

Prestatieafspraken Woningbouwvereniging Rosehaghe, bewonersvereniging Rosehaghe en gemeente Haarlem 2019-2021

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. Na overleg in februari 2018 en januari 2019 is dit bod op onderdelen aangepast en wordt dit met het ondertekenen van dit document voor de jaren 2019, 2020 en 2021 vastgesteld.

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. Wanneer door onvoorziene omstandigheden deze afspraken tussentijdse aanpassing behoeven gaan partijen daarover met elkaar in overleg.

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 28 september 2019 in Activiteitscentrum Het Zaeltje van Rosehaghe:

Gemeente Haarlem

Woningbouwvereniging
Rosehaghe

Bewonerscommissie
Rosehaghe

Marie-Therese Meijs
Wethouder Wonen

Huib Zeevenhooven
Voorzitter

Wil Maris
Voorzitter

Bod op het Haarlemse volkshuisvestingsbeleid 2019 t/m 2021

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 zonnepanelen en renovatie.
- Wonen en zorg: buurthulpprojecten rond gezamenlijkheid, cohesie versterken, bewegen, eten, gezondheid en welzijn.

1. Wij bedienen de volgende doelgroepen:

- Huishoudens bestaand uit drie personen (vanwege de grootte van de woning) of meer, met een gezamenlijk inkomen tot €30.825,-* hiermee behorende tot de primaire doelgroep, voor een huurprijs van max. €651,03. Aanbieding en toewijzing volgens de Woonservice lijst.
- Huishoudens bestaand uit drie personen (vanwege de grootte van de woning) of meer, met een gezamenlijk inkomen tussen €30.825,- en €38.035,- hiermee behorende tot de secundaire doelgroep, voor een huurprijs van max. €720,42. Aanbieding en toewijzing volgens de Woonservice lijst.
- Maximaal 14 woningen aan huishoudens, bestaand uit drie personen of meer, met een gezamenlijk inkomen tussen €38.035,- en €42.436,-, voor een huurprijs van max. €720,42.
- 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 €42.436,- voor een 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.

*Alle genoemde huurprijzen en inkomensgrenzen betreffen de vastgestelde getallen voor 2019. Deze worden jaarlijks vastgesteld door BZK.

- Voor de huisvesting van statushouders wordt door Rosehaghe nagedacht of de beschikbaarstelling van meerdere vrijkomende woningen voor een gezin mogelijk is om gezamenlijk te huisvesten. 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 middel dure huur goed gehuisvest kan worden, contact opnemen met Rosehaghe om de mogelijkheden te bespreken.

3. Geliberaliseerd en verkocht

- Verkocht: NVT. Het totaal aantal geliberaliseerde woningen van Rosehaghe betreft zoals vermeld een aantal van 4 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 vrijkomt 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 2019 en 2020:
 - 2/3 toewijzen aan de primaire doelgroep.
 - 1/3 toewijzen aan de secundaire doelgroep.
- Vrijkomende woningen die renovatie behoeven op basis van de leegstandswet een tijdelijke huisvestingsvergunning en tijdelijk huurcontract te verstrekken, om in de toekomst de woning te renoveren en middels isolatie- en energiemaatregelen te verduurzamen. Over een periode van 2 jaar maximaal 10 woningen.
- Per 1-1-2019 is Rosehaghe aangesloten bij de Ouder Worden & Prettig Wonen regeling (OW&PW). Samen met de corporaties Elan Wonen, Pré Wonen, Ymere en Woonzorg Nederland wordt senior bewoners de mogelijkheid geboden om gemakkelijk door te stromen naar een voor hen passende woning (gelijke huur en bijdrage verhuiskosten) Hierdoor wordt de beschikbaarheid voor de woningbouwvereniging Rosehaghe vergroot, die ten goede komt aan de bovengenoemde doelgroep.
- Rosehaghe is in gesprek met Pré Wonen om te onderzoeken of de doorstroming naar het seniorencomplex in de wijk, gelegen centraal tussen de woningen van Rosehaghe, nog effectiever als doorstroombmogelijkheid gebruikt kan worden.

