

Prestatieafspraken Velsen 2021 t/m 2024

Jaarschijf 2024

Gemeente Velsen
Woningbedrijf Velsen
Huurlersraad van Woningbedrijf Velsen
Velison Wonen
Huurlersraad Velison Wonen
Brederode Wonen
Huurlersvereniging Brederode



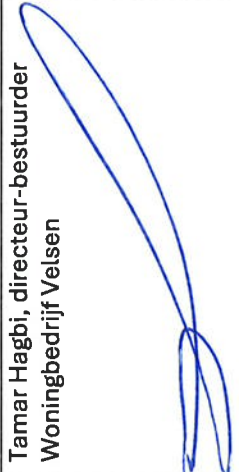
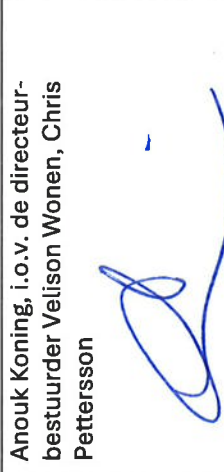
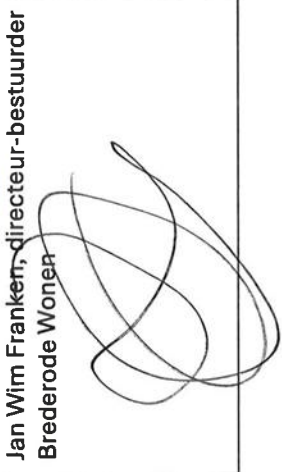
Inhoud

Getekend, 14 december 2023

1. Inleiding	1
2. Beschikbaarheid	2
3. Betaalbaarheid	4
4. Energiezuinige woningvoorraad	7
5. Wonen met zorg	9
6. Huisvesting van urgente doelgroepen	11
7. Leefbaarheid	13
8. Samenwerking en monitoring	15
Bijlage 1: Verdeling kosten bij gezamenlijke initiatieven	17
Bijlage 2: Projecten nieuwbouw en herstructurering	21
Bijlage 3: Reguliere afspraken	22
	24

Getekend, 14 december 2023

 GEMEENTE VELSEN	Sander Smeets, wethouder wonen Gemeente Velsen 
 HURDERSRAAD van "WONINGBEDRIJF VELSEN"	John van Opijnen, voorzitter Huurdersraad Woningbedrijf Velsen 
 HURDERSRAAD Velsen wonen	Esther Otter, i.o.v. de voorzitter Huurdersraad Velison Wonen 
 HVB Huurdersvereniging Brederode	John van Opijnen, i.o.v. de voorzitter Huurdersvereniging Brederode 

 Woningbedrijf Velsen	Tamar Hagbi, directeur-bestuurder Woningbedrijf Velsen 
 VELISON WONEN	Anouk Koning, i.o.v. de directeur- bestuurder Velison Wonen, Chris Pettersson 
 Brederode wonen Thuis in goed wonen	Jan Wim Franken, directeur-bestuurder Brederode Wonen 

1. Inleiding

Onze gezamenlijke ambitie

“Velsen is in 2040 een aantrekkelijke, inclusieve woon- en werkgemeente waarbij de zeven verschillende kernen een plaats bieden voor eigen inwoners en woningzoekenden van buiten de gemeente. Het naorlogse woningbezit van corporaties en particulieren is volledig vernieuwd en de gemeente is hard op weg om energieneutraal of zelfs energieleverend te zijn” (Woonvisie Velsen 2040).

We hebben nog grote stappen te zetten richting bovenstaande droom voor Velsen in 2040. Wij – gemeente Velsen, huurdersorganisaties en woningcorporaties – zien dat een intensief partnerschap cruciaal is om deze droom te realiseren. Dit partnerschap verankeren we in de prestatieafspraken. We willen van Velsen een gemeente maken waarin huishoudens met een lager en middeninkomen in een gezonde en aantrekkelijke woning en woonomgeving kunnen wonen. Dorps wonen in de kleinere kernen van Santpoort en Driehuis, stedelijk wonen¹ in IJmuiden: diversiteit aan woonmilieus typeert de gemeente.

Verschillen per wijk en kern mogen er zijn, tegelijkertijd zien we het als noodzaak wijken met een eenzijdige woningvoorraad en bewonerssamenstelling gedifferentieerder te maken. Het is noodzakelijk om onze krachten (kwaliteit, capaciteit, netwerk, financiële middelen) te bundelen, om gebieden integraal te verbeteren.

¹ Stedelijk heeft betrekking op de dichtheid en voorzieningen (stedelijk woonmilieu).

Wonen benaderen we integraal omdat de hedendaagse opgave dat vereist en we zo efficiënt verbeteren.

