, energieleveranciers en netwerkbeheerder zullen we moeten samenwerken.

Specifiek hebben we tot slot de zorg- en welzijnspartijen hard nodig. We hebben hen² gevraagd om voorafgaand input te leveren op de voor hen relevante thema's. In 2024 bespreken we met hen hoe we elkaar zo goed mogelijk kunnen vinden bij het werken aan de gezamenlijke doelen.

Global goals

Heemstede heeft zich verbonden aan de 'Global Goals'. Dat betekent dat we lokaal beleid koppelen aan de wereldwijde duurzame ontwikkelingsdoelen (Sustainable Development Goals of Global Goals) van de Verenigde Naties. Meerdere van deze prestatieafspraken dragen bij aan die doelen. Het logo van de Global Goals geeft de afspraken aan waar dat het geval is.

In Bijlage 1 staat een overzicht van de Global Goals.

² WIJ Heemstede, SEIN, Sint Jacob, RIBW-K/AM, Zorgbalans, Hartekamp, Parlan en de Klankbordgroep WMO

Inhoud

Getekend, 13 december 2023

Vooraf	1
Kaderafspraken 2024 t/m 2027	4
1. Passend wonen voor iedereen	4
1.1 Sociale huurwoningen toevoegen door nieuwbouw	5
1.2 Bestaande bouw: woningen toevoegen, behouden, beter benutten, flexwoningen	5
1.3 Meer woningen voor middeninkomens	6
1.4 Meer beweging op de woningmarkt	7
1.5 Betaalbaarheid	7
2. Zorgen voor elkaar	9
2.1 Huisvesting bijzondere doelgroepen	10
2.2 Wonen en zorg	11
2.3 Woonwagenbewoners	12
3. Leefbare en inclusieve wijken	13
3.1 Samenwerking, openbare orde en veiligheid	13
4. Duurzaam en toekomstbestendig wonen	16
4.1 Energietransitie en duurzame woningvoorraad	17
4.2 Bewustwording bij huurders	18
4.3 Samenwerking bij verduurzaming	18
5. Samenwerking	20
5.1 Terugkijken, monitoren, bijsturen, nieuwe afspraken maken	20
Jaarafspraken 2024	21
1. Passend wonen voor iedereen	21
2. Zorgen voor elkaar	22
3. Leefbare en inclusieve wijken	24
4. Duurzaam en toekomstbestendig wonen	25
Bijlage 1: Global Goals	26
Bijlage 2: Begrippenlijst	27

Kaderafspraken 2024 t/m 2027

1. Passend wonen voor iedereen

Ambitie uit de woonvisie 2023-2027

Onze ambitie is...

...zoveel mogelijk de verscheidenheid van aantrekkelijke woonmilieus vergroten. Daarmee bedoelen we dat aan de huidige woningvoorraad meer passende en betaalbare woningen voor verschillende doelgroepen worden toegevoegd. Een voorraad die beter past bij de woonwens, het inkomen, de levensfase en huishoudenssamenstelling van inwoners. Daarbij hebben we extra aandacht voor het steeds groter wordende aandeel kleine huishoudens.

Nationale Prestatieafspraken

- Corporaties bouwen 250.000 sociale huurwoningen in de periode 2022 t/m 2030.
- Ook bouwen de corporaties tot en met 2030 50.000 middenhuurwoningen.
- Corporaties zeggen toe om met voorrang een deel van hun (nieuwe) middenhuurwoningen toe te wijzen aan doorstromers uit de sociale huursector.
- Corporaties spelen een rol in het beschikbaar stellen van sociale koopwoningen via hun verkoopbeleid, door woningen met voorrang aan (zittende) huurders te verkopen.
- De huursom van corporaties in 2023, 2024 en 2025 stijgt maximaal met de CAO-loonontwikkeling van het voorgaande jaar minus 0,5 procentpunt. Op individueel woningniveau mag de huur 0,5 procentpunt hoger stijgen dan de maximale huursomstijging.
- In 2023 krijgen huurders van corporaties in gereguleerde woningen met én een inkomen op of onder 120% sociaal minimum én een huur hoger dan € 550 (prijspeil 2020) een wettelijk verplichte eenmalige huurverlaging tot dat bedrag. Het aantal woningen met een huurprijs tot 550 euro (prijspeil 2020) neemt in de totale corporatievoorraad tot en met 2025 niet af.
- Een deel van de nieuwbouwopgave van corporaties tot en met 2030 bestaat uit herstructurering van bestaande woningen en complexen. Herstructurering van het corporatiebezit is belangrijk voor het verbeteren van de duurzaamheid en kwaliteit van woningen, maar biedt ook belangrijke kansen voor het verbeteren van de leefbaarheid en het realiseren van meer gemengde wijken door het bouwen van zowel sociale huur als middenhuur.

Gezamenlijke ambities 2024 t/m 2027

Er is grote behoefte aan betaalbare huurwoningen bij woningzoekenden met een beperkt inkomen. De gemeente, huurdersorganisaties en corporaties willen de komende jaren zorgen dat er méér woningen worden aangeboden in nieuwbouw en bestaande bouw. Daarom realiseren we nieuwbouw voor met name kleine huishoudens met een beperkt inkomen, we gaan woonruimte in de bestaande woningvoorraad toevoegen en meer beweging op de woningmarkt stimuleren.

Het resultaat is dat in 2027 het aantal sociale huurwoningen is toegenomen, dat het aanbod beter past bij de bevolkingssamenstelling en dat jaarlijks meer woningen voor verhuur worden aangeboden, zodat de slaagkans verbetert en dat woningzoekenden dat ook gaan merken.

1.1 Sociale huurwoningen toevoegen door nieuwbouw

We willen de voorraad sociale huurwoningen in Heemstede uitbreiden. Van de 355 nieuwbouwwoningen die tot en met 2030 worden toegevoegd, wordt minimaal 30% gerealiseerd in de sociale huur.

Kaderafspraken

K 1.1 Gemeente en corporaties 11 DUURZAME STEDEN EN GEMEENSCHAPPEN 	120 nieuwbouwwoningen sociale huur Corporaties en gemeente zorgen ervoor dat eind 2027 minimaal 120 (>30% van 355) nieuwbouwwoningen in de sociale huur zijn gerealiseerd, of in harde plannen³ zijn opgenomen.
K 1.2 Gemeente 11 DUURZAME STEDEN EN GEMEENSCHAPPEN 	Inzet op 'echte' sociale huur De gemeente zet bestuursrechtelijke en privaatrechtelijke mogelijkheden in om de nieuwe sociale huurwoningen te realiseren. Ook zet de gemeente zich in om te zorgen dat dit 'echte' sociale huur is en blijft in termen van prijs, doelgroep, kwaliteit en instandhoudingstermijn.
K 1.3 Gemeente, corporaties, huurdersorganisaties 11 DUURZAME STEDEN EN GEMEENSCHAPPEN 	Locaties Zowel corporaties als gemeente zijn doorlopend op zoek naar locaties waar mogelijk sociale huurwoningen gerealiseerd kunnen worden. Ook huurdersorganisaties kunnen suggesties voor locaties aandragen. We werken gezamenlijk aan maatschappelijk draagvlak voor projecten. De gemeente hanteert hierbij de nieuwe gedifferentieerde parkeernormen zoals geadviseerd door het CROW.
K 1.4 Corporaties 3 GOEDE GEZONDHEID EN WELZIJN 	Bouwen voor kleine huishoudens Met oog op de vergrijzing, kleiner wordende huishoudens en het grote aantal bestaande gezinswoningen bouwen corporaties vooral traploze woningen die aantrekkelijk zijn voor een- en tweepersoonshuishoudens (jong en oud).

1.2 Bestaande bouw: woningen toevoegen, behouden, beter benutten, flexwoningen

Naast uitbreidingsnieuwbouw is het belangrijk om in de bestaande voorraad te zoeken naar ruimte voor het toevoegen van woonruimte, bestaande woningen beter te benutten, of tijdelijke woningbouw of huisvesting te bieden.

³ Dit zijn onherroepelijke plannen of plannen met een vastgesteld bestemmingsplan, aansluitend bij de definitie van de Woondeal MRA.

Kaderafspraken

K 1.5 Gemeente, corporaties, huurdersorganisaties 11 DUURZAME STEDEN EN GEMEENSCHAPPEN 	Woningen toevoegen in bestaande voorraad Corporaties en gemeente zoeken en benutten kansen om binnen de bestaande woningvoorraad woningen toe te voegen, bijvoorbeeld door optoppen of splitsen. Ook huurdersorganisaties kunnen suggesties voor mogelijkheden aandragen. De gemeente hanteert hierbij de nieuwe gedifferentieerde parkeernormen zoals geadviseerd door het CROW.
K 1.6 Corporaties 11 DUURZAME STEDEN EN GEMEENSCHAPPEN 	Bestaande woningen beter benutten De corporaties zoeken en benutten kansen om de ruimte in bestaande woningen beter te benutten, bijvoorbeeld door verhuur met Friends-contracten.
K 1.7 Corporaties 11 DUURZAME STEDEN EN GEMEENSCHAPPEN 	Beperkt verkopen en liberaliseren Zolang de voorraad sociale huurwoningen niet of nauwelijks stijgt, beperken de corporaties het aantal woningen dat ze verkopen en liberaliseren tot enkel de woningen die niet passend zijn voor onze huidige en toekomstige doelgroep. De corporaties verwachten in de periode 2023 t/m 2027 30 sociale huurwoningen te verkopen. Het werkelijk aantal kan hoger of lager zijn, omdat het afhankelijk is van hoeveel en welke woningen vrijkomen. We monitoren het aantal verkochte en geliberaliseerde woningen.
K 1.8 Gemeente en corporaties 12 VERANTWOORDE CONSUMPTIE EN PRODUCTIE 	Flexwonen en tijdelijke huisvesting in bestaande bouw Op plekken waar permanente woningbouw of huisvesting van reguliere doelgroepen de komende jaren niet mogelijk is, benutten gemeente en corporaties kansen voor flexwoningen, mits financieel haalbaar. Ook benutten gemeente en corporaties kansen voor tijdelijke huisvesting in bestaande gebouwen.

1.3 Meer woningen voor middeninkomens

Naast de lage inkomens vinden we het ook belangrijk dat middeninkomens betaalbare woonruimte vinden. De corporaties dragen daar op verschillende manieren aan bij: door verhuur van bestaande woningen in de vrije sector, verhuur van duurdere sociale huurwoningen aan middeninkomens en toevoegen van nieuwbouw. De gemeente blijft startersleningen beschikbaar stellen om voor starters het kopen van een woning beter bereikbaar te maken.

Kaderafspraken

K 1.9 Corporaties 	Middeldure huur toevoegen Gemeente en corporaties zien het belang van middeldure huur, maar het realiseren van sociale huur heeft prioriteit. Elan Wonen onderzoekt per project of het realiseren van middeldure huur wenselijk en financieel haalbaar is, of dat een commerciële partij dat beter kan doen. Pré Wonen geeft op dit moment prioriteit aan de doelen voor sociale huur.
K 1.10 Corporaties 	Middeninkomens in duurdere sociale huur Middeninkomens hebben toegang tot de duurdere sociale huurwoningen. Corporaties verhuren maximaal 15% van de sociale huurwoningen aan deze doelgroep.

1.4 Meer beweging op de woningmarkt

Meer beweging op de woningmarkt betekent dat meer huishoudens een stap kunnen zetten naar een woning die past bij hun huishoudsamenstelling, levensfase en inkomen. Het bieden van aantrekkelijke doorstroommogelijkheden voor zittende huurders naar een andere woning binnen of buiten de sociale huursector levert langere verhuisketens op, waar meerdere woningzoekenden van profiteren. Ook bieden de corporaties de mogelijkheid tot woningruil aan.

Kaderafspraken

K 1.11 Corporaties en gemeente 	Stimuleren van doorstroming Partijen helpen sociale huurders die kunnen en willen doorstromen naar een vrije sector of koopwoning met een optimaal pakket van maatregelen, en brengen dit actief onder de aandacht.
---	--

1.5 Betaalbaarheid

Corporaties en gemeente zijn én voelen zich verantwoordelijk voor betaalbare woonlasten: voor de huidige en toekomstige huurders. De Nationale Prestatieafspraken bieden daarvoor duidelijke kaders en daarin werken corporaties, huurdersorganisaties en gemeente samen aan betaalbaarheid.

We werken aan een evenwichtig aanbod voor woningzoekenden in de verschillende inkomensgroepen. We informeren woningzoekenden over de energieprestatie van het aanbod. En voor huurders met betaalbaarheidsproblemen blijven we samenwerken om problematische schulden en huisuitzetting zoveel mogelijk te voorkomen.

Ook kan de gemeente via de bijzondere bijstand in uitzonderlijke gevallen inwoners met een inkomen op bijstandsniveau voor een beperkte periode een woonkostentoeslag geven.

Kaderafspraken

K1.12 Corporaties 1 GEEN ARMOEDE 	Evenwichtig aanbod De corporaties bieden een evenwichtig aanbod aan met oog op gelijke slaagkansen voor woningzoekenden binnen de primaire en secundaire doelgroep. Dat betekent dat de verdeling van de vrijgekomen sociale huurwoningen voor de primaire en secundaire doelgroep moet passen bij de verhouding onder de actief woningzoekenden. De corporaties zijn hierbij afhankelijk van huuropzeggingen. We bepalen jaarlijks het streefpercentage toewijzingen aan de primaire doelgroep op basis van informatie uit Woonservice over het aandeel van deze doelgroep binnen de totale groep actief woningzoekenden in Heemstede.
K 1.13 Corporaties 11 DUURZAME STEDEN EN GEMEENSCHAPPEN 	Inkomensafhankelijke huurverhoging Corporaties kunnen – na overleg met hun huurdersorganisaties – besluiten om wettelijke mogelijkheden voor een inkomensafhankelijke huurverhoging te benutten en een hogere huurverhoging te vragen aan huurders met een inkomen boven de daartoe door de wetgever gestelde inkomensgrenzen. De extra inkomsten die deze maatregel oplevert, wendt de betreffende corporatie aan voor extra investeringen in groei en verduurzaming van de sociale woningvoorraad. Deze inkomensafhankelijke huurverhoging telt dan niet mee in de huursom (huursombenadering).
K.1.14 Corporaties 1 GEEN ARMOEDE 	Huurverlaging bij inkomensterugval Door inkomensafhankelijke huurverhogingen kan de huurprijs stijgen tot boven de liberalisatiegrens. Wanneer deze huurders te maken krijgen met een structurele inkomensdaling verlagen de corporaties de huurprijs tot een passend niveau.

2. Zorgen voor elkaar

Ambitie uit de woonvisie 2023-2027

Onze ambitie is...

...voldoende geschikte woningen en woonvormen creëren. Ook iemand die zorg of een ondersteuningsvraag heeft, moet prettig in Heemstede kunnen wonen. Daarnaast is het belangrijk dat eenieder zich veilig en thuis voelt in de woning en de woonomgeving. Alle benodigde zorg en ondersteuning moet aanwezig zijn. In deze woonvisie leggen wij in de zorgopgave het zwaartepunt bij zorgen voor kleinschalige beschermd woonvoorzieningen.

Nationale Prestatieafspraken

- De leefbaarheid in wijken en buurten wordt negatief beïnvloed wanneer er een te hoge concentratie is van huishoudens in een kwetsbare positie. Om dit te voorkomen, leveren alle gemeenten hun 'fair share' in het huisvesten van aandachtsgroepen zoals dak- en thuisloze mensen, mensen die uitstromen uit een intramurale (zorg)instelling of detentie, statushouders en mensen met sociale of medische urgentie. Ook goede huisvesting van arbeidsmigranten is een aandachtspunt in het kader van leefbaarheid.
- Alle gemeenten gaan verordeningen opstellen waarmee zij met voorrang dak- en thuisloze mensen, mensen die uitstromen uit een intramurale (zorg)instelling of detentie en mensen met sociale of medische urgentie gaan huisvesten.
- Er komt een verplichting voor gemeenten om een woonzorgvisie op te stellen waarin gemeenten zichtbaar maken wat de behoefte is aan huisvesting en ondersteuning van aandachtsgroepen.
- Met oog op de vergrijzing realiseren corporaties tot en met 2030 versneld 50.000 eenheden in geclusterde woonvormen in de bestaande bouw of de nieuwbouw. Deze zijn voorzien van in ieder geval een gezamenlijke ontmoetingsruimte, waarbij de gemeente bijdraagt aan het faciliteren van ontmoeten en de organisatie van welzijn.
- Corporaties zetten meer doorstroom- en seniorenmakelaars in om (oudere) huurders te begeleiden naar beter bij hen passende woningen.
- Ook investeren corporaties tot en met 2030 jaarlijks € 40 miljoen in het levensloopbestendig maken van bestaande woningen om het mogelijk te maken dat mensen langer zelfstandig kunnen blijven wonen. Daarnaast zetten corporaties zich onverminderd in voor de bouw van en transformatie naar nultredenwoningen.

Gezamenlijke ambities 2024 t/m 2027

We maken ons hard voor het goed huisvesten van de lage inkomensgroepen met een zorgbehoefte, kwetsbare doelgroepen en senioren. De behoefte aan woonruimte vanuit deze groepen groeit sterk. En daarmee groeit ook de opgave om voldoende passende woningen en woonvormen aan te bieden en toe te voegen. Daarnaast moeten we deze woningzoekenden een 'zachte landing' in de buurt bieden. Dat is belangrijk voor henzelf en voor de buurtbewoners.

De gemeente start in 2024 met het opstellen van de woonzorgvisie. Hiermee krijgen we inzicht in de koers en uitwerking van de behoefte voor de verschillende doelgroepen. Op basis daarvan kunnen we de benodigde woonzorgconcepten uitwerken. We weten al dat dit vraagstuk grote inspanningen van alle partijen vereist: de gemeente, corporaties, bewoners en zorg- en

welzijnspartijen. Afspraken over de samenwerking, rolverdeling en elkaar snel weten te vinden zijn dus van groot belang.

2.1 Huisvesting bijzondere doelgroepen

In het Pact voor Uitstroom hebben gemeenten en corporaties regionale afspraken gemaakt voor het huisvesten van woningzoekenden die uitstromen uit instellingen voor beschermd wonen en maatschappelijke opvang. Binnen dit kader willen we deze woningzoekenden een zachte landing bieden, zodat ze zo goed mogelijk zelfstandig kunnen wonen met bijpassende zorg en begeleiding – en met duidelijke afspraken daarover.

Op dit moment betreft de gemeente al Vluchtelingenwerk Nederland bij de huisvesting en integratie van statushouders en WIJ Heemstede faciliteert lokale initiatieven voor de participatie van statushouders.

