

Prestatieafspraken

Alphen aan den Rijn

Deel 2: jaarafspraken 2021

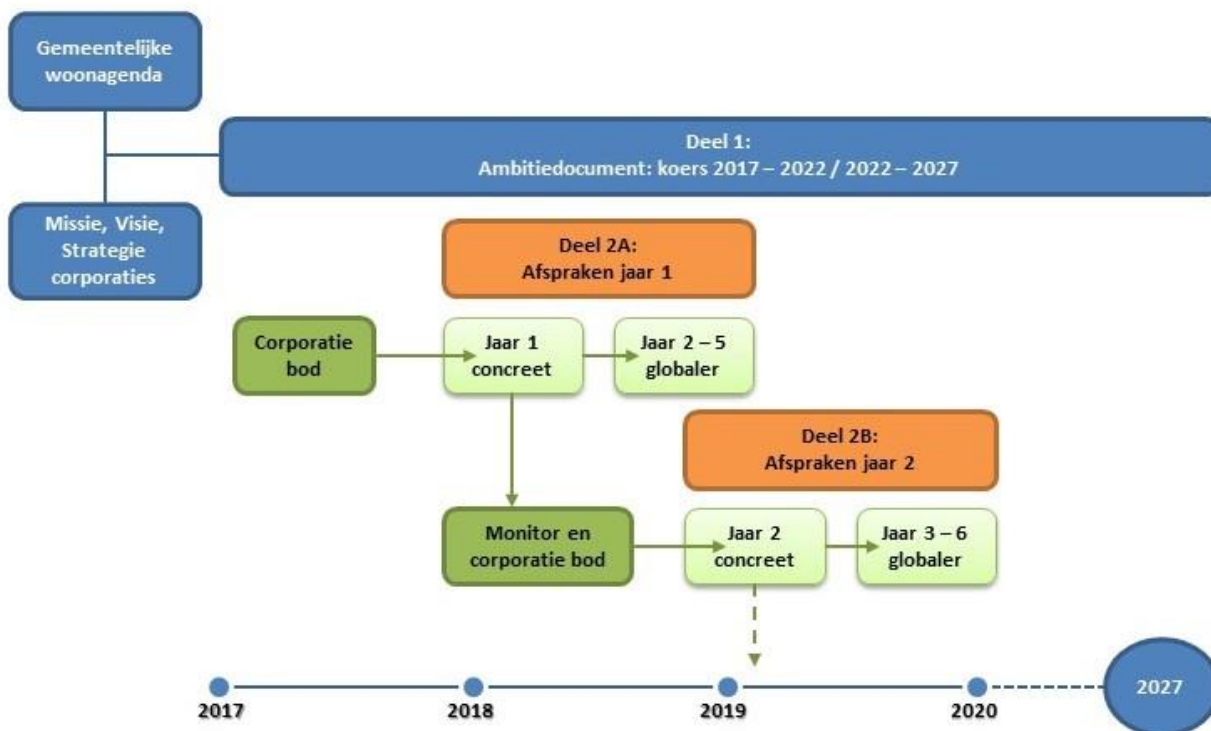
De prestatieafspraken van de gemeente Alphen aan den Rijn bestaan uit 2 delen:

- Deel 1 Ambitiedocument: meerjarige ambities en koers voor de periode 2017-2022
- Deel 2 Jaarafspraken: concrete afspraken voor het eerstvolgende jaar.

Deze jaarafspraken zijn onlosmakelijk verbonden met het ambitiedocument. Jaarlijks wordt er een nieuw deel 2 aan de afspraken toegevoegd (de nieuwe jaarafspraken). Op deze manier is in 2017 de eerste set vastgesteld. In deze cyclus betreffen de voorliggende jaarafspraken voor 2021 inmiddels de vierde – en ook laatste – set van de eerste meerjarige periode. Volgend jaar zullen daarom zowel de ambities voor de volgende vijf jaar als de prestatieafspraken voor 2022 onderwerp van gesprek zijn.

In de voorliggende jaarafspraken worden bij ieder inhoudelijk thema de gedeelde visie en de doelstellingen voor de langere termijn uit deel 1 herhaald, zodat de samenhang tussen de jaarafspraken en de visie en doelstellingen helder is.

In schema ziet de cyclus van prestatieafspraken en de 2 delen er als volgt uit.



ALGEMENE TERUGBLIK 2020

Tijdens de besprekingen rondom de prestatieafspraken voor 2021 hebben de huurdersorganisaties, corporaties en gemeente inhoudelijke discussies gevoerd over de drie meest actuele thema's voor de Alphense woningmarkt: betaalbaarheid, beschikbaarheid en leefbaarheid. Deze discussies hebben geleid tot nieuwe inzichten die – voor zover actueel – in de afspraken voor 2021 zijn meegenomen en in andere gevallen worden betrokken bij de strategiebepaling van volgend jaar.

Beschikbaarheid

De grote uitdaging is hoe we in de gemeente Alphen aan den Rijn over voldoende sociale huurwoningen beschikken. We zien in 2020 de druk op de sociale voorraad verder oplopen. De slaagkansen dalen voor bijna alle kernen door een afnemend aantal nieuwe verhuringen en een stijging van het aantal actief woningzoekenden (zie tabel 1). Een gemiddelde slaagkans van 20% wordt daarmee niet meer bereikt. De ambitie is om in de periode 2017 tot 2022 het aantal sociale woningen in heel Alphen aan den Rijn met 500 toe te laten nemen, waaronder 130 sociale huurwoningen in de kleine kernen. Daarom is de gemeente in 2019 op zoek gegaan naar orthodoxe woningbouwlocaties om voldoende ruimte te hebben voor de realisatie van nieuwe (sociale) huurwoningen. Dit zijn locaties in eigendom van de gemeente of maatschappelijke partners waar eerder woningbouw niet mogelijk en/of wenselijk was, maar die vanwege de oplopende druk nu wel in beeld zijn gebracht. Per locatie is een inschatting gemaakt wat de potentiële capaciteit is en welk aandeel sociaal hier haalbaar is. Nadat hierover in de raadscommissie een akkoord is bereikt, is in mei 2020 in de gemeenteraad besloten om 5 locaties (Klompemaker, Asfaltcentrale, Bospark, parkeerterrein ARC en parkeerterrein verpleeghuis Oudshoorn) in ontwikkeling te nemen.

In de huidige woningmarkt merken we dat er weinig doorstroming is, zowel op de koopmarkt (gering aanbod als de (sociale) huurmarkt (laag aantal verhuizingen). Voor de inkomensgroepen geldt, dat er voor de lagere middeninkomens nauwelijks alternatieven zijn. Deze huishoudens kunnen niet doorstromen naar de vrije sector of een koopwoning. De woningcorporaties nemen in overleg met de gemeente de ruimte om deze doorstroming te stimuleren. Woonforte is dit jaar begonnen met arrangementen om doorstroming van specifieke groepen te bevorderen, zodanig dat lange verhuisketens ontstaan. Dat wil zeggen: door voorrang te geven aan senioren, die hun eengezinswoning willen verlaten, komt deze woning beschikbaar voor doorstromers vanuit de huurvoorraad, die op hun beurt weer de woning vrij maken voor een starter. In het afgelopen kwartaal (Q3 2020) hebben 6 senioren hier gebruik van gemaakt, waarna 5 doorstromers zijn verhuisd en 3 starters de kans hebben gekregen om in te stromen. Op jaarbasis is de verwachting, dat zo meer dan 30 extra verhuizingen in Alphen georganiseerd kunnen worden. Vergeleken met regelingen in andere steden is dit bovengemiddeld, helemaal als we in aanmerking nemen, dat tot op heden weinig publiciteit aan de arrangementen is gegeven. Alles bij elkaar zal het een groter beslag gaan leggen op het lokaal maatwerk binnen de woningtoewijzing. Anders dan voorheen zal dit meer en betere monitoring van het gebruik van lokaal maatwerk vragen.

Om inzicht te krijgen in een aantal specifieke, verdiepende vragen over de ontwikkelingen en bewegingen op de lokale woningmarkt, hebben de gemeente en woningcorporaties gezamenlijk een woningmarktonderzoek laten uitvoeren door Companen. Deze inzichten worden gebruikt bij het opstellen van de nieuwe meerjarige afspraken voor de periode van 2022.

Wonen en zorg

In 2022 krijgen alle gemeenten gefaseerd de verantwoordelijkheid overgedragen voor maatschappelijke opvang (MO) en beschermd wonen (BW). Tegelijkertijd is er een ontwikkeling gaande naar "beschermd thuis": het idee is dat mensen niet meer intramuraal beschermd hoeven te wonen, maar dat dat ook mogelijk is met intensieve ambulante ondersteuning. Veel mensen (jongeren) op de wachtlijst voor beschermd wonen hebben echter nog helemaal geen woning. Voor hen is een beschermd wonen-vraag ook een huisvestingsvraag. Met alleen ambulante ondersteuning ben je er dus niet bij deze groep. Dit zelfstandig wonen legt extra beslag op de sociale huurvoorraad, die bij het opstellen van het ambitiedocument voor de prestatieafspraken in 2017 niet is meegenomen. Om te voorkomen dat de slaagkansen voor groepen reguliere woningzoekenden verder onder

druk komen te staan, is in afstemming met corporaties door de gemeente een huisvestingsplan voor deze bijzondere groepen uitgewerkt die begin dit jaar is vastgesteld.