Integraal gebieden ontwikkelen gaat voor ons onder andere over het volgende:

- Voorraadvernieuwing met het oog op differentiatie aan woningen en bewoners: door renovatie, sloop/nieuwbouw, verlichten met moderne hoogbouw waar het past in het stadsgezicht (met name in IJmuiden-centrum en Velsen-Noord);
- Focus op een groter woningaanbod voor 1- en 2-persoonshuishoudens;
- Een goede mix van sociale huur, (lage) middenhuur en koopwoningen;
- Aansluiting op duurzame energievoorziening en realiseren van een klimaatbestendige woonomgeving;
- Draagvlak: bewoners intensief betrekken bij de ontwikkeling van de wijk;
- Levensloopgeschikte woningen in nabijheid van zorg en voorzieningen;
- Voorzieningenniveau in de wijk vergroten; bedrijvigheid en winkels toevoegen voor inwoners;
- Spreiding van kwetsbare huurders, om de wijken veerkrachtig te houden.

De Woonvisie 2040 is een belangrijke basis voor de prestatieafspraken gemeente Velsen 2021-2024. De basis is echter breder dan dit: voor met name de corporaties zijn de Nationale Prestatieafspraken² (NPA)

² Ook de Woonbond en VNG hebben de NPA getekend en daarmee is het ook voor gemeenten en huurdersorganisaties een belangrijk kader.

leidend. Voor de huurdersorganisaties van Woningbedrijf Velsen, Huurdersraad Velison Wonen, Huurdersvereniging Brederode en hun achterbannen hebben de volgende opgaven prioriteit: betaalbaarheid, duurzaamheid, beschikbaarheid, leefbaarheid en gelijke spreiding kwetsbare huurders over alle woonkernen op complex niveau.

Voor Brederode Wonen, Velison Wonen en Woningbedrijf Velsen zijn daarnaast leidend hun ondernemingsplan, de duurzaamheidsstrategie, de portefeuillestrategie en de meerjarenbegroting. Aanvullend op de woonvisie zijn voor de gemeente Velsen de Transitievisie Warmte, de visie “van Pont tot Park”, het Pact voor Uitstroom en het Raadsakkoord 2022 – 2026 belangrijke kaders.

Prestatieafspraken 2021 tot en met 2024, met jaarschijf

De prestatieafspraken tussen de gemeente Velsen, de betrokken woningcorporaties en huurdersorganisaties kennen een looptijd van 2021 tot en met 2024. Jaarlijks maken we per meerjarige afspraak de gezamenlijke ambities concreet in een nieuwe jaarschijf. Ook maken we onderscheid tussen zogenaamde focusafspraken die we het belangrijkst vinden en de reguliere afspraken in bijlage 3.

Aan de slag!

De jaarafspraken voor 2024 zijn in goede samenwerking tot stand gekomen. Maar daarmee begint het werk pas. We weten ook al dat het daadwerkelijk realiseren van de afspraken niet makkelijk wordt. De opgaven zijn taai en de omstandigheden werken niet mee: locaties liggen niet voor het oprapen, bouwkosten zijn hoog, de arbeidsmarkt is krap en wet- en regelgeving kan planontwikkeling ingewikkeld maken.

Juist nu hebben we elkaar dus extra hard nodig om de ambities te realiseren. Daarnaast is het van belang dat we samenwerken met zorg- en welzijnspartijen, met bouwers en ontwikkelaars, met energieleveranciers en netbeheerders.

Disclaimer

Tot slot geldt een disclaimer. Wanneer externe omstandigheden of bijzondere ontwikkelingen bij een van ons de (financiële) mogelijkheden wezenlijk aantast om aan de prestatieafspraken te voldoen, dan treden we in overleg om de ontstane situatie te bespreken en zo nodig afspraken te herzien.

Leeswijzer

De thema's waarop prestatieafspraken zijn gemaakt doen recht aan de volkshuisvestelijke opgaven in Velsen voor de komende jaren. Er wordt rekening gehouden met de landelijke volkshuisvestelijke prioriteiten. Op de volgende thema's hebben de partijen samenwerkings- en uitvoeringsafspraken gemaakt:

- Beschikbaarheid
- Betaalbaarheid
- Energiezuinige woningvoorraad
- Wonen met zorg
- Huisvesting urgente doelgroepen
- Leefbaarheid

2. Beschikbaarheid

Ambitie: We behouden in ieder geval de huidige aantallen woningen in de voorraad sociale huurwoningen, maar sturen op uitbreiding. Per gebied in Velsen verschilt het aandeel sociale huur. In woonplaats IJmuiden en Velsen-Noord is het totale aandeel sociale huurwoningen ten opzichte van de overige woonkernen binnen de gemeente te groot. We willen in de andere kernen een groter aandeel sociale huurwoningen.

Daarnaast zien we dat de druk door instroom uit andere delen van de Metropoolregio Amsterdam (MRA) toeneemt. Daarom pakken we de kansen om te verdichten in de verschillende kernen in Velsen, passend bij en met respect voor de kwaliteiten en structuren van deze kernen. Dat verdichten kan vaak in combinatie met differentiatie; zo slaan we een dubbelslag. In alle kernen en wijken ligt de opgave om te differentiatie, in IJmuiden en Velsen-Noord ligt een forse herstructureringsopgave.

