

## **PRESTATIEAFSPRAKEN 2008-2010**

Gemeente Bergen en Kennemer Wonen

## Inhoudsopgave

|                                                                   |    |
|-------------------------------------------------------------------|----|
| Inleiding                                                         | 3  |
| Prestatieafspraken                                                | 6  |
| 1. Huisvesten van doelgroepen                                     | 7  |
| 1.1 Bereikbaarheid en betaalbaarheid van het woningbezit          | 7  |
| 1.2 Verdeling van woningen                                        | 7  |
| 1.3 Doorstroming en starters                                      | 7  |
| 1.4 Bijzondere doelgroepen                                        | 7  |
| 1.5 Huisuitzettingen/ontruimingen                                 | 8  |
| 2. Kwaliteit van de woningvoorraad                                | 9  |
| 2.1 Nieuwbouw                                                     | 9  |
| 2.2 Verdeling nieuwbouw                                           | 9  |
| 2.3 Financiering                                                  | 10 |
| 2.4 Duurzaamheid                                                  | 10 |
| 2.5 Renovatie, herstructurering en opplussen                      | 10 |
| 2.6 Verkoop van woningen                                          | 11 |
| 2.7 Sloop                                                         | 11 |
| 2.8 Fonds sociale woningbouw                                      | 11 |
| 3. Afstemmen van wonen en zorg                                    | 12 |
| 3.1 Ontwikkelen woonservicezones                                  | 12 |
| 3.2 Wonen en zorg op maat                                         | 12 |
| 3.3 Samenwerking tussen aanbieders van wonen, welzijn en zorg     | 12 |
| 4. Leefbaarheid van buurten en wijken                             | 13 |
| 4.1 Leefbaarheid                                                  | 13 |
| 5. Overige bepalingen                                             | 14 |
| 5.1 Experimenten                                                  | 14 |
| 5.2 Proces: sturing en overleg                                    | 14 |
| 5.3 Geschillenregeling                                            | 14 |
| 5.4 Duur, monitoring en evaluatie                                 | 14 |
| 5.5 Citeertitel                                                   | 14 |
| Bijlage 1 Programmering herstructurering in Bergen                | 15 |
| Bijlage 2 Woningen die verkocht worden als de huur wordt opgezegd | 16 |



## Inleiding

Met het maken van nieuwe prestatieafspraken wordt uitvoering gegeven aan de Woonbeleidsnota 'Van woonwens tot maatwerk' zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Bergen (N-H) in 2005. In het uitvoeringsprogramma wordt het opstellen en afsluiten van prestatie afspraken genoemd als één van de actiepunten.

Sinds 18 mei 2002 voorziet het Besluit beheer sociale-huursector (Bbsh) in een nieuw hoofdstuk over beleidsvoorbereiding van toegelaten instellingen. Bij de bepaling van dit beleid houden deze instellingen - voor de gemeente Bergen voorheen Duinstee en nu Kennemer Wonen - rekening met vastgesteld gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid en vice versa houdt de gemeente rekening met Kennemer Wonen bij het vaststellen van haar gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid. Hiermee beoogt de Bbsh dat gemeenten en toegelaten instellingen jaarlijks overleg voeren over het volkshuisvestingsbeleid. Beide partijen hebben er belang bij om zoveel mogelijk van tevoren de kaders voor het te voeren lokale volkshuisvestingsbeleid vast te leggen. De bedoeling is dat toegelaten instellingen en gemeente hierover tot gezamenlijke afspraken komen over de te verrichten wederzijdse prestaties, de prestatieafspraken.

Kennemer Wonen en de gemeente Bergen zijn van mening dat betere resultaten respectievelijk dezelfde resultaten met minder inspanning bereikt kunnen worden wanneer afspraken worden gemaakt over de inbreng en verantwoordelijkheid van beide partijen ten aanzien van huisvesting, wonen en leefbaarheid. Het maken van afspraken opent de mogelijkheid om in een later stadium te kunnen beoordelen of de verwachte resultaten bereikt zijn.

Deze overeenkomst is een weergave van de wederzijdse inspanningsverplichtingen en het daarvoor benodigde onderlinge vertrouwen tussen partijen. Zij vormt de wederzijdse intenties en ambities alsmede de resultaten die zij hiervoor in de periode tot 2010 willen behalen. De afspraken in deze overeenkomst zijn van kracht binnen de grenzen van de gemeente Bergen (N-H) en gelden dus ook slechts voor het corporatiebezit binnen de gemeentegrenzen.

### *Kader waarbinnen afspraken worden gemaakt*

Beide partijen geven met het vastleggen van afspraken uitvoering aan de juridische kaders zoals die zijn beschreven in het Besluit beheer sociale-huursector en de Huisvestingswet.