Aan de hand van de rapportage van adviesbureau Companen over de huisvesting van senioren is de programmering bijgesteld. De huisvestingsbehoefte van senioren is namelijk sterk gedifferentieerd. Vitale senioren zijn op zoek naar een ruim(er) appartement, terwijl oudere senioren een meer beschutte woonvorm verkiezen. Op het moment, dat er een 24-uurs zorgbehoefte ontstaat, zijn juist meer geclusterde woonvoorzieningen nodig. In de Alphense Woningmarktstrategie 2019-2022 is daarom vastgesteld dat de locaties rondom het Bospark en Klompenmaker (Noorderbrink) worden gereserveerd voor de bouw van seniorenwoningen (zie ook onorthodoxe locaties hiervoor). Beide locaties moeten straks onderdeel zijn van een zogenaamd woonservicegebied. Het beleid hiervoor wordt momenteel uitgewerkt.

PARTNERS IN WONEN: ORGANISATIE EN SAMENWERKING

OVERLEG CYCLUS

Afspraak specifiek 2021

Wat	Wie	Wanneer
<ul style="list-style-type: none">• Voorjaarsoverleg (evaluatie van prestaties voorgaande jaar en vooruitblik met voorbereiding voorgenomen werkzaamheden (bod corporaties). Ambtelijk voorbereid met aansluitend bestuurlijke bespreking.)	Gemeente, corporaties (trekker) , huurdersorganisaties	Medio maart 2021
<ul style="list-style-type: none">• Bestuurlijk overleg (twee keer per jaar (per corporatie), waarbij knelpunten in de uitvoering van de prestatieafspraken aan de orde komen, vooral op gebied van locatieontwikkeling)	Gemeente (trekker) , corporaties	Medio mei en november 2021
<ul style="list-style-type: none">• Bestuurlijk overleg (jaarlijks (per corporatie), waarbij knelpunten in de uitvoering van de prestatieafspraken aan de orde komen op gebied van bijvoorbeeld locatieontwikkeling, leefbaarheid, zorg & welzijn, etc.)	Gemeente (trekker) , corporaties, huurdersorganisaties	Medio juni 2021
<ul style="list-style-type: none">• Najaarsoverleg (opstellen ambities 2022-2027 en jaarafspraken 2022, ambtelijk voorbereid met aansluitend bestuurlijke bespreking.)	Gemeente (trekker) , corporaties, huurdersorganisaties	Medio september 2021

MONITORING WONINGMARKT

Afspraak specifiek 2021

Wat	Wie	Wanneer
<ul style="list-style-type: none">• Gezamenlijk afspraken maken over opgaven woningmarkt 2022-2027 <p>De gemeente en corporaties behouden een gezamenlijk beeld van de gewenste ontwikkelingen in de Alphense woningmarkt en delen onderling woningmarktgegevens – waaronder de woonruimteverdeling in Holland Rijnland. We gebruiken de uitkomsten uit het recente woningmarktonderzoek en het onderzoek over seniorenhuisvesting en bijzondere doelgroepen en vertalen dit naar de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte in de verschillende kernen, met specifieke aandacht voor sociale woningbouw op nieuwe locaties. We actualiseren de duurzaamheidsopgave en betrekken hierbij de Regionale Energiestrategie (RES), de (eerste contouren van de) Transitievisie Warmte en het nieuwe duurzaamheidsprogramma van de gemeente met daarin de agenda klimaatadaptatie. Aan de hand van de ambities van alle partijen bepalen we daarna gezamenlijk de prioriteiten voor de eerstvolgende vijf jaar en vertalen die in concrete prestatieafspraken.</p>	Gemeente (trekker) , corporaties, huurdersorganisaties	Maart 2021
<ul style="list-style-type: none">• Monitoring prestaties <p>Partijen erkennen dat de afgesproken prestaties gaandeweg het jaar beter en meer in beeld moeten blijven. Voor zover het data betreft die het inzicht in de marktontwikkeling vergroot en ook aanleiding geeft om het beleid op aan te passen, zoals slaagkansen, benutting lokaal maatwerk, etc., zal dit per kwartaal in een monitor opgenomen worden. Hiervoor wordt een opzet gemaakt en gedeeld.</p>	Corporaties (trekker) , Gemeente, en huurdersorganisaties	Q1 2021

THEMA 1 BETAALBARE SOCIALE HUURVOORRAAD MET KEUZEMOGELIJKHEDEN DOOR VARIATIE

De gedeelde visie

In 2026 hebben we een betaalbare sociale huurvoorraad, waarbinnen voldoende keuzemogelijkheden zijn voor de verschillende doelgroepen. Er is een ruime variatie aan woningen, zowel qua prijs, eigendom als woningtype. Jong en oud heeft de mogelijkheid om binnen de eigen kern door te stromen naar een passende woning. In wijken en kernen zijn nieuwe functies en woonconcepten ontstaan, die passen bij veranderende (woning)behoeften van de inwoners. De variatie draagt ook bij aan wijken en kernen met een duidelijk herkenbare identiteit, met een intense stad en vitale dorpen, gelegen in een waardevol landschap.

Bijdrage speerpunten van de woonagenda

- Wijken en kernen met identiteit
- Keuzemogelijkheden met variatie

Doelstellingen

- Woningzoekenden met een inkomen tot € 35.938 (eenpersoonshuishouden) of tot € 43.126 (meerpersoonshuishouden) (prijspeil 2020) vinden de woning die past bij hun behoefte (Wetsvoorstel in behandeling bij Tweede en Eerste Kamer)
- Er is doorstroming binnen de sociale huurvoorraad, bewoners kunnen een wooncarrière binnen de kern en/of de gemeente maken. De gemiddelde slaagkans voor actief woningzoekenden met een inkomen tot € 35.938 (eenpersoonshuishouden) of € 43.126 (meerpersoonshuishouden) is minimaal 20%.
- De opname van spoedzoekers leidt niet tot verdringing op de woningmarkt.

Indicator: Slaagkansen

Een belangrijke indicator is de slaagkans van de verschillende doelgroepen. De slaagkans geeft de verhouding tussen het aantal verhuringen en het aantal actief woningzoekenden, kortom: de kans dat een vrijkomende woning bij een woningzoekende terecht komt. Met de slaagkans bedoelen partijen de **lokale** slaagkans. Dit wil zeggen, dat voor de berekening van de slaagkansen **alleen de reacties van actief woningzoekenden uit de gemeente Alphen aan den Rijn** op het vrijkomende aanbod binnen de gemeente worden meegenomen. De situatie in 2016 beschouwen partijen als de nulmeting (zie onderstaande tabellen). Het streven is een gemiddelde slaagkans van ten minste 20%.

TABEL 1 – SLAAGKANSEN PER KERN

	2015	2016	2017	2018	2019	Verhurin- gen	Actieve zoekers
Aarlanderveen	35,0%	36,4%	33,3%	11,8%	2,0%	2	102
Alphen aan den Rijn	25,8%	27,6%	25,6%	17,2%	9,8%	336	3423
Benthuizen	50%	27,7%	24,6%	14%	4,6%	10	219
Boskoop	23,5%	44,1%	28,7%	27,1%	7,5%	87	1163
Hazerswoude-Dorp	30,2%	18,2%	7%	24,6%	3,9%	22	563
Hazerswoude-Rijndijk	36%	55,4%	24,6%	11,8%	4,1%	27	651
Koudekerk aan den Rijn	35,6%	23,7%	12,6%	24,4%	4,1%	26	636
Zwammerdam	23,0%	26,2%	28,7%	18,4%	1,0%	3	286
Totaal	27,8%	30,3	25,1%	18,7%	7,3%	513	7043

Bron: ZiG Huren in Holland Rijnland

TABEL 2 – SLAAGKANSEN NAAR INKOMEN

	2015	2016	2017	2018	2019
22.700 of minder	32,60%	32,40%	24,50%	17,90%	12,9%
22.700 t/m 30.825	25,40%	25,10%	25,20%	20,20%	12,6%
30.825 t/m 38.035	19,20%	35,80%	26,50%	22,20%	15,1%
38.035 t/m 42.436	5,60%	20,80%	41,20%	5,60%	8,2%
Meer dan 42.436	0,00%	13,00%	9,80%	11,30%	7,8%

TERUGBLIK 2020 BETAALBAARHEID EN BESCHIKBAARHEID

Wooncrisis

Er is een wooncrisis in Nederland. Er zijn mensen die al jarenlang op de wachtlijst staan voor een woning. Huizen dreigen in de toekomst onbetaalbaar te worden. Woningcorporaties willen investeren om wijken beter te maken en huizen te bouwen. Maar dat is lastig. Want de overheid vraagt hen om miljoenen extra belasting te betalen; de verhuurderheffing. Ook op de koopmarkt zijn de huizenprijzen weer verder gestegen ten opzichte van een jaar eerder. Een gemiddelde koopwoning kost nu 375.000 euro. Volgens makelaarsvereniging NVM is er inmiddels sprake van woningnood, omdat er nog minder woningen te koop staan.