Kaderafspraken

K 2.1 Gemeente en corporaties 3 GOEDE GEZONDHEID EN WELZIJN 	Pact voor Uitstroom De corporaties stellen woningen ter beschikking voor de huisvesting van woningzoekenden die uitstromen uit een intramurale, beschermd wonen- of maatschappelijke opvangvoorziening. De afspraken hierover zijn vastgelegd in het Pact voor Uitstroom.
K 2.2 Gemeente en corporaties 17 PARTNERSCHAP OM DOELSTELLINGEN TE BEREIKEN 	Nauwe samenwerking Corporaties en gemeente werken nauw samen met zorg- en welzijnsorganisaties voor een optimale match van de woon(zorg)vraag en het aanbod, met oog voor de behoefte van woningzoekende en de buurtbewoners. Gemeente en corporaties zorgen voor een overlegstructuur waar opgaven, beleid en problemen op elkaar afgestemd zijn. De corporaties leveren een woning; zorg en begeleiding komt van andere organisaties. De corporaties en de gemeente hebben een belangrijke rol bij het signaleren van problemen en geven dit snel door aan zorg- en welzijnspartijen, gevolgd door gerichte en adequate acties.
K 2.3 Corporaties en gemeente 3 GOEDE GEZONDHEID EN WELZIJN 	Maatschappelijke inzet vrijesectorhuur De corporaties stellen waar mogelijk een deel van hun duurdere (ruime) vrijesectorwoningen beschikbaar voor huisvesting met een maatschappelijke bestemming, zoals jeugdhulp met verblijf. De verhuring vindt plaats via een professionele maatschappelijke organisatie of de gemeente.

K 2.4 Corporaties en gemeente 10 ONGELIJKHEID VERMINDEREN 	Huisvesting statushouders De gemeente heeft een wettelijke taakstelling voor de huisvesting van statushouders en voert hierbij de regie. Corporaties en gemeente continueren de huidige manier van nauwe samenwerking. Gezien de toegenomen druk op de opvang van statushouders en om te voorkomen dat op termijn een achterstand ontstaat, bekijken de gemeente en de corporaties de mogelijkheden om te versnellen.
K 2.5 Corporaties en gemeente 10 ONGELIJKHEID VERMINDEREN 	Effect op beschikbaarheid en leefbaarheid Corporaties blijven erop alert dat er voldoende woningen toegewezen worden aan regulier woningzoekenden. Daarnaast waken de corporaties er bij toewijzing voor dat dit niet tot te grote concentraties van kwetsbare groepen in één buurt of complex leidt.

2.2 Wonen en zorg

Het uitgangspunt en doel is dat ouderen met een zorgbehoefte en andere bewoners met zorgbehoefte zo lang mogelijk zelfstandig wonen. Vanuit de Wet maatschappelijke ondersteuning wordt ondersteuning geboden voor mensen met onvoldoende mantelzorg. 'Langer thuis' kan betekenen dat er aanpassingen in de woning nodig zijn, maar kan ook betekenen dat verhuizen naar een beter passende woning de beste oplossing is: voor de bewoner zelf, maar ook om de stijging in woongerelateerde zorgkosten te beperken.

Voor woningzoekende ouderen is duidelijke informatie over de toegankelijkheid van woningen belangrijk in de zoektocht naar een woning die past bij hun levensfase en eventuele zorgbehoefte. Informatie over de toegankelijkheid van vrijgekomen woningen is daarom zichtbaar bij iedere woning die via Woonservice wordt aangeboden.

Kaderafspraken

K 2.6 Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties 17 PARTNERSCHAP OM DOELSTELLINGEN TE BEREIKEN 	Samenwerking De corporaties, gemeente en WIJ Heemstede kijken waar ze elkaar kunnen versterken en sociale en fysieke werkzaamheden (beter) op elkaar kunnen afstemmen. WIJ Heemstede, het loket (gemeente) en corporaties zorgen voor een tijdige bewustwording van ouderen over passend wonen (bijvoorbeeld inschrijven, aanpassing woning). Huurdersorganisaties en WIJ Heemstede informeren ouderen en de gemeente en woningcorporaties faciliteren. Corporaties beantwoorden verdiepende vragen op het gebied van wonen.
K 2.7 Corporaties en gemeente 3 GOEDE GEZONDHEID EN WELZIJN 	Ouder worden & prettig wonen Om ouderen te stimuleren en te ondersteunen bij het verhuizen naar een beter passende woning, zijn de gemeente en corporaties aangesloten bij de regionale verhuisregeling 'Ouder worden & prettig wonen'. Deze regeling zetten we voort.

K 2.8 Gemeente 3 GOEDE GEZONDHEID EN WELZIJN 	Dementievriendelijke gemeente Gemeente en corporaties werken samen aan het dementievriendelijk maken van de gemeente. Corporaties hebben een signaleringsrol bij dementie (zie afspraak K 3.5). De gemeente werkt uit welke aanvullende samenwerking nodig is en wat dat van eenieder vraagt.
K 2.9 Gemeente en corporaties 3 GOEDE GEZONDHEID EN WELZIJN 	Wmo-overleg De gemeente en corporaties overleggen wanneer nodig over de planning van ingrepen en actuele Wmo-kwesties.
K 2.10 Gemeente en Elan Wonen 3 GOEDE GEZONDHEID EN WELZIJN 	Kennemerduin Als onderdeel van een gemengd woongebied zet Elan Wonen op de locatie Kennemerduin onder meer in op realisatie van een geclusterde woonvorm voor ouderen.

2.3 Woonwagengewoners

Behoud van de woonwagencultuur en het huisvesten van deze doelgroep is een plicht waar de gemeente en de corporaties zich voor inzetten.⁴

Kaderafspraken

K 2.11 Gemeente en corporaties 10 ONGELIJKHEID VERMINDEREN 	Woonwagengewoners Gemeente en corporaties zetten zich gezamenlijk in voor het bieden van passend aanbod voor woonwagengewoners. De gemeente is verantwoordelijk voor het vinden van locaties. De corporaties verhuren woonwagens en/of woonwagenstandplaatsen.
---	---

⁴ Het Beleidskader gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (2018) verduidelijkt dat recht gedaan moet worden aan de culturele identiteit die samenhangt met deze woonvorm. Dit alles mede naar aanleiding van uitspraken van het Europees Hof voor de Rechten van de Mens.

3. Leefbare en inclusieve wijken

Ambitie uit de woonvisie 2023 - 2027

Onze ambitie is...

...leefbare en inclusieve wijken creëren, waar onze inwoners veilig samenleven, wonen en werken. Een woning is een thuisbasis om vanuit samen te leven, te werken en voor elkaar te zorgen. De wijk is het perspectief van de dagelijkse leefwereld van mensen waarin zij zich herkennen. De buurt, de mensen en de daar aanwezige voorzieningen, hoeven samen niet alle behoeften te vervullen. Er is méér dan de buurt; denk aan familie, vrienden, lotgenoten, collega's en contacten en ondersteunende digitale informatie.

Nationale Prestatieafspraken

- Het verbeteren van de leefbaarheid vraagt om een integrale aanpak onder regie van de gemeente. Van corporaties vraagt dit om door te gaan met een actieve betrokkenheid in de aanpak van problemen in de fysieke leefomgeving, zowel in eigen bezit als daaromheen, en om samenwerking met maatschappelijke partners in het sociale- en veiligheidsdomein. Van de gemeente vraagt dit om een focus op de leefbaarheid in wijken en het ontwikkelen van een gerichte wijkaanpak, in samenwerking met maatschappelijke partners. Ook vraagt dit om afspraken met maatschappelijke partners over zorg en begeleiding van bewoners. Samenwerking tussen sectoren en actoren moet worden verbeterd.
- Het vraagt van corporaties naast investeringen in de woningkwaliteit ook investeringen in wijk- en sociaal beheer in de wijk. Er moet geïnvesteerd worden in het realiseren van buurtkamers, waar corporaties, gemeenten en zorg-, welzijns- en veiligheidspartijen samen met bewoners lokaal verankerd zijn. Daarnaast moet er geïnvesteerd worden in activiteiten die bijdragen aan de sociale samenhang en ontmoeting in de wijk tussen bewoners. In totaal trekken corporaties tot en met 2030 jaarlijks € 75 miljoen extra uit voor dergelijke uitgaven aan leefbaarheid.

Gezamenlijke ambities 2024 t/m 2027

We streven naar buurten die positief bijdragen aan het woongenot. Voor de meeste bewoners en de meeste buurten is dat het geval: de leefbaarheid in Heemstede is gemiddeld goed en dat willen we zo houden. Gemeente, corporaties en bewoners hebben een gezamenlijke taak ten aanzien van de leefbaarheid van de openbare ruimte in wijken en buurten. Zowel bij de gemeente als corporaties is een budget beschikbaar voor bewonersinitiatieven die bijdragen aan ontmoeting, sociale cohesie en leefbaarheid.

3.1 Samenwerking, openbare orde en veiligheid

Ondanks de gemiddeld goede leefbaarheid komt in bepaalde buurten of straten overlast voor, ten koste van het woongenot voor de omwonenden. Het gaat niet om structurele buurtproblemen, eerder om lokale 'hotspots', soms op straat-, portiek- of adresniveau. Het is dan zaak dat gemeente, corporaties (met welzijnspartijen of politie) snel en gericht handelen. Zo willen we voorkomen dat problemen in de buurt leiden tot een probleebuurt. Dat vraagt om goede samenwerking tussen gemeente, corporaties en andere partijen.

Naast het oplossen van buurtproblemen willen we deze voorkomen door in te zetten op ontmoeting. Laagdrempelige ontmoetingsruimtes en goed vormgegeven openbare ruimte

dragen daaraan bij. Dat hoeft niet tot nauwe banden te leiden, maar door elkaar te (her)kennen weten bewoners beter wat er speelt, zoals bij sociale problemen of eenzaamheid. Ook kunnen ze elkaar makkelijker aanspreken.

Ter voorkoming van woon- en adresfraude zetten gemeente en corporaties de samenwerking in de gemeentelijke werkgroep Woon- & adresfraude voort. Ook hebben corporaties inzicht in de Basisregistratie Personen (BRP) voor zover het hun eigen woningbezit betreft.

Kaderafspraken

K 3.1 Gemeente en corporaties 17 PARTNERSCHAP OM DOELSTELLINGEN TE BEREIKEN 	Schoon heel en veilig: versterken samenwerking Gemeente en corporaties stemmen hun inzet in het kader van schoon, heel en veilig op elkaar af. De gemeente is verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van de openbare ruimte. De corporaties zijn verantwoordelijk voor een schoon, heel en veilige woonsituatie in hun bezit. De professionals in de wijk van gemeente en corporaties zorgen dat ze elkaar snel weten te vinden en werken nauw samen en om te zorgen voor een veilige woonomgeving. Dat gebeurt op het gebied van brandveiligheid, inbraakpreventie, overlast, ondermijning en bij verdenking van criminele activiteiten in corporatiewoningen.
K 3.2 Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties 11 DUURZAME STEDEN EN GEMEENSCHAPPEN 	Wijkschouw De gemeente organiseert minimaal één keer per jaar een wijkschouw/-wandeling in een nader te bepalen wijk in Heemstede. De corporaties en huurders(organisaties) nemen hieraan deel, en motiveren huurders om hieraan mee te doen. De observaties resulteren in zo specifiek mogelijke vervolgafspraken over het oppakken hiervan en worden teruggekoppeld aan de deelnemers.
K 3.3 Gemeente en corporaties 10 ONGELIJKHEID VERMINDEREN 	Buurtvisies Gemeente en woningcorporaties komen tot gezamenlijke en integrale buurtvisies. Het doel hiervan is een leefbare woonomgeving en perspectief voor bewoners. Samen met partners uit de buurt inventariseren we welke inzet nodig is. Voor de buurtvisies is de buurtanalyse sociaal domein één van de ingrediënten. Ook sluiten we aan bij de Transitievisie Warmte voor mogelijke koppelkansen.
K 3.4 Gemeente en corporaties 16 VREDE, JUSTITIE EN STERKE PUBLIEKE DIENSTEN 	Buurtbemiddeling Gemeente en corporaties dragen (financieel) bij aan Buurtbemiddeling in de gemeente Heemstede. Buurtbemiddeling is aanwezig bij het maandelijkse overlastspreekuur.

K 3.5 Corporaties 3 GOEDE GEZONDHEID EN WELZIJN 	Signalering problemen De corporaties hebben een signaleringsfunctie ten aanzien van het welzijn van bewoners. Corporaties zetten zich ervoor in om de relevante medewerkers (en ketenpartners) te trainen in het herkennen van signalen die kunnen wijzen op (brand)gevaar, kwetsbaarheid, dementie, misbruik, radicalisering en/of criminele activiteiten. En dat deze medewerkers weten waar zij melding kunnen doen van deze signalen.
K 3.6 Corporaties 16 VREDE, JUSTITIE EN STERKE PUBLIEKE DIENSTEN 	Inbraakpreventie De corporaties hebben oog voor woningveiligheid. Bij nieuwbouw en grootschalige renovatie hanteren zij de laatste normen van het Politiekeurmerk Veilig Wonen voor het hang- en sluitwerk.
K 3.7 Gemeente en corporaties 17 PARTNERSCHAP OM DOELSTELLINGEN TE BEREIKEN 	Samenwerking hotspots We willen bij crisissituaties en problemen op zogenaamde hotspots snel en effectief ingrijpen. Dit vraagt om een gezamenlijke inspanning en lukt alleen als er 'korte lijntjes' zijn. De corporaties betrekken in een vroeg stadium de gemeentelijke afdeling Openbare Orde en Veiligheid (OOV) en WIJ Heemstede. Ook sluiten corporaties waar nodig aan bij het Peilstokoverleg⁵.

⁵ Het overlegorgaan 'Peilstok' bestaat uit: OOV Heemstede, Politie (jeugdspecialist), Handhaving, Wijkregisseur Elan Wonen, perMens, Jeugdwerker WIJ Heemstede. Overleg is bedoeld voor actuele beeldvorming jeugdoverlast, objectivering beeld vanuit de disciplines en opmerken nieuwe trends. De kennis wordt vervolgens binnen het eigen vakgebied toegepast met daar bijbehorende acties.

4. Duurzaam en toekomstbestendig wonen

Ambitie uit de woonvisie 2023-2027

Onze ambitie is...

...een duurzame en flexibel aanpasbare woningvoorraad. Zoals vastgelegd in de nota Heemstede Duurzaam zetten we grote stappen om bestaande woningen en wijken te laten aansluiten bij de duurzaamheidseisen van de toekomst. Deze woningen staan in een gezonde, groene en klimaatbestendige leefomgeving. Zo dragen we bij aan een leefbare aarde en een fijne plek om te wonen, ook voor de toekomstige generaties. We stimuleren circulaire bouw, houtbouw en zogenaamde biobased materialen oftewel grondstoffen van natuurlijke en hernieuwbare materialen. We gaan zuinig om met schaarse grondstoffen. Daarnaast versterken we de biodiversiteit in Heemstede en zetten we in op wat we groenblauwe structuren noemen. Denk hierbij aan de verbinding tussen ecologie, groen en water.

Nationale Prestatieafspraken

- Isolatiemaatregelen door de corporaties zijn vanaf 2023 gratis.
- De corporaties isoleren t/m 2030 675.000 huurwoningen. De Standaard voor woningisolatie geldt als referentie voor het niveau van isolatie voor woningen die met een temperatuur van 50 graden worden verwarmd.
- De corporaties laten uiterlijk in 2028 alle E, F en G-labels uit de sector verdwijnen, met uitzondering van gemeentelijke, provinciale en Rijksmonumenten en voor sloop aangemerkte woningen.
- In alle grondgebonden woningen met een label D of beter waar de cv-ketel moet worden vervangen gebeurt dit vanaf 2026 met een duurzamer alternatief.
- Om de kwaliteit, gezondheid en veiligheid van de corporatievoorraad verder te verbeteren investeren corporaties tot en met 2030 jaarlijks € 200 miljoen extra in woningverbetering, met een focus op een versnelde aanpak van vocht en schimmel, loden leidingen, asbest en brandveiligheid.

Gezamenlijke ambities 2024 t/m 2027

In 2050 wil de gemeente Heemstede CO₂-neutraal zijn. Dat betekent het terugdringen van het energieverbruik en gebruik van fossiele brandstoffen, en het opwekken en gebruiken van duurzame energie. De corporaties en gemeente zetten zich in om de woningvoorraad te verduurzamen en de openbare ruimte klimaatbestendig te maken. Met het verduurzamen willen de corporaties op korte termijn de energielasten van met name de slechtste woningen verlagen en op langere termijn werken aan een CO₂-neutrale woningvoorraad.

Ook willen gemeente en corporaties zoveel mogelijk bewoners helpen en informeren om zelf energie te besparen.

Naast de inzet op de energieprestatie blijven de corporaties de woningkwaliteit verbeteren door het aanpakken en voorkomen van schimmel- en vochtproblemen, en het verbeteren van brandveiligheid.

4.1 Energietransitie en duurzame woningvoorraad

Om de energietransitie te realiseren werkt de gemeente op basis van de Transitievisie Warmte en de regionale energiestrategie uit welke wijken op welke manier en op welke moment aardgasvrij gemaakt worden. De corporaties worden hierbij betrokken.

Tegelijkertijd verduurzamen de corporaties hun woningvoorraad verder. Daarbij zijn de Nationale Prestatieafspraken leidend, met inzet op renoveren naar isolatieniveau De Standaard en het uiterlijk in 2028 uitfasen van de EFG-labels⁶.

Daarnaast zetten gemeente en corporaties (binnen de financiële mogelijkheden) in op toekomstbestendige woningbouw. We hebben aandacht voor klimaatadaptatie, circulariteit en het vergroten van de biodiversiteit.

Kaderafspraken

K 4.1 Gemeente en corporaties 7 BETAALBARE EN DUURZAME ENERGIE 	Energietransitie De gemeente heeft de regie bij de energietransitie. De corporaties worden betrokken en werken mee aan integrale wijkaanpakken voor het aardgasvrije maken van bestaande woningen.
K 4.2 Corporaties 12 VERANTWOORDE CONSUMPTIE EN PRODUCTIE 	Verduurzaming conform NPA De corporaties verbeteren de energetische kwaliteit van hun woningvoorraad en sluiten hierin aan bij de Nationale Prestatieafspraken.
K 4.3 Corporaties 7 BETAALBARE EN DUURZAME ENERGIE 	Zonnepanelen Corporaties zetten de aanpak voort waarbij huurders van geschikte eengezinswoningen (qua zonligging en kwaliteit) zonnepanelen kunnen aanvragen tegen een vergoeding in de servicekosten. Corporaties plaatsen bij huurmutatie sowieso zonnepanelen op geschikte eengezinswoningen. Corporaties zien kansen voor de aanleg van zonnepanelen op woongebouwen.
K 4.4 Gemeente en corporaties 12 VERANTWOORDE CONSUMPTIE EN PRODUCTIE 	Toekomstbestendige woningbouw Corporaties ondersteunen de ambities uit het MRA-convenant Toekomstbestendige Woningbouw om in te zetten op duurzame en toekomstbestendige nieuwbouw, maar kunnen om financiële redenen hier beperkt extra in investeren. Desondanks dagen de gemeente en corporaties elkaar uit om bij nieuwbouw- en renovatieprojecten extra toekomstbestendige kwaliteit te bieden – binnen de financiële kaders.

⁶ Tenzij woningen onderdeel uitmaken van en VvE of op afzienbare termijn worden gerenoveerd of gesloopt.

4.2 Bewustwording bij huurders

We vinden het belangrijk dat huurders voldoende geïnformeerd worden over hoe ze hun woning en de installaties goed gebruiken, over hun eigen energiegedrag, en de mogelijkheden om energiebewuste keuzes te maken. Daarnaast werken we aan een klimaatbestendige woonomgeving, waarin we hittestress en wateroverlast verminderen en een groene, gezonde woonomgeving bevorderen. Dit is een gezamenlijke verantwoordelijkheid.