Daarnaast geven beide partijen met deze afspraken uitvoering aan de beleidsmatige kaders zoals die zijn beschreven in:

- De gemeentelijke 'Woonbeleidsnota Van woonwens tot maatwerk', door de gemeenteraad van Bergen vastgesteld in 2005;
- De 'Regionale woonvisie Noord-Kennemerland 2005-2015', vastgesteld door de regiogemeenten (Alkmaar, Heerhugowaard, Langedijk, Schermer, Graft-De Rijp, Heiloo, Castricum en Bergen) in 2006;
- De 'Huisvestingsverordening Bergen 2007', vastgesteld door de gemeenteraad van Bergen in 2007;
- Andere aanpalende beleidsterreinen, zoals ruimtelijke ordening inclusief de daarbinnen gehanteerde regelingen<sup>1</sup>.

### *Doelstelling overeenkomst*

Doel van de overeenkomst is:

- het verschaffen van een kader voor (jaarlijks) te maken (evaluatie) afspraken tussen de gemeente en Kennemer Wonen;
- het uitwerken van doelstellingen op het beleidsterrein wonen (volkshuisvesting) in een samenstel van met elkaar samenhangende afspraken;
- het vastleggen van wederzijdse verantwoordelijkheden en bevoegdheden.

### *Verantwoordelijkheden en partijen*

Deze overeenkomst wordt aangegaan tussen de gemeente Bergen, hierna te noemen 'de gemeente' en woningcorporatie Kennemer Wonen, hierna te noemen 'de corporatie'. De gemeente wordt

<sup>1</sup> De gemeente Bergen is momenteel een gebiedsvisie aan het voorbereiden. Deze zal rekening houden met het vastgesteld beleid t.a.v. volkshuisvesting. Bij de jaarlijkse evaluatie van de prestatie afspraken kan indien nodig een extra passage toegevoegd worden aan de afspraken m.b.t. de gebiedsvisie.



vertegenwoordigd door de wethouder Volkshuisvesting, de heer J. Mesu; de corporatie wordt vertegenwoordigd door haar directeur, de heer M.H.J. van Hooff.

Beide partijen hebben een verantwoordelijkheid voor een goede huisvestings- en woonsituatie binnen de gemeente Bergen, zij het ieder vanuit een eigen invalshoek.

De gemeente is eindverantwoordelijk voor het uitvoeren van het woonbeleid, het huisvestingsbeleid (woonruimteverdeling), het uitvoeren van de taakstelling pardonregeling en het ruimtelijke ordeningsbeleid in de gemeente Bergen. De basis van het woonbeleid staat beschreven in het Woonbeleidsnota 'Van woonwens tot maatwerk' en de 'Regionale Woonvisie Noord-Kennemerland 2005-2015'

De corporatie heeft een specifieke maatschappelijke opdracht en heeft binnen haar werkdomein twee kerntaken: de zorg voor huisvesting van mensen in kwetsbare posities en in relatie daarmee het bijdragen aan de duurzaamheid en leefbaarheid van woongebieden. De verantwoordingsvelden zijn vastgelegd in het Besluit beheer sociale-huursector (Bbsh).

#### *Toelichting gebruikte begrippen*

In deze overeenkomst wordt verstaan onder:

- Aftoppingsgrens: huurprijzen op grond van artikel 20 van de Huursubsidiewet; boven de eerste aftoppingsgrens wordt voor het gedeelte dat boven de grens komt geen huurtoeslag toegekend (behoudens voor alleenstaanden, 65 plussers en gehandicapten);
- Betaalbare woningen: Woningen tot en met Categorie 2 woningen;
- Bbsh: Besluit beheer sociale-huursector; Besluit waarin de uitgewerkte rechten en plichten van de woningcorporaties zijn vastgelegd;
- BLS: Besluit Locatiegebonden Subsidie, provinciale subsidie die gebruikt kan worden om woningbouwproducties die financieel moeilijk realiseerbaar zijn vanwege sociale doelstellingen te ondersteunen, alsmede voor de advisering omtrent dergelijke projecten;
- Categorie 1 woningen: huurwoningen met een huurprijs tot de eerste aftoppingsgrens (€499,51 p/mnd, prijspeil juli 2008) en nieuwbouwkooptoningen met een koopprijs tot de koopprijsgrens (€158.850,-, prijspeil juli 2008);
- Categorie 2 woningen: huurwoningen met een huurprijs tussen de eerste aftoppingsgrens (€499,51 p/mnd, prijspeil juli 2008) en de hoogste aftoppingsgrens (€631,73 p/mnd, prijspeil juli 2007); hierboven wordt geen huurtoeslag meer verleend) en nieuwbouwkooptoningen met een koopprijs tussen €158.850,- en €209.300,- (prijspeil juli 2008);
- Doelgroep(en) van beleid: primaire doelgroepen zijn:
  - De inkomensgroep die op grond van de Huisvestingswet bij voorrang in aanmerking komt voor sociale woningen;
  - Ingezetten van de regio Noord Kennemerland met een belastbaar inkomen tot €38.050,- (prijspeil juli 2008);
- Kernvoorraad: de voorraad sociale huurwoningen (Categorie 1 huurwoningen) met een huurprijs (inclusief subsidiabele servicekosten) beneden de aftoppingsgrens voor één en tweepersoonshuishoudens als bedoeld in de Wet op de huurtoeslag (€499,51 p/mnd, prijspeil juli 2008);
- Koopgarant: de corporatie biedt een woning aan tegen een gereduceerde marktprijs. De kortingspercentages kunnen variëren. Als de bewoner verhuist, is hij verplicht de woning terug te verkopen aan de corporatie. De waardeontwikkeling wordt tussen de corporatie en bewoner gedeeld.
- Koopprijsgrens: het daaromtrent in artikel 6, lid 3 van de Huisvestingswet bepaalde, dan wel op grond van artikel 6, lid 4 van de Huisvestingswet toegestane (€158.850,- prijspeil 1 juli 2008);
- Levensloopbestendig: Het zodanig bouwen van een woning dat mensen er gedurende verschillende fasen van hun leven in kunnen (blijven) wonen. Dit wordt bereikt door onder meer vrije indeelbaarheid en flexibiliteit, het voldoen aan de woningeisen voor senioren, gebruiksgemak (domotica), veiligheid, toegankelijkheid en aanpasbaarheid. Een nieuwbouwwoning is levensloopbestendig als deze voldoet aan en gecertificeerd is door Woonkeur;
- Nultredenwoning: Een woning die zonder trappen van buitenaf bereikbaar is en waarbij de zogenaamde 'primaire ruimtes' (de keuken, het sanitair, de woonkamer en minimaal één