Woningmarktonderzoek Companen

Recent woningmarktonderzoek bevestigt dat de druk op de sociale huurmarkt in de gemeente Alphen aan den Rijn de laatste drie jaar is toegenomen. Het aantal verhuringen is licht afgenomen van 738 naar 690. Tegelijkertijd nam het aantal reacties sterk toe van 59.475 in 2017 naar 98.459 in 2019. Dit drukt zich ook uit in het gemiddeld aantal reacties per woning. In 2017 waren er nog 81 reacties per woning, in 2019 was dit gestegen naar 146. Aan alle woningtypes is behoefte, maar vooral eengezinswoningen blijken schaars te zijn. De verwachting is dat op termijn de druk op eengezinswoningen naar verhouding tot appartementen wat af zal nemen, door afname van het aantal gezinnen ten opzichte van het aantal kleine (oudere) huishoudens.

In de periode 2019-2030 zijn er 1.300 tot 1.450 extra sociale huurwoningen nodig, zo blijkt uit het woningmarktonderzoek. Dit vraagt om een jaarlijkse productie van ten minste 130 woningen, waarbij het wenselijk is om vooral in de eerstvolgende jaren extra woningen te bouwen om het woningtekort in te lopen.

Woningbouwprogramma

Door – onder meer – beperkte plancapaciteit en hogere bouwkosten wordt het moeilijker om nieuwe sociale huurwoningen te bouwen. De gemeente heeft daarom de haalbaarheid van een aantal ‘onorthodoxe woningbouwlocaties’ binnen de kern Alphen-stad in kaart gebracht. Dit zijn locaties die ingewikkelder zijn om woningbouw te realiseren – waar extra (tijdelijke) woningen zijn toe te voegen. Hieruit zijn vijf concrete locaties naar voren gekomen waar we de komende jaren woningen willen realiseren. Daarnaast zetten we vol in op de transformatie van Rijnhaven, waar ook sociale woningbouw wordt geprogrammeerd. Hiervoor vragen we financiële steun van de Provincie Zuid-Holland en het Rijk. Voor de langere termijn is uitbreiding aan de stadsranden nodig. Ook hier zal sociale huur geprogrammeerd worden. Tot slot worden een aantal kansen voor tijdelijke woningbouw in kaart gebracht.

De doelgroepenverordening – waarin o.a. gewaarborgd is dat 25% van het nieuwbouwprogramma in de sociale huur wordt gerealiseerd en 10% voor middeninkomens – blijkt haar werk te doen. Ontwikkelaars die hier geen toepassing aan kunnen geven, kunnen vanaf 2021 – met toestemming van het college – een compensatie storten in het Vereveningsfonds. Met de financiële middelen in dit fonds kan de gemeente dan op andere locaties sociale woningbouw alsnog stimuleren. Dit fonds is in concept uitgewerkt en de besluitvorming vindt in Q1 2021 plaats.

Om te onderzoeken hoe (sociale) woningbouw versneld kan worden, werkt de gemeente – met hulp van het expertteam woningbouw van Ministerie BZK – samen met marktpartijen en corporaties. We zijn gestart met het Bouwberaad en daarbij de zoektocht naar hoe we deze samenwerking verder kunnen uitbouwen, waaronder het toewerken naar een gezamenlijke woningbouwstrategie en verdere afstemming van de planlijst zodat we goed weten welke projecten voortgaan, welke vertragen en hoe we daarop kunnen ingrijpen.

Toewijzingsregels

Op dit moment ligt er een wetsvoorstel bij de Tweede Kamer om de toewijzingsregels voor de sociale huurvoorraad aan te passen. In het wetsvoorstel wordt geregeld dat tenminste 92,5% van de verhuringen moet worden toegewezen aan een huishouden met een inkomen onder de toewijzingsgrens (dit is nu 90%). Als het wetsvoorstel niet voor 1 januari 2021 door de beide Kamers is aangenomen, wil de minister de huidige 80 – 10 – 10 regeling handhaven.

In de prestatieafspraken kan worden geregeld dat het percentage van 92,5% wordt verlaagd naar 85%. Dit kan relevant zijn als de verwachting bestaat, dat anders te veel huishoudens geen betaalbaar alternatief hebben. Habeko Wonen gaat ervan uit, dat dit probleem in de dorpen blijft spelen, omdat in de dorpen weinig betaalbare mogelijkheden zijn in de vrije sector. Om die reden hebben zij de afgelopen jaren rond 10% (bandbreedte 7% tot 14%) van de sociale huurwoningen verhuurd aan huishoudens met een inkomen boven de toewijzingsgrens (€ 43.574). Het beleid van Woonforte is wel gericht op de landelijke toewijzingsgrenzen. Huishoudens met een inkomen boven de toewijzingsgrens krijgen dan een huurprijs net boven de liberalisatiegrens.

GEWENSTE ONTWIKKELING SOCIALE HUURVOORRAAD

Afspraak specifiek 2021

Wat	Wie	Wanneer
<ul style="list-style-type: none"> Nieuwbouwprogramma (Realisatie) 	Corporaties (trekker), gemeente	2021

De volgende projecten met aantallen nieuwe woningen worden in het komende jaar opgeleverd:

Projectenlijst sociale woningbouw in aanbouw 2021		
Woonforte		
Weegbree	Boskoop	15 EGW
Ampère	Alphen a/d Rijn	108 APP
Rode Dorp fase 1	Alphen a/d Rijn	51 EGW
Habeko Wonen		
H. Heijermansstraat	Hazerswoude-Rijndijk	6 EGW
Totaal		143 woningen

<ul style="list-style-type: none"> Nieuwbouwprogramma (Ontwerp en haalbaarheid) 	Corporaties (trekker), gemeente
--	--

De volgende projecten met aantallen nieuwe woningen hebben de corporaties in ontwikkeling. De voortgang in de vergunningverlening wordt bepaald door de samenwerking tussen gemeente en corporaties. Alle projecten zijn nog in ontwikkeling, dus onderstaande prestaties zijn onder voorbehoud goedkeuring door de gemeenteraad en Raad van Commissarissen.

Projectenlijst sociale woningbouw in ontwikkeling 2021			Stand van zaken eind 2021	
Woonforte			Bijdrage corporatie	Bijdrage gemeente
Mendelweg	Boskoop	23 EGW	Voorlopig ontwerp gereed	Wijziging bestemmingsplan naar 'wonen' afgerond
Korenbloemweg	Alphen a/d Rijn	12 EGW	Definitief Ontwerp gereed	Wijziging bestemmingsplan naar 'wonen' afgerond
Barones	Alphen a/d Rijn	131 APP	Definitief Ontwerp gereed	Omgevingsvergunning verleend
Rode Dorp fase 2/3	Alphen a/d Rijn	121 EGW	Start sloop fase 2	Omgevingsvergunning onherroepelijk
Hellenbroeckstraat	Zwammerdam	3 EGW	Definitief Ontwerp gereed en bestaande woningen gesloopt	Aanvraag omgevingsvergunning gereed
Blok 22/23	Alphen a/d Rijn	254 APP	Voorlopig Ontwerp gereed	Bestemmingsplan-wijziging/ nieuw bestemmingsplan in procedure
Noorderkeerring	Alphen a/d Rijn	175 APP	Voorlopig Ontwerp gereed	Bestemmingsplan wijziging/ nieuw bestemmingsplan in procedure
Bosparkweg	Alphen a/d Rijn	135 APP	Voorlopig Ontwerp gereed	Bestemmingsplan wijziging/ nieuw bestemmingsplan in procedure

- **Nieuwbouwprogramma**
(Ontwerp en haalbaarheid)

Projectenlijst sociale woningbouw in ontwikkeling 2021			Stand van zaken eind 2021	
Habeko			Bijdrage corporatie	Bijdrage gemeente
Studio Potgieterlaan	Haz.-Rijndijk	3 MOG	Bouw gerealiseerd.	Medewerking aan plan dat past binnen bestaande mogelijkheden.
Derde Veld	Haz.-Dorp	20 EGW + 31 APP	Uitgewerkt plan en overeenstemming met gemeente.	Bestemmingsplan gereed voor procedure.
Zuidwijk	Koudekerk	16 APP	Overeenkomst met ontwikkelaar.	Overeenkomst met ontwikkelaar en grondeigenaar Medoclean en bestemmingsplan opgesteld.
Bentlanden	Benthuizen	18 EGW	Bouw aanbesteed.	Definitief bestemmingsplan.
Nieuw Rein	Groenendijk	15 EGW	Overeenkomst met ontwikkelaar.	Definitief bestemmingsplan, eerste fase in ontwikkeling (sociale woningbouw voorzien in 2 ^e fase).
Westvaartpark	Haz.-Rijndijk	71 APP + 22 EGW	Overeenkomst met ontwikkelaar over afname	Gemeente oefent druk uit op ontwikkelaar zodat er voor beide partijen een realistische overeenkomst ligt waarbij het programma voldoet aan woningbehoefte.
Het Anker	Haz.-Rijndijk	30 APP	Overeenkomst met gemeente, o.b.v. grondprijsbeleid gemeente of bij behoud gebouw o.b.v. residuele grondwaarde.	Overeenkomst met Habeko wonen, o.b.v. grondprijsbeleid gemeente of bij behoud gebouw o.b.v. residuele grondwaarde, rekening houdend met boekwaarde.
Limes Parq	Haz.-Rijndijk	9 EGW	Uitgewerkt plan	Duidelijkheid over ontsluiting en daarmee mogelijkheden en beperkingen voor locatie.
Gemeentewerf	Haz.-Dorp	24	Uitgewerkt plan	Duidelijkheid over ontsluiting en daarmee mogelijkheden en beperkingen voor locatie.
Zuidrand	Haz.-Dorp	12	Bouw gerealiseerd	Medewerking aan plan dat past binnen bestaande mogelijkheden.