Kaderafspraken 2021-2024	Jaarafspraken 2024	Wie & wanneer
2.1 Toevoegen sociale huurwoningen De woningcorporaties breiden de komende jaren de voorraad betaalbare huurwoningen uit. De plek, omvang en de manier waarop dat gebeurt moet in balans zijn met het doel van veerkrachtige, leefbare buurten. Dit wordt per project bepaald. Dat betekent per kern en in totaal het volgende: In Velsen-Noord en IJmuiden moet het percentage sociale huur dalen, ook als er getalsmatig sociale huurwoningen bijkomen. Toevoegen van sociale huur door verdichten kan alleen als er voldoende balans is met de leefbaarheid. In Santpoort, Driehuis, Velsen-Zuid en Velsbroek stijgt het aantal en het percentage sociale huur, omdat minimaal 30% van de nieuwbouw uit sociale huur bestaat. Op gemeenteniveau moeten bovenstaande afspraken leiden tot een toename van het aantal sociale huurwoningen.	2.1.1 Voortgang bespreken bij prioriteringsoverleg Bij het prioriteringsoverleg bespreken gemeente en corporaties de voortgang, prioriteiten, planning, knelpunten en nieuwe mogelijkheden om sociale huurwoningen toe te voegen. Het prioriteringsoverleg vindt minimaal elk kwartaal plaats en de huurdersorganisaties ontvangen het verslag hiervan. De huurdersorganisaties tippen gemeente en corporaties over mogelijk kansrijke locaties die bij gemeente en corporaties nog niet op het netvlies staan. Bij het eerste prioriteitengesprek in 2024 sluiten de huurdersorganisaties aan. In bijlage 2 staat een overzicht van de huidige (sloop)nieuwbouwprojecten en bijbehorende mijlpalen voor 2024.	Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties doorlopend
2.1.2 Flexwoningen Gemeente en corporaties willen flexwoningen toevoegen, maar zijn het nog niet eens over de randvoorwaarden voor financiële haalbaarheid. In het eerste kwartaal van 2024 wordt een		Gemeente en corporaties Q1 2024

We monitoren de resultaten op bovenstaande afspraken. Het resultaat kan per jaar wisselen, maar het gaat vooral om de meerjarige ontwikkeling. <u>Doel: betaalbaar aanbod vergroten in balans met leefbaarheid.</u> <i>*Differentiatie: met differentiatie wordt bedoeld de mate waarin verschillende type woningen (sociale huur/vrijesectorhuur/koop) of typen bewoners (naar inkomen, of kwetsbaarheid) door elkaar wonen in een blok, straat of wijk. In het algemeen bedoelen we met méér differentiatie = méér menging en spreiding. Vooral in IJmuiden en Velsen-Noord doelen we dan op niet teveel alleen maar sociale huur in een wijk en niet teveel kwetsbare groepen in die sociale huur. Per wijk en buurt is steeds de vraag wat een goede (veerkrachtige) mix is van de 'stenen' en de 'mensen' en op welk schaalniveau.</i>	definitieve beslissing genomen om wel of niet flexwoningen te realiseren. De huurdersorganisaties worden hierbij betrokken.	
	2.1.3 Beperkt verkopen Om te voorkomen dat de voorraad sociale huurwoningen krimpt, stemmen de corporaties de verkoop af op de mate waarin het lukt om woningen toe te voegen. Zolang het aantal sociale huurwoningen niet of nauwelijks groeit, beperken de corporaties de verkoop tot een kleine groep versnipperde woningen die slecht in de portefeuille passen.	Corporaties en huurdersorganisaties doorlopend
	2.1.4 Bestaande voorraad benutten De corporaties zijn alert op kansen om de bestaande voorraad beter te benutten (woningdelen, splitsen, optoppen, projecten als 'Onder de pannen'), alleen als de leefbaarheid van de buurt dat aankan. De bewoners van het complex worden in dat geval vroegtijdig bij de planvorming betrokken.	Corporaties doorlopend
	2.1.5 Werk overnemen Vanwege beperkte personele capaciteit bij de gemeente kunnen corporaties een deel van de planvoorbereiding overnemen van de gemeente. Per project spreken gemeente en corporaties af of en welk werk de corporaties kunnen overnemen. In het eerste kwartaal van 2024 maken de gemeente en corporaties afspraken over de werkwijze, zoals welk werk kan worden overgenomen en de kosten.	Gemeente en corporaties vanaf Q1 2024
2.2 Doorstroming De partijen zetten gezamenlijk instrumenten in om doorstroming te bevorderen om het maken van een wooncarrière mogelijk te maken. Uitgangspunt is een aantrekkelijk doorstroomaanbod, met	2.2.1 Evaluatie 'Ouder worden prettig wonen' De corporaties zijn aangesloten bij de regeling 'Ouder worden, prettig wonen'. De resultaten van deze regeling worden in 2024 gemonitord en geëvalueerd. In de evaluatie worden in elk geval	Corporaties Q3