slaapkamer) zich op dezelfde woonlaag bevinden. Drempels in de woning zijn laag of ontbreken.

- Opplussen: in bestaande woningen voorzieningen treffen om bestaande woningen beter toegankelijk, bruikbaar, veiliger en gebruiksvriendelijker te maken (eventueel te kwalificeren met een oppluslabel);
- Sociale woningen: Categorie 1 woningen.
- WMO: Wet Maatschappelijke Ondersteuning.
- Woonkeurlabel: het Woonkeurlabel Woonkeur is een certificaat dat kan worden afgegeven aan nieuwbouwwoningen met voldoende woontechnische kwaliteit: een woning met Woonkeur kent een hoog niveau aan gebruikskwaliteit, inbraakwerendheid en sociale veiligheid, toegankelijkheid en flexibiliteit en aanpasbaarheid. De eisen uit Woonkeur behoeden individuele consumenten voor ontwerpfouten die in de toekomst ongemak kunnen opleveren. Door de flexibiliteit zijn woningaanpassingen in geval van extra zorgbehoefte eenvoudig realiseerbaar. Een woning die voldoet aan en gecertificeerd is door Woonkeur is een levensloopbestendige woning.
- Woonservicezone: een gebied met een straal van ongeveer 400 meter waar voldoende zorggeschikte woningen en voorzieningen beschikbaar zijn (winkels, zorg, welzijn, openbaar vervoer)

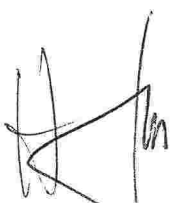


## **Prestatieafspraken**

Beide partijen leggen prestatieafspraken vast op het gebied van:

1. De huisvesting van (primaire en bijzondere) doelgroepen van beleid;
2. De kwaliteit van de woningvoorraad (verkoop, sloop, nieuwbouw en verbetering van woningen);
3. Afstemmen van wonen en zorg;
4. De leefbaarheid van buurten en wijken.

Jaarlijks worden deze prestatieafspraken geëvalueerd. Tevens worden dan richtinggevende afspraken gemaakt voor de jaren opvolgend.



## 1. Huisvesten van doelgroepen

### 1.1. De bereikbaarheid en betaalbaarheid van het woningbezit

- De corporatie houdt het aandeel kernvoorraad in de gemeente Bergen op minimaal 80% van hun woningbezit (in 2008 besloeg de kernvoorraad in Bergen 84%, 2350 woningen).
- De corporatie zorgt ervoor dat de huidige kernvoorraad per saldo minimaal op peil blijft en streeft naar uitbreiding van de kernvoorraad door bij nieuwbouwprojecten minimaal 30% van de woningen in de sociale sector, categorie 1, te bouwen.
- De corporatie stelt jaarlijks de kernvoorraad vast met een doorkijk naar de twee opvolgende jaren. De resultaten hiervan worden ter beschikking van de gemeente gesteld.
- Om te kunnen voorzien in een passend woningaanbod houdt het huurbeleid van de corporatie rekening met een voldoende differentiatie in huurprijs binnen de kernvoorraad in relatie tot de omvang en samenstelling van de doelgroep.
- De corporatie monitort jaarlijks haar woningbezit. In ieder geval wordt een indeling naar wijk, woningtype en huurprijsklasse (Bbsh-normen) gehanteerd. De monitoringsresultaten worden ter beschikking van de gemeente gesteld.

