



Prestatieafspraken gemeente Haarlem, Woningbouwvereniging Rosehaghe, bewonerscommissie Rosehaghe.

Op grond van de Woningwet 2015 dienen corporaties een met de huurdersorganisatie afgestemd bod te doen op het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid.

De gemeente Haarlem heeft in 2016 het volkshuisvestelijk beleid geactualiseerd. In maart 2017 heeft de gemeenteraad de Woonvisie 2017-2020 "Doorbouwen aan een (t)huis" vastgesteld.

Op basis van gesprekken tussen gemeente, het bestuur van de woningbouwvereniging en bewonerscommissie heeft Rosehaghe een bod geformuleerd op het Haarlems Volkshuisvestingsbeleid voor 2017 en 2018.

Rosehaghe heeft de intentie om de in het bod opgenomen bijdragen en activiteiten ook in de jaren daarna voort te zetten, zoals ook blijkt uit de meerjarenbegroting.

De gemeente Haarlem, bestuur en bewonerscommissie van Rosehaghe zijn van mening dat met de in bijgevoegd bod opgenomen bijdragen en activiteiten een belangrijke bijdrage aan het gemeentelijk volkshuisvestelijk beleid wordt geleverd op het gebied van beschikbaarheid van sociale huurwoningen, de verduurzaming van de woningvoorraad en het behoud van de ongedeelde stad.

Partijen spreken af jaarlijks in mei van ieder jaar te overleggen over voortgang en actualisatie van de gemaakte afspraken, of eerder wanneer daartoe aanleiding is.

Aldus getekend op 1 juni 2017 in Activiteitencentrum Het Zaeltje van Rosehaghe:

Gemeente Haarlem

Woningbouwvereniging
Rosehaghe

Bewonerscommissie
Rosehaghe

Drs. J.L. Langenacker
Wethouder Wonen

H.J. Zeevenhooven, voorzitter
Voorzitter

A. Lagerweij.
Voorzitter

M. Kuurman,
Bestuurslid
Verhuur en Communicatie

Bod op het Haarlemse volkshuisvestingsbeleid 2017 en 2018

Woningbouwvereniging Rosehaghe heeft bij haar taak tot huisvesting vier specifieke doelen:

- Beschikbaarheid voor de verschillende doelgroepen, zoals vermeld hieronder 1 t/m 4.
- Betaalbaarheid: gematigd huuraanpassingsbeleid
- Duurzaamheid doelstelling. Deze doelstelling wil de WBV realiseren middels renovatie.
- Wonen en zorg: buurthulpproject

1. Wij bedienen de volgende doelgroepen:

- Huishoudens bestaand uit drie personen (vanwege de grootte van de woning) of meer, met een gezamenlijk inkomen tot €29.800, hiermee behorende tot de primaire doelgroep, voor een huurprijs van max. €618,24. Aanbieding en toewijzing volgen de Woonservice lijst.
- Huishoudens bestaand uit drie personen (vanwege de grootte van de woning) of meer, met een gezamenlijk inkomen tussen €29.800,= en €34.911,=, hiermee behorende tot de secundaire doelgroep, voor een huurprijs van max. €710,68. Aanbieding en toewijzing volgen de Woonservice lijst.
- Maximaal 14 woningen aan huishoudens, bestaand uit drie personen of meer, met een gezamenlijk inkomen tussen €34.911,= en €38.950,=, voor een huurprijs van max. €710,68.
- Een beperkt aantal woningen tot een gezamenlijke huursom van 5% van onze totale huuropbrengst aan huishoudens, bestaand uit drie personen of meer, met een gezamenlijk inkomen boven de €38.950,= voor nader overeen te komen huurprijs.

2. Specifieke doelgroepen, als urgent woningzoekenden , senioren of mensen met een zorgbehoefte

- In incidentele gevallen heeft de WBV in het verleden mensen met een zorgbehoefte gehuisvest, zg kangoeroe woning. Ouders kwamen hiermee dichtbij hun kinderen wonen, waarmee mantelzorg mogelijk werd. Dit beleid is door de WBV in voorkomende gevallen te continueren voor de toewijzingen van de woningen genoemd bij punt 3 en 4.
- Voor de huisvesting van statushouders wordt door Rosehaghe nagedacht of de beschikbaarstelling van een vrijkomende woning voor een gezin mogelijk is. Gemeente en Rosehaghe treden hierover nog in overleg.
- De gemeente kan bij voorkomend concreet geval (uit een bijzondere groep, bijvoorbeeld vanuit beschermd wonen of anderszins) die mogelijk in de tijdelijke verhuur of middeldure

huur goed gehuisvest kan worden, contact opnemen met Rosehaghe om de mogelijkheden te bespreken.

3. Geliberaliseerd en verkocht

- Verkocht: NVT. Geliberaliseerd: zoals vermeld een aantal woningen met een totale huursom van tot 5% van onze totale huuropbrengst.