Kaderafspraken

K 4.5 Gemeente en corporaties 13 KLIMAATACTIE 	Energiecoaches De gemeente continueert het inzetten van energiecoaches en het beschikbaar stellen van pakketten met kleinschalige energiebesparende maatregelen. De gemeente zoekt samenwerking met de corporaties bij huishoudens die zij lastig kunnen bereiken. Het resultaat hiervan is dat eind 2026 alle corporatiehuurders in Heemstede de mogelijkheid hebben gehad om een gesprek te hebben met een energiecoach.
K 4.6 Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties 13 KLIMAATACTIE 	Delen van informatie Gemeente en corporaties werken samen in het creëren van bewustwording bij huurders. Gemeente deelt informatie over verduurzaming (bijvoorbeeld t.a.v. circulariteit, afvalscheiding en vergroening van tuinen) met corporaties en huurdersorganisaties, die deze informatie via hun kanalen verder verspreiden.
K 4.7 Corporaties en gemeente 15 LEVEN OP HET LAND 	Vergroening van tuinen Waar mogelijk en gewenst⁷ stimuleren de gemeente en corporaties bewoners hun tuin te vergroenen om wateroverlast en hittestress te verminderen en een groene woonomgeving te bevorderen.

4.3 Samenwerking bij verduurzaming

De verduurzaming van de woningvoorraad is een langjarig, intensief en ingewikkeld proces, met snelle ontwikkelingen op het gebied van energieopwekking, isolatie en materiaalgebruik. Dat maakt samenwerking en afstemming van de aanpak tussen gemeente, corporaties en andere partijen noodzakelijk.

Corporaties nemen energiebesparende maatregelen mee met gepland planmatig onderhoud en mutatieonderhoud. Daarbij wordt gekozen voor bewezen technieken en zogenoemde 'no-regret'-maatregelen.

⁷ In sommige delen van de gemeente kan verharding juist nodig zijn om een te drassige tuin te voorkomen. Het [Waterloket](#) biedt hiervoor advies.

Kaderafspraken

K 4.8 Gemeente en corporaties 7 BETAALBARE EN DUURZAME ENERGIE  11 DUURZAME STEDEN EN GEMEENSCHAPPEN  12 VERANTWOORDE CONSUMPTIE EN PRODUCTIE  13 KLIMAATACTIE  15 LEVEN OP HET LAND 	Werkgroep Duurzaamheid Onder regie van de gemeente starten we met een nieuwe Werkgroep Duurzaamheid. Hier bespreken we onder meer: • De concrete gezamenlijke doelen; • Afspraken en samenwerking op inhoudelijke thema's, zoals energiearmoede, warmtetransitie, natuurbescherming, hittestress, ecologie en vergroening, en mobiliteit; • De inzet van openbaar groen in het klimaatadaptief maken van de gemeente. Specifiek wordt er gekeken naar welke rol corporaties kunnen nemen bij het invullen van de '3-30-300 norm'⁸ voor openbaar groen (Groenbeleidsplan 2024-2033 Heemstede); • Afstemmen en zoeken van synergie bij gebiedsgerichte ingrepen (inhoudelijk en qua planning); • Zoeken naar subsidiemogelijkheden; • Het uitwisselen van ervaringen en nieuwe ontwikkelingen, ook uit andere gemeenten en met partijen als netwerkbeheerders en energieleveranciers.
---	---

⁸ Dit betekent dat 1) inwoners minimaal 3 bomen vanuit hun huis kunnen zien, 2) elke wijk 30% bladerdek heeft in de straat en 3) elke bewoner binnen 300 meter toegang heeft tot een groene ruimte van tenminste 400 m².

5. Samenwerking

Gezamenlijke ambities 2024 t/m 2027

Na het maken van de prestatieafspraken begint het werk pas. Gedurende het jaar bespreken we met elkaar de voortgang op de afspraken en sturen waar nodig bij.

5.1 Terugkijken, monitoren, bijsturen, nieuwe afspraken maken

K 5.1 Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties 17 PARTNERSCHAP OM DOELSTELLINGEN TE BEREIKEN	Terugkijken, monitoren, nieuwe afspraken maken De corporaties, gemeente en huurdersorganisaties monitoren alle lopende afspraken. In de overlegstructuur hiervoor integreren we ook het terugkijken op het vorige jaar en het maken van nieuwe jaarafspraken. We houden de volgende overlegstructuur aan. De gemeente en corporaties verzorgen om beurten de agenda, voorzitterschap en verslag & acties. Wanneer er knelpunten in de uitvoering of samenwerking ontstaan zoeken we elkaar snel op en spreken we elkaar aan als dat nodig is. <table><tr><th></th><th>Wie</th><th>Wat</th></tr><tr><td rowspan="4">Voorjaar</td><td>Ambtelijk 1</td><td>Bespreken prestaties vorig jaar Vorbereiden bestuurlijk overleg</td></tr><tr><td>Bestuurlijk 1 (B&W, corporaties, HO's)</td><td>Bespreken prestaties vorig jaar Gesprek volkshuisvestelijke onderwerpen (wethouder en corporatiebestuurders)</td></tr><tr><td>Ambtelijk 2</td><td>Voortgang jaarafspraken</td></tr><tr><td>Ambtelijk 3 (met HO's)</td><td>Voortgang jaarafspraken Vorbereiden bestuurlijk overleg</td></tr><tr><td rowspan="4">Najaar</td><td>Ambtelijk 4</td><td>Voortgang jaarafspraken</td></tr><tr><td>Bestuurlijk 2 (wethouder, corporaties, HO's)</td><td>Voortgang jaarafspraken Gesprek volkshuisvestelijke onderwerpen (wethouder en corporatiebestuurders) Aftrap nieuwe jaarafspraken</td></tr><tr><td>Ambtelijk 5 (met HO's)</td><td>Voortgang jaarafspraken Uitwerken nieuwe jaarafspraken</td></tr><tr><td>Ambtelijk 6</td><td>Voortgang jaarafspraken Afronden nieuwe jaarafspraken</td></tr></table>		Wie	Wat	Voorjaar	Ambtelijk 1	Bespreken prestaties vorig jaar Vorbereiden bestuurlijk overleg	Bestuurlijk 1 (B&W, corporaties, HO's)	Bespreken prestaties vorig jaar Gesprek volkshuisvestelijke onderwerpen (wethouder en corporatiebestuurders)	Ambtelijk 2	Voortgang jaarafspraken	Ambtelijk 3 (met HO's)	Voortgang jaarafspraken Vorbereiden bestuurlijk overleg	Najaar	Ambtelijk 4	Voortgang jaarafspraken	Bestuurlijk 2 (wethouder, corporaties, HO's)	Voortgang jaarafspraken Gesprek volkshuisvestelijke onderwerpen (wethouder en corporatiebestuurders) Aftrap nieuwe jaarafspraken	Ambtelijk 5 (met HO's)	Voortgang jaarafspraken Uitwerken nieuwe jaarafspraken	Ambtelijk 6	Voortgang jaarafspraken Afronden nieuwe jaarafspraken
	Wie	Wat																				
Voorjaar	Ambtelijk 1	Bespreken prestaties vorig jaar Vorbereiden bestuurlijk overleg																				
	Bestuurlijk 1 (B&W, corporaties, HO's)	Bespreken prestaties vorig jaar Gesprek volkshuisvestelijke onderwerpen (wethouder en corporatiebestuurders)																				
	Ambtelijk 2	Voortgang jaarafspraken																				
	Ambtelijk 3 (met HO's)	Voortgang jaarafspraken Vorbereiden bestuurlijk overleg																				
Najaar	Ambtelijk 4	Voortgang jaarafspraken																				
	Bestuurlijk 2 (wethouder, corporaties, HO's)	Voortgang jaarafspraken Gesprek volkshuisvestelijke onderwerpen (wethouder en corporatiebestuurders) Aftrap nieuwe jaarafspraken																				
	Ambtelijk 5 (met HO's)	Voortgang jaarafspraken Uitwerken nieuwe jaarafspraken																				
	Ambtelijk 6	Voortgang jaarafspraken Afronden nieuwe jaarafspraken																				
K 5.2 Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties	Als de hemel valt... Wanneer externe omstandigheden of bijzondere ontwikkelingen bij een van ons de (financiële) mogelijkheden wezenlijk aantast om aan de prestatieafspraken te voldoen, dan treden we in overleg om de ontstane situatie te bespreken en zo nodig afspraken te herzien.																					

Jaarafspraken 2024

1. Passend wonen voor iedereen

1.1 Sociale huurwoningen toevoegen door nieuwbouw

J 1.1 Gemeente	Inzet op ‘echte’ sociale huur De gemeente werkt instrumentarium uit om te zorgen dat voldoende sociale huur gerealiseerd wordt. En dat dit ‘echte’ sociale huur is, met randvoorwaarden voor de doelgroep, wijze van toewijzing, kwaliteit en instandhoudingstermijn. Specifiek zet de gemeente (in lijn met de woonvisie) in elk geval in op een doelgroepenverordening en vereveningsfonds. Ook blijft de gemeente nieuwe mogelijkheden verkennen die ingezet kunnen worden om de realisatie van sociale huurwoningen te bevorderen en corporaties daarvoor in positie te brengen.
----------------	--

1.2 Bestaande bouw: woningen toevoegen, behouden beter benutten, flexwoningen

J 1.2 Corporaties en gemeente	Inventarisatie verdichtingskansen De corporaties en gemeente maken een gezamenlijke inventarisatie van mogelijkheden om in en om de bestaande bouw woningen toe te voegen, bijvoorbeeld via optoppen, sloop-nieuwbouw, transformatie van kantoor- en zorgvastgoed, transformatie van garageboxen of bergingen, of onbebouwde binnenterreinen. De corporaties bepalen met de gemeente welke locaties (binnen het kader van de Omgevingsvisie) het meest kansrijk zijn om verder te verkennen en ontwikkelen en maken hiervoor een planning en prioritering. Bij eventuele verdere planvorming worden de omwonenden betrokken in het participatietraject.
J 1.3 Corporaties	Woningsplitsing Corporaties inventariseren de mogelijkheden voor bouwkundige splitsing en leggen op basis daarvan een ‘vijver’ aan om zo woonruimte toe te voegen. Dat kan tot kleine woningen van minder dan 50m² leiden, zolang de plattegrond voldoende kwaliteit heeft.
J 1.4 Corporaties	Friends-contracten De corporaties brengen de mogelijkheid om vrijesectorhuurwoningen die hiervoor geschikt zijn via Friends-contracten te huren actiever onder de aandacht.
J 1.5 Gemeente en corporaties	Tijdelijke huisvesting Kerklaan De gemeente en Elan Wonen zetten de gesprekken voort over de mogelijkheden van verkoop van het gemeentelijk vastgoed op de locatie Kerklaan ten behoeve van de realisatie van tijdelijke huisvesting.

1.4 Meer beweging op de woningmarkt

J 1.6 Corporaties	Voorrang doorstromers middeldure huur De corporaties bieden alle middeldure huur en vrijesectorhuur in zowel bestaande bouw als nieuwbouw aan met voorrang aan huurders die een sociale huurwoning achterlaten.
J 1.7 Corporaties	Voorrang doorstromers koop Corporaties bieden de woningen die ze verkopen zoveel mogelijk aan doorstromende sociale huurders aan. Ze ontwikkelen daarvoor een methodiek die zo min mogelijk ten koste gaat van de verkoopopbrengst per woning. De corporaties onderzoeken of zij de bestaande voorrangsregelingen bij verkoop van zowel bestaande als nieuwe woningen meer op elkaar kunnen laten aansluiten.
J 1.8 Corporaties en gemeente	Voorrang doorstromers particuliere vrijesectorhuur De corporaties zoeken met de gemeente samenwerking met marktpartijen op, om een werkwijze te vinden waarmee invulling kan worden gegeven aan het doel om nieuwe middeldure huurwoningen van marktpartijen deels toe te wijzen aan doorstromende huurders van sociale huurwoningen.

1.5 Betaalbaarheid

J 1.9 Corporaties	Evenwichtig aanbod primaire en secundaire doelgroep De corporaties streven naar een aanbod van 70% van hun woningen onder de aftoppingsgrenzen, zodat deze beschikbaar zijn voor de primaire doelgroep. Op die manier is er ook voldoende aanbod voor de secundaire doelgroep. De corporaties zijn afhankelijk van welke woningen vrijkomen, wat dit niet exact stuurbaar maakt.
-------------------	--

2. Zorgen voor elkaar

2.1 Huisvesting bijzondere doelgroepen

J 2.1 Corporaties en gemeente	Inzet vrijesectorhuur De corporaties verhuren waar mogelijk en geschikt ruime eengezinswoningen in de vrije sector bij leegkomst via intermediaire verhuur aan jongeren die uit de jeugdzorg uitstromen. Elan Wonen gaat hiermee aan de slag, Pré Wonen gaat de mogelijkheden verkennen. De gemeente laat per situatie tijdig weten of een vergunningaanvraag nodig is en of de aanvraag voldoende kansrijk is. De omwonenden worden vooraf goed betrokken.
J 2.2 Corporaties en gemeente	Korte lijntjes Om snel (bij acute problemen) de juiste contactpersoon te vinden, maken corporaties en gemeente samen met zorg- en welzijnspartijen een lijst met actuele namen en contactgegevens.

J 2.3 Corporaties en gemeente	Subsidiemogelijkheden statushouders De gemeente en corporaties verkennen de mogelijkheden om rijkssubsidies voor het huisvesten van statushouders in te zetten.
J 2.4 Corporaties, gemeente en huurdersorganisaties	Beschikbaarheid reguliere woningzoekenden De corporaties en huurdersorganisaties streven ernaar om minimaal 65% van de vrijkomende woningen toe te wijzen aan regulier woningzoekenden. 65% is een signaalwaarde. Als het aandeel toewijzingen die signaalwaarde nadert, gaan partijen met elkaar in gesprek over mogelijke oplossingen.
J 2.5 Gemeente	Woonzorgvisie De gemeente betreft corporaties, huurdersorganisaties, maatschappelijke en zorg- en welzijnsorganisaties bij de totstandkoming van de gemeentelijke woonzorgvisie.

2.2 Wonen en zorg

J 2.6 Corporaties en gemeente	Ouder worden & prettig wonen Corporaties en gemeente zetten de deelname aan de regionale verhuisregeling 'Ouder worden & prettig wonen' voort en communiceren dit actief onder de huurders. We verkennen op welke manier we nog meer bewoners kunnen bereiken en ondersteunen.
J. 2.7 Gemeente en corporaties	Wmo-overleg Aan het begin van het jaar houden gemeente en corporaties een eerste Wmo-overleg. We bespreken onder meer de planning van ingrepen en actuele Wmo-kwesties, zoals duurzame aanpassingen van badkamers, stallingen voor hulpmiddelen en de toegankelijkheid van gemeenschappelijke ruimtes.

2.3 Woonwagengewoners

J 2.8 Gemeente en corporaties	Nieuw woonwagengebeleid In 2023 is een behoefteonderzoek naar woonwagens uitgevoerd in de gemeenten Bloemendaal, Heemstede en Zandvoort. Naar aanleiding van de resultaten van het behoefteonderzoek stelt de gemeente in 2024 nieuw beleid op voor de huisvesting van woonwagengewoners. Corporaties en woonwagengewoners worden hierbij betrokken.
-------------------------------	--

3. Leefbare en inclusieve wijken

3.1 samenwerking, openbare orde en veiligheid

J 3.1 Gemeente en corporaties	Samenwerking hotspots De gemeente en corporaties spreken onderling én met WIJ Heemstede af hoe de samenwerking concreet vorm te geven.
J 3.2 Corporaties en gemeente	Sociale Coalitie Heemstede De corporaties nemen deel aan de Sociale Coalitie Heemstede. Het doel is gezamenlijk acties oppakken (bijvoorbeeld uit buurtvisies), kennis uitwisselen over kansen, problemen en opgaven en een netwerk op te bouwen.
J 3.3 Corporaties en gemeente	Overlastspreekuur De corporaties gaan deelnemen aan het overlastspreekuur.
J 3.4 Corporaties, gemeente en huurdersorganisaties	Wijkschouw De partijen organiseren een nader te bepalen aantal wijkschouwen. De huurdersorganisaties doen een voorstel voor welke wijken dat in 2024 moeten zijn.
J 3.5 Corporaties	Trainen signalering problemen Corporaties geven een nieuwe impuls aan het trainen van hun medewerkers om signalen van sociale problematiek op te vangen en door te geven. Ook maken ze hier afspraken over met ketenpartners. Elan Wonen heeft al in 2023 een training gegeven en plant een nieuwe training in 2025.
J 3.6 Corporaties	Informereren over leegstand Wanneer woningen langer dan drie maanden leegstaan informeert de corporatie de gemeente hierover en – indien aanwezig – de bewonerscommissie of een ander aanspreekpunt van de huurders.
J 3.7 Gemeente en corporaties	Buurtvisies We starten met het opstellen van buurtvisies, te beginnen met de Provinciënbuurt en vervolgens De Glip.
J 3.8 Gemeente en corporaties	Veiligheid Gemeente en corporaties houden in Q1 een overleg om nadere werkafspraken te maken over het thema veiligheid.
J 3.9 Gemeente en corporaties	Illegaal bouwen bij huurwoningen Gemeente en corporaties houden in Q1 een overleg om nadere werkafspraken te maken over de aanpak van illegale bouwsels bij huurwoningen.
J 3.10 Gemeente en corporaties	Schoon heel en veilig: versterken samenwerking Om elkaar snel (bij acute problemen) te vinden en te kunnen handelen maken de gemeente en corporaties een lijst met de actuele namen en contactgegevens bij gemeente, corporaties en zorg- en welzijnspartijen.

4. Duurzaam en toekomstbestendig wonen

4.1 Duurzame woningvoorraad

J 4.1 Gemeente en corporaties	Meerkosten toekomstbestendige woningbouw Bij een concrete nieuwbouwontwikkeling verkennen de gemeente en corporaties de mogelijkheden in relatie tot de meerkosten van duurzame stappen in lijn met het MRA-convenant Toekomstbestendige Woningbouw.
J 4.2 Corporaties	Aanleg zonnepanelen gestapelde bouw De corporaties maken een plan van aanpak voor de aanleg van zonnepanelen voor gestapelde bouw.

4.2 Bewustwording bij huurders

J 4.3 Gemeente en corporaties	Informatie-uitwisseling energiecoaches – corporaties Gemeente en corporaties spreken een concrete werkwijze af over hoe de energiecoaches zoveel mogelijk huurders bereiken, binnen de kaders van de AVG.
J 4.4 Corporaties	Groene tuinen De corporaties onderzoeken of het mogelijk en wenselijk is om (waar mogelijk volgens de waterkaart) bij mutatie in het huurcontract een norm op te nemen over groene tuinen en het maximaleren van de verharding.