### 1.2. Verdeling van woningen

- Beide partijen werken binnen de kaders van de Huisvestingsverordening Bergen 2007.
- De huurwoningen worden toegewezen volgens de Huisvestingsverordening Bergen 2007 en het regionale woonruimteverdelingsstelsel.
- Nieuwbouw koopwoningen in categorie 1 (inclusief Koopgarant) worden toegewezen volgens de Huisvestingsverordening Bergen 2007.

### 1.3. Doorstroming en starters

- Beide partijen zijn van mening dat het instrument van doorstroming geschikt is om te bewerkstelligen dat de kernvoorraad in grotere mate dan nu het geval is bezet gaat worden door de personen die op de betaalbare voorraad zijn aangewezen (waaronder starters).
- Om doorstroming te bevorderen streeft de corporatie ernaar om door nieuwbouw ook duurdere huurwoningen (categorie 2) toe te voegen en streven gemeente en corporatie ernaar om door nieuwbouw goedkope koopwoningen (inclusief Koopgarant) toe te voegen. Hiertoe vindt bij nieuwbouw minimaal 30% plaats in categorie 1 en minimaal 10% plaats in categorie 2 (huur of koop). Veertig procent van de nieuwbouw vindt daarmee plaats in categorie 1 en 2 (huur of koop).
- Om starters en woningzoekenden met lage inkomens kansen te geven op de koopwoningenmarkt en om huurders de kans te geven om door te stromen naar een koopwoning, onderzoeken de gemeente en de corporatie doorlopend of het tot de mogelijkheden behoort om middels specifieke constructies (bijvoorbeeld financiële of bouwtechnische constructies) koopwoningen voor deze categorieën woningzoekenden bereikbaar te maken.
- Eén van de mogelijkheden om koopwoningen bereikbaar te maken en te houden is door deze te verkopen in Koopgarant. Daarom zet de corporatie zich in om daar waar zij koopwoningen realiseert in categorie 1 en 2, deze te verkopen in Koopgarant.
- Onderkend wordt dat Koopgarantwoningen weliswaar de mogelijkheid bieden om onder de marktwaarde een woning aan te bieden, maar dat hiermee nog geen garantie bestaat dat de woningen - bij doorverkoop - ook voor de betaalbare klasse behouden blijven.
- Om dit te ondervangen verkoopt de corporatie de woningen daarom bij terugkoop zoveel mogelijk opnieuw in Koopgarant.

### 1.4. Bijzondere doelgroepen

- De corporatie en de gemeente spreken af dat de corporatie jaarlijks 5% van de vrijkomende woningen beschikbaar stelt voor het huisvesten van bijzondere doelgroepen (2e kansers, verslaafden, psychiatrische patiënten, etc.). Hiermee wordt aangesloten bij de afspraken die in de regio worden gemaakt, onder meer in het kader van het regionale transferpunt (zoals geregeld in de nota 'Onder de Pannen' van de gemeente Alkmaar).
- De corporatie onderkent het belang van het huisvesten van statushouders en gepardonneerden en zal zich inspannen conform de aan de gemeente gestelde opgave statushouders en gepardonneerden te huisvesten. De corporatie stelt hiertoe 5% van de



vrijkomende woningen beschikbaar. Voor de uitvoering van het huisvesten van statushouders en gepardonneerden wordt het regionale transferpunt gebruikt.

### **1.5 Huisuitzettingen/ontruimingen**

Ieder jaar komen in Bergen enkele huisuitzettingen voor, bijvoorbeeld vanwege huurschulden of overlast. De gemeente en corporatie onderzoeken gezamenlijk welke mogelijkheden er zijn om huisuitzettingen/ontruimingen zoveel mogelijk te voorkomen, of er al voldoende gedaan wordt om dit te voorkomen en of dit verbeterd kan worden. Indien huisuitzetting/ontruiming onvermijdelijk is, worden er nu per huisuitzetting/ontruiming afspraken gemaakt tussen de gemeente en corporatie over de afhandeling daarvan. De gemeente en corporatie onderzoeken tevens gezamenlijk of het mogelijk, c.q. wenselijk is, om te komen tot een generiek afsprakenkader/werkwijze voor huisuitzettingen/ontruimingen, die onvermijdelijk zijn.