passende woonlasten en kwaliteitsniveau. De gemeente Velsen biedt beleidsruimte voor experimenten om deze doorstroming te bevorderen. <u>Doelen: 1) senioren die dat willen helpen aan een passende woning en daarmee 2) via doorstroming meer verhuizingen mogelijk maken voor woningzoekenden.</u>	meegenomen: de resultaten van de regeling in relatie tot de inzet in tijd en geld, de ervaringen en waardering van huurders en de communicatie. Op basis van de evaluatie besluiten corporaties hoe verder te gaan. De huurdersorganisaties worden per kwartaal geïnformeerd over de voortgang en worden betrokken bij de evaluatie. Dit wordt meegenomen bij de kwartaalgesprekken over de toewijzingen (afsprak 6.1.1)	
2.3 Sturen op vernieuwing voorraad sociale huurwoningen Bij vernieuwing denken en werken we gebiedsgericht. Dat betekent dat we kijken naar de samenhang tussen de kwaliteit en samenstelling van de woningen, de openbare ruimte en groen en de sociale vraagstukken. De gemeente Velsen investeert in het openbaar gebied en de bewonersparticipatie, maar is ook de aanjager van de energietransitie in deze wijken. De corporaties investeren in de kwaliteit en differentiatie (menging van woningtypen en bewoners) van de woningvoorraad. Waar de ruimte leefbaarheid ruimte bieden kan er verduicht worden om woningen toe te voegen. De huurdersorganisaties worden betrokken bij de planvorming en (inhoud van de) voorlichting aan huurders. <u>Doel: de gemeente Velsen naar een hoger kwaliteitsniveau tillen.</u>	2.3.1 Sloop-nieuwbouw Woningbedrijf Velsen en Velison Wonen zijn van plan een deel van hun sociale voorraad te slopen (zie bijlage 2). Iedere partij waarborgt intern langjarig commitment van organisatie en bestuur om de voorgenomen aanpak uit te voeren. De gemeente geeft, als de gemeenteraad akkoord is, prioriteit aan zowel herstructurerings- als nieuwbouwprojecten van de corporaties. De huurdersorganisaties zijn partij in visieontwikkeling van de projecten. Om vertraging te minimaliseren wordt de voorgenomen herstructurering (2023-2027) en nieuwbouw besproken tijdens het prioriteringsoverleg. Het prioriteringsoverleg wordt elk kwartaal georganiseerd op zowel ambtelijk als bestuurlijk niveau. Hier worden besproken: • De planning van projecten • Knelpunten in de voortgang en mogelijke oplossingen • Kansen voor nieuwe projecten met sociale woningbouw mits de buurt het aankan (balans) • De noodzakelijke herhuisvesting bij sloop-nieuwbouw In bijlage 2 staat een opsomming van de huidige (sloop-) nieuwbouwprojecten en bijbehorende mijlpalen voor 2024.	Corporaties, huurdersorganisaties en gemeente doortopend

3. Betaalbaarheid

Ambitie: Betaalbaar wonen mogelijk maken voor lagere (en midden)inkomens is de kerntaak van woningcorporaties. Naast de huur bepalen ook de gemeentelijke heffingen de woonlasten van de sociale huurder. Betaalbaar wonen zien we in Velsen dus als een gezamenlijke verantwoordelijkheid. Verantwoord huurbeleid, een gedifferentieerd woningaanbod, minimale gemeentelijke woonlasten en preventie van betaalbaarheidsproblemen is waar we samen voor staan. Dat is hard nodig in de komende jaren, met veel Velsenaren met inkomensonzekerheid, pensioenen die niet geïndexeerd worden en veel huurders zonder inkomen uit werk.

Kaderafspraken 2021-2024		Jaarafsprak 2024	Wie & wanneer
3.1 Sturen op betaalbare huren De Nationale Prestatieafspraken over betaalbaarheid bieden het kader voor het huurbeleid van de corporaties. Concreet zijn deze afspraken: - De maximale huursomstijging in 2023, 2024 en 2025 volgt de CAO-ontwikkeling minus 0,5 procentpunt. - Op woningniveau mag de huurverhoging 0,5% procentpunt hoger zijn dan de maximale huursomstijging. - In 2024 krijgen huurders met een laag inkomen onder 120% van het sociaal minimum in duurdere woningen een wettelijk verplichte eenmalige huurverlaging tot €550 (prijspeil 2020). - Het aantal woningen met een huurprijs tot €550 (prijspeil 2020) in de totale corporatievoorraad neemt tot en met 2025 niet af. De corporaties gaan zo snel mogelijk in gesprek met huurders die in betaalbaarheidsproblemen zitten of dreigen te komen. Afhankelijk van de situatie worden ze doorverwezen naar gemeente of welzijnswerk. Ook kunnen de corporaties maatwerk toepassen voor huurders die ondanks de kaders voor het huurbeleid door een te hoge huur in betaalbaarheidsproblemen komen.		3.1.1 Betaalbaarheidsonderzoek In het eerste kwartaal van 2024 bespreken de partijen de resultaten van het betaalbaarheidsonderzoek met de gemeenteraad. Het onderzoek en het gesprek hierover moet duidelijk maken of betaalbaarheidsproblemen het gevolg zijn van een te hoge huur, te laag inkomen, te hoge gemeentelijke woonlasten of andere zaken. Op basis daarvan benoemen we welke oplossingen nodig zijn: - In het huurbeleid (gesprek tussen huurders en corporatie) - In het gemeentelijk armoedebeleid - Ergens anders	Corporaties, huurdersorganisaties en gemeente Q1
Doel: geen betaalbaarheidsproblematiek.		3.1.2. Betalingsproblemen snel oppakken Om betalingsproblemen vroegtijdig te signaleren geven woningcorporaties huurachterstanden door aan de gemeente. De gemeente, woningcorporaties, nutsbedrijven en het Sociaal Wijkteam werken samen om inwoners te helpen met het oplossen van betalingsproblemen en problemen als huishuizing, afsluitingen van nutsvoorzieningen en bronheffing te voorkomen.	Corporaties voortlopend