4.3 Samenwerking bij verduurzaming

J 4.5 Gemeente en corporaties	Werkgroep Duurzaamheid In Q1 wordt gestart met de Werkgroep Duurzaamheid en wordt een werkwijze bepaald voor het vervolg.
-------------------------------	---

Bijlage 1: Global Goals



Bijlage 2: Begrippenlijst

Begrip	Definitie
Prijsgrens huurwoning in de sociale sector/ liberalisatiegrens	€ 808,06 (prijspeil 2023)
Regulier woningzoekenden	Regulier woningzoekenden zijn alle woningzoekenden die niet vallen onder één van de volgende urgente groepen: Verhuringen via aanbodmodel: • Herhuisvesting • Sociaal/medisch • Mantelzorg • Uitstroom MI (o.a. Blijfhuis) Verhuringen via directe bemiddeling: • Beheerproblematiek • Stadsvernieuwing / herhuisvesting • Statushouders • Zorg en uitstroom Maatschappelijke Opvang (Pact voor uitstroom)
Primaire en secundaire doelgroep	Met de primaire doelgroep wordt bedoeld de inkomensgroep voor wie het passend toewijzen geldt. Dat betekent dat corporaties deze groep (95% van hen) onder de aftoppingsgrenzen moeten huisvesten om te hoge huren te voorkomen. Voorheen was dit de enige groep die in aanmerking kwam voor huurtoeslag (inmiddels ontvang een deel van de secundaire doelgroep ook in beperkte mate huurtoeslag). De secundaire doelgroep is de inkomensgroep daarboven, maar die nog wel in aanmerking komt voor sociale huur.
Friends-contracten	Een Friends-contract is aan andere term voor woningdelen, met name in de vrijesectorhuur. De term is afkomstig van de Amerikaanse comedyserie Friends, waarbij vrienden een appartement in New York delen.
Aftoppingsgrens	De aftoppingsgrens is de maximale huurprijs waaronder corporaties 95% van de huurders met een laag inkomen passend moeten toewijzen. Dit om te hoge huurprijzen voor lage inkomens te voorkomen. Voor één- en tweepersoonshuishoudens met een laag inkomen geldt de lage aftoppingsgrens (€ 647,19 in 2023). Voor drie- of meerpersoonshuishoudens met een laag inkomen geldt de hoge aftoppingsgrens (€ 693,60 in 2023)

'Echte sociale huur'	Volgens de huidige wet is elke huurwoning onder de liberalisatiegrens een sociale huurwoning. Met 'echte sociale huur' wordt bedoeld dat het om meer dan alleen de prijs gaat, maar ook over de doelgroep die daarvoor in aanmerking komt, de prijs in relatie tot de kwaliteit en dat de woningen langjarig sociaal verhuurd blijven.
Buurtvisie	Dit is de visie op de gewenste ontwikkeling van een buurt, welke maatregelen daarvoor nodig zijn en welke partij wat doet. De visie is integraal, dus het gaat zowel over de woningvoorraad, de leefomgeving, de situatie van de bewoners, maar bijvoorbeeld ook het voorzieningenniveau. De visie baseren we op een eveneens integrale analyse van de fysieke en sociaal-economische situatie in een buurt.



Samen werken aan wonen

Monitor 2024 - Prestatieafspraken Heemstede

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	3
1.1 Werkwijze	3
1.2 Leeswijzer.....	3
1. Passend wonen voor iedereen	4
2. Zorgen voor elkaar.....	9
3. Leefbare en inclusieve wijken	13
4. Leefbare en inclusieve wijken	16
5. Overige afspraken.....	18
6. Monitor	18
7. Bijlagen	19
a. Begrippenlijst.....	19

1. Inleiding

1.1 Werkwijze

De Woningwet schrijft een cyclus voor bij het maken van prestatieafspraken waarbij de gemeente, woningcorporaties en huurdersbelangenverenigingen afspraken maken over de prestaties die zij gaan leveren. De lokale gemeentelijke *Woonvisie Heemstede 2023-2027* is in juni 2023 vastgesteld. Elan Wonen en Pré Wonen hebben in 2023 een bod uitgebracht op de woonvisie. Naar aanleiding van de overleggen tussen de gemeente Heemstede, Elan Wonen, Pré Wonen, de Bewonersraad Elan Wonen en de Bewonerskerk Pré Zuid-Kennemerland zijn de meerjarige *Prestatieafspraken 2024 t/m 2027* tot stand gekomen. De afspraken leveren een essentiële bijdrage aan de realisatie van de woonvisie. De periode van de doorkijk sluit ook aan bij de Woningwet waarin is opgenomen dat iedere 4 à 5 jaar de gemeente het volkshuisvestingsbeleid actualiseert. De prestatieafspraken bevat zowel meerjarige kaderafspraken als jaarafspraken voor 2024. Met dit document *Monitor prestatieafspraken Heemstede* bieden wij een overzicht van de jaarafspraken voor 2024 met een prioritering en (tussentijdse) evaluatie. Niet alle afspraken kunnen tegelijk worden gerealiseerd. Daarom zijn er prioriteiten gesteld en is aangegeven in welk tertiaal van 2024 we verwachten de afspraak te realiseren.

1.2 Leeswijzer

De afspraken zijn op gelijke wijze geordend als de Jaarafspraken 2024 in de Prestatieafspraken 2024 t/m 2027. Per actie is aangegeven welke partijen er bij zijn betrokken. Ook wordt aangegeven in welk tertiaal de actie wordt uitgevoerd, in T1, T2 of T3. Het kan zijn dat het een 'continue' activiteit is, dan staat er aangegeven dat de afspraak doorlopend is.

We evalueren de prestatieafspraken met een stoplichtsysteem.

Op onderliggende versie hebben zowel Bewonersraad Elan Wonen en Bewonerskern Pré Zuid-Kennemerland nog volledige inspraak.

Groen = op schema/gedaan

Geel = vereist actie

Rood = loopt achter op schema/nog geen actie ondernomen

1. Passend wonen voor iedereen

1.1 Sociale huurwoningen toevoegen door nieuwbouw

Nr.	Jaarafspraak	Trekker	Prioriteit	Realisatie voortgang
J 1.1	Inzet op 'echte' sociale huur De gemeente werkt instrumentarium uit om te zorgen dat voldoende sociale huur gerealiseerd wordt. En dat dit 'echte' sociale huur is, met randvoorwaarden voor de doelgroep, wijze van toewijzing, kwaliteit en instandhoudingstermijn. Specifiek zet de gemeente (in lijn met de woonvisie) in elk geval in op een doelgroepenverordening en vereveningsfonds. Ook blijft de gemeente nieuwe mogelijkheden verkennen die ingezet kunnen worden om de realisatie van sociale huurwoningen te bevorderen en corporaties daarvoor in positie te brengen.	Gemeente	T3	Wij gaan het aanwijzen van doelgroepen niet meer via een aparte verordening doen, maar via een wijziging van het omgevingsplan en in de Huisvestingsverordening. De juridische grondslag voor een aparte verordening is te summier. Van het instrumentarium uit de Woonvisie dienen de volgende zaken nog uitwerkt te worden: - Zelfbewoningsplicht & anti-speculatiebeding - Verordening differentiatie woningbouw incl. vereveningsfonds - Doelgroepen in het Omgevingsplan

1.2 Bestaande bouw: woningen toevoegen, behouden beter benutten, flexwoningen

Nr.	Jaarafspraak	Trekker	Prioriteit	Realisatie voortgang
J 1.2	Inventarisatie verdichtingskansen De corporaties en gemeente maken een gezamenlijke inventarisatie van mogelijkheden om in en om de bestaande bouw woningen toe te voegen, bijvoorbeeld via optoppen, sloop-nieuwbouw, transformatie van kantoor- en zorgvastgoed, transformatie van garageboxen of bergingen, of onbebouwde binnenterreinen. De corporaties bepalen met de gemeente welke locaties (binnen het kader van de Omgevingsvisie) het meest kansrijk zijn om verder te verkennen en ontwikkelen en maken hiervoor een planning en prioritering. Bij eventuele verdere planvorming worden de omwonenden betrokken in het participatietraject.	Gemeente	T3	Pré onderzoekt de kansen nog met de asset manager. Elan krijgt veel kansen vanuit de markt (regionaal) waar nu de focus op ligt. Elan geeft aan dat er voor bijv. Manpadlaangebied actie vanuit de gemeente nodig is om 'echte' sociale huur te realiseren. Er loopt op dit moment wel een traject voor sloop/nieuwbouw aan de Talmastraat/Kadijk en de gemeente en Elan Wonen zijn in gesprek over het zorgcentrum bij Kennemerduin.
J 1.3	Woningsplitsing Corporaties inventariseren de mogelijkheden voor bouwkundige splitsing en leggen op basis daarvan een 'vijver' aan om zo woonruimte toe te voegen. Dat kan tot kleine woningen van minder dan 50m² leiden, zolang de plattegrond voldoende kwaliteit heeft.	Corporaties	T3	Elan heeft een uitwerking liggen om grote woningen (130m²) te splitsen in twee kleinere woningen. Er zijn wel hoge kosten mee gemoeid. Deze kosten vormen een beperking op de uitvoer hiervan. De woningen van Pré Wonen zijn gehorig en daardoor minder geschikt voor splitsing, er kan geluidsoverlast ontstaan.

Nr.	Jaarafspraken	Trekker	Prioriteit	Realisatie voortgang
J 1.4	Friends-contracten De corporaties brengen de mogelijkheid om vrijesectorhuurwoningen die hiervoor geschikt zijn via Friendscontracten te huren actiever onder de aandacht.	Pré Wonen	T2	De mogelijkheden zijn in beeld gebracht. Bij bewoning van een vrije sector huurwoning door 3 personen of meer de huurprijs in stand kan blijven. Friends-contracten blijven mogelijk. Elan heeft 58 geschikte woningen in Heemstede, waarvan er 2/3 per jaar vrijkomen. Pré Wonen heeft weinig vrije sector woningen in Heemstede waarvan nog minder geschikt.
J 1.5	Tijdelijke huisvesting Kerklaan De gemeente en Elan Wonen zetten de gesprekken voort over de mogelijkheden van verkoop van het gemeentelijk vastgoed op de locatie Kerklaan ten behoeve van de realisatie van tijdelijke huisvesting.	Gemeente	T3	De IOK wordt voor het einde van het jaar getekend. Deze ligt voor de laatste juridische check bij Elan. Er wordt gewerkt aan een memo met scenario's over welke doelgroepen de gemeente hier wil gaan huisvesten na de opvangperiode.

1.4 Meer beweging op de woningmarkt

J 1.6	Voorrang doorstromers middeldure huur De corporaties bieden alle middeldure huur en vrijesectorhuur in zowel bestaande bouw als nieuwbouw aan met voorrang aan huurders die een sociale huurwoning achterlaten.	Corporaties	Doorlopend	Alle woningen worden met voorrang voor sociale huurders geadverteerd. Geen updates.
-------	---	-------------	------------	---

J 1.7	Voorrang doorstromers koop Corporaties bieden de woningen die ze verkopen zoveel mogelijk aan doorstromende sociale huurders aan. Ze ontwikkelen daarvoor een methodiek die zo min mogelijk ten koste gaat van de verkoopopbrengst per woning. De corporaties onderzoeken of zij de bestaande voorrangregelingen bij verkoop van zowel bestaande als nieuwe woningen meer op elkaar kunnen laten aansluiten.	Corporaties	Zie Haarlem	Nieuwe wettelijke verkoopregels die gelden per 1 juli 2024 worden afgestemd met de andere corporaties. Daarna kan beleid worden afgerond. Situatie wordt in Haarlem uitgewerkt en gesprekken lopen. Voorstel is om dit in Heemstede ook te doen, afhankelijk van de uitkomsten uit Haarlem. Pré Wonen geeft doorstromers uit Heemstede voorrang. Koopwoningen worden de eerste 4 weken aan doorstromers, pas daarna aan de rest van de markt.
J 1.8	Voorrang doorstromers particuliere vrijesectorhuur De corporaties zoeken met de gemeente samenwerking met marktpartijen op, om een werkwijze te vinden waarmee invulling kan worden gegeven aan het doel om nieuwe middeldure huurwoningen van marktpartijen deels toe te wijzen aan doorstromende huurders van sociale huurwoningen.	Corporaties	Zie Haarlem	Haarlem sluit bij nieuwbouw anterieure overeenkomsten met projectontwikkelaars waarin ze dit regelen. Bij oplevering checkt de gemeente wel de toewijzingsgronden nog één keer. Voor bestaande bouw kunnen bij corporatiebezit wel regels worden opgesteld door de corporatie zelf die dit ondervangen.

1.5 Betaalbaarheid

Nr.	Jaarafspraken	Trekker	Prioriteit	Realisatie voortgang
J 1.9	Evenwichtig aanbod primaire en secundaire doelgroep De corporaties streven naar een aanbod van 70% van hun woningen onder de aftoppingsgrenzen, zodat deze beschikbaar zijn voor de primaire doelgroep. Op die manier is er ook voldoende aanbod voor de secundaire doelgroep. De corporaties zijn afhankelijk van welke woningen vrijkomen, wat dit niet exact stuurbaar maakt.	Corporaties	Doorlopend - monitor	T/m 30/10 Elan Wonen: 71% Pré Wonen: 40% Pré Wonen werkt momenteel aan nieuw huurbeleid waarbij het streven is om in 2040 in het totale bezit een 60/40 verdeling te hebben in toewijzing aan de primaire en secundaire doelgroep. Er wordt gewerkt aan uitwerking per gebied, waaronder Heemstede.

2. Zorgen voor elkaar

2.1 Huisvesting bijzondere doelgroepen

Nr.	Jaarafspraak	Trekker	Prioriteit	Realisatie voortgang
J 2.1	Inzet vrijesectorhuur De corporaties verhuren waar mogelijk en geschikt ruime eengezinswoningen in de vrije sector bij leegkomst via intermediaire verhuur aan jongeren die uit de jeugdzorg uitstromen. Elan Wonen gaat hiermee aan de slag, Pré Wonen gaat de mogelijkheden verkennen. De gemeente laat per situatie tijdig weten of een vergunningaanvraag nodig is en of de aanvraag voldoende kansrijk is. De omwonenden worden vooraf goed betrokken.	Pré Wonen	T2	Het duurde even voordat er een geschikte woning vrijkwam. In september is er een woning verhuurd aan Parlan t.b.v. huisvesting AMV'ers met status.
J 2.2	Korte lijntjes Om snel (bij acute problemen) de juiste contactpersoon te vinden, maken corporaties en gemeente samen met zorg- en welzijnspartijen een lijst met actuele namen en contactgegevens.	Gemeente	T1	Er is een lijst aangeleverd die als aanvulling op de contactpersonen in de prestatieafspraken is toegevoegd. De vraag vanuit Welzijn is om contactpersonen vanuit de corporaties van de financiële administratie.

J 2.3	Subsidiemogelijkheden statushouders De gemeente en corporaties verkennen de mogelijkheden om rijkssubsidies voor het huisvesten van statushouders in te zetten.	Elan Wonen	T1	Subsidieregeling voor huisvesting grote gezinnen is weer opengesteld. Deze subsidie is casus gericht en niet in bulk aan te vragen. Op dit moment hebben wij geen casussen waarvoor we dergelijke gelden nodig hebben.
J 2.4	Beschikbaarheid reguliere woningzoekenden De corporaties en huurdersorganisaties streven ernaar om minimaal 65% van de vrijkomende woningen toe te wijzen aan regulier woningzoekenden. 65% is een signaalwaarde. Als het aandeel toewijzingen die signaalwaarde nadert, gaan partijen met elkaar in gesprek over mogelijke oplossingen.	Corporaties	Doorlopend – monitor	De taakstelling voor de eerste helft van 2024 is met 3 weken vertraging gehaald. Voor de tweede helft van 2024 is de taakstelling vastgesteld op 27 personen. We verwachten ook deze taakstelling te halen doormiddel van de reguliere plaatsingsprocedures. Momenteel is 18,46% van de verhuringen gebruikt voor het huisvesten van statushouders. De percentages van toewijzingen aan regulier woningzoekenden bedroegen: 2023: 66% 2024 (t/m 31 mei): 79% 2024 (t/m 30 okt) : 76%
J 2.5	Woonzorgvisie De gemeente betreft corporaties, huurdersorganisaties, maatschappelijke en zorg- en welzijnsorganisaties bij de totstandkoming van de gemeentelijke woonzorgvisie.	Gemeente	T3	De regionale Woonzorgopgave is vastgesteld door het college. Er wordt nu gewerkt aan lokaal woonzorgbeleid als onderdeel van het beleidsplan Wmo. Eerst halen we een zienswijze bij de raad op over welke doelgroepen wij als gemeente de focus op willen leggen. De uitwerking van het beleidsplan Wmo volgt begin 2025.

2.2 Wonen en zorg

Nr.	Jaarafspraken	Trekker	Prioriteit	Realisatie voortgang
J 2.6	Ouder worden & prettig wonen Corporaties en gemeente zetten de deelname aan de regionale verhuisregeling 'Ouder worden & prettig wonen' voort en communiceren dit actief onder de huurders. We verkennen op welke manier we nog meer bewoners kunnen bereiken en ondersteunen.	Elan Wonen	T1	Uit de gemeentelijke evaluatie van de verhuiscoach van WIJ Heemstede komt naar voren dat de corporaties meer zouden kunnen doorverwijzen naar de verhuiscoach. Elan Wonen heeft collega's van communicatie betrokken en acties zijn opgepakt. Er wordt gewerkt aan een item voor het volgende bewonersblad. De website is aangepast en de brief aan 65+ers plus herhaling gaat binnenkort de deur uit. Pré Wonen heeft eerder een grote mailing en artikel in bewonersblad geplaatst. Regeling is bekend bij huurders en er is veel interesse. Lastigheid is passend aanbod.
J 2.7	Wmo-overleg Aan het begin van het jaar houden gemeente en corporaties een eerste Wmo-overleg. We bespreken onder meer de planning van ingrepen en actuele Wmo-kwesties, zoals duurzame aanpassingen van badkamers, stallingen voor hulpmiddelen en de toegankelijkheid van gemeenschappelijke ruimtes.	Gemeente	T1	In juni overleg tussen gemeente, Elan Wonen, Pré Wonen en Woonzorg NL georganiseerd. Belangrijkste thema's geïnventariseerd: badkamers, scootmobielen (veiligheid & stalling) en toegankelijkheid rondom wooncomplexen. Er komt een vervolgoverleg.

2.3 Woonwagengewoners

Nr.	Jaarafpraak	Trekker	Prioriteit	Realisatie voortgang
J 2.8	Nieuw woonwagengebeleid In 2023 is een behoefteonderzoek naar woonwagens uitgevoerd in de gemeenten Bloemendaal, Heemstede en Zandvoort. Naar aanleiding van de resultaten van het behoefteonderzoek stelt de gemeente in 2024 nieuw beleid op voor de huisvesting van woonwagengewoners. Corporaties en woonwagengewoners worden hierbij betrokken.	Gemeente	T3	Er heeft een vervolgesprek plaatsgevonden. Hierop is positief teruggekeken. De gemeente heeft intern een projectopdracht uitstaan om de voorstelde plannen te gaan uitwerken. Hierop volgt een terugkoppeling zodra deze is aangenomen.