4. Nieuwbouwplannen

- NVT: Onze woningbouwcorporatie bestaat uit een complex van 140 woningen, waarvan twee grote bovenwoningen in het verenigingsgebouw, allen Rijksmonument, dat als zodanig in stand zal worden gehouden.

5. Invulling passend toewijzen

- De afgelopen twintig jaar heeft laten zien dat er statistisch 3,5 woning per jaar vrij komt en muteert. Vanwege beide bovengenoemde doelstellingen, beschikbaarheid en duurzaamheid wil de WBV van de toe te wijzen woningen in de gereguleerde sector, de volgende verdeling toepassen voor 2017 en 2018:
 - 2/3 toewijzen aan de primaire doelgroep.
 - 1/3 toewijzen aan de secundaire doelgroep.
 - 1 of 2 huizen op basis van de leegstandswet een tijdelijke huisvestingsvergunning en tijdelijk huurcontract, om in de toekomst de woning middels isolatie- en energiemaatregelen te verduurzamen. Over een periode van 2 jaar maximaal 5 woningen.
 - Voor de toewijzing van middeldure huurwoningen, en voor de mogelijkheid om ouderen vanuit woningen van Rosehaghe te laten doorstromen gaan wij in gesprek met bijvoorbeeld Pré Wonen, eigenaar van een seniorencomplex in onze wijk.
- *Op dit moment worden er 90 woningen verhuurd voor een huurprijs tot € 618,=. (waarvan 20 met een huur tot € 400,00)*
- *Op dit moment worden er 46 woningen verhuurd voor een huurprijs tussen € 618 en € 710,=.*
- *Op dit moment worden er 4 woningen in de vrije sector verhuurd (waarvan 1 zg. 'kangeroe'-woning)*

6. Streefhuurbeleid per complex

- Bovengenoemde informatie geeft hier duidelijkheid en antwoord op.

7. Bijdrage aan de kwaliteit en duurzaamheid van de woningen

- In 2017 en 2018 heeft de WBV de doelstelling om van alle huizen de energie index te bepalen, hoewel wij als Rijksmonument niet verplicht zijn een energielabel te hebben.
- De duurzaamheid strategie krijgt vorm door de vrijkomende woningen tijdelijk te verhuren en nadat een aantal van vijf is bereikt, een renovatiebestek te ontwikkelen. Dit bestek sluit aan op het bestaande, waarbij vloeren, wanden en ramen geïsoleerd worden uitgevoerd en maatregelen voor vochtregulering en energiebesparing worden uitgevoerd.
- Integraal worden nu over een periode van vier jaar, 2014 t/m 2017, alle platte daken vernieuwd en geïsoleerd (berekend energiebesparing 20%).
- Bij het lopend jaarlijks onderhoud worden de CV ketels, na beëindiging van hun levensduur, vervangen door HR++ ketels.
- Bij de uitvoering van de renovaties en jaarlijks onderhoud worden zo veel mogelijk producten en materialen gebruikt met kwaliteit- en duurzaamheidlabels.
- Woningbouwvereniging Rosehaghe is voorstander van zonne energie en is voornemens hiervoor en pilot te starten.

8. Activiteiten op het gebied van leefbaarheid

- Vanuit de strategie van onze woningbouwvereniging exploiteren wij met vrijwilligers ons activiteitencentrum Het Zaeltje (gevestigd in het verenigingsgebouw) , met een brede programmering activiteiten voor jong en oud in Rosehaghe en de rest van het Garenkokerskwartier. Deze activiteit bevordert de gemeenschapszin en de sociale cohesie in de buurt in toenemende mate. Gezien de bepalingen in de nieuwe Woningwet zal deze activiteit in de loop van dit jaar worden voortgezet in een aparte stichting. De wet maximeert immers het bedrag, dat een woningbouwcorporatie per woning aan andere activiteiten dan verhuur mag besteden.
- Onderzoek naar en implementatie van een Buurthulpproject, waarbij kleinschalig en individueel via bewoners zorg en aandacht wordt besteed aan bewoners met een zorgvraag, met de mogelijkheid professioneel op te kunnen schalen, zodra de indicatie daartoe aanleiding geeft.

9. Verwachte aantal vrijkomende woningen in het komende jaar

- Gemiddeld komen per jaar 3,5 woning vrij

10. 25% vrije toewijzingsruimte uit de Huisvestingsverordening

Elke vierde vrijgekomen woning wordt toegewezen naar behoefte door de Woningbouwvereniging, binnen de primaire en secundaire doelgroep. Deze methodiek is in overeenstemming met desbetreffende ambtenaren van de gemeente overeengekomen en afgesproken conform de mogelijkheden uit de huisvestingsverordening.

Dit bod geldt voor 2017 en onvoorziene omstandigheden voorbehouden tevens voor 2018.