## 2. Kwaliteit van de woningvoorraad

### 2.1. Nieuwbouw

- De gemeente en de corporatie hebben een gezamenlijke verantwoordelijkheid voor de instandhouding en ontwikkeling van een op de behoefte toegesneden kernvoorraad in de gemeente. De corporatie bouwt hiertoe in nader aan te geven aantallen sociale huurwoningen met een differentiatie in huurprijs die gerelateerd is aan de omvang en samenstelling van de doelgroep. Uitgangspunt hierbij is dat de huidige kernvoorraad per saldo minimaal op peil blijft en dat er naar gestreefd wordt om de kernvoorraad uit te breiden door bij nieuwbouwprojecten minimaal 30% van de woningen in de sociale sector, categorie 1, te bouwen. Om doorstroming te bevorderen streeft de corporatie ernaar om door nieuwbouw ook duurdere huurwoningen (categorie 2) toe te voegen en streven gemeente en corporatie ernaar om door nieuwbouw goedkope koopwoningen (inclusief Koopgarant) toe te voegen. Hiertoe vindt bij nieuwbouw minimaal 30% plaats in categorie 1 en minimaal 10% plaats in categorie 2 (huur of koop). Veertig procent van de nieuwbouw vindt daarmee plaats in categorie 1 en 2 (huur of koop). De corporatie realiseert in het belang van de lokale volkshuisvesting nieuwbouwwoningen en ontwikkelt planvorming daartoe, waarbij ook koopwoningen kunnen worden gebouwd. De corporatie verschaft de gemeente jaarlijks een overzicht van de aantallen nieuwbouwwoningen, met onder meer een indeling in (huur)prijsklasse. De gemeente heeft als doelstelling om conform de Regionale Woonvisie en de gemeentelijke Woonbeleidsnota in de periode 2005-2015 minimaal 700 woningen toe te voegen aan het woningbestand en zal zich inspannen hiervoor geschikte bouwlocaties te vinden.
- De gemeente en corporatie houden bij het opstellen van woningbouwprogramma's voor bouwlocaties rekening met de resultaten van het 'Regionaal Woonwensen en woonbelevingsonderzoek' uit 2008.
- De corporatie staat open voor de realisatie van andere typen woonvormen, zoals bijvoorbeeld groepswonen voor ouderen.

### 2.2. Verdeling nieuwbouw

Bij bouwprojecten wordt een verdeling qua prijscategorieën gemaakt welke voldoet aan de doelstellingen zoals geformuleerd in de Regionale Woonvisie en gemeentelijke Woonbeleidsnota 'Van woonwens tot maatwerk'. Deze verdeling geldt zowel voor ontwikkelaars als de corporatie. Dit houdt in:

- Minimaal 30% van de aantallen nieuw te bouwen woningen wordt gerealiseerd in categorie 1 (huur of koop);
- Minimaal 10% van de aantallen nieuw te bouwen woningen wordt gerealiseerd in categorie 2 (huur of koop);
- Tabel 1 geeft een overzicht naar prijscategorieën van de 4 woningbouwprojecten in het kader van het accommodatiebeleid in de gemeente Bergen waarbij Kennemer Wonen participeert. De verdeling van categorie 1 en 2 dient over de totale toename van het aantal woningen (40) tenminste conform de in de tabel genoemde verdeling te zijn, zoals opgenomen in de rij "Totaal toename", te weten minimaal 30% en minimaal 10%. De te slopen woningen (Elkshove fase 1) dienen in dezelfde prijscategorie te worden gecompenseerd (dit gebeurt deels ter plaatse en deels op de locatie Kerkedijk/De Beeck).

Tabel 1 De vier woningbouwprojecten van het accommodatiebeleid waarbij Kennemer Wonen participeert

| Project                        | Categorie 1  |             |     | Categorie 2 |    | Vrij (Cat.3&4) |     | Totaal       |             |                   |
|--------------------------------|--------------|-------------|-----|-------------|----|----------------|-----|--------------|-------------|-------------------|
|                                | aantal sloop | aantal bouw | %   | aantal bouw | %  | aantal bouw    | %   | aantal sloop | aantal bouw | per saldo toename |
| Elkshove fase 1                | 12           | 2           | 12  | 4           | 23 | 11             | 65  | 12           | 17          | 5                 |
| Kerkedijk/De Beeck             | 0            | 22          | 100 | 0           | 0  | 0              | 0   | 0            | 22          | 22                |
| Dr. Van Peltlaan 5             | 0            | 0           | 0   | 0           | 0  | 5              | 100 | 0            | 5           | 5                 |
| De Laars                       | 0            | 0           | 0   | 0           | 0  | 8              | 100 | 0            | 8           | 8                 |
| <b>Totaal te slopen/bouwen</b> | 12           | 24          | 46  | 4           | 8  | 24             | 46  | 12           | 52          | 40                |
| <b>Totaal toename</b>          |              | 12          | 30  | 4           | 10 | 24             | 60  |              | 40          |                   |

- De genoemde verdeling in prijscategorieën dient bij alle projecten waaraan Kennemer Wonen deelneemt in eerste instantie gehaald te worden per project en indien dit niet mogelijk is, over het totaal aantal te realiseren woningen per voormalige gemeente (Bergen, Egmond, Schoorl). Het is dus niet perse vereist dat bij elk individueel project de doelstelling gehaald wordt, mits dat maar elders gecompenseerd wordt binnen de periode tot aan 2015. Over deze compensatie dienen vooraf bindende afspraken gemaakt en vastgelegd te worden.