3.2 Gemeentelijke lasten en regelingen De gemeente zorgt dat gemeente-breed de gemeentelijke heffingen niet hoger zijn dan noodzakelijk en kostendekkend. Voor lagere inkomens worden daarnaast aparte regelingen getroffen om de lasten te beperken. <u>Doel: beperken gemeentelijke woonlasten.</u>	
3.2.1 Afbakening doelgroep bijzonder beleid De gemeente wil mensen met een laag inkomen zoveel mogelijk mee laten doen. Hiervoor biedt de gemeente verschillende regelingen, zoals de bijdrage voor sociaal culturele activiteiten en een collectieve zorgverzekering. Individuele bijzondere bijstand bieden we voor noodzakelijke kosten die het gevolg zijn van persoonlijke omstandigheden en niet uit algemeen levensonderhoud zijn te betalen.	Gemeente 2024
3.2.2 Bekendheid regelingen laagste inkomens De gemeente wil meer bekendheid geven aan de regelingen voor mensen met een laag inkomen om het gebruik te stimuleren en meer inwoners te bereiken.	Gemeente doorlopend
3.3 Aanpak energiearmoede Corporaties, gemeente en huurdersorganisaties werken samen aan het terugdringen van energiearmoede. Naast het verduurzamen van woningen (hoofdstuk 4) gaat het erom huurders te helpen om energiezuinig te wonen. In 2030 moeten alle huurders in Velsen de mogelijkheid hebben gehad om een energiecoach te spreken, zodat alle huurders voldoende informatie hebben over wat ze zelf kunnen doen om de energierekening te verlagen. <u>Doel: alle huurders in staat stellen om te weten wat ze zelf kunnen doen om energiezuinig te wonen.</u>	Gemeente en corporaties doorlopend
3.3.1 Uitbreiden Aanpak Energiearmoede De gemeente breidt de bestaande Aanpak Energiearmoede uit in 2024. Ook meergezinswoningen worden in 2024 meegenomen. Met deze aanpak we benaderen we minimaal 1500 huurders in 2024 en 2025. De aanpak bestaat uit: • Huis-aan-huisbezoeken; • Verdiepende gesprekken met energiecoaches; • Inloopspreekuren; • Bezoek energiecoach op afroep. Huurders worden ondersteund bij het toepassen van energiebesparende maatregelen door inzet van energiecoaches. Zij delen bespaarproducten uit en brengen deze – indien gewenst – ook direct aan. De aanpak vindt plaats met Energiek Velsen en nog een andere (nader te bepalen) partij. In Q1 stellen de gemeente en corporaties een communicatieplan op en bij het 4 ^e AOW+ wordt de aanpak geëvalueerd.	

4. Energiezuinige woningvoorraad

Ambitie: De gemeente Velsen, woningcorporaties en huurdersorganisaties delen een gezamenlijk gevoel van urgentie om de sociale huurvoorraad energiezuiniger te maken. De gemeente Velsen heeft de opgave om in 2030 49% van de CO₂-uitstoot te beperken en wil in 2050 volledig energieneutraal zijn. Brederode Wonen, Woningbedrijf Velsen en Velison Wonen sturen op een CO₂-neutrale woningvoorraad in 2050 (sectordoelstelling Aedes). We willen de komende jaren forse stappen richting deze ambitie zetten door zeer energiezuinige nieuwbouw en door woningen aan te sluiten op vormen van collectieve energievoorziening. Tot nu toe voorzien we vooral aansluiting op Warmtenet IJmond. Samenwerking is essentieel om massa te maken: betaalbare aansluiting op een collectieve energievoorziening. Efficiënte duurzaamheidsinvesteringen kunnen een positieve invloed hebben op de woonlasten van de huurders van de woningcorporaties. De gemeenschappelijke inzet is om de totale woonlasten bij verduurzaamde woningen minimaal voor de huurders gelijk te houden.			
Kaderafspraken 2021-2024	Jaarafspraken 2024	Wie & wanneer	
4.1 Warmtenet Met als doel om in 2050 CO₂-neutraal te zijn zoekt de gemeente op basis van de Transitievisie Warmte op wijkniveau de samenwerking met de corporaties om de energietransitie te maken. De huurdersorganisaties én corporaties houden oog voor het huurdersperspectief. De gemeente maakt beleid om bewoners met een laag inkomen tegemoet te komen, om aardgasloos wonen betaalbaar te maken. Op dit moment ligt de zoektocht vooral bij het Warmtenet IJmond. Maar partijen zullen dit steeds vergelijken met andere collectieve energievormen. <u>Doel: realiseren energietransitie, reductie CO₂-uitstoot.</u>	4.1.1 Verkennen Warmtenet In 2024 wordt de haalbaarheid van een Warmtenet via ontwikkelplannen en business cases verder onderzocht, specifiek in Velsen-Noord en IJmuiden. De partijen waken over balans tussen snelheid en zorgvuldigheid, met oog op wat het voor de (betaalbaarheid van de) huurders betekent. Bij de overweging om aan te sluiten op een Warmtenet worden expliciet ook de alternatieven en de effecten daarvan in beeld gebracht. De huurdersorganisaties worden bij het onderzoek betrokken.	Gemeente en corporaties doorlopend	