3. Leefbare en inclusieve wijken

3.1 Samenwerking, openbare orde en veiligheid

Nr.	Jaarafsprak	Trekker	Prioriteit	Realisatie voortgang
J 3.1	Samenwerking hotspots De gemeente en corporaties spreken onderling én met WIJ Heemstede af hoe de samenwerking concreet vorm te geven.	Gemeente	T1 en daarna doorlopend	Trekker is WIJ Heemstede zelf maar vanuit de gemeente is Marleen Ettema contactpersoon voor WIJ Heemstede. Er is al sprake van samenwerking tussen Elan en WIJ Heemstede. Er zijn korte lijnen tussen de wijkregisseur en WIJ Heemstede. Onder andere over overlast, schulden, armoede, eenzaamheid en in het kader van Vroegsignalering. Ook sluit Elan aan bij het spreekuur. Er is reeds een kennismaking tussen WIJ Heemstede en Pré Wonen geweest. De consultant heeft met WIJ Heemstede gesproken en er gaat waar nodig samengewerkt worden.
J 3.2	Sociale Coalitie Heemstede De corporaties nemen deel aan de Sociale Coalitie Heemstede. Het doel is gezamenlijk acties oppakken (bijvoorbeeld uit buurtvisies), kennis uitwisselen over kansen, problemen en opgaven en een netwerk op te bouwen.	Corporaties	Kan per direct	Elan Wonen was aanwezig bij de laatste editie d.d. 26 september 2024. Pré Wonen is bij de editie daarvoor aanwezig geweest en blijft aansluiten al naar gelang de agenda.
J 3.3	Overlastspreekuur De corporaties gaan deelnemen aan het overlastspreekuur.	Corporaties	Kan per direct	Elan doet mee aan spreekuur. Pré Wonen bepaalt deelname o.b.v. de agenda.

J 3.4	Wijkschouw De partijen organiseren een nader te bepalen aantal wijkschouwen. De huurdersorganisaties doen een voorstel voor welke wijken dat in 2024 moeten zijn.	Corporaties	T1	De tweede wijkschouw heeft op 03-10-24 plaatsgevonden rondom het Res Novaplein. Het hoofdthema was bij deze editie Openbare Orde en Veiligheid. Vanuit de gemeente, corporaties en bewoners waren er afvaardigingen aanwezig. Er is veel goede input opgehaald. Deze wordt eind oktober geëvalueerd door de trekkers waarna de acties worden uitgezet.
J 3.5	Trainen signalering problemen Corporaties geven een nieuwe impuls aan het trainen van hun medewerkers om signalen van sociale problematiek op te vangen en door te geven. Ook maken ze hier afspraken over met ketenpartners. Elan Wonen heeft al in 2023 een training gegeven en plant een nieuwe training in 2025.	Corporaties	T1	Voor Q4 2024 staan er trainingen bij Elan Wonen gepland. Pré Wonen sluit in 2025 hierbij aan.
J 3.6	Informereren over leegstand Wanneer woningen langer dan drie maanden leegstaan informeert de corporatie de gemeente hierover en – indien aanwezig – de bewonerscommissie of een ander aanspreekpunt van de huurders.	Corporaties	T2	De Leegstandverordening is (met terugwerkende kracht) op 1 juli 2024 aangenomen door de gemeenteraad. Per 1 januari 2025 start de handhaving in het kader van de Leegstandverordening.
J 3.7	Buurtvisies We starten met het opstellen van buurtvisies, te beginnen met de Provinciënbuurt en vervolgens De Glip.	Gemeente	T2	Voor de buurtvisies is de <i>Buurtanalyse Sociaal Domein</i> (Mozard zaak 1222717) één van de ingrediënten. Deze input vanuit sociaal domein is gereed. Ook sluiten we aan bij de Transitievisie Warmte voor mogelijke koppelkansen.
J 3.8	Veiligheid Gemeente en corporaties houden in Q1 een overleg om nadere werkafspraken te maken over het thema veiligheid.	Gemeente	T1	Overleg heeft plaatsgevonden op 30 mei 2024. Zes maanden later weer een overleg. Acties staan uit. Zie <i>Conceptafspraken veiligheid</i> inclusief de notulen van het veiligheidsoverleg.

J 3.9	Illegaal bouwen bij huurwoningen Gemeente en corporaties houden in Q1 een overleg om nadere werkafspraken te maken over de aanpak van illegale bouwsels bij huurwoningen.	Gemeente	T1	Bij eerste overleg in mei is gesproken over werkafspraken. 90% van alle bouwsels is vergunningsvrij. Gemeente vraagt om handhaving bij nieuwe meldingen van vergunningplichtige bouwsels. Check van corporatie bij mutatie op vergunning is wenselijk. Acties zijn in oktober schriftelijk vastgelegd. Pre Wonen stemt met Bouw- en Woningtoezicht af wie een vergunningsaanvraag doet (huurder of eigenaar).
J 3.10	Schoon heel en veilig: versterken samenwerking Om elkaar snel (bij acute problemen) te vinden en te kunnen handelen maken de gemeente en corporaties een lijst met de actuele namen en contactgegevens bij gemeente, corporaties en zorg- en welzijnspartijen.	Gemeente	T1	Zie deze afspraak in combinatie met J 2.2

4. Leefbare en inclusieve wijken

4.1 Duurzame woningvoorraad

Nr.	Jaarafspraak	Trekker	Prioriteit	Realisatie voortgang
J 4.1	Meerkosten toekomstbestendige woningbouw Bij een concrete nieuwbouwontwikkeling verkennen de gemeente en corporaties de mogelijkheden in relatie tot de meerkosten van duurzame stappen in lijn met het MRA-convenant Toekomstbestendige Woningbouw.	Gemeente	Bij nieuwbouw project	Bij een nieuwbouwproject (Project Pasteur in Haarlem) van Elan wordt onderzocht wat het MRA-convenant betekent qua kosten. De inschatting van meerkosten zijn inzichtelijk. Afspraken zijn nodig hoe om te gaan met deze meerkosten. In Haarlem is een subsidie voor verdergaande verduurzaming dan label D. Het kan worden onderzocht of dit ook voor Heemstede een optie is.
J 4.2	Aanleg zonnepanelen gestapelde bouw De corporaties maken een plan van aanpak voor de aanleg van zonnepanelen voor gestapelde bouw.	Corporaties	Te bepalen in Werkgroep Duurzaamheid	Recent is Elan een nieuwe samenwerking aangegaan, in 2024 worden de eerste projecten opgeleverd. Er is gekozen om de panelen individueel aan te sluiten en de gebouwen met de meest recente bouwjaren als eerste aan te pakken in verband met het draagvermogen van de dakconstructie. Corporaties doen pas op de plaats vanwege afschaffing salderingsregeling en veranderende marktomstandigheden (veel verschuivingen op de installatiemarkt en terugleverkosten bij nieuwe energiecontracten). De focus ligt nu op beheer. De projecten die al op de planning stonden zijn uitgevoerd. Eengezinswoningen zijn (deels) voorzien van zonnepanelen. Meergezinswoningen moeten (deels) nog aan de beurt komen.

4.2 Bewustwording bij huurders

Nr.	Jaarafspraak	Trekker	Prioriteit	Realisatie voortgang
J 4.3	Informatie-uitwisseling energiecoaches – corporaties Gemeente en corporaties spreken een concrete werkwijze af over hoe de energiecoaches zoveel mogelijk huurders bereiken, binnen de kaders van de AVG.	Gemeente	Te bepalen in Werkgroep Duurzaamheid	De gerichte aanschrijving naar een aantal huurcomplexen heeft voor een duidelijke groei in het aantal aanmeldingen gezorgd. Deze strategie kan herhaald worden bij andere complexen. In het najaar wordt opnieuw een brief verstuurd naar bewoners.
J 4.4	Groene tuinen De corporaties onderzoeken of het mogelijk en wenselijk is om (waar mogelijk volgens de waterkaart) bij mutatie in het huurcontract een norm op te nemen over groene tuinen en het maximeren van de verharding.	Corporaties	Te bepalen in Werkgroep Duurzaamheid	Lokale vraagstukken spelen nu. Kennis gedeeld over huidige stand van zaken. Nieuwe aanpak volgt na dit jaar. Opnemen in het huurcontract van norm voor groen wordt nog besproken. In de kennissessies is besproken of het wenselijk is om hier afspraken over te maken in het huurcontract. Hieruit is gekomen dat dit niet op basis van dwang gedaan moet worden. Dit kan beter gedaan worden op basis van overtuiging door middel van een goed plan. Er zijn nog geen concrete afspraken voor het opstellen van een dergelijk plan. Elan is nu bezig met het vergroenen van gemeenschappelijke tuinen. Voor de private tuinen moet nog een plan gemaakt worden.

4.3 Samenwerking bij verduurzaming

Nr.	Jaarafspraak	Trekker	Prioriteit	Realisatie voortgang
J 4.5	Werkgroep Duurzaamheid In Q1 wordt gestart met de Werkgroep Duurzaamheid en wordt een werkwijze bepaald voor het vervolg.	Gemeente	T1	De werkgroep is zeswekelijks ingepland voor 2024. In 2025 zal wellicht vaker contact worden gelegd in het kader van het warmteprogramma.

5. Overige afspraken

Nr.	Jaarafspraak	Trekker	Prioriteit	Realisatie voortgang
5.2.3	Inzicht in BRP voor corporaties Ter voorkoming van woon- en adresfraude hebben corporaties inzicht in de Basisregistratie Personen voor zover het hun eigen woningbezit betreft.	Gemeente	T1	Op 02-10-24 heeft het overleg hierover plaatsgevonden. Hieruit zijn een aantal conclusies en vervolgacties gerold. Het huidige convenant gegevensuitwisseling is door iedereen voor nu als voldoende akkoord bevonden. Er is behoefte om in de toekomst de samenwerking te verbreden, onder meer met bulkaanvragen of koppeling aan een dashboard. De mogelijkheden hiervoor worden nog verder verkend. Er dient wel een geheimhoudingsverklaring en een mandaat voor bepaalde werknemers te komen. Hiervoor is de gemeente in de lead.

6. Monitor

Nr.	Jaarafspraak	Trekker	Prioriteit	Realisatie voortgang
M1	Voortgang sociale woningbouwlocaties	Gemeente en corporaties		Er is in 2024 gewerkt aan meerdere woningbouwprojecten. - Talmastraat/Kadijk - Havenkwartier - Kennemerduin - Gebied Manpad - Binnenweg 61 t/m 65
M2	Monitoring kerncijfers	Gemeente en corporaties	-	- Energielabels - Ontwikkeling van woningvoorraad - Huidige voorraad - Nieuwbouw - Sloop - Verkoop

7. Bijlagen

a. Begrippenlijst

Aftoppingsgrenzen

De aftoppingsgrens voor een- en tweepersoonshuishoudens (eerste aftoppingsgrens) is € 633,25 en € 678,66 voor huishoudens die uit drie of meer personen bestaan (tweede aftoppingsgrens).

Doorstroming/doorstromer

Een doorstromer is een woningzoekende die zelfstandige woonruimte vrij achterlaat.

Primaire doelgroep en secundaire doelgroep

Met de primaire doelgroep wordt bedoeld de inkomensgroep voor wie het passend toewijzen geldt. Dat betekent dat corporaties deze groep (95% van hen) onder de aftoppingsgrenzen moeten huisvesten om te hoge huren te voorkomen. Voorheen was dit de enige groep die in aanmerking kwam voor huurtoeslag (inmiddels ontvang een deel van de secundaire doelgroep ook in beperkte mate huurtoeslag). De secundaire doelgroep is de inkomensgroep daarboven, maar die nog wel in aanmerking komt voor sociale huur.

Statushouder

Een asielzoeker/vluchteling met een verblijfsvergunning.

Prestatieafspraken Heemstede 2024 t/m 2027

Jaarafspraken 2024

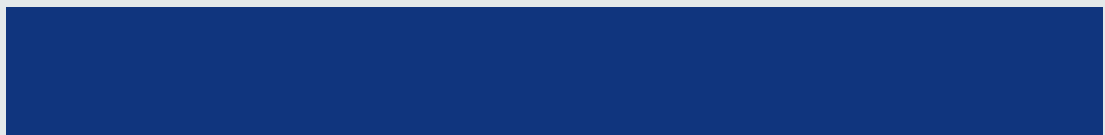
Gemeente Heemstede

Elan Wonen

Pré Wonen

Bewonersraad Elan Wonen

Bewonerskern Pré Zuid-Kennemerland



Getekend, 13 december 2023

	Gemeente Heemstede Vertegenwoordigd door mevr. A.M.C.E. Stam, wethouder
	Elan Wonen Vertegenwoordigd door mevr. M. Heilbron, directeur-bestuurder
	Pré Wonen Vertegenwoordigd door mevr. S. Franken, bestuurder
	Bewonersraad Elan Wonen Vertegenwoordigd door dhr. C.J. Beerthuizen, voorzitter
	Bewonerskern Pré Zuid-Kennemerland Vertegenwoordigd door dhr. A.C.J. van der Voort, voorzitter

Vooraf

De gemeente Heemstede, Elan Wonen, Pré Wonen, Bewonersraad Elan Wonen, en Bewonerskern Pré Zuid-Kennemerland streven gemeenschappelijke doelen na. We willen alle vijf dat er in Heemstede voldoende betaalbare huurwoningen staan: energiezuinig, van goede kwaliteit, in buurten die een positieve bijdrage leveren aan het wonen. Voor jong en oud, voor huidige en nieuwe huurders, voor huurders die zichzelf kunnen redden en kwetsbare groepen die meer nodig hebben. Bovenal moeten er méér sociale huurwoningen komen.

Woonvisie en Nationale Prestatieafspraken

In de Woonvisie 2023-2027 *Samen werken aan wonen* is de koers uitgezet voor het Heemsteedse woonbeleid voor de komende jaren. We zien deze prestatieafspraken als de uitwerking van de woonvisie, voor specifiek het werkgebied van de corporaties. Met deze prestatieafspraken dragen we dus expliciet bij aan de doelen uit de woonvisie. Voor de corporaties zijn daarnaast de Nationale Prestatieafspraken (NPA) het belangrijkste kader waarbinnen ze aan hun opgaven werken¹.

De hoofdstukindeling volgt dan ook de indeling van de woonvisie. Elk hoofdstuk met kaderafspraken begint met het noemen van de ambities uit de woonvisie op het betreffende onderwerp en de belangrijkste nationale prestatieafspraken hierover.

Naast de woonvisie en de NPA geldt dat de prestatieafspraken passen binnen de regionale woondeal MRA en het Woonakkoord Zuid-Kennemerland/IJmond. Ook geldt dat gemeente en corporaties nauw samenwerken binnen de kaders van de huisvestingsverordening en het regionale Pact voor Uitstroom.

Meerjarige kaderafspraken en jaarafspraken

Voor het realiseren van onze ambities hebben we meerdere jaren nodig, soms zelfs voorbij de horizon van deze afspraken. We hebben daarom heel bewust gekozen voor meerjarige afspraken: van 2024 t/m 2027. Meerjarige afspraken bieden bestendigheid en het maakt het werken daarnaast efficiënter.

In de jaarafspraken benoemen we concreet de resultaten die we het komend jaar willen realiseren, daarmee bijdragend aan de meerjarige afspraken. Deze werkwijze maakt dan ook het jaarlijkse ‘bod van de corporaties op de woonvisie’ overbodig. De meerjarige afspraken zijn er immers al. Deze werken we elk najaar uit tot concrete jaarafspraken.

Aan de slag!

Deze prestatieafspraken zijn in goede samenwerking tot stand gekomen. Daarmee begint het werk echter pas. We weten ook al dat het daadwerkelijk realiseren van de afspraken niet makkelijk gaat worden. De opgaven zijn groot en de omstandigheden niet gemakkelijk: locaties liggen niet voor het oprapen, bouwkosten liggen hoog, de arbeidsmarkt is krap en wet- en regelgeving kunnen planontwikkeling ingewikkeld maken.

¹ Dat geldt niet alleen voor de corporaties. Ook de Woonbond en VNG hebben de NPA getekend en daarmee is het ook voor gemeenten en huurdersorganisaties een belangrijk kader.

Dat vraagt om nauwe samenwerking op verschillende fronten: in de eerste plaats tussen de gemeente, corporaties en huurderorganisaties. Maar ook met ontwikkelaars, bouwers, energieleveranciers en netwerkbeheerder zullen we moeten samenwerken.

Specifiek hebben we tot slot de zorg- en welzijnspartijen hard nodig. We hebben hen² gevraagd om voorafgaand input te leveren op de voor hen relevante thema's. In 2024 bespreken we met hen hoe we elkaar zo goed mogelijk kunnen vinden bij het werken aan de gezamenlijke doelen.

Global goals

Heemstede heeft zich verbonden aan de 'Global Goals'. Dat betekent dat we lokaal beleid koppelen aan de wereldwijde duurzame ontwikkelingsdoelen (Sustainable Development Goals of Global Goals) van de Verenigde Naties. Meerdere van deze prestatieafspraken dragen bij aan die doelen. Het logo van de Global Goals geeft de afspraken aan waar dat het geval is.

In Bijlage 1 staat een overzicht van de Global Goals.

² WIJ Heemstede, SEIN, Sint Jacob, RIBW-K/AM, Zorgbalans, Hartekamp, Parlan en de Klankbordgroep WMO

Inhoud

Getekend, 13 december 2023

Vooraf	1
Kaderafspraken 2024 t/m 2027	4
1. Passend wonen voor iedereen	4
1.1 Sociale huurwoningen toevoegen door nieuwbouw	5
1.2 Bestaande bouw: woningen toevoegen, behouden, beter benutten, flexwoningen	5
1.3 Meer woningen voor middeninkomens	6
1.4 Meer beweging op de woningmarkt	7
1.5 Betaalbaarheid	7
2. Zorgen voor elkaar	9
2.1 Huisvesting bijzondere doelgroepen	10
2.2 Wonen en zorg	11
2.3 Woonwagenbewoners	12
3. Leefbare en inclusieve wijken	13
3.1 Samenwerking, openbare orde en veiligheid	13
4. Duurzaam en toekomstbestendig wonen	16
4.1 Energietransitie en duurzame woningvoorraad	17
4.2 Bewustwording bij huurders	18
4.3 Samenwerking bij verduurzaming	18
5. Samenwerking	20
5.1 Terugkijken, monitoren, bijsturen, nieuwe afspraken maken	20
Jaarafspraken 2024	21
1. Passend wonen voor iedereen	21
2. Zorgen voor elkaar	22
3. Leefbare en inclusieve wijken	24
4. Duurzaam en toekomstbestendig wonen	25
Bijlage 1: Global Goals	26
Bijlage 2: Begrippenlijst	27

Kaderafspraken 2024 t/m 2027

1. Passend wonen voor iedereen

Ambitie uit de woonvisie 2023-2027

Onze ambitie is...

...zoveel mogelijk de verscheidenheid van aantrekkelijke woonmilieus vergroten. Daarmee bedoelen we dat aan de huidige woningvoorraad meer passende en betaalbare woningen voor verschillende doelgroepen worden toegevoegd. Een voorraad die beter past bij de woonwens, het inkomen, de levensfase en huishoudenssamenstelling van inwoners. Daarbij hebben we extra aandacht voor het steeds groter wordende aandeel kleine huishoudens.