- *Liberalisatie en verkoop huurwo-* **Corporaties (trekker)**, huurdersorganisaties
ningen

Projectenlijst vrije sector woningbouw in aanbouw 2021		
Woonforte		
Ampère	Alphen a/d Rijn	13 APP
Habeko Wonen		
-	-	-
Totaal		13 woningen

De corporaties zorgen dat de verkoopaantallen en overheveling van DAEB-woningen naar de vrije sector aansluit op de ambitie om de sociale huurvoorraad met 500 woningen te laten groeien in de periode 2017 tot 2022. In aanloop naar het maken van nieuwe prestatieafspraken voor de periode 2022-2026, spreken de partijen de ambitie uit dat de voorraad in de periode 2021-2030 met gemiddeld 125 woningen per jaar groeit, waarbij de voorraad in de eerste drie jaar met gemiddeld 200 woningen per jaar groeit.

Overzicht van de sociale woningvoorraad in 2020 met doorkijk tot 2023 in Alphen aan den Rijn

DAEB-voorraad	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Habeko	1.829	1.824	1.827	1.841	1.907	2.004	2.022
Woonforte	9.769	9.823	9.750	9.830	9.776*	9.988	9.974
Totaal	11.598	11.647	11.577	11.671	11.683	11.992	11.996
Saldo t.o.v. 2017		49	-21	73	85	394	398
Onorthodoxe maatregelen	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	0	0	150	250
Totaal incl. onorthodoxe maatregelen	11.598	11.647	11.577	11.671	11.683	12.142	12.246
Saldo t.o.v. 2017		49	-21	73	85	544	648

*daling a.g.v. sloop Rode Dorp

- *Versnellen sociale woning-* **Gemeente (trekker)** en corporaties **2021**
bouw

Onorthodoxe locaties

De nu geplande sociale woningbouw is onvoldoende van omvang om de ambitie te halen om de sociale huurvoorraad met 500 woningen te laten groeien in de periode 2017-2022. In de eerstvolgende jaren leiden de hoge marktprijzen tot een vertraging in de realisatie van nieuwe woningen. Dit vraagt – vanwege gemiddelde planuitval van 30% en soms 50% vanwege de complexiteit van projecten – om de plancapaciteit te vergroten. Voor een deel is dit al zichtbaar in de versnelling vanaf 2022. Aanvullend daarop onderzoekt de gemeente de haalbaarheid van de tweede tranche ‘onorthodoxe woningbouwlocaties’ binnen de kern Alphen-stad.

Kavelpaspoort

Na besluitvorming in de gemeenteraad over de onorthodoxe woningbouwlocaties, maken de gemeente en Woonforte afspraken over de locaties waar Woonforte als preferente partij wordt aangemerkt voor het realiseren van sociale woningbouw en de programmering van deze locaties in de tijd. Daarnaast verkent de gemeente met Woonforte de mogelijkheid van tijdelijke woningbouw aan de Zaagmolenweg en andere locaties. Voor deze en andere locaties worden door de gemeente zogenaamde kavelpaspoorten opgesteld met daarin uitgangspunten over het programma en de stedenbouwkundige invulling.

Voor de dorpen waar Habeko Wonen actief is zijn er nu voldoende locaties om te bouwen. Woningbouw komt echter onvoldoende snel van de grond. De gemeente maakt samen met Habeko Wonen werkafspraken over het versnellen van de sociale woningbouw. Daarbij wordt gekeken of het mogelijk is plannen in dorpen te spreiden, zodat doorstroming optimaal bevordert wordt.

Bij grotere projecten wordt een kavelpaspoort dan wel nota van uitgangspunten gemaakt met daarin een woningbouwprogramma. Deze worden als uitgangspunt voor de ontwikkeling gehanteerd. We benutten de juridische ruimte die we hebben om dit programma publiekrechtelijk en privaatrechtelijk vast te leggen. De gemeente hanteert een sociale grondprijs zoals vastgelegd in de nota grondbeleid.

Vereveningsfonds

De gemeente stelt een Vereveningsfonds in om de realisatie van sociale huurwoningen te stimuleren. Met de Structuurvisie Uitvoeringsparagraaf Woningbouw wordt het mogelijk gemaakt een Vereveningsfonds in te stellen. De gewijzigde structuurvisie wordt begin 2021 ter besluitvorming aan de raad voorgelegd.

HUURBELEID EN BETAALBAARHEID

Afspraak specifiek 2021

Wat	Wie	Wanneer
<ul style="list-style-type: none"> Afspraken maken over jaarlijkse huurverhoging 	Corporaties (trekker) en huurdersorganisaties	Maart 2021

Corporaties en huurdersorganisaties maken jaarlijks gezamenlijk afspraken over de huurverhoging in het lopende jaar. Uitgangspunt hierbij is het sociaal huurakkoord; dit betekent dat de totale huursom maximaal stijgt met het inflatiepercentage.

Buiten de huursom is in het Sociaal Huurakkoord de mogelijkheid opgehouden om voor hogere inkomens in sociale huurwoningen een inkomensafhankelijke, extra huurverhoging toe te passen. De corporaties en de huurdersorganisaties zijn overeengekomen, dat jaarlijks steeds opnieuw wordt bezien of een inkomensafhankelijke huurverhoging wordt toegepast. Hiervoor ontvangen de huurdersorganisaties een voorstel van de corporaties. Tot een maximum van € 30.000 worden de extra financiële middelen die dit oplevert ingezet bij het (deels) afdekken van onrendabele toppen in de investering bij nieuwbouw en de verduurzaming van de sociale huurvoorraad.

<ul style="list-style-type: none"> Inwoners zijn schuldenzorgvrij 	Gemeente (trekker), corporaties en huurdersorganisaties	2021
--	---	------

Met de groeiende tweedeling in Nederland is armoede een steeds groter onderwerp aan het worden. Er zijn aanwijzingen van huishoudens, die langdurig betaalbaarheidsproblemen hebben. De verwachting is dat door de Coronacrisis het aantal huishoudens met problematische schulden bijna zal verdubbelen. Huurachterstand alleen is in dat geval geen goede indicator, het gaat vaak om totale woonlasten.

In 2020 is de gemeente in samenwerking met verhuurders, zorgverzekeraars, energieleveranciers en waterbedrijven gestart met Team Schoon Schip (vroeg signaleren schulden), onderdeel van het actie-agenda Financieel Fit. De partijen hebben gezamenlijk geconstateerd, dat dit erg goed werkt. Daarom wordt afgesproken, dat in 2021 de gemeente de regie blijft voeren en alle betrokken partijen een actieve bijdrage blijven leveren aan Schoon Schip. We denken daarnaast met elkaar na over nieuwe manieren om te voorkomen dat inwoners in de schulden terecht komen.

<ul style="list-style-type: none"> Beschikbaarheid en omvang betaalbare voorraad 	Corporaties	2021
---	-------------	------

De druk op de woningen tot de kwaliteitskortingsgrens (€ 432,51 prijspeil 2020) is het hoogst, zeker nu een deel van de voorraad nodig is voor de huisvesting van bijzondere groepen. Daarnaast is er een aanzienlijke groep jonge starters voor wie de kwaliteitskortingsgrens van toepassing is om huurtoeslag te krijgen. Zij doen een beroep op goedkope woningen. Naast afspraken over de omvang van de betaalbare voorraad, maken we ook afspraken over de toewijzing van vrijkomende woningen in deze segmenten (zie hierna onder woningtoewijzing).

Over het aantal vrijkomende woningen met een prijs tot de kwaliteitskortingsgrens en tot de 2^e aftoppingsgrens (€ 663,40 prijspeil 2020) spreken partijen het volgende af:

	< Kwaliteitskortingsgrens	<Aftoppingsgrenzen
Woonforte	±1.000 woningen (12%)	± 6.700 woningen (63%)
Habeko	±100 woningen (5%)	±1.400 woningen (79%)

WONINGTOEWIJZING

Afspraak specifiek 2021

Wat	Wie	Wanneer
<ul style="list-style-type: none">• <i>Verruiming passend toewijzen</i>	Corporaties	2021

Om huishoudens te helpen die anders in de knel komen en om ruimte te hebben voor doorstroming van huishoudens met een hoger inkomen die al een sociale huurwoning huren, krijgen de corporaties in de gemeente de ruimte om maximaal 15 procent van de woningen toe te wijzen aan huishoudens met een inkomen boven de toewijzingsgrens. Dit betekent dat zij minimaal 85 procent van de nieuwe verhuringen toewijzen aan huishoudens met een inkomen onder de toewijzingsgrens.