4.2 Verduurzaming woonlastenneutraal De nationale prestatieafsprake om woningen te isoleren zonder huurverhoging biedt het kader om ervoor te zorgen dat verduurzaming bij gelijk verbruik (minimaal) woonlastenneutraal uitpakt. De corporaties en huurdersorganisaties zorgen ervoor dat huurders begrijpen hoe ze hun woning goed moeten gebruiken, in het bijzonder met oog op een gezond binnenklimaat en de energielasten te beperken. Doel: betaalbare woonlasten en goed gebruik van de woning.	4.2.1 Isolatie zonder huurverhoging Conform de nationale prestatieafspraken voeren de corporaties geen huurverhoging door bij isolatie.	Corporaties doorlopend
	4.2.2 Goed gebruik van de woning Met Energiek Velsen bespreken we hoe we concreet bewoners helpen hun woning en installaties goed en energiezuinig te gebruiken. In het bijzonder bespreken we hoe we nieuwe huurders kunnen bereiken, bijvoorbeeld door per kwartaal een overzicht van de mutaties te leveren.	Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties vanaf Q1
4.3 Verduurzaming woningvoorraad De woningcorporaties zetten zich in om de bestaande sociale huurwoningvoorraad te verduurzamen met als doel een CO₂-neutrale voorraad in 2050. Als kader geldt de nationale prestatieafsprake om uiterlijk in 2028 alle EFG-labels uit te faseren. Binnen dat kader werken de corporaties aan de volgende meerjarige doelen: • Brederode Wonen: in 2028 de hele voorraad op gemiddeld label B. • Velison Wonen: vanaf 2024 worden 730 woningen verduurzaamd, met als resultaat gemiddeld label A in 2030 voor het hele bezit. • Woningbedrijf Velsen: in 2024 ruim 50% gerealiseerd van de opgave om 2.800 woningen tussen 2018-2027 te verbeteren naar label A/B. Gemiddeld energielabel B in 2026. Woningbedrijf Velsen en Velison Wonen faseren alle open verbrandingstoestellen uit in uiterlijk 2028, tenzij de woning daarvoor gepland staat voor sloop. Brederode heeft geen open verbrandingstoestellen meer. De corporaties stimuleren met klem huurders met eigen open verbrandingstoestellen deze te laten vervangen. Bij een verduurzamingsaanpak worden de toestellen verplicht vervangen.	4.3.1 Verduurzaming woningvoorraad In 2024 gaan de corporaties aan de slag met de volgende plannen: • Brederode Wonen verduurzaamt volgens de duurzaamheidsvisie en het daaraan gekoppelde uitvoeringsprogramma de komende jaren haar woningvoorraad. Het resultaat is gemiddeld label B. • Woningbedrijf Velsen: in 2024 staan 350 woningen gepland om op te leveren na renovatie naar gemiddeld label B. Start renovatie staat gepland voor 250 woningen, ook met gemiddeld label B als resultaat. • Velison Wonen: in 2024 staan 166 woningen in vier projecten gepland om te verduurzamen van gemiddeld label D naar A.	Corporaties doorlopend

<u>Doel: wooncomfort, energiezuinigheid en veiligheid woningvoorraad verbeteren.</u>	
4.4 Klimaat & Klimaatadaptatie De gemeente en corporaties nemen maatregelen in de bestaande voorraad of in de openbare ruimte ten aanzien van klimaatadaptatie. Doel: zorgen voor woningen en woonomgeving die klimaatbestendig zijn	4.4.1 Toekomstbestendige bouw Bij de keuze hebben maatregelen gericht op het binnenklimaat (hitte-stress) hebben de hoogste prioriteit. Kennis over hittestress is in beweging, dus nieuwe inzichten worden daarbij meegenomen. Daarbij wordt niet alleen naar de bouwkosten maar ook de gebruikskosten gedurende exploitatie gekeken. Corporaties doorlopend