### 2.3. Financiering

Indien sprake is van een vastgesteld financieel begrotingstekort<sup>2</sup> op een woningbouwproject als gevolg van sociale volkshuisvestingsdoelstellingen, dan is de gemeente bereid om te onderzoeken of het mogelijk is BLS-gelden aan te boren, teneinde de sociale volkshuisvestingsdoelstellingen te behalen.

### 2.4 Duurzaamheid

Het gaat bij deze prestatieafspraken niet alleen om aantallen woningen en prijsklassen. Minstens zo belangrijk is de kwaliteit van wat er gebouwd gaat worden. Daarbij staat duurzaamheid voorop. Duurzaamheid zegt iets over het energiegebruik van de woningen, het zegt iets over het materiaalgebruik en het zegt iets over het ontwerp. Over alle drie onderwerpen hebben de gemeente en de corporatie afspraken gemaakt.

- *Levensloopbestendigheid*

Minimaal 75% van de nieuwbouwwoningen wordt levensloopbestendig gebouwd. Nieuwbouwwoningen zijn levensloopbestendig indien zij voldoen aan en gecertificeerd zijn door Woonkeur. Dat is een enorme uitdaging. We bouwen op een manier zodat we nooit meer van onze woningen af willen. De gemeente Bergen loopt voorop als het gaat om kwaliteit van haar woningvoorraad. Natuurlijk komt dat mede door haar prachtige omgeving, maar het is ook het gevolg van slim beleid. Er is in het verleden met beleid gebouwd. Gevarieerd en mooi. Dat willen we voortzetten.

- *Nultredenwoningen*

Naast levensloopbestendig bouwen, dient er ook aandacht te zijn voor de realisatie van nultredenwoningen. Daarom wordt bij nieuwbouw zoveel mogelijk ingezet op de realisatie van nultredenwoningen. Bij nieuwbouw in woonservicegebieden zal het accent in het bijzonder liggen op de realisatie van nultredenwoningen.

- *Energiegebruik*

De corporatie zorgt ervoor dat vanaf 1-1-2009 vrijkomende woningen van het energielabel zijn voorzien. Op 1-1-2010 geldt dit voor alle woningen. Reeds nu heeft de corporatie een goed overzicht van de energieprestaties van haar bezit. Voor de bestaande bouw zal zij tot 2012 een reductie van CO<sub>2</sub> uitstoot bewerkstelligen van 10%.

Voor de nieuwbouw ligt de ambitie van de corporatie nog hoger. De corporatie streeft naar een EPC van 0,6, bijvoorbeeld door warmtepompen toe te passen. Hierdoor gaan de energielasten omlaag. In dit document wordt gesproken over netto huren. De energiekosten, die een steeds groter deel van de woonlasten vormen, blijven hierdoor buiten beschouwing. In de toekomst willen de gemeente en corporatie afspraken maken over de hoogte van de woonlasten en niet meer louter over de netto huren.

- *Materiaalgebruik*

In het Bouwbesluit is hier veel over vastgelegd. De corporatie zal beleid ontwikkelen om tot een duurzamer materiaalgebruik te komen.

### 2.5 Renovatie, herstructurering, opplussen

- *Renovatie en herstructurering*

De corporatie heeft op hoofdlijnen een programmering voor herstructurering in Bergen opgesteld. Deze programmering staat in bijlage 1. De corporatie zet zich in om deze programmering ten uitvoer te brengen. De corporatie stelt de gemeente tijdig op de hoogte van nieuwe

<sup>2</sup> De begroting van een project wordt daartoe aan de gemeente ter hand gesteld zodat de gemeente via onafhankelijk advies al dan niet met behulp van BLS-gelden het tekort kan kwantificeren. Dit is een voorwaarde voor het verlenen van BLS-gelden.

herstructureringsplannen. Bij renovatie en herstructurering houdt de corporatie rekening met de resultaten van het 'Regionaal Woonwensen en woonbelevingsonderzoek' uit 2008.

- *Opplussen*

De corporatie onderzoekt de mogelijkheden voor het verbeteren van de bruikbaarheid, toegankelijkheid en bereikbaarheid van hun bestaande huurwoningenvoorraad (opplusonderzoek). Dit met het doel om te bezien in hoeverre het mogelijk is de huurwoningenvoorraad te moderniseren, meer levensloopbestendig te maken en om kansen te benoemen om wonen met zorg in de gemeente verder te ontwikkelen.