- *Op dit moment worden er 19 woningen verhuurd voor een huurprijs tot € 417*
- *Op dit moment worden er 74 woningen verhuurd voor een huurprijs tussen € 417 en € 640.*
- *Op dit moment worden er 43 woningen verhuurd voor een huurprijs tussen €640 en €710.*
- *Op dit moment worden er 4 woningen in de vrije sector verhuurd (waarvan 1 z.g. 'kangoeroe'-woning)*

6. Streefhuurbeleid per complex

- Bij verhuringen aan de primaire doelgroep wordt een streefhuur van €651,- gehanteerd.
- Bij verhuringen aan de secundaire doelgroep wordt een streefhuur van €720,- gehanteerd.

7. Bijdrage aan de kwaliteit en duurzaamheid van de woningen

- Rosehaghe is bezig om het duurzaamheidsbeleid opnieuw vorm te geven en te onderzoeken hoe de woningen eventueel van het "gas af" kunnen. De verwachting is dat dit beleid in 2020 vormgegeven is, voortgang valt op de website te volgen. Overleg met de gemeente is informatief, elkaar op de hoogte houden en daar waar mogelijk elkaar versterken. De gemeente informeert Rosehaghe actief over de voortgang en beleidskeuzes omtrent de Regionale Energie Strategie (RES), de lokale Warmte Transitie Visie (wtv) en de daaruit voortvloeiende wijkuitvoeringsplannen.
- De duurzaamheid beleid-strategie kan vorm krijgen door de vrijkomende woningen die renovatie behoeven, tijdelijk te verhuren. Na het gereedkomen van het beleid zal in 2021 begonnen worden om met een bestek, voortgekomen uit dit beleid, groepsgewijs de woningen, gestuurd door de beschikbare financiën, uit te voeren. De poule van tijdelijke woningen zal het aantal van tien niet overstijgen. In dit beleid zijn het behoud en eventueel versterken van de Rijks monumentale waarden van het complex en de duurzaamheidsambitie samengevoegd tot een concreet uit te voeren renovatieplan.
- Alle platte daken zijn de afgelopen vijf jaar (2014-2018) van een substantiële isolatie voorzien, die een berekende energiebesparing oplevert van 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 duurzaamheid labels.
- Woningbouwvereniging Rosehaghe is voorstander van Zonne-energie. In april 2019 zal de eerste pilot gerealiseerd worden, waarbij 13 woningen voorzien worden van 108 zonnepanelen van ieder 300 Wattpiek. Na evaluatie van deze pilot is Rosehaghe voornemens om in 2019 en 2020 de resterende 127 woningen en gemeenschapsgebouw met panelen te beleggen. Financiën hiervoor zijn in de begroting opgenomen.

8. Activiteiten op het gebied van leefbaarheid

- De Stichting 't Zaelkje exploiteert, ondersteunt en in afstemming met de woningbouwvereniging met haar leefbaarheidsdoelstellingen, het gemeenschapsgebouw, 't Zaelkje genaamd. Met een grote poule vrijwilligers (70) wordt er een brede programmering uitgerold met activiteiten voor jong en oud in Rosehaghe. Deze activiteiten bevorderen de gemeenschapszin en de sociale cohesie in de buurt. Daarbij wordt de signaleringsfunctie groter in deze vergrijsde woonbuurt, meer dan 50% 65 en ouder
- Uitvoering van Buurthulpproject, waarbij kleinschalig en individueel via bewoners zorg en aandacht wordt besteed aan bewoners met een hulpvraag. Door alle activiteiten is er beter contact en wordt er gesignaleerd om waar nodig professioneel op te kunnen schalen.

9. Verwachte aantal vrijkomende woningen in het komende jaar

- Gemiddeld komen per jaar 3 woningen 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 omtrent de 25% vrije toewijzing.