5. Wonen met zorg

Ambitie: Het rijksbeleid is erop gericht dat mensen met een zorgvraag langer zelfstandig thuis kunnen wonen. Dat vereist levensloopbestendige en/of zorggeschikte woningen. In combinatie met de vergrijzing in de gemeente Velsen en in de rest van Nederland ligt hier een opgave om deze groeiende groep goed te huisvesten. De woningcorporaties willen deze groep zo goed mogelijk bedienen.	
Kaderafsprak 2021-2024	Jaarafsprak 2024 Wie & wanneer
5.1 Match vraag en aanbod wonen en zorg De gemeente Velsen (sociaal domein) heeft de regie op de match tussen vraag en aanbod van bewoners met een zorg- en begeleidingsbehoefte en beschikbaarheid van sociale huurwoningen en woonzorgvormen (met urgentie). De gemeente stuurt met de	5.1.1 Regionale en lokale woonzorgvisie In 2024 wordt de regionale woonzorgvisie vastgesteld. In 2024 start de gemeente het formuleren van de gemeentelijke woonzorgvisie. De gemeente betreft hierbij de corporaties en huurdersorganisaties. Gemeente Q1

woningcorporaties en zorginstellingen op verbetering van de match tussen vraag en aanbod. <u>Doel: goede match tussen vraag en aanbod woonzorgwoningen.</u>		Gemeente en corporaties doorlopend
5.2 Samenwerking met zorgpartijen Via de Kennistafel Wonen, Welzijn en Zorg wisselen partijen op bestuurlijk niveau kennis uit over langer en (weer) zelfstandig wonen. Huurdersorganisaties en ouderenorganisaties worden bij bijeenkomsten betrokken of over de uitkomsten geïnformeerd. <u>Doel: kennisuitwisseling op bestuurlijk niveau over langer en weer zelfstandig wonen.</u>	5.1.3 Snel contact bij acute problemen De woonconsulenten van de woningcorporaties hebben informatie die voor de gemeente van belang is. Afspraak is om maandelijks fysiek bij elkaar te komen en het overleg op te splitsen in een formeel gedeelte met algemene agendapunten en verslag en een informeel deel waarbij casuïstiek 1 op 1 besproken kan worden. In 2024 onderzoeken we of een convenant hierbij helpend kan zijn. 5.2.1 Kennis uitwisselen In 2024 organiseert de gemeente een Kennistafel over een nader te bepalen thema.	Gemeente Q1

6. Huisvesting van urgente doelgroepen

Ambitie: De gemeente Velsen, woningcorporaties en huurders nemen hun verantwoordelijkheid om statushouders, arbeidsmigranten en andere bijzondere doelgroepen te huisvesten. Tegelijkertijd merken de woningcorporaties dat de leefbaarheidsproblematiek door bijzondere doelgroepen in bepaalde wijken toeneemt en wordt er daarom ook ingezet op spreiding van deze doelgroepen. Het Pact voor Uitstroom is hierbij leidend.		
Kaderafspraken 2021-2024	Afspraak 2024	Wie & wanneer
6.1 Inzicht in vraagontwikkeling urgenten De gemeente Velsen monitort de vraagontwikkeling van urgente huishoudens en deelt de inzichten met de woningcorporaties en huurdersorganisaties. <u>Doel: aanbod op de vraag afstemmen.</u>	6.1.1 Effect toewijzingen op leefbaarheid Elk kwartaal bespreken de corporaties met hun eigen huurdersorganisaties de toewijzingscijfers. Ook bespreken de corporaties met de huurdersorganisaties welke invloed (positief of negatief) dit heeft op de leefbaarheid in de wijken.	Corporaties en huurdersorganisaties doorlopend
	6.1.2 Opschalen kwartaalgesprek Als corporaties of huurdersorganisaties zien dat het percentage toewijzingen aan woningzoekenden met urgentiestatus hoger dan 35% is of dreigt te worden (zie afspraak 6.2.1), of dat er signalen zijn over negatieve effecten hiervan op de wijken, dan agenderen we dit op het monitoringoverleg. Oftewel: we schalen het kwartaalgesprek tussen huurderorganisaties en corporaties op naar gemeenteniveau. Daar bespreken we welke maatregelen te nemen. Sowieso monitoren en agenderen we de stand van zaken bij het 3^e AOW+.	Corporaties en huurdersorganisaties doorlopend