In de evaluatie wordt de toewijzing naar inkomen geëvalueerd, waarbij de slaagkans van de verschillende groepen in kaart wordt gebracht en we onderling de wenselijkheid van de verdeling bepalen.

<ul style="list-style-type: none">• <i>Invoeren doorstroommaatregelen</i>	Corporaties (trekker), gemeente en huurdersorganisaties	2021
---	--	------

Voorrang doorstromers

De woningcorporaties en de gemeente stimuleren de doorstroom van senioren op de lokale woningmarkt. Het doel is tweeledig:

1. Zogenaamde empty-nesters (50-75-jarigen) en oudere senioren (75-plussers) in een passender woning en woonomgeving huisvesten, waardoor deze huishoudens in staat worden gesteld om langer op een verantwoorde manier thuis te wonen;
2. Zittende huurders en starters de gelegenheid geven om door te stromen naar een beter passende woning, respectievelijk in te stromen en een start te maken op de sociale huurmarkt.

Woonforte bevordert met het project Passend (t)huis de doorstroming van empty-nesters en ouderen, die nu bij haar in eengezinswoningen wonen, door seniorenappartementen met voorrang – via lokaal maatwerk – toe te wijzen. De leeggekomen eengezinswoning wordt vervolgens ook met lokaal maatwerk met voorrang toegewezen aan doorstromers (huurders die een woning van Woonforte achterlaten). De woning die hiermee weer vrijkomt, wijst de corporatie toe aan starters. Zo ontstaat een lange verhuisketen. Met de oplevering van nieuwe woningen in de projecten Weegbree (Boskoop), Ampère en Rode Dorp (Alphen) hoopt Woonforte op die manier ongeveer 185 (extra) verhuizingen te kunnen organiseren. Hiervan komen er ongeveer 90 ten laste van het lokaal maatwerk voor nieuwbouw en ongeveer 95 van het lokaal maatwerk voor de bestaande voorraad.

Om de bewustwording onder senioren te vergroten voor het tijdig verhuizen vanuit de grote eengezinswoning naar een passender gelijkvloerse woning, werken partijen samen op het vlak van informatievoorziening (bijv. het organiseren van bijeenkomsten over langer/veilig thuis wonen gericht op 55-plussers).

Huisvesting starters

Om de zeer beperkte kansen van starters op een huurwoning te vergroten, labelt Habeko wonen een deel van haar bestaande woningen (39) voor jongeren. Bij mutatie worden deze woningen aangeboden aan jongeren tot 28 jaar met een jongerencontract van vijf jaar. Jongeren behouden hun opgebouwde inschrijftijd. Doel is dat op termijn deze woningen vaker beschikbaar komen voor startende jongeren. Habeko wonen bevordert de doorstroming van empty-nesters die nu bij haar in eengezinswoningen sociale huurwoningen wonen onder andere door het met voorrang - via lokaal maatwerk - toewijzen van seniorenappartementen die voor deze groep aantrekkelijk zijn. 102 woningen in de bestaande voorraad zijn bereikbaar voor jongeren onder de 23.

Woonforte realiseert 2 marktsegmenten voor starters en spoedzoekers:

1. Een zogenaamde flexibele schil woningen met een tijdelijk huurcontract in de complexen De Jozef en Noorderkerking. In totaal zijn 194 woningen beschikbaar via een tijdelijk huurcontract van maximaal 2 jaar. Daarna komen de woningen opnieuw via loting beschikbaar voor andere starters. De starter heeft na afloop van het tijdelijke contract voldoende inschrijftijd en woonduur opgebouwd om een kans op de huurmarkt te maken.
2. Een reguliere voorraad met studio's en 2-kamer woningen. In totaal zijn door huurprijsbeleid ongeveer 1.000 woningen in de bestaande voorraad bereikbaar voor jongeren. Deze voorraad wordt de komende jaren met ongeveer 250 woningen in de nieuwbouw verder uitgebreid.

Samenvattend leidt dit tot de volgende acties in 2021:

- Uitvoeren van arrangementen bij het aanbieden en toewijzen van vrijkomende geschikte woningen voor senioren (corporaties);
- Inrichten monitoring van gebruik lokaal maatwerk (gemeente en corporaties);
- Campagne uitwerken gericht op bewustwording van senioren en het organiseren van een voorlichtingsbijeenkomst door gemeente en corporaties (afhankelijk van ontwikkeling coronavirus).

Afspraak specifiek 2021

Wat	Wie	Wanneer
<ul style="list-style-type: none"><i>Invulling verruimde taakstelling statushouders 2021</i>	Gemeente (trekker), corporaties	Q1 2021

De taakstelling van statushouders wordt in 2021 naar verwachting twee keer zo hoog als in 2020. Dit leidt tot een verhoging van het aantal woningen dat direct bemiddeld wordt. Terwijl ook de huisvesting van bijzondere doelgroepen om extra woningen vraagt. Dit vraagt om een goede afweging tussen de mate waarin en wijze waarop we de huisvesting van diverse doelgroepen gaan vormgeven, waarbij we ook de kansen van regulier woningzoekenden betrekken. Uiterlijk einde Q1 hebben gemeente en corporaties een gezamenlijk voorstel uitgewerkt. Ook spannen partijen zich in om met de andere gemeenten en corporaties in de regio Holland-Rijnland een regionale oplossing voor dit vraagstuk te vinden.

<ul style="list-style-type: none"><i>De corporaties maken gebruik van lokaal maatwerk om de slaagkansen van lokaal woningzoekenden te vergroten. Het lokaal maatwerk voor de bestaande voorraad mag in de gehele gemeente niet boven de 25% komen.</i>	Corporaties (trekker), gemeente en huurdersorganisaties	2021
--	--	------

Woonforte start met de inzet van doorstroommaatregelen. Senioren, die willen verhuizen en een eengezinswoning achterlaten krijgen voorrang boven andere woningzoekenden. Naast de arrangementen voor senioren krijgen ook woningzoekenden in een voor verkoop gelabelde woning voorrang bij het doorstromen naar meer passende woonruimte. Bij de toewijzing van vrijkomende woningen geeft Habeko lokaal woningzoekenden uit de dorpen voorrang boven andere zoekenden. Partijen spreken daarom af om het beschikbaar aantal woningen in het lokaal maatwerk maximaal te benutten. Op grond van de Huisvestingsverordening betekent dit 25% van de vrijgekomen woningen, gemeten als gemiddelde over de afgelopen 3 jaar.

<ul style="list-style-type: none"><i>Woonforte en Habeko Wonen maken gebruik van de maximale ruimte voor lokaal maatwerk bij nieuwbouw, ten behoeve van het stimuleren van doorstroming van huurders. Per project maken de corporaties afspraken met de huurdersorganisatie wie ervoor in aanmerking komt. Deze afspraken moeten altijd passen binnen de regels van de regionale huisvestingsverordening.</i>	Corporaties (trekker), Gemeente en huurdersorganisaties	2021
---	--	------

Deze generieke afspraak maakt het mogelijk dat corporaties bij de ontwikkeling van nieuwbouw de woningen gericht met voorrang kunnen toewijzen aan lokaal woningzoekenden, zonder daarvoor op voorhand toestemming aan de gemeente te vragen. De uitwerking per project wordt afgestemd met de betrokken huurdersorganisatie en ter kennisgeving aan de gemeente verstuurd.

THEMA 2: PARTICIPATIE VAN BEWONERS GERICHT OP BEHOUD VITALE, VEILIGE EN GEZONDE WOONOMGEVING

DE GEDEELDE VISIE

Inwoners voelen zich veilig en vertrouwd in hun omgeving. Er zijn voldoende beschutte en levensloopgeschikte woonvormen beschikbaar, zodat mensen met een zorgbehoefte zelfstandig kunnen blijven wonen en extra zorg kunnen ontvangen als zij dat willen.

Multifunctionele accommodaties vormen de spil in wijken en kernen. Hier kunnen mensen met vragen over zorg en welzijn terecht bij professionele organisaties. Zelfstandig wonende zorgvragers zijn in beeld en krijgen de zorg die ze nodig hebben.

Bewoners organiseren en investeren met elkaar in hun leefomgeving, zoals woningen, openbare ruimte, (zorg)ondersteuning en voorzieningen. Bewoners kennen de weg naar professionals om hen daarin te ondersteunen.