Nationale Prestatieafspraken

- Corporaties bouwen 250.000 sociale huurwoningen in de periode 2022 t/m 2030.
- Ook bouwen de corporaties tot en met 2030 50.000 middenhuurwoningen.
- Corporaties zeggen toe om met voorrang een deel van hun (nieuwe) middenhuurwoningen toe te wijzen aan doorstromers uit de sociale huursector.
- Corporaties spelen een rol in het beschikbaar stellen van sociale koopwoningen via hun verkoopbeleid, door woningen met voorrang aan (zittende) huurders te verkopen.
- De huursom van corporaties in 2023, 2024 en 2025 stijgt maximaal met de CAO-loonontwikkeling van het voorgaande jaar minus 0,5 procentpunt. Op individueel woningniveau mag de huur 0,5 procentpunt hoger stijgen dan de maximale huursomstijging.
- In 2023 krijgen huurders van corporaties in gereguleerde woningen met én een inkomen op of onder 120% sociaal minimum én een huur hoger dan € 550 (prijspeil 2020) een wettelijk verplichte eenmalige huurverlaging tot dat bedrag. Het aantal woningen met een huurprijs tot 550 euro (prijspeil 2020) neemt in de totale corporatievoorraad tot en met 2025 niet af.
- Een deel van de nieuwbouwopgave van corporaties tot en met 2030 bestaat uit herstructurering van bestaande woningen en complexen. Herstructurering van het corporatiebezit is belangrijk voor het verbeteren van de duurzaamheid en kwaliteit van woningen, maar biedt ook belangrijke kansen voor het verbeteren van de leefbaarheid en het realiseren van meer gemengde wijken door het bouwen van zowel sociale huur als middenhuur.

Gezamenlijke ambities 2024 t/m 2027

Er is grote behoefte aan betaalbare huurwoningen bij woningzoekenden met een beperkt inkomen. De gemeente, huurdersorganisaties en corporaties willen de komende jaren zorgen dat er méér woningen worden aangeboden in nieuwbouw en bestaande bouw. Daarom realiseren we nieuwbouw voor met name kleine huishoudens met een beperkt inkomen, we gaan woonruimte in de bestaande woningvoorraad toevoegen en meer beweging op de woningmarkt stimuleren.

Het resultaat is dat in 2027 het aantal sociale huurwoningen is toegenomen, dat het aanbod beter past bij de bevolkingssamenstelling en dat jaarlijks meer woningen voor verhuur worden aangeboden, zodat de slaagkans verbetert en dat woningzoekenden dat ook gaan merken.

1.1 Sociale huurwoningen toevoegen door nieuwbouw

We willen de voorraad sociale huurwoningen in Heemstede uitbreiden. Van de 355 nieuwbouwwoningen die tot en met 2030 worden toegevoegd, wordt minimaal 30% gerealiseerd in de sociale huur.

Kaderafspraken

K 1.1 Gemeente en corporaties 11 DUURZAME STEDEN EN GEMEENSCHAPPEN 	120 nieuwbouwwoningen sociale huur Corporaties en gemeente zorgen ervoor dat eind 2027 minimaal 120 (>30% van 355) nieuwbouwwoningen in de sociale huur zijn gerealiseerd, of in harde plannen³ zijn opgenomen.
K 1.2 Gemeente 11 DUURZAME STEDEN EN GEMEENSCHAPPEN 	Inzet op 'echte' sociale huur De gemeente zet bestuursrechtelijke en privaatrechtelijke mogelijkheden in om de nieuwe sociale huurwoningen te realiseren. Ook zet de gemeente zich in om te zorgen dat dit 'echte' sociale huur is en blijft in termen van prijs, doelgroep, kwaliteit en instandhoudingstermijn.
K 1.3 Gemeente, corporaties, huurdersorganisaties 11 DUURZAME STEDEN EN GEMEENSCHAPPEN 	Locaties Zowel corporaties als gemeente zijn doorlopend op zoek naar locaties waar mogelijk sociale huurwoningen gerealiseerd kunnen worden. Ook huurdersorganisaties kunnen suggesties voor locaties aandragen. We werken gezamenlijk aan maatschappelijk draagvlak voor projecten. De gemeente hanteert hierbij de nieuwe gedifferentieerde parkeernormen zoals geadviseerd door het CROW.
K 1.4 Corporaties 3 GOEDE GEZONDHEID EN WELZIJN 	Bouwen voor kleine huishoudens Met oog op de vergrijzing, kleiner wordende huishoudens en het grote aantal bestaande gezinswoningen bouwen corporaties vooral traploze woningen die aantrekkelijk zijn voor een- en tweepersoonshuishoudens (jong en oud).

1.2 Bestaande bouw: woningen toevoegen, behouden, beter benutten, flexwoningen

Naast uitbreidingsnieuwbouw is het belangrijk om in de bestaande voorraad te zoeken naar ruimte voor het toevoegen van woonruimte, bestaande woningen beter te benutten, of tijdelijke woningbouw of huisvesting te bieden.

³ Dit zijn onherroepelijke plannen of plannen met een vastgesteld bestemmingsplan, aansluitend bij de definitie van de Woondeal MRA.

Kaderafspraken

K 1.5 Gemeente, corporaties, huurdersorganisaties 11 DUURZAME STEDEN EN GEMEENSCHAPPEN 	Woningen toevoegen in bestaande voorraad Corporaties en gemeente zoeken en benutten kansen om binnen de bestaande woningvoorraad woningen toe te voegen, bijvoorbeeld door optoppen of splitsen. Ook huurdersorganisaties kunnen suggesties voor mogelijkheden aandragen. De gemeente hanteert hierbij de nieuwe gedifferentieerde parkeernormen zoals geadviseerd door het CROW.
K 1.6 Corporaties 11 DUURZAME STEDEN EN GEMEENSCHAPPEN 	Bestaande woningen beter benutten De corporaties zoeken en benutten kansen om de ruimte in bestaande woningen beter te benutten, bijvoorbeeld door verhuur met Friends-contracten.
K 1.7 Corporaties 11 DUURZAME STEDEN EN GEMEENSCHAPPEN 	Beperkt verkopen en liberaliseren Zolang de voorraad sociale huurwoningen niet of nauwelijks stijgt, beperken de corporaties het aantal woningen dat ze verkopen en liberaliseren tot enkel de woningen die niet passend zijn voor onze huidige en toekomstige doelgroep. De corporaties verwachten in de periode 2023 t/m 2027 30 sociale huurwoningen te verkopen. Het werkelijk aantal kan hoger of lager zijn, omdat het afhankelijk is van hoeveel en welke woningen vrijkomen. We monitoren het aantal verkochte en geliberaliseerde woningen.
K 1.8 Gemeente en corporaties 12 VERANTWOORDE CONSUMPTIE EN PRODUCTIE 	Flexwonen en tijdelijke huisvesting in bestaande bouw Op plekken waar permanente woningbouw of huisvesting van reguliere doelgroepen de komende jaren niet mogelijk is, benutten gemeente en corporaties kansen voor flexwoningen, mits financieel haalbaar. Ook benutten gemeente en corporaties kansen voor tijdelijke huisvesting in bestaande gebouwen.

1.3 Meer woningen voor middeninkomens

Naast de lage inkomens vinden we het ook belangrijk dat middeninkomens betaalbare woonruimte vinden. De corporaties dragen daar op verschillende manieren aan bij: door verhuur van bestaande woningen in de vrije sector, verhuur van duurdere sociale huurwoningen aan middeninkomens en toevoegen van nieuwbouw. De gemeente blijft startersleningen beschikbaar stellen om voor starters het kopen van een woning beter bereikbaar te maken.

Kaderafspraken

K 1.9 Corporaties 11 DUURZAME STEDEN EN GEMEENSCHAPPEN 	Middeldure huur toevoegen Gemeente en corporaties zien het belang van middeldure huur, maar het realiseren van sociale huur heeft prioriteit. Elan Wonen onderzoekt per project of het realiseren van middeldure huur wenselijk en financieel haalbaar is, of dat een commerciële partij dat beter kan doen. Pré Wonen geeft op dit moment prioriteit aan de doelen voor sociale huur.
K 1.10 Corporaties 11 DUURZAME STEDEN EN GEMEENSCHAPPEN 	Middeninkomens in duurdere sociale huur Middeninkomens hebben toegang tot de duurdere sociale huurwoningen. Corporaties verhuren maximaal 15% van de sociale huurwoningen aan deze doelgroep.

1.4 Meer beweging op de woningmarkt

Meer beweging op de woningmarkt betekent dat meer huishoudens een stap kunnen zetten naar een woning die past bij hun huishoudsamenstelling, levensfase en inkomen. Het bieden van aantrekkelijke doorstroombmogelijkheden voor zittende huurders naar een andere woning binnen of buiten de sociale huursector levert langere verhuisketens op, waar meerdere woningzoekenden van profiteren. Ook bieden de corporaties de mogelijkheid tot woningruil aan.

Kaderafspraken

K 1.11 Corporaties en gemeente 11 DUURZAME STEDEN EN GEMEENSCHAPPEN 	Stimuleren van doorstroming Partijen helpen sociale huurders die kunnen en willen doorstromen naar een vrije sector of koopwoning met een optimaal pakket van maatregelen, en brengen dit actief onder de aandacht.
--	--

1.5 Betaalbaarheid

Corporaties en gemeente zijn én voelen zich verantwoordelijk voor betaalbare woonlasten: voor de huidige en toekomstige huurders. De Nationale Prestatieafspraken bieden daarvoor duidelijke kaders en daarin werken corporaties, huurdersorganisaties en gemeente samen aan betaalbaarheid.

We werken aan een evenwichtig aanbod voor woningzoekenden in de verschillende inkomensgroepen. We informeren woningzoekenden over de energiestatistiek van het aanbod. En voor huurders met betaalbaarheidsproblemen blijven we samenwerken om problematische schulden en huisuitzetting zoveel mogelijk te voorkomen.

Ook kan de gemeente via de bijzondere bijstand in uitzonderlijke gevallen inwoners met een inkomen op bijstandsniveau voor een beperkte periode een woonkostentoeslag geven.

Kaderafspraken

K1.12 Corporaties 1 GEEN ARMOEDE 	Evenwichtig aanbod De corporaties bieden een evenwichtig aanbod aan met oog op gelijke slaagkansen voor woningzoekenden binnen de primaire en secundaire doelgroep. Dat betekent dat de verdeling van de vrijgekomen sociale huurwoningen voor de primaire en secundaire doelgroep moet passen bij de verhouding onder de actief woningzoekenden. De corporaties zijn hierbij afhankelijk van huuropzeggingen. We bepalen jaarlijks het streefpercentage toewijzingen aan de primaire doelgroep op basis van informatie uit Woonservice over het aandeel van deze doelgroep binnen de totale groep actief woningzoekenden in Heemstede.
K 1.13 Corporaties 11 DUURZAME STEDEN EN GEMEENSCHAPPEN 	Inkomensafhankelijke huurverhoging Corporaties kunnen – na overleg met hun huurdersorganisaties – besluiten om wettelijke mogelijkheden voor een inkomensafhankelijke huurverhoging te benutten en een hogere huurverhoging te vragen aan huurders met een inkomen boven de daartoe door de wetgever gestelde inkomensgrenzen. De extra inkomsten die deze maatregel oplevert, wendt de betreffende corporatie aan voor extra investeringen in groei en verduurzaming van de sociale woningvoorraad. Deze inkomensafhankelijke huurverhoging telt dan niet mee in de huursom (huursombenadering).
K.1.14 Corporaties 1 GEEN ARMOEDE 	Huurverlaging bij inkomensterugval Door inkomensafhankelijke huurverhogingen kan de huurprijs stijgen tot boven de liberalisatiegrens. Wanneer deze huurders te maken krijgen met een structurele inkomensdaling verlagen de corporaties de huurprijs tot een passend niveau.

2. Zorgen voor elkaar

Ambitie uit de woonvisie 2023-2027

Onze ambitie is...

...voldoende geschikte woningen en woonvormen creëren. Ook iemand die zorg of een ondersteuningsvraag heeft, moet prettig in Heemstede kunnen wonen. Daarnaast is het belangrijk dat eenieder zich veilig en thuis voelt in de woning en de woonomgeving. Alle benodigde zorg en ondersteuning moet aanwezig zijn. In deze woonvisie leggen wij in de zorgopgave het zwaartepunt bij zorgen voor kleinschalige beschermd woonvoorzieningen.

Nationale Prestatieafspraken

- De leefbaarheid in wijken en buurten wordt negatief beïnvloed wanneer er een te hoge concentratie is van huishoudens in een kwetsbare positie. Om dit te voorkomen, leveren alle gemeenten hun 'fair share' in het huisvesten van aandachtsgroepen zoals dak- en thuisloze mensen, mensen die uitstromen uit een intramurale (zorg)instelling of detentie, statushouders en mensen met sociale of medische urgentie. Ook goede huisvesting van arbeidsmigranten is een aandachtspunt in het kader van leefbaarheid.
- Alle gemeenten gaan verordeningen opstellen waarmee zij met voorrang dak- en thuisloze mensen, mensen die uitstromen uit een intramurale (zorg)instelling of detentie en mensen met sociale of medische urgentie gaan huisvesten.
- Er komt een verplichting voor gemeenten om een woonzorgvisie op te stellen waarin gemeenten zichtbaar maken wat de behoefte is aan huisvesting en ondersteuning van aandachtsgroepen.
- Met oog op de vergrijzing realiseren corporaties tot en met 2030 versneld 50.000 eenheden in geclusterde woonvormen in de bestaande bouw of de nieuwbouw. Deze zijn voorzien van in ieder geval een gezamenlijke ontmoetingsruimte, waarbij de gemeente bijdraagt aan het faciliteren van ontmoeten en de organisatie van welzijn.
- Corporaties zetten meer doorstroom- en seniorenmakelaars in om (oudere) huurders te begeleiden naar beter bij hen passende woningen.
- Ook investeren corporaties tot en met 2030 jaarlijks € 40 miljoen in het levensloopbestendig maken van bestaande woningen om het mogelijk te maken dat mensen langer zelfstandig kunnen blijven wonen. Daarnaast zetten corporaties zich onverminderd in voor de bouw van en transformatie naar nultredenwoningen.

Gezamenlijke ambities 2024 t/m 2027

We maken ons hard voor het goed huisvesten van de lage inkomensgroepen met een zorgbehoefte, kwetsbare doelgroepen en senioren. De behoefte aan woonruimte vanuit deze groepen groeit sterk. En daarmee groeit ook de opgave om voldoende passende woningen en woonvormen aan te bieden en toe te voegen. Daarnaast moeten we deze woningzoekenden een 'zachte landing' in de buurt bieden. Dat is belangrijk voor henzelf en voor de buurtbewoners.

De gemeente start in 2024 met het opstellen van de woonzorgvisie. Hiermee krijgen we inzicht in de koers en uitwerking van de behoefte voor de verschillende doelgroepen. Op basis daarvan kunnen we de benodigde woonzorgconcepten uitwerken. We weten al dat dit vraagstuk grote inspanningen van alle partijen vereist: de gemeente, corporaties, bewoners en zorg- en

welzijnspartijen. Afspraken over de samenwerking, rolverdeling en elkaar snel weten te vinden zijn dus van groot belang.

2.1 Huisvesting bijzondere doelgroepen

In het Pact voor Uitstroom hebben gemeenten en corporaties regionale afspraken gemaakt voor het huisvesten van woningzoekenden die uitstromen uit instellingen voor beschermd wonen en maatschappelijke opvang. Binnen dit kader willen we deze woningzoekenden een zachte landing bieden, zodat ze zo goed mogelijk zelfstandig kunnen wonen met bijpassende zorg en begeleiding – en met duidelijke afspraken daarover.

Op dit moment betreft de gemeente al Vluchtelingenwerk Nederland bij de huisvesting en integratie van statushouders en WIJ Heemstede faciliteert lokale initiatieven voor de participatie van statushouders.

Kaderafspraken

K 2.1 Gemeente en corporaties 3 GOEDE GEZONDHEID EN WELZIJN 	Pact voor Uitstroom De corporaties stellen woningen ter beschikking voor de huisvesting van woningzoekenden die uitstromen uit een intramurale, beschermd wonen- of maatschappelijke opvangvoorziening. De afspraken hierover zijn vastgelegd in het Pact voor Uitstroom.
K 2.2 Gemeente en corporaties 17 PARTNERSCHAP OM DOELSTELLINGEN TE BEREIKEN 	Nauwe samenwerking Corporaties en gemeente werken nauw samen met zorg- en welzijnsorganisaties voor een optimale match van de woon(zorg)vraag en het aanbod, met oog voor de behoefte van woningzoekende en de buurtbewoners. Gemeente en corporaties zorgen voor een overlegstructuur waar opgaven, beleid en problemen op elkaar afgestemd zijn. De corporaties leveren een woning; zorg en begeleiding komt van andere organisaties. De corporaties en de gemeente hebben een belangrijke rol bij het signaleren van problemen en geven dit snel door aan zorg- en welzijnspartijen, gevolgd door gerichte en adequate acties.
K 2.3 Corporaties en gemeente 3 GOEDE GEZONDHEID EN WELZIJN 	Maatschappelijke inzet vrijesectorhuur De corporaties stellen waar mogelijk een deel van hun duurdere (ruime) vrijesectorwoningen beschikbaar voor huisvesting met een maatschappelijke bestemming, zoals jeugdhulp met verblijf. De verhuring vindt plaats via een professionele maatschappelijke organisatie of de gemeente.

K 2.4 Corporaties en gemeente 10 ONGELIJKHEID VERMINDEREN 	Huisvesting statushouders De gemeente heeft een wettelijke taakstelling voor de huisvesting van statushouders en voert hierbij de regie. Corporaties en gemeente continueren de huidige manier van nauwe samenwerking. Gezien de toegenomen druk op de opvang van statushouders en om te voorkomen dat op termijn een achterstand ontstaat, bekijken de gemeente en de corporaties de mogelijkheden om te versnellen.
K 2.5 Corporaties en gemeente 10 ONGELIJKHEID VERMINDEREN 	Effect op beschikbaarheid en leefbaarheid Corporaties blijven erop alert dat er voldoende woningen toegewezen worden aan regulier woningzoekenden. Daarnaast waken de corporaties er bij toewijzing voor dat dit niet tot te grote concentraties van kwetsbare groepen in één buurt of complex leidt.

2.2 Wonen en zorg

Het uitgangspunt en doel is dat ouderen met een zorgbehoefte en andere bewoners met zorgbehoefte zo lang mogelijk zelfstandig wonen. Vanuit de Wet maatschappelijke ondersteuning wordt ondersteuning geboden voor mensen met onvoldoende mantelzorg. 'Langer thuis' kan betekenen dat er aanpassingen in de woning nodig zijn, maar kan ook betekenen dat verhuizen naar een beter passende woning de beste oplossing is: voor de bewoner zelf, maar ook om de stijging in woongerelateerde zorgkosten te beperken.

Voor woningzoekende ouderen is duidelijke informatie over de toegankelijkheid van woningen belangrijk in de zoektocht naar een woning die past bij hun levensfase en eventuele zorgbehoefte. Informatie over de toegankelijkheid van vrijgekomen woningen is daarom zichtbaar bij iedere woning die via Woonservice wordt aangeboden.