## **2.6 Verkoop van woningen**

De corporatie informeert vooraf de gemeente bij het voornemen tot verkoop van bestaande huurwoningen. In het jaarverslag van de corporatie wordt aangegeven hoeveel woningen elk jaar zijn verkocht. De corporatie is voornemens in de komende jaren slechts enkele woningen te verkopen. Zie bijlage 2. Uitgangspunt bij de verkoop van huurwoningen is dat de huidige kernvoorraad per saldo minimaal op peil blijft en dat verkoop herstructurering van de buurt op langere termijn niet in de weg mag staan.

## **2.7 Sloop woningen**

De corporatie stelt de gemeente op de hoogte van voornemens tot sloop van woningen. Indien er woningen worden gesloopt die tot de kernvoorraad behoren, dan dient de corporatie deze middels nieuwbouw in dezelfde prijscategorie (categorie 1) te compenseren, zodat de kernvoorraad per saldo niet afneemt. De corporatie zal zich inspannen om in overleg met huurders en huurdervereniging overeenstemming te bereiken over herhuisvesting van huurders. De corporatie dient te beschikken over een sloopbesluit alvorens huurders tot stadsvernieuwingsurgent kunnen worden aangewezen.

## **2.8 Fonds Sociale Woningbouw**

De gemeente Bergen kan subsidie verstrekken uit het Fonds Sociale Woningbouw om bepaalde projecten met sociale volkshuisvestingsdoelstellingen financieel te ondersteunen, mits vastgesteld is dat rijks- en of provinciale subsidies niet toereikend zijn.

### **3. Afstemmen van wonen en zorg**

#### **3.1 Ontwikkeling woonservicezones**

- De gemeente en corporatie zetten zich in – zowel individueel als gezamenlijk – voor het bevorderen van wonen, welzijn en zorg op maat in de gemeente Bergen door middel van het ontwikkelen van woonservicezones.
- De corporatie is bereid om mede gestalte te geven aan de uitvoering van de raamovereenkomst 'Naar actieplannen woonservicezones'.
- De corporatie is bereid om mede gestalte te geven aan de uitvoering van de actieplannen woonservicegebieden per kern. De corporatie wil in het bijzonder investeren in woonservicezones in het centrum van Schoorl en het gebied rond Elkshove in Bergen.

#### **3.2 Wonen en zorg op maat**

- Beide partijen voeren een actief beleid om mensen met een beperking te adviseren bij de aanpassingen in woningen.
- De uit de WMO voortvloeiende verantwoordelijkheden en taken worden door beide partijen uitgewerkt.

#### **3.3 Samenwerking tussen aanbieders van wonen, welzijn en zorg**

- De corporatie is bereid om samen te werken met aanbieders van welzijn en zorg om te komen tot een optimaal voorzieningenaanbod in de kernen op het gebied van wonen, welzijn en zorg.



## 4. Leefbaarheid van buurten en wijken

### 4.1 Leefbaarheid

- Beide partijen zullen komen tot nadere afspraken over de leefbaarheid en wijk- en buurtbeheer. Hierbij kan ingegaan worden op de fysieke woonomgeving, de sociale woonomgeving, ongenoegens en veiligheid.
- De corporatie is bereid te participeren in het wijkgericht werken, voor wat betreft die wijken waar ze veel woningbezit heeft.
- De corporatie en gemeente werken nader uit hoe zij samen vorm gaan geven aan het wijkgericht werken.
- De corporatie is bereid budget beschikbaar te stellen om te investeren in de leefbaarheid van buurten en wijken.



## 5. Overige bepalingen

### 5.1 Experimenten

- Partijen zijn bevoegd om in onderling overleg van de bepalingen van deze overeenkomst af te wijken teneinde experimenten mogelijk te maken ter versterking van volkshuisvestingsbeleid, waaronder in elk geval de bevordering van de doorstroming en bestrijding van scheefheid. In dat geval sluiten zij een aanvullende overeenkomst waarin in ieder geval afspraken worden gemaakt over de inhoud, het toepassingsgebied en de tijdsduur van het experiment. Voorts worden afspraken gemaakt over de begeleiding, de evaluatie en de te evalueren punten.

### 5.2 Proces: Sturing en overleg

- In een periodiek bestuurlijk overleg tussen gemeente en woningcorporatie komt in elk geval de voortgang van de afspraken, welke voortvloeien uit de gemaakte prestatieafspraken, aan de orde, evenals de mogelijke noodzaak tot tussentijdse bijstelling van afspraken.
- De corporatie zal de gemeente op ambtelijk en politiek niveau steeds zo tijdig mogelijk informeren over alle onderwerpen van beleid en beheer en voornemens tot beleid op de onderwerpen die raakvlakken hebben met de gemeentelijke taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden.
- Op ambtelijk niveau vindt afhankelijk van actuele onderwerpen regelmatig onderling overleg plaats.