BIJDRAGE SPEERPUNTEN VAN DE WOONAGENDA

3. Een veilige en gezonde woonomgeving
4. Zelfredzame bewoners investeren in zichzelf en hun woonomgeving

DOELSTELLINGEN

- Er is een vroegtijdige signalering en begeleiding van probleemgezinnen. Het souterrain van de woningmarkt is in beeld, er vallen geen mensen tussen wal en schip (zorgmijders). Er is een sluitende ketensamenwerking van gemeente, corporaties, GGD, zorg- en welzijnspartijen.
- Zelfbeheer over de woning en woonomgeving is gestart. Eind 2019 zijn minimaal 3 bewonersinitiatieven uitgevoerd.
- In 2021 is de score van de Leefbaarometer voor alle wijken minstens 'voldoende'.
- Ouderen leven langer zelfstandig thuis. In 2020 is het aandeel levensloopbestendige woningen in de totale woningvoorraad binnen de gemeente met 10% toegenomen.

TERUGBLIK 2020 LEEFBAARHEID, WELZIJN & ZORG

Leefbaarheid

Het verbeteren van de leefbaarheid in en rondom de Diamantflat is opgepakt door een Versterkingsteam (o.a. politie, jongerenwerk en gemeente), waarover nog niet alle partijen tevreden zijn. In 2020 heeft de gemeente samen met Woonforte, politie en andere maatschappelijke partners gewerkt aan een plan van aanpak voor de Edelstenenbuurt. In de volgende fase worden de inwoners betrokken en in 2021 wordt verder uitvoering gegeven aan het plan van aanpak.

Bij de flat Lage Weide in Boskoop is de situatie verbeterd door toezicht met camera's. Het leefbaarheids- en veiligheidsplan werpt vruchten af. Het is een gezamenlijk belang en gedeelde verantwoordelijkheid dat de onderlinge samenwerking tussen Woonforte, de gemeente, de betrokken maatschappelijke partijen, de politie en bewoners voor deze buurten structureel verbetert om te voorkomen dat de leefbaarheidsproblemen (weer) groter worden. Dit is mede van belang, omdat in de Stromenbuurt en Preludeweg ook al vergelijkbare signalen van overlast binnenkomen. In alle situaties is het onderliggende probleem, dat mensen met verschillende achtergronden met elkaar moeten leren samenleven (bevorderen van cohesie in buurten en woongebouwen). De aanpak van het afgelopen jaar was concreet gericht op de flat Lange Diamant, maar in 2021 wordt breder aandacht geschonken aan ook andere wijken in de gemeente waar leefbaarheidsproblemen spelen. Het streven is om de aanpak in de Edelstenenbuurt begin 2021 uit te bouwen naar een aanpak voor heel Alphen-Noord.

Welzijn & zorg

In 2022 krijgen alle gemeenten gefaseerd de verantwoordelijkheid overgedragen voor maatschappelijke opvang (MO) en beschermd wonen (BW). Samen noemen we dit 'maatschappelijke zorg'. Het gaat hierbij om inwoners in een sociaal kwetsbare situatie door bijvoorbeeld ernstige psychische problemen, verslaving of doordat zij dak- of thuisloos zijn. Begin 2020 is het Huisvestingsplan Bijzondere groepen vastgesteld. In dit huisvestingsplan is een kwantitatieve en kwalitatieve beschrijving van de opgave uitgewerkt en zijn concrete uitgangspunten en daarbij behorende activiteiten geformuleerd.

Ook is er gewerkt aan een apart huisvestingsplan voor senioren, die eind 2020 is vastgesteld. Een van de maatregelen is het uitvoeren van een haalbaarheidsstudie naar woonservicegebieden en woonzorgcomplexen op de locaties Bospark en Klompenmaker. Vanwege de urgentie van dit vraagstuk is dit onderzoek al in 2020 gestart en wordt naar verwachting half 2021 afgerond.

De Wet verplichte geestelijke gezondheidszorg (Wvggz) is sinds 1 januari 2020 van kracht. De Wvggz vervangt de Wet bijzondere opnemingen in psychiatrische ziekenhuizen (Bopz). De wijzigingen in wetgeving hebben voor gemeenten onder meer gevolgen als het gaat om de (acute) huisvestingsvraag in de gemeente. De betreffende doelgroep moet gaan 'concurreren' met de uitstroom van mensen uit de instellingen (contingenten). Om ook de noodzakelijke begeleiding van mensen onder de Wvggz te borgen bestaat de voorkeur om ze op te nemen in dezelfde procedures, zoals nu al gelden voor de bijzondere doelgroepen. Volgend jaar (2021) zal hiervoor een pilot gestart worden.

Participatie

In de Alphense Woonagenda uit 2015 is het voornemen opgenomen voor het uitvoeren van initiatieven voor zelfbeheer van VvE's en bewonerscommissies. Er melden zich echter geen initiatieven. Partijen hanteren daarom een vraaggerichte aanpak; we faciliteren en stimuleren initiatieven.

Na de oprichting van de huurdersorganisatie HOGH is het afgelopen jaar gebruikt voor het opstellen van een samenwerkingsovereenkomst met Woonforte. Voor het einde van 2020 zal de ondertekening plaatsvinden.

PARTICIPATIE

Afspraak specifiek 2021

Wat	Wie	Wanneer
<ul style="list-style-type: none"> Regievoering bij complexe casussen <p>Het komt voor dat inwoners niet (meer) zelfstandig kunnen wonen, maar de problematiek zodanig complex is waardoor zij tussen wal en schip vallen. Op verschillende manieren worden gemeente en corporaties benaderd om oplossingen te vinden voor mensen met complexe problematiek, waaronder huisvestingsproblemen. In alle gevallen, dus ook als bestuurders of ambtenaren persoonlijk worden benaderd over complexe casussen, neemt de gemeente via de procesregisseur complexe casuïstiek de regie in het zoeken naar een integrale oplossing die aansluit bij de aard van de problematiek.</p>	Gemeente (trekker) , Corporaties en huurdersorganisaties	2021
<ul style="list-style-type: none"> Convenant huisuitzettingen <p>We zien erop toe dat de afspraken uit het convenant huisuitzettingen gevolgd worden, waaronder het minimaal 2x per jaar evalueren van de afspraken en het updaten van de cijfers. We streven ernaar dat er geen huisuitzettingen plaatsvinden, tenzij er sprake is van extreme omstandigheden. Er wordt bij de uitvoering van het Convenant nauw afgestemd met Schoon Schip. Het Convenant wordt uitgevoerd in samenwerking met de professionals van de lokale zorgnetwerken Alphen, Rijnwoude en Boskoop, die de bemoeizorg leveren.</p>	Gemeente (trekker) , Corporaties en huurdersorganisaties	Q1 en Q3 2021

LEEFBAARHEID

Afspraak specifiek 2021

Wat	Wie	Wanneer
<ul style="list-style-type: none"> Inzet algemeen bevorderen van leefbaarheid 	Gemeente en corporaties	Doorlopend

Gemeente en woningcorporaties betrekken bewoners bij plannen voor de leefbaarheid in wijken en buurten. Hiervoor nodigen zij actief huurdersorganisaties, bewonerscommissies en/of andere bewonersvertegenwoordiging uit voor de overleggen met maatschappelijke partners over leefbaarheid. De gemaakte afspraken worden vastgelegd en er wordt een tijdpad en evaluatiemoment(en) afgesproken.

Gemeente en woningcorporaties dragen financieel, door inzet van menskracht en beschikbare faciliteiten bij aan leefbaarheid, participatie en inspraak, zelf- en samenredzaamheid en ontmoeting in buurten. Corporaties zetten hiervoor maximaal het wettelijk vastgestelde normbedrag per verhuureenheid in (€ 131,37 prijspeil 2020). Deze inzet vindt plaats langs drie lijnen:

1. Bijdragen aan vormen van ontmoeting en het versterken van relaties en samenwerking tussen huurders onderling en van tussen huurders met andere bewoners en/of belanghouders in de buurt. Dat kan gaan om algemene gemeenschappen, maar ook om deelgemeenschappen. Voorbeelden zijn: de Molukse gemeenschap of andere kern- en dorpsraden.
2. Bijdragen aan, ter beschikking stellen van en/of toegankelijk maken van fysieke plekken voor ontmoeting zoals hiervoor bedoeld, in of in de directe nabijheid van bezit van de corporaties. Voorbeeld is het Schoutenhuis.
3. Het inzetten van of bijdragen aan professionele menskracht in buurten met bezit van de woningcorporaties en in gebiedsgerichte netwerken met andere organisaties, gericht op de verbetering van de leefbaarheid in de buurten met bezit van woningcorporaties. Voorbeelden zijn: buurtbeheerders, deelname aan buurtnetwerken zoals het 'professionalsoverleg', zorgnetwerk, POR (Prettig Ouder worden Rijnwoude), ondersteuning zelfredzaamheid huurders door inzet klussendienst vrijwilligersorganisatie, bijdragen aan fysieke veiligheid in directe woonomgeving huurwoningen, projecten 'achter de voordeur kijken', buurtbemiddeling door Participe en de inzet van deelnemers van Visie-R).