Kaderafspraken

K 2.6 Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties 17 PARTNERSCHAP OM DOELSTELLINGEN TE BEREIKEN 	Samenwerking De corporaties, gemeente en WIJ Heemstede kijken waar ze elkaar kunnen versterken en sociale en fysieke werkzaamheden (beter) op elkaar kunnen afstemmen. WIJ Heemstede, het loket (gemeente) en corporaties zorgen voor een tijdige bewustwording van ouderen over passend wonen (bijvoorbeeld inschrijven, aanpassing woning). Huurdersorganisaties en WIJ Heemstede informeren ouderen en de gemeente en woningcorporaties faciliteren. Corporaties beantwoorden verdiepende vragen op het gebied van wonen.
K 2.7 Corporaties en gemeente 3 GOEDE GEZONDHEID EN WELZIJN 	Ouder worden & prettig wonen Om ouderen te stimuleren en te ondersteunen bij het verhuizen naar een beter passende woning, zijn de gemeente en corporaties aangesloten bij de regionale verhuisregeling 'Ouder worden & prettig wonen'. Deze regeling zetten we voort.

K 2.8 Gemeente 3 GOEDE GEZONDHEID EN WELZIJN 	Dementievriendelijke gemeente Gemeente en corporaties werken samen aan het dementievriendelijk maken van de gemeente. Corporaties hebben een signaleringsrol bij dementie (zie afspraak K 3.5). De gemeente werkt uit welke aanvullende samenwerking nodig is en wat dat van eenieder vraagt.
K 2.9 Gemeente en corporaties 3 GOEDE GEZONDHEID EN WELZIJN 	Wmo-overleg De gemeente en corporaties overleggen wanneer nodig over de planning van ingrepen en actuele Wmo-kwesties.
K 2.10 Gemeente en Elan Wonen 3 GOEDE GEZONDHEID EN WELZIJN 	Kennemerduin Als onderdeel van een gemengd woongebied zet Elan Wonen op de locatie Kennemerduin onder meer in op realisatie van een geclusterde woonvorm voor ouderen.

2.3 Woonwagengewoners

Behoud van de woonwagencultuur en het huisvesten van deze doelgroep is een plicht waar de gemeente en de corporaties zich voor inzetten.⁴

Kaderafspraken

K 2.11 Gemeente en corporaties 10 ONGELIJKHEID VERMINDEREN 	Woonwagengewoners Gemeente en corporaties zetten zich gezamenlijk in voor het bieden van passend aanbod voor woonwagengewoners. De gemeente is verantwoordelijk voor het vinden van locaties. De corporaties verhuren woonwagens en/of woonwagenstandplaatsen.
---	---

⁴ Het Beleidskader gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (2018) verduidelijkt dat recht gedaan moet worden aan de culturele identiteit die samenhangt met deze woonvorm. Dit alles mede naar aanleiding van uitspraken van het Europees Hof voor de Rechten van de Mens.

3. Leefbare en inclusieve wijken

Ambitie uit de woonvisie 2023 - 2027

Onze ambitie is...

...leefbare en inclusieve wijken creëren, waar onze inwoners veilig samenleven, wonen en werken. Een woning is een thuisbasis om vanuit samen te leven, te werken en voor elkaar te zorgen. De wijk is het perspectief van de dagelijkse leefwereld van mensen waarin zij zich herkennen. De buurt, de mensen en de daar aanwezige voorzieningen, hoeven samen niet alle behoeften te vervullen. Er is méér dan de buurt; denk aan familie, vrienden, lotgenoten, collega's en contacten en ondersteunende digitale informatie.

Nationale Prestatieafspraken

- Het verbeteren van de leefbaarheid vraagt om een integrale aanpak onder regie van de gemeente. Van corporaties vraagt dit om door te gaan met een actieve betrokkenheid in de aanpak van problemen in de fysieke leefomgeving, zowel in eigen bezit als daaromheen, en om samenwerking met maatschappelijke partners in het sociale- en veiligheidsdomein. Van de gemeente vraagt dit om een focus op de leefbaarheid in wijken en het ontwikkelen van een gerichte wijkaanpak, in samenwerking met maatschappelijke partners. Ook vraagt dit om afspraken met maatschappelijke partners over zorg en begeleiding van bewoners. Samenwerking tussen sectoren en actoren moet worden verbeterd.
- Het vraagt van corporaties naast investeringen in de woningkwaliteit ook investeringen in wijk- en sociaal beheer in de wijk. Er moet geïnvesteerd worden in het realiseren van buurtkamers, waar corporaties, gemeenten en zorg-, welzijns- en veiligheidspartijen samen met bewoners lokaal verankerd zijn. Daarnaast moet er geïnvesteerd worden in activiteiten die bijdragen aan de sociale samenhang en ontmoeting in de wijk tussen bewoners. In totaal trekken corporaties tot en met 2030 jaarlijks € 75 miljoen extra uit voor dergelijke uitgaven aan leefbaarheid.

Gezamenlijke ambities 2024 t/m 2027

We streven naar buurten die positief bijdragen aan het woongenot. Voor de meeste bewoners en de meeste buurten is dat het geval: de leefbaarheid in Heemstede is gemiddeld goed en dat willen we zo houden. Gemeente, corporaties en bewoners hebben een gezamenlijke taak ten aanzien van de leefbaarheid van de openbare ruimte in wijken en buurten. Zowel bij de gemeente als corporaties is een budget beschikbaar voor bewonersinitiatieven die bijdragen aan ontmoeting, sociale cohesie en leefbaarheid.

3.1 Samenwerking, openbare orde en veiligheid

Ondanks de gemiddeld goede leefbaarheid komt in bepaalde buurten of straten overlast voor, ten koste van het woongenot voor de omwonenden. Het gaat niet om structurele buurtproblemen, eerder om lokale 'hotspots', soms op straat-, portiek- of adresniveau. Het is dan zaak dat gemeente, corporaties (met welzijnspartijen of politie) snel en gericht handelen. Zo willen we voorkomen dat problemen in de buurt leiden tot een probleebuurt. Dat vraagt om goede samenwerking tussen gemeente, corporaties en andere partijen.

Naast het oplossen van buurtproblemen willen we deze voorkomen door in te zetten op ontmoeting. Laagdrempelige ontmoetingsruimtes en goed vormgegeven openbare ruimte

dragen daaraan bij. Dat hoeft niet tot nauwe banden te leiden, maar door elkaar te (her)kennen weten bewoners beter wat er speelt, zoals bij sociale problemen of eenzaamheid. Ook kunnen ze elkaar makkelijker aanspreken.

Ter voorkoming van woon- en adresfraude zetten gemeente en corporaties de samenwerking in de gemeentelijke werkgroep Woon- & adresfraude voort. Ook hebben corporaties inzicht in de Basisregistratie Personen (BRP) voor zover het hun eigen woningbezit betreft.

Kaderafspraken

K 3.1 Gemeente en corporaties 17 PARTNERSCHAP OM DOELSTELLINGEN TE BEREIKEN 	Schoon heel en veilig: versterken samenwerking Gemeente en corporaties stemmen hun inzet in het kader van schoon, heel en veilig op elkaar af. De gemeente is verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van de openbare ruimte. De corporaties zijn verantwoordelijk voor een schoon, heel en veilige woonsituatie in hun bezit. De professionals in de wijk van gemeente en corporaties zorgen dat ze elkaar snel weten te vinden en werken nauw samen en om te zorgen voor een veilige woonomgeving. Dat gebeurt op het gebied van brandveiligheid, inbraakpreventie, overlast, ondermijning en bij verdenking van criminele activiteiten in corporatiewoningen.
K 3.2 Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties 11 DUURZAME STEDEN EN GEMEENSCHAPPEN 	Wijkschouw De gemeente organiseert minimaal één keer per jaar een wijkschouw/-wandeling in een nader te bepalen wijk in Heemstede. De corporaties en huurders(organisaties) nemen hieraan deel, en motiveren huurders om hieraan mee te doen. De observaties resulteren in zo specifiek mogelijke vervolgaafspraken over het oppakken hiervan en worden teruggekoppeld aan de deelnemers.
K 3.3 Gemeente en corporaties 10 ONGELIJKHEID VERMINDEREN 	Buurtvisies Gemeente en woningcorporaties komen tot gezamenlijke en integrale buurtvisies. Het doel hiervan is een leefbare woonomgeving en perspectief voor bewoners. Samen met partners uit de buurt inventariseren we welke inzet nodig is. Voor de buurtvisies is de buurtanalyse sociaal domein één van de ingrediënten. Ook sluiten we aan bij de Transitievisie Warmte voor mogelijke koppelkansen.
K 3.4 Gemeente en corporaties 16 VREDE, JUSTITIE EN STERKE PUBLIEKE DIENSTEN 	Buurtbemiddeling Gemeente en corporaties dragen (financieel) bij aan Buurtbemiddeling in de gemeente Heemstede. Buurtbemiddeling is aanwezig bij het maandelijkse overlastspreekuur.

K 3.5 Corporaties 3 GOEDE GEZONDHEID EN WELZIJN 	Signalering problemen De corporaties hebben een signaleringsfunctie ten aanzien van het welzijn van bewoners. Corporaties zetten zich ervoor in om de relevante medewerkers (en ketenpartners) te trainen in het herkennen van signalen die kunnen wijzen op (brand)gevaar, kwetsbaarheid, dementie, misbruik, radicalisering en/of criminele activiteiten. En dat deze medewerkers weten waar zij melding kunnen doen van deze signalen.
K 3.6 Corporaties 16 VREDE, JUSTITIE EN STERKE PUBLIEKE DIENSTEN 	Inbraakpreventie De corporaties hebben oog voor woningveiligheid. Bij nieuwbouw en grootschalige renovatie hanteren zij de laatste normen van het Politiekeurmerk Veilig Wonen voor het hang- en sluitwerk.
K 3.7 Gemeente en corporaties 17 PARTNERSCHAP OM DOELSTELLINGEN TE BEREIKEN 	Samenwerking hotspots We willen bij crisissituaties en problemen op zogenaamde hotspots snel en effectief ingrijpen. Dit vraagt om een gezamenlijke inspanning en lukt alleen als er 'korte lijntjes' zijn. De corporaties betrekken in een vroeg stadium de gemeentelijke afdeling Openbare Orde en Veiligheid (OOV) en WIJ Heemstede. Ook sluiten corporaties waar nodig aan bij het Peilstokoverleg⁵.

⁵ Het overlegorgaan 'Peilstok' bestaat uit: OOV Heemstede, Politie (jeugdspecialist), Handhaving, Wijkregisseur Elan Wonen, perMens, Jeugdwerker WIJ Heemstede. Overleg is bedoeld voor actuele beeldvorming jeugdoverlast, objectivering beeld vanuit de disciplines en opmerken nieuwe trends. De kennis wordt vervolgens binnen het eigen vakgebied toegepast met daar bijbehorende acties.

4. Duurzaam en toekomstbestendig wonen

Ambitie uit de woonvisie 2023-2027

Onze ambitie is...

...een duurzame en flexibel aanpasbare woningvoorraad. Zoals vastgelegd in de nota Heemstede Duurzaam zetten we grote stappen om bestaande woningen en wijken te laten aansluiten bij de duurzaamheidseisen van de toekomst. Deze woningen staan in een gezonde, groene en klimaatbestendige leefomgeving. Zo dragen we bij aan een leefbare aarde en een fijne plek om te wonen, ook voor de toekomstige generaties. We stimuleren circulaire bouw, houtbouw en zogenaamde biobased materialen oftewel grondstoffen van natuurlijke en hernieuwbare materialen. We gaan zuinig om met schaarse grondstoffen. Daarnaast versterken we de biodiversiteit in Heemstede en zetten we in op wat we groenblauwe structuren noemen. Denk hierbij aan de verbinding tussen ecologie, groen en water.

Nationale Prestatieafspraken

- Isolatiemaatregelen door de corporaties zijn vanaf 2023 gratis.
- De corporaties isoleren t/m 2030 675.000 huurwoningen. De Standaard voor woningisolatie geldt als referentie voor het niveau van isolatie voor woningen die met een temperatuur van 50 graden worden verwarmd.
- De corporaties laten uiterlijk in 2028 alle E, F en G-labels uit de sector verdwijnen, met uitzondering van gemeentelijke, provinciale en Rijksmonumenten en voor sloop aangemerkte woningen.
- In alle grondgebonden woningen met een label D of beter waar de cv-ketel moet worden vervangen gebeurt dit vanaf 2026 met een duurzamer alternatief.
- Om de kwaliteit, gezondheid en veiligheid van de corporatievoorraad verder te verbeteren investeren corporaties tot en met 2030 jaarlijks € 200 miljoen extra in woningverbetering, met een focus op een versnelde aanpak van vocht en schimmel, loden leidingen, asbest en brandveiligheid.

Gezamenlijke ambities 2024 t/m 2027

In 2050 wil de gemeente Heemstede CO₂-neutraal zijn. Dat betekent het terugdringen van het energieverbruik en gebruik van fossiele brandstoffen, en het opwekken en gebruiken van duurzame energie. De corporaties en gemeente zetten zich in om de woningvoorraad te verduurzamen en de openbare ruimte klimaatbestendig te maken. Met het verduurzamen willen de corporaties op korte termijn de energielasten van met name de slechtste woningen verlagen en op langere termijn werken aan een CO₂-neutrale woningvoorraad.

Ook willen gemeente en corporaties zoveel mogelijk bewoners helpen en informeren om zelf energie te besparen.

Naast de inzet op de energiestaat blijven de corporaties de woningkwaliteit verbeteren door het aanpakken en voorkomen van schimmel- en vochtproblemen, en het verbeteren van brandveiligheid.

4.1 Energietransitie en duurzame woningvoorraad

Om de energietransitie te realiseren werkt de gemeente op basis van de Transitievisie Warmte en de regionale energiestrategie uit welke wijken op welke manier en op welk moment aardgasvrij gemaakt worden. De corporaties worden hierbij betrokken.

Tegelijkertijd verduurzamen de corporaties hun woningvoorraad verder. Daarbij zijn de Nationale Prestatieafspraken leidend, met inzet op renoveren naar isolatieniveau De Standaard en het uiterlijk in 2028 uitfasen van de EFG-labels⁶.

Daarnaast zetten gemeente en corporaties (binnen de financiële mogelijkheden) in op toekomstbestendige woningbouw. We hebben aandacht voor klimaatadaptatie, circulariteit en het vergroten van de biodiversiteit.

Kaderafspraken

K 4.1 Gemeente en corporaties 7 BETAALBARE EN DUURZAME ENERGIE 	Energietransitie De gemeente heeft de regie bij de energietransitie. De corporaties worden betrokken en werken mee aan integrale wijkaanpakken voor het aardgasvrij maken van bestaande woningen.
K 4.2 Corporaties 12 VERANTWOORDE CONSUMPTIE EN PRODUCTIE 	Verduurzaming conform NPA De corporaties verbeteren de energetische kwaliteit van hun woningvoorraad en sluiten hierin aan bij de Nationale Prestatieafspraken.
K 4.3 Corporaties 7 BETAALBARE EN DUURZAME ENERGIE 	Zonnepanelen Corporaties zetten de aanpak voort waarbij huurders van geschikte eengezinswoningen (qua zonligging en kwaliteit) zonnepanelen kunnen aanvragen tegen een vergoeding in de servicekosten. Corporaties plaatsen bij huurmutatie sowieso zonnepanelen op geschikte eengezinswoningen. Corporaties zien kansen voor de aanleg van zonnepanelen op woongebouwen.
K 4.4 Gemeente en corporaties 12 VERANTWOORDE CONSUMPTIE EN PRODUCTIE 	Toekomstbestendige woningbouw Corporaties ondersteunen de ambities uit het MRA-convenant Toekomstbestendige Woningbouw om in te zetten op duurzame en toekomstbestendige nieuwbouw, maar kunnen om financiële redenen hier beperkt extra in investeren. Desondanks dagen de gemeente en corporaties elkaar uit om bij nieuwbouw- en renovatieprojecten extra toekomstbestendige kwaliteit te bieden – binnen de financiële kaders.

⁶ Tenzij woningen onderdeel uitmaken van een VvE of op afzienbare termijn worden gerenoveerd of gesloopt.

4.2 Bewustwording bij huurders

We vinden het belangrijk dat huurders voldoende geïnformeerd worden over hoe ze hun woning en de installaties goed gebruiken, over hun eigen energiegedrag, en de mogelijkheden om energiebewuste keuzes te maken. Daarnaast werken we aan een klimaatbestendige woonomgeving, waarin we hittestress en wateroverlast verminderen en een groene, gezonde woonomgeving bevorderen. Dit is een gezamenlijke verantwoordelijkheid.

Kaderafspraken

K 4.5 Gemeente en corporaties 13 KLIMAATACTIE 	Energiecoaches De gemeente continueert het inzetten van energiecoaches en het beschikbaar stellen van pakketten met kleinschalige energiebesparende maatregelen. De gemeente zoekt samenwerking met de corporaties bij huishoudens die zij lastig kunnen bereiken. Het resultaat hiervan is dat eind 2026 alle corporatiehuurders in Heemstede de mogelijkheid hebben gehad om een gesprek te hebben met een energiecoach.
K 4.6 Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties 13 KLIMAATACTIE 	Delen van informatie Gemeente en corporaties werken samen in het creëren van bewustwording bij huurders. Gemeente deelt informatie over verduurzaming (bijvoorbeeld t.a.v. circulariteit, afvalscheiding en vergroening van tuinen) met corporaties en huurdersorganisaties, die deze informatie via hun kanalen verder verspreiden.
K 4.7 Corporaties en gemeente 15 LEVEN OP HET LAND 	Vergroening van tuinen Waar mogelijk en gewenst⁷ stimuleren de gemeente en corporaties bewoners hun tuin te vergroenen om wateroverlast en hittestress te verminderen en een groene woonomgeving te bevorderen.

4.3 Samenwerking bij verduurzaming

De verduurzaming van de woningvoorraad is een langjarig, intensief en ingewikkeld proces, met snelle ontwikkelingen op het gebied van energieopwekking, isolatie en materiaalgebruik. Dat maakt samenwerking en afstemming van de aanpak tussen gemeente, corporaties en andere partijen noodzakelijk.

Corporaties nemen energiebesparende maatregelen mee met gepland planmatig onderhoud en mutatieonderhoud. Daarbij wordt gekozen voor bewezen technieken en zogenoemde 'no-regret'-maatregelen.

⁷ In sommige delen van de gemeente kan verharding juist nodig zijn om een te drassige tuin te voorkomen. Het [Waterloket](#) biedt hiervoor advies.