### 5.3 Geschillenregeling

- Als er geschillen mochten ontstaan naar aanleiding van de afspraken in deze overeenkomst, dan wel van andere overeenkomsten die daarvan het gevolg zijn of daaruit afgeleid zijn, vindt bestuurlijk overleg plaats om dit verschil van mening op te lossen. Indien de geschillen via overleg niet tot een oplossing worden gebracht dan kunnen beide partijen een of meerdere deskundigen benoemen. Aan deze deskundigen wordt het geschil ter advisering voorgelegd. Aan de uitspraak van de deskundigen wordt door partijen zwaar gewicht toegekend, maar is niet bindend. Iedere partij betaalt 50% van de kosten van de deskundigen.

### 5.4 Duur, monitoring en evaluatie

- Wijziging van onderdelen van deze overeenkomst kan slechts schriftelijk plaatsvinden en met instemming van alle betrokken partijen. Nieuwe afspraken worden gemaakt naar aanleiding van de monitoring, ontwikkelingen op de woningmarkt en vigerende beleidskaders.
- De overeenkomst wordt aangegaan voor een periode van 2 jaar vanaf de datum van ondertekening. Beide partijen zullen de overeenkomst jaarlijks evalueren en indien nodig aanpassen op basis van een daaraan voorafgaande monitoring; de monitorresultaten worden gekoppeld aan het activiteitenoverzicht van de corporatie, worden door beide partijen schriftelijk vastgelegd en zowel ambtelijk als bestuurlijk besproken.

### 5.5. Citeertitel

- Deze overeenkomst kan worden aangehaald als "PRESTATIEAFSPRAKEN BERGEN EN KENNEMER WONEN 2008-2010"

Aldus overeengekomen te Alkmaar, 9 oktober 2008

Namens de Gemeente Bergen



Wethouder Volkshuisvesting dhr. J. Mesu

Namens woningcorporatie Kennemer Wonen



Directeur dhr. M.H.J. van Hooff

## **Bijlage 1 Programmering herstructurering in Bergen**

### **Verspijckweg Bergen aan Zee**

6 eengezinswoningen maken plaats voor 6 nieuwe eengezinswoningen. De woningen vallen in de eerste categorie. Huurders kunnen kiezen voor uitbreiding van hun woning waardoor de huur in de tweede categorie komt.

### **Boendermakerhof Bergen**

25 woningen maken plaats voor:

|                                           |    |
|-------------------------------------------|----|
| Appartement groot                         | 5  |
| Appartement met galerij op begane grond   | 9  |
| Appartement met galerij eerste verdieping | 9  |
| Grondgebonden woning                      | 8  |
| Twee onder één kap                        | 2  |
| Totaal                                    | 33 |
| Geschikt voor senioren                    | 22 |

### **Elkshove (fase 3) Bergen**

28 woningen maken plaats voor levensloopbestendige woningen. Aantallen nog niet bekend.

### **Breelaan Bergen**

De oude Wittenburg is inmiddels gesloopt. Ook de twee woningen daar achter worden gesloopt en maken plaats voor 6 huur- en 18 koopappartementen.

## Bijlage 2 Woningen die verkocht worden als de huur wordt opgezegd

| <b>Straat</b>  | <b>Huisnr.</b> | <b>Postcode</b> | <b>Plaats</b> |
|----------------|----------------|-----------------|---------------|
| Peperstraat    | 1              | 1935BD          | EGMOND-BINNEN |
| Peperstraat    | 2              | 1935BE          | EGMOND-BINNEN |
| Peperstraat    | 3              | 1935BD          | EGMOND-BINNEN |
| Peperstraat    | 4              | 1935BE          | EGMOND-BINNEN |
| Peperstraat    | 9              | 1935BD          | EGMOND-BINNEN |
| Peperstraat    | 10             | 1935BE          | EGMOND-BINNEN |
| Peperstraat    | 12             | 1935BE          | EGMOND-BINNEN |
| Peperstraat    | 16             | 1935BE          | EGMOND-BINNEN |
| Peperstraat    | 18             | 1935BE          | EGMOND-BINNEN |
|                |                |                 |               |
| Rak            | 2              | 1862HV          | BERGEN NH     |
| Rak            | 6              | 1862HV          | BERGEN NH     |
| Rak            | 16             | 1862HV          | BERGEN NH     |
| Wetering       | 49             | 1862HP          | BERGEN NH     |
| Wetering       | 61             | 1862HP          | BERGEN NH     |
| Wetering       | 73             | 1862HP          | BERGEN NH     |
| Wetering       | 77             | 1862HP          | BERGEN NH     |
|                |                |                 |               |
| Luiveland      | 4              | 1861JD          | BERGEN NH     |
| Luiveland      | 8              | 1861JD          | BERGEN NH     |
|                |                |                 |               |
| Voorweg        | 102            | 1871CR          | SCHOORL       |
| Wagenmakersweg | 12             | 1873GH          | GROET         |