<ul style="list-style-type: none"> Inzet bij leefbaarheidsprojecten Lange Diamant en Lage Weide 	Gemeente (trekker), Woonforte – bewonerscommissies – en huurdersorganisaties	Q1 2021
--	--	---------

De leefbaarheidsvraagstukken in de flats Lange Diamant (Alphen) en Lage Weide (Boskoop) vragen om goede samenwerking tussen bewoners, gemeente, Woonforte, politie en de betrokken maatschappelijke partijen. In het vierde kwartaal van 2020 gaan deze partijen in overleg om te komen tot een samenwerkingsvorm om de leefbaarheidsopgaven duurzaam aan te kunnen pakken. Dit leidt tot afspraken over de wijze waarop wordt samengewerkt, waarbij duidelijk is 1) wie de regie heeft, 2) wie waarvoor verantwoordelijk is, 3) hoe bestuurders worden betrokken en 4) hoe problemen worden opgelost. Het samenwerkingsverband gaat vanuit een gezamenlijke visie werken aan het versterken van de cohesie (samenleven van bewoners) in de flat Lange Diamant om daarmee de leefbaarheid te verbeteren.

Partijen spreken af, dat Woonforte de entrees en portieken van Lange Diamant in 2021 herstelt en verbetert. De totale investering hiervoor bedraagt ongeveer € 125.000.

<ul style="list-style-type: none"> Actieprogramma wijken met leefbaarheidsproblemen 	Gemeente (trekker), corporaties en huurdersorganisaties	2021
--	---	------

Naast de twee eerder benoemde locaties is het ook nodig om aandacht te schenken aan andere wijken in de gemeente waar leefbaarheidsproblemen spelen. In 2021 formuleren gemeente en corporaties een actieprogramma door begrotingen naast elkaar te leggen en vast te stellen welke buurt op de planning staat om 1) fysiek aan te pakken of 2) de inzet van sociaal beheer te verhogen en werkzaamheden waar mogelijk af te stemmen.

HERSTRUCTURERING

Afspraak specifiek 2021

Wat	Wie	Wanneer
<ul style="list-style-type: none"><i>Herstructurering van het Rode dorp</i> <p>De sloop van de woningen in de eerste fase is gestart in 2020. In 2021 zal de bouw en waarschijnlijk ook de oplevering van de nieuwe woningen plaatsvinden. De communicatie met de bewoners en het op peil houden van de leefbaarheid vraagt om constructieve samenwerking tussen Woonforte en de gemeente. Woonforte verzorgt de communicatie naar de huurders en de klankbordgroep. De gemeente neemt een actieve rol in de begeleiding en het informeren van bewoners in de omliggende koopwoningen.</p>	Gemeente, Woonforte (trekker)	2021

BIJZONDERE GROEPEN

Afspraak specifiek 2021

Wat	Wie	Wanneer
<ul style="list-style-type: none"><i>Uitvoering contingent regeling</i> <p>In het Huisvestingsplan Bijzondere groepen is opgenomen dat ongeveer 20% van de jaarlijks vrijkomende sociale huurwoningen toegewezen aan bijzondere groepen via de contingent- en urgentieregeling of anderszins. De gemeente ziet erop toe dat bij de aanbesteding van de Wmo de begeleiding die hoort bij de contingent regeling goed georganiseerd is en er ruimte bestaat voor maatwerk, waarbij een begeleidende organisatie aan te spreken is op situaties waarin problemen ontstaan. Woonforte en Habeko stemmen onderling de levering van woningen via de contingent regeling af, waarbij in de kleinere kernen extra gezinnen vanuit de Binnenvest worden geplaatst.</p>	Gemeente (trekker) , Corporaties en huurdersorganisaties	2021
<ul style="list-style-type: none"><i>Monitoring welk deel van de van de vrijkomende woningen naar bijzondere groepen gaan</i> <p>We brengen in kaart welk deel van de vrijkomende woningen wordt toegewezen aan bijzondere groepen (contingenten, urgenten, statushouders en stadsvernieuwingsurgenten) en of dat binnen de gestelde norm van ongeveer 20% blijft.</p>	Gemeente (trekker) , Corporaties	Q1 2021
<ul style="list-style-type: none"><i>Pilot woningtoewijzing tussen wal-en-schip-groep</i> <p>We voeren een pilot uit voor de woningtoewijzing van de groep die tussen wal-en-schip valt. In de praktijk bepaalt de gemeente wie tot de groep behoort en stellen de corporaties woningen beschikbaar voor de bewuste personen. In dit verband stellen de corporaties 5 woningen voor deze pilot in 2021 beschikbaar. Halfjaarlijks wordt met de corporaties geëvalueerd en worden werkafspraken gemaakt. Bij elke bijzondere casus wordt deze procedure gevolgd en via dezelfde kanalen. Bij de verhuur wordt de contingent regeling gehanteerd.</p>	Gemeente (trekker) , Corporaties en huurdersorganisaties	2021
<ul style="list-style-type: none"><i>Actualiseren behoefte bijzondere groepen</i> <p>In het Huisvestingsplan Bijzondere groepen is opgenomen dat we driejaarlijks in kaart brengen hoe groot de huisvestingsbehoefte van bijzondere groepen is, in welke mate zij gehuisvest kunnen worden en welke maatregelen nodig zijn om in voldoende huisvesting te voorzien. In 2021 starten we met het opnieuw in kaart brengen van deze behoefte. De conclusies nemen we mee in de volgende meerjarige afspraken. Tijdens het voor- en najaarsoverleg wordt de voortgang van de uitvoering van het huisvestingsplan geagendeerd.</p>	Gemeente (trekker) , Corporaties en huurdersorganisaties	2021

LEVENSLLOOPBESTENDIG WONEN

Afspraak specifiek 2021

Wat	Wie	Wanneer
<ul style="list-style-type: none">• <i>Huisvestingsplan Senioren</i> <p>In 2018 is het Uitvoeringsplan Senioren vastgesteld. Dit bevat meerdere maatregelen om te zorgen dat senioren zo zelfstandig mogelijk kunnen wonen en meedoen in de Alphense samenleving, eventueel met begeleiding en ondersteuning. In 2020 is het Huisvestingsplan Senioren vastgesteld. Er zijn vier uitgangspunten met bijbehorende maatregelen geformuleerd. De uitgangspunten zijn:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Realiseer meer aanbod voor senioren, met een grotere diversiteit;2. Stimuleer doorstroming en als dat niet kan tijdige woningaanpassing;3. Langer zelfstandig wonen vraagt meer dan geschikte woningen;4. Monitoring. <p>In 2021 werken we onder andere aan de ontwikkeling van seniorenhuisvesting op de locaties Bosspark en Klompenmaker (zie volgende afspraak), verlenen we waar mogelijk medewerking aan vernieuwende woonconcepten zoals 'hofjeswonen', werken we aan een publiekscampagne om tijdige doorstroming dan wel woningaanpassing te stimuleren en onderzoeken we hoe zorg, ondersteuning en ontmoeting 'nabij' gebracht kan worden op locaties waar relatief veel senioren wonen.</p>	Gemeente (trekker) , corporaties en huurdersorganisaties	2021
<ul style="list-style-type: none">• <i>Haalbaarheidsonderzoek woonzorgconcept(en)</i> <p>De gemeente werkt aan een traject waarbij met o.a. Woonforte en andere belanghebbenden een woonzorgconcept opstellen, waar senioren kunnen wonen van de fase waarin zij vitaal zijn tot de fase waarin zij zware zorg ontvangen. In dit verband wordt de haalbaarheid van de locaties Bosspark en Klompenmaker als woonservicegebied onderzocht. Hierbij worden ook de mogelijkheden vanuit de Rijksoverheid benut, zoals de expertise van het ondersteuningsteam en de financiële middelen uit de stimuleringsregeling wonen en zorg.</p>	Gemeente (trekker) , corporatie	2021

THEMA 3: AANDACHT VOOR EEN (SOCIALE) HUURVOORRAAD MET TOEKOMSTBESTENDIGE KWALITEIT

VISIE

Partijen handelen vanuit 4 principes: de bodem niet uitputten, geen schadelijke chemische stoffen gebruiken, de natuur niet aantasten, aandacht voor mensen hebben (The Natural Step). Partijen beseffen, dat ontwikkelingen en vernieuwing op het gebied van duurzaamheid snel gaan. Het is van belang dat partijen elkaar niet te veel vastleggen op acties en indicatoren die na verloop van tijd door de dynamiek van ontwikkelingen achterhaald zijn. Partijen houden steeds de uiteindelijk te bereiken doelstellingen voor ogen.

We streven naar een woningvoorraad die energiezuinig en levensloopbestendig is. Delen van de gemeente zijn niet meer afhankelijk van fossiele brandstoffen. Coöperatieve (woon)vormen, zoals initiatieven voor eigen energieopwekking en (collectief) particulier opdrachtgeverschap, hebben een vlucht genomen.

Door flexibele woningindeling zijn woningen en utiliteitsgebouwen (scholen, kantoren) eenvoudig aanpasbaar voor verschillende generaties en (gecombineerde) functies.