Kaderafspraken

K 4.8 Gemeente en corporaties 7 BETAALBARE EN DUURZAME ENERGIE  11 DUURZAME STEDEN EN GEMEENSCHAPPEN  12 VERANTWOORDE CONSUMPTIE EN PRODUCTIE  13 KLIMAATACTIE  15 LEVEN OP HET LAND 	Werkgroep Duurzaamheid Onder regie van de gemeente starten we met een nieuwe Werkgroep Duurzaamheid. Hier bespreken we onder meer: • De concrete gezamenlijke doelen; • Afspraken en samenwerking op inhoudelijke thema's, zoals energiearmoede, warmtetransitie, natuurbescherming, hittestress, ecologie en vergroening, en mobiliteit; • De inzet van openbaar groen in het klimaatadaptief maken van de gemeente. Specifiek wordt er gekeken naar welke rol corporaties kunnen nemen bij het invullen van de '3-30-300 norm'⁸ voor openbaar groen (Groenbeleidsplan 2024-2033 Heemstede); • Afstemmen en zoeken van synergie bij gebiedsgerichte ingrepen (inhoudelijk en qua planning); • Zoeken naar subsidiemogelijkheden; • Het uitwisselen van ervaringen en nieuwe ontwikkelingen, ook uit andere gemeenten en met partijen als netwerkbeheerders en energieleveranciers.
---	---

⁸ Dit betekent dat 1) inwoners minimaal 3 bomen vanuit hun huis kunnen zien, 2) elke wijk 30% bladerdek heeft in de straat en 3) elke bewoner binnen 300 meter toegang heeft tot een groene ruimte van tenminste 400 m².

5. Samenwerking

Gezamenlijke ambities 2024 t/m 2027

Na het maken van de prestatieafspraken begint het werk pas. Gedurende het jaar bespreken we met elkaar de voortgang op de afspraken en sturen waar nodig bij.

5.1 Terugkijken, monitoren, bijsturen, nieuwe afspraken maken

K 5.1 Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties 17 PARTNERSCHAP OM DOELSTELLINGEN TE BEREIKEN	Terugkijken, monitoren, nieuwe afspraken maken De corporaties, gemeente en huurdersorganisaties monitoren alle lopende afspraken. In de overlegstructuur hiervoor integreren we ook het terugkijken op het vorige jaar en het maken van nieuwe jaarafspraken. We houden de volgende overlegstructuur aan. De gemeente en corporaties verzorgen om beurten de agenda, voorzitterschap en verslag & acties. Wanneer er knelpunten in de uitvoering of samenwerking ontstaan zoeken we elkaar snel op en spreken we elkaar aan als dat nodig is. <table><tr><th></th><th>Wie</th><th>Wat</th></tr><tr><td rowspan="4">Voorjaar</td><td>Ambtelijk 1</td><td>Bespreken prestaties vorig jaar Vorbereiden bestuurlijk overleg</td></tr><tr><td>Bestuurlijk 1 (B&W, corporaties, HO's)</td><td>Bespreken prestaties vorig jaar Gesprek volkshuisvestelijke onderwerpen (wethouder en corporatiebestuurders)</td></tr><tr><td>Ambtelijk 2</td><td>Voortgang jaarafspraken</td></tr><tr><td>Ambtelijk 3 (met HO's)</td><td>Voortgang jaarafspraken Vorbereiden bestuurlijk overleg</td></tr><tr><td rowspan="4">Najaar</td><td>Ambtelijk 4</td><td>Voortgang jaarafspraken</td></tr><tr><td>Bestuurlijk 2 (wethouder, corporaties, HO's)</td><td>Voortgang jaarafspraken Gesprek volkshuisvestelijke onderwerpen (wethouder en corporatiebestuurders) Aftrap nieuwe jaarafspraken</td></tr><tr><td>Ambtelijk 5 (met HO's)</td><td>Voortgang jaarafspraken Uitwerken nieuwe jaarafspraken</td></tr><tr><td>Ambtelijk 6</td><td>Voortgang jaarafspraken Afronden nieuwe jaarafspraken</td></tr></table>		Wie	Wat	Voorjaar	Ambtelijk 1	Bespreken prestaties vorig jaar Vorbereiden bestuurlijk overleg	Bestuurlijk 1 (B&W, corporaties, HO's)	Bespreken prestaties vorig jaar Gesprek volkshuisvestelijke onderwerpen (wethouder en corporatiebestuurders)	Ambtelijk 2	Voortgang jaarafspraken	Ambtelijk 3 (met HO's)	Voortgang jaarafspraken Vorbereiden bestuurlijk overleg	Najaar	Ambtelijk 4	Voortgang jaarafspraken	Bestuurlijk 2 (wethouder, corporaties, HO's)	Voortgang jaarafspraken Gesprek volkshuisvestelijke onderwerpen (wethouder en corporatiebestuurders) Aftrap nieuwe jaarafspraken	Ambtelijk 5 (met HO's)	Voortgang jaarafspraken Uitwerken nieuwe jaarafspraken	Ambtelijk 6	Voortgang jaarafspraken Afronden nieuwe jaarafspraken
	Wie	Wat																				
Voorjaar	Ambtelijk 1	Bespreken prestaties vorig jaar Vorbereiden bestuurlijk overleg																				
	Bestuurlijk 1 (B&W, corporaties, HO's)	Bespreken prestaties vorig jaar Gesprek volkshuisvestelijke onderwerpen (wethouder en corporatiebestuurders)																				
	Ambtelijk 2	Voortgang jaarafspraken																				
	Ambtelijk 3 (met HO's)	Voortgang jaarafspraken Vorbereiden bestuurlijk overleg																				
Najaar	Ambtelijk 4	Voortgang jaarafspraken																				
	Bestuurlijk 2 (wethouder, corporaties, HO's)	Voortgang jaarafspraken Gesprek volkshuisvestelijke onderwerpen (wethouder en corporatiebestuurders) Aftrap nieuwe jaarafspraken																				
	Ambtelijk 5 (met HO's)	Voortgang jaarafspraken Uitwerken nieuwe jaarafspraken																				
	Ambtelijk 6	Voortgang jaarafspraken Afronden nieuwe jaarafspraken																				
K 5.2 Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties	Als de hemel valt... Wanneer externe omstandigheden of bijzondere ontwikkelingen bij een van ons de (financiële) mogelijkheden wezenlijk aantast om aan de prestatieafspraken te voldoen, dan treden we in overleg om de ontstane situatie te bespreken en zo nodig afspraken te herzien.																					

Jaarafspraken 2024

1. Passend wonen voor iedereen

1.1 Sociale huurwoningen toevoegen door nieuwbouw

J 1.1 Gemeente	Inzet op ‘echte’ sociale huur De gemeente werkt instrumentarium uit om te zorgen dat voldoende sociale huur gerealiseerd wordt. En dat dit ‘echte’ sociale huur is, met randvoorwaarden voor de doelgroep, wijze van toewijzing, kwaliteit en instandhoudingstermijn. Specifiek zet de gemeente (in lijn met de woonvisie) in elk geval in op een doelgroepenverordening en vereveningsfonds. Ook blijft de gemeente nieuwe mogelijkheden verkennen die ingezet kunnen worden om de realisatie van sociale huurwoningen te bevorderen en corporaties daarvoor in positie te brengen.
----------------	--

1.2 Bestaande bouw: woningen toevoegen, behouden beter benutten, flexwoningen

J 1.2 Corporaties en gemeente	Inventarisatie verdichtingskansen De corporaties en gemeente maken een gezamenlijke inventarisatie van mogelijkheden om in en om de bestaande bouw woningen toe te voegen, bijvoorbeeld via optoppen, sloop-nieuwbouw, transformatie van kantoor- en zorgvastgoed, transformatie van garageboxen of bergingen, of onbebouwde binnenterreinen. De corporaties bepalen met de gemeente welke locaties (binnen het kader van de Omgevingsvisie) het meest kansrijk zijn om verder te verkennen en ontwikkelen en maken hiervoor een planning en prioritering. Bij eventuele verdere planvorming worden de omwonenden betrokken in het participatietraject.
J 1.3 Corporaties	Woningsplitsing Corporaties inventariseren de mogelijkheden voor bouwkundige splitsing en leggen op basis daarvan een ‘vijver’ aan om zo woonruimte toe te voegen. Dat kan tot kleine woningen van minder dan 50m² leiden, zolang de plattegrond voldoende kwaliteit heeft.
J 1.4 Corporaties	Friends-contracten De corporaties brengen de mogelijkheid om vrijesectorhuurwoningen die hiervoor geschikt zijn via Friends-contracten te huren actiever onder de aandacht.
J 1.5 Gemeente en corporaties	Tijdelijke huisvesting Kerklaan De gemeente en Elan Wonen zetten de gesprekken voort over de mogelijkheden van verkoop van het gemeentelijk vastgoed op de locatie Kerklaan ten behoeve van de realisatie van tijdelijke huisvesting.

1.4 Meer beweging op de woningmarkt

J 1.6 Corporaties	Voorrang doorstromers middeldure huur De corporaties bieden alle middeldure huur en vrijesectorhuur in zowel bestaande bouw als nieuwbouw aan met voorrang aan huurders die een sociale huurwoning achterlaten.
J 1.7 Corporaties	Voorrang doorstromers koop Corporaties bieden de woningen die ze verkopen zoveel mogelijk aan doorstromende sociale huurders aan. Ze ontwikkelen daarvoor een methodiek die zo min mogelijk ten koste gaat van de verkoopopbrengst per woning. De corporaties onderzoeken of zij de bestaande voorrangsregelingen bij verkoop van zowel bestaande als nieuwe woningen meer op elkaar kunnen laten aansluiten.
J 1.8 Corporaties en gemeente	Voorrang doorstromers particuliere vrijesectorhuur De corporaties zoeken met de gemeente samenwerking met marktpartijen op, om een werkwijze te vinden waarmee invulling kan worden gegeven aan het doel om nieuwe middeldure huurwoningen van marktpartijen deels toe te wijzen aan doorstromende huurders van sociale huurwoningen.

1.5 Betaalbaarheid

J 1.9 Corporaties	Evenwichtig aanbod primaire en secundaire doelgroep De corporaties streven naar een aanbod van 70% van hun woningen onder de aftoppingsgrenzen, zodat deze beschikbaar zijn voor de primaire doelgroep. Op die manier is er ook voldoende aanbod voor de secundaire doelgroep. De corporaties zijn afhankelijk van welke woningen vrijkomen, wat dit niet exact stuurbaar maakt.
-------------------	--

2. Zorgen voor elkaar

2.1 Huisvesting bijzondere doelgroepen

J 2.1 Corporaties en gemeente	Inzet vrijesectorhuur De corporaties verhuren waar mogelijk en geschikt ruime eengezinswoningen in de vrije sector bij leegkomst via intermediaire verhuur aan jongeren die uit de jeugdzorg uitstromen. Elan Wonen gaat hiermee aan de slag, Pré Wonen gaat de mogelijkheden verkennen. De gemeente laat per situatie tijdig weten of een vergunningaanvraag nodig is en of de aanvraag voldoende kansrijk is. De omwonenden worden vooraf goed betrokken.
J 2.2 Corporaties en gemeente	Korte lijntjes Om snel (bij acute problemen) de juiste contactpersoon te vinden, maken corporaties en gemeente samen met zorg- en welzijnspartijen een lijst met actuele namen en contactgegevens.

J 2.3 Corporaties en gemeente	Subsidiemogelijkheden statushouders De gemeente en corporaties verkennen de mogelijkheden om rijkssubsidies voor het huisvesten van statushouders in te zetten.
J 2.4 Corporaties, gemeente en huurdersorganisaties	Beschikbaarheid reguliere woningzoekenden De corporaties en huurdersorganisaties streven ernaar om minimaal 65% van de vrijkomende woningen toe te wijzen aan regulier woningzoekenden. 65% is een signaalwaarde. Als het aandeel toewijzingen die signaalwaarde nadert, gaan partijen met elkaar in gesprek over mogelijke oplossingen.
J 2.5 Gemeente	Woonzorgvisie De gemeente betreft corporaties, huurdersorganisaties, maatschappelijke en zorg- en welzijnsorganisaties bij de totstandkoming van de gemeentelijke woonzorgvisie.

2.2 Wonen en zorg

J 2.6 Corporaties en gemeente	Ouder worden & prettig wonen Corporaties en gemeente zetten de deelname aan de regionale verhuisregeling 'Ouder worden & prettig wonen' voort en communiceren dit actief onder de huurders. We verkennen op welke manier we nog meer bewoners kunnen bereiken en ondersteunen.
J. 2.7 Gemeente en corporaties	Wmo-overleg Aan het begin van het jaar houden gemeente en corporaties een eerste Wmo-overleg. We bespreken onder meer de planning van ingrepen en actuele Wmo-kwesties, zoals duurzame aanpassingen van badkamers, stallingen voor hulpmiddelen en de toegankelijkheid van gemeenschappelijke ruimtes.

2.3 Woonwagengewoners

J 2.8 Gemeente en corporaties	Nieuw woonwagengebeleid In 2023 is een behoefteonderzoek naar woonwagens uitgevoerd in de gemeenten Bloemendaal, Heemstede en Zandvoort. Naar aanleiding van de resultaten van het behoefteonderzoek stelt de gemeente in 2024 nieuw beleid op voor de huisvesting van woonwagengewoners. Corporaties en woonwagengewoners worden hierbij betrokken.
-------------------------------	--

3. Leefbare en inclusieve wijken

3.1 samenwerking, openbare orde en veiligheid

J 3.1 Gemeente en corporaties	Samenwerking hotspots De gemeente en corporaties spreken onderling én met WIJ Heemstede af hoe de samenwerking concreet vorm te geven.
J 3.2 Corporaties en gemeente	Sociale Coalitie Heemstede De corporaties nemen deel aan de Sociale Coalitie Heemstede. Het doel is gezamenlijk acties oppakken (bijvoorbeeld uit buurtvisies), kennis uitwisselen over kansen, problemen en opgaven en een netwerk op te bouwen.
J 3.3 Corporaties en gemeente	Overlastspreekuur De corporaties gaan deelnemen aan het overlastspreekuur.
J 3.4 Corporaties, gemeente en huurdersorganisaties	Wijkschouw De partijen organiseren een nader te bepalen aantal wijkschouwen. De huurdersorganisaties doen een voorstel voor welke wijken dat in 2024 moeten zijn.
J 3.5 Corporaties	Trainen signalering problemen Corporaties geven een nieuwe impuls aan het trainen van hun medewerkers om signalen van sociale problematiek op te vangen en door te geven. Ook maken ze hier afspraken over met ketenpartners. Elan Wonen heeft al in 2023 een training gegeven en plant een nieuwe training in 2025.
J 3.6 Corporaties	Informereren over leegstand Wanneer woningen langer dan drie maanden leegstaan informeert de corporatie de gemeente hierover en – indien aanwezig – de bewonerscommissie of een ander aanspreekpunt van de huurders.
J 3.7 Gemeente en corporaties	Buurtvisies We starten met het opstellen van buurtvisies, te beginnen met de Provinciënbuurt en vervolgens De Glip.
J 3.8 Gemeente en corporaties	Veiligheid Gemeente en corporaties houden in Q1 een overleg om nadere werkafspraken te maken over het thema veiligheid.
J 3.9 Gemeente en corporaties	Illegaal bouwen bij huurwoningen Gemeente en corporaties houden in Q1 een overleg om nadere werkafspraken te maken over de aanpak van illegale bouwsels bij huurwoningen.
J 3.10 Gemeente en corporaties	Schoon heel en veilig: versterken samenwerking Om elkaar snel (bij acute problemen) te vinden en te kunnen handelen maken de gemeente en corporaties een lijst met de actuele namen en contactgegevens bij gemeente, corporaties en zorg- en welzijnspartijen.

4. Duurzaam en toekomstbestendig wonen

4.1 Duurzame woningvoorraad

J 4.1 Gemeente en corporaties	Meerkosten toekomstbestendige woningbouw Bij een concrete nieuwbouwontwikkeling verkennen de gemeente en corporaties de mogelijkheden in relatie tot de meerkosten van duurzame stappen in lijn met het MRA-convenant Toekomstbestendige Woningbouw.
J 4.2 Corporaties	Aanleg zonnepanelen gestapelde bouw De corporaties maken een plan van aanpak voor de aanleg van zonnepanelen voor gestapelde bouw.

4.2 Bewustwording bij huurders

J 4.3 Gemeente en corporaties	Informatie-uitwisseling energiecoaches – corporaties Gemeente en corporaties spreken een concrete werkwijze af over hoe de energiecoaches zoveel mogelijk huurders bereiken, binnen de kaders van de AVG.
J 4.4 Corporaties	Groene tuinen De corporaties onderzoeken of het mogelijk en wenselijk is om (waar mogelijk volgens de waterkaart) bij mutatie in het huurcontract een norm op te nemen over groene tuinen en het maximaleren van de verharding.

4.3 Samenwerking bij verduurzaming

J 4.5 Gemeente en corporaties	Werkgroep Duurzaamheid In Q1 wordt gestart met de Werkgroep Duurzaamheid en wordt een werkwijze bepaald voor het vervolg.
-------------------------------	---

Bijlage 1: Global Goals



Bijlage 2: Begrippenlijst

Begrip	Definitie
Prijsgrens huurwoning in de sociale sector/ liberalisatiegrens	€ 808,06 (prijspeil 2023)
Regulier woningzoekenden	Regulier woningzoekenden zijn alle woningzoekenden die niet vallen onder één van de volgende urgente groepen: Verhuringen via aanbodmodel: • Herhuisvesting • Sociaal/medisch • Mantelzorg • Uitstroom MI (o.a. Blijfhuis) Verhuringen via directe bemiddeling: • Beheerproblematiek • Stadsvernieuwing / herhuisvesting • Statushouders • Zorg en uitstroom Maatschappelijke Opvang (Pact voor uitstroom)
Primaire en secundaire doelgroep	Met de primaire doelgroep wordt bedoeld de inkomensgroep voor wie het passend toewijzen geldt. Dat betekent dat corporaties deze groep (95% van hen) onder de aftoppingsgrenzen moeten huisvesten om te hoge huren te voorkomen. Voorheen was dit de enige groep die in aanmerking kwam voor huurtoeslag (inmiddels ontvang een deel van de secundaire doelgroep ook in beperkte mate huurtoeslag). De secundaire doelgroep is de inkomensgroep daarboven, maar die nog wel in aanmerking komt voor sociale huur.
Friends-contracten	Een Friends-contract is aan andere term voor woningdelen, met name in de vrijesectorhuur. De term is afkomstig van de Amerikaanse comedyserie Friends, waarbij vrienden een appartement in New York delen.
Aftoppingsgrens	De aftoppingsgrens is de maximale huurprijs waaronder corporaties 95% van de huurders met een laag inkomen passend moeten toewijzen. Dit om te hoge huurprijzen voor lage inkomens te voorkomen. Voor één- en tweepersoonshuishoudens met een laag inkomen geldt de lage aftoppingsgrens (€ 647,19 in 2023). Voor drie- of meerpersoonshuishoudens met een laag inkomen geldt de hoge aftoppingsgrens (€ 693,60 in 2023)

'Echte sociale huur'	Volgens de huidige wet is elke huurwoning onder de liberalisatiegrens een sociale huurwoning. Met 'echte sociale huur' wordt bedoeld dat het om meer dan alleen de prijs gaat, maar ook over de doelgroep die daarvoor in aanmerking komt, de prijs in relatie tot de kwaliteit en dat de woningen langjarig sociaal verhuurd blijven.
Buurtvisie	Dit is de visie op de gewenste ontwikkeling van een buurt, welke maatregelen daarvoor nodig zijn en welke partij wat doet. De visie is integraal, dus het gaat zowel over de woningvoorraad, de leefomgeving, de situatie van de bewoners, maar bijvoorbeeld ook het voorzieningenniveau. De visie baseren we op een eveneens integrale analyse van de fysieke en sociaal-economische situatie in een buurt.