BIJDRAGE SPEERPUNTEN VAN DE WOONAGENDA

5. Woningvoorraad met toekomstwaarde

DOELSTELLINGEN

- Beperken van energieverlies. De sociale huurvoorraad heeft in 2020 een gemiddeld label B of gemiddelde energie index van minimaal 1,25 (aansluiting op: convenant energiebesparing huursector – 2012 & SER Energie akkoord – sept. 2013).
- Verhogen van bewustzijn bewoners. Het verbruik van gas in de woningvoorraad is in 2026 met 20% afgenomen ten opzichte van 2016 (aansluiting op: SER Energie akkoord – sept. 2013 & Warmtevisie kamerbrief – april 2015).
- Opwekken duurzame energie. In 2020 is het aandeel duurzaam opgewekte energie in het bezit van de corporaties 14% van de door de huurders benodigde energie.
- Partijen gaan aan de slag met een gebiedsgerichte aanpak van verduurzaming.
- Partijen investeren in alternatieven voor gas in nieuwbouw en herstructurering.

TERUGBLIK 2020 DUURZAAMHEID

Energie transitie

Het opstellen van de Transitievisie Warmte is in voorbereiding. Dit document gaat leiden tot wijkuitvoeringsplannen die per wijk, buurt of dorp laat zien hoe de inwoners daar van het gas af moeten. Vanaf 2021 zijn de gemeenten in Nederland verplicht om een Transitievisie Warmte te hebben geformuleerd. Om die reden is de gemeente in 2020 hiermee gestart, waarbij de samenwerking wordt gezocht met de corporaties en betrokken instanties zoals Liander. Er loopt een gezamenlijk project met Woonforte waarin onderzoek gedaan wordt naar de toepassing van aquathermie – het benutten van warmte uit oppervlaktewater – in de Planetenbuurt in Alphen.

Er wordt toegewerkt naar een RES 1.0 (Regionale Energiestrategie), die uiterlijk 1 juli 2021 vastgesteld moet worden door de raden. De woningcorporaties zijn al gevraagd deel te nemen aan een regionale Programmaraad. De bestuurlijke besluitvorming staat gepland voor het tweede kwartaal 2021. Tussentijds zullen in ieder geval de raden van de verschillende gemeenten nog enkele keren geïnformeerd worden over de uitkomsten en voortgang. De RES HR gaat niet alleen in op Duurzame Opwek en Warmte (verplicht), maar ook op Energiebesparing en Mobiliteit (niet verplicht).

Verduurzaming woningvoorraad

De gemeente heeft de invoering van groene leges opgenomen in de Legesverordening 2020. Dit wil zeggen: als een project waarvoor vergunning wordt aangevraagd een belangrijke bijdrage levert aan de verduurzaming van de gemeente Alphen aan den Rijn, dan ontvangt de indiener een korting op de leges voor de vergunningaanvraag.

Woonforte heeft de NoM-renovatie van 56 bestaande woningen aan Lauwers en de BENG renovatie van 199 woningen aan Akkerwinde en Boterbloem afgerond. Vanaf 2020 is het beleid voor de bestaande voorraad gericht op no-regret maatregelen, het isoleren van de schil van de woning. In de nieuwbouw zijn afgelopen jaar

NoM woningen aan Brederodepeer in Boskoop gerealiseerd. De ervaringen van de bewoners aan Concertweg zijn nu na een jaar positief. De woningen bieden veel comfort en de opbrengst van de zonne-energie is (ruim) voldoende om het totale verbruik af te dekken.

Habeko Wonen heeft begin 2020 12 NoM-nieuwbouw-eegezinswoningen aan de Groenestein opgeleverd is bezig met het ophalen van de instemmingen bij een complex van 48 woningen die zij naar NoM willen brengen. Er is al overeenstemming met de aannemer onder voorbehoud dat 70 procent van de bewoners instemt. Er is al overeenstemming met de aannemer en instemming van meer dan 70% van de bewoners.

Zowel Woonforte als Habeko Wonen zijn in 2020 verdergegaan met het plaatsen van zonnepanelen bij eengezinswoningen. Inmiddels heeft Woonforte bij 2.000 eengezinswoningen in de bestaande voorraad 6 tot 10 panelen geplaatst. Dit project wordt uitgevoerd zonder huurverhoging.

Habeko Wonen heeft bij bijna 500 woningen systemen met 6 zonnepanelen geplaatst. Daarnaast zijn tot en met 2020 bij 10 complexen met gestapelde woningen zonnepanelen geplaatst. Habeko Wonen plaatst zonnepanelen tegen vergoeding op aanvraag van de huurder.

Bewustwording energiegebruik

Binnen de gemeente zijn diverse energiecoaches actief, gericht op verduurzaming van particuliere woningen, energiemaatjes en klusgilde. Voor huurders zijn dit energiecoachhuurders, gericht op het verbeteren van het energiebewustzijn van huurders. Dit blijkt in de praktijk onvoldoende effectief. Het verschil is voor de inwoners van de gemeente onduidelijk en vraagt om duidelijke communicatie en uitleg. Hiervoor wordt een conceptpersbericht gemaakt dat in de lokale media wordt gepubliceerd. Daarnaast wordt er een algemene flyer gemaakt voor de twee huurdersorganisaties HOGH en SBHw.

ENERGIEMAATREGELEN BESTAANDE VOORRAAD, BEWONERSGEDRAG

Afspraak specifiek 2021

Wat	Wie	Wanneer
<ul style="list-style-type: none"> <i>Samenwerking Transitievisie Warmte</i> 	Gemeente (trekker) , corporaties, huurdersorganisaties en VvE's gemengde complexen	2021

Tijdens de projectgroep Transitievisie Warmte, onder leiding van bureau WarmteTransitieMakers, werken we met andere belanghebbende organisaties aan de verdere uitwerking van de Transitievisie Warmte (afroning in Q3 of Q4 2021). Onderdeel van de Transitievisie Warmte is een uitvoeringsstrategie aardgasvrij Alphen. In deze uitvoeringsstrategie worden afspraken gemaakt over rollen en taken in de samenwerking naar een aardgasvrije bebouwde omgeving. Na de vaststelling van de Transitievisie Warmte met uitvoeringsstrategie worden wijkuitvoeringsplannen opgesteld waarin wijken worden geselecteerd en geprioriteerd om te transformeren naar fossiel- en aardgasvrij.

<ul style="list-style-type: none"> <i>Collectieve mogelijkheden van verwarming onderzoeken</i> 	Gemeente (trekker) , corporaties	2021
---	---	------

In relatie tot de Transitievisie Warmte onderzoekt de gemeente samen met de corporaties bij renovatie naar collectieve mogelijkheden van verwarming. Wanneer woningen gerenoveerd worden zoekt de corporatie contact met de gemeente om koppelkansen te benutten. Daarbij wordt onderzocht of de renovatie kan dienen als startmotor voor renovatie van het particulier bezit rondom.

<ul style="list-style-type: none"> <i>Programma kwaliteitsverbetering bestaande voorraad volgens tabel (aantal woningen)</i> 	Corporaties (trekker) , huurdersorganisaties	2021
---	---	------

Woonforte doet de voorbereiding van een isolatieprogramma bij ongeveer 3.000 woningen in de bestaande voorraad. Met de isolatie aan de binnenzijde van de woningen van het dak, gevel en begane grondvloer is het doel om woningen op te waarderen naar label A of B. De uitvoering is voorzien in 2022.

Habeko heeft voor 52 woningen een kwaliteitsverbetering voorzien.

Overzicht van de voortgang van de duurzaamheidsopgave

	Gemiddelde energie-index			
	2017	2019	2020	2021
WoonForte	1,72	1,63	1,59	1,56
Habeko Wonen	1,55	1,41	1,39	

<ul style="list-style-type: none"> <i>Plaatsen van zonnepanelen volgens tabel (aantal woningen)</i> 	Corporaties (trekker)	2021
--	------------------------------	------

Voorzien aantal woningen met nieuwe zonnepanelen in 2021 per corporatie

WoonForte	480
Habeko Wonen	40-80
Totaal*	520-560

* individueel en collectief

<ul style="list-style-type: none"> <i>Bewustwording energiebesparing</i> 	Huurdersorganisaties (trekker) , Gemeente en corporaties	2021
---	---	------

Bij verduurzaming is het verbeteren van het energiebewustzijn van huurders belangrijk. De huurdersorganisaties nemen hier al jaren een actieve rol in, onder andere door energiecoaches te werven en op te leiden. Er wordt gestart met het opleiden van vijf energiecoaches die per wijk of kern aan slag gaan. De beide huurdersorganisaties werken hierin nauw samen. Eind 2021/ begin 2022 wordt het effect van deze inzet geëvalueerd. De gemeente heeft een ondersteunende rol en geeft voldoende financiering voor de werkzaamheden van de energiecoaches, inclusief energiebesparende cadeaus.

Ondertekening

Datum: 09 december 2020

De gemeente Alphen aan den Rijn

De heer G.P. van As
Wethouder

Huurdersorganisatie Groene Hart

Mevrouw F.Ch. Magez
Voorzitter

Stichting Woonforte

Mevrouw M. Brewster
Directeur-bestuurder

Huurdersorganisatie Groene Hart

De heer J.J. Pison
Secretaris

Woningbouwvereniging Habeko wonen

De heer M. Bogerd
Directeur-bestuurder

Stichting Bewonersbelangen Habeko wonen

De heer L.J.M. van der Krabben
Voorzitter