6.2 Garanderen aandeel van vrijkomende woningen voor regulier woningzoekenden* We vinden het belangrijk dat de woonvraag van urgente doelgroepen niet resulteert in een verminderde slaagkans voor regulier woningzoekenden. We streven naar een minimaal percentage van 65% van het woningaanbod dat beschikbaar is voor regulier woningzoekenden. Indien de slaagkans van een doelgroep verder dan wenselijk terugloopt, bespreken we welke interventies te doen. Doel: beschikbaarheid voor regulier woningzoekenden behouden. <i>*Regulier woningzoekenden zijn woningzoekenden die op basis van inschrijfduur een woning vinden. Hier vallen ook de lage middeninkomens onder die corporaties huisvesten in de 15%-regeling.</i>	6.2.1 65% naar regulier woningzoekenden Minimaal 65% van de vrijkomende woningen komt beschikbaar voor regulier woningzoekenden.	Corporaties en gemeente doorlopend
	6.2.2 Samenwerking urgentieverlening Gemeente en corporaties werken nauw samen in het proces van toekennen woonurgentie. Dit betreft het reguliere woningaanbod (dus niet het intramurale aanbod).	Gemeente en corporaties doorlopend
	6.2.3 Anders sturen op verdeling Vooruitlopend op de nieuwe kaderafspraken formuleren we in 2024 een nieuw type afspraak waarmee we beter kunnen sturen op voldoende aanbod voor regulier woningzoekenden. Uitgangspunt is dat we binnen de urgent woningzoekenden een aparte afspraak maken voor het percentage <i>zonder</i> het deel statushouders, omdat dit laatste slecht voorspelbaar is.	Corporaties, gemeente en huurdersorganisaties Q2
6.3 Alternatieve manieren van huisvesting Urgente doelgroepen worden vaak gehuisvest in de kleine woningen met relatief lage huren in kwetsbare wijken en een hoge mutatiegraad. Om deze wijken te ontlasten zoeken gemeente en corporaties naar andere manieren en plekken om statushouders en andere bijzondere doelgroepen te huisvesten. De gemeente en woningcorporaties overleggen over ontwikkellocaties en houden een locatielijst bij. Doel: ontlasten van de kwetsbare wijken.	6.3.1 Alternatieve huisvestingsmogelijkheden urgenten Gemeente en corporaties bespreken tijdens het prioriteringsoverleg ook de mogelijkheden van (tijdelijke) huisvesting in bestaand vastgoed.	Corporaties en gemeente doorlopend

7. Leefbaarheid

Ambitie: Velsen is een gemeente met aantrekkelijke en diverse wijken en buurten om in te wonen. We zien de verschillen tussen wijken en buurten wel toenemen. In buurten waar veel sociale huur concentreert, gaat een toename van kwetsbare bewoners vaak samen met meer overlast en minder veiligheid (zie onderzoek veerkracht van buurten, 2020). Dat zien we in Velsen ook gebeuren, met name in IJmuiden en Velsen-Noord. Daarom is gezamenlijke inzet hard nodig om de wijken en buurten gedifferentieerd en veerkrachtig te houden. We hebben daarbij ieder onze logische taken, rollen en verantwoordelijkheden. De gemeente is primair verantwoordelijk voor de leefbaarheid van wijken en buurten (openbare orde, de veiligheid, het beheer van de openbare ruimte en het maatschappelijke welzijn). De primaire verantwoordelijkheid en kerntaak van de woningcorporaties is goed beheer van woningen en wooncomplexen en een schoon, heel en veilige directe woonomgeving. Huurdersorganisaties hebben een belangrijke rol om signalen over (on)leefbaarheid vanuit de eigen achterban in te brengen. We werken op basis van gezamenlijke wijkgerichte strategische doelen aan gezond, leefbaar en veilig wonen. We bundelen onze investeringskracht om maximale maatschappelijke meerwaarde te creëren.				
Kaderafspraken 2021-2024	Afspraak 2024	Wie & wanneer		
7.1 Leefbaarheid verbeteren We delen het gevoel van urgentie om samen integraal wijken aan te pakken. Dat begint bij het in beeld hebben van de opgave. We monitoren de ontwikkelingen op wijkniveau, we halen op waar bewoners tegenaan lopen. Op basis hiervan bepalen we de gezamenlijke inzet om problemen aan te pakken en bij voorkeur te voorkomen. <u>Doel:</u> <u>Veerkracht van buurten met veel sociale huurwoningen structureel vergroten.</u>	7.1.1 Uitvoering Actieplan Velsen-Noord In maart 2024 (onder voorbehoud van goedkeuring door de gemeenteraad) start de uitvoering van het Actieplan Velsen-Noord. Bij de monitoring van de prestatieafspraken bespreken we op hoofdlijnen de voortgang van het werk dat voor 2024 gepland staat.	Corporaties, gemeente en huurdersorganisaties doorlopend		
	7.1.2 Opstarten Actieplan Zee- en Duinwijk In april 2024 starten we met opstellen van een actieplan voor Zee- en Duinwijk. De uitvoering daarvan start in 2025.	Gemeente, corporaties, gemeente en huurdersorganisaties 2024		
	7.1.3 Kwartaalgesprekken leefbaarheid Elk kwartaal (in onderlinge afstemming kan de frequentie worden aangepast) bespreken de corporaties met hun eigen huurdersoraties de complexen waar de leefbaarheid onder	Corporatie en huurdersorganisaties doorlopend		

	druk staat. De partijen bespreken het type overlast en de mogelijke oplossingen. De gemeente levert elk kwartaal actuele cijfers voor inzicht in de ontwikkeling van de buurten. Bij de monitoring van de prestatieafspraken bespreken we de effectiviteit van deze kwartaalgesprekken.	
	7.1.4 Ruimte voor middeninkomens Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties spreken af dat maximaal 15% van de sociale huurwoningen wordt toegewezen aan middeninkomens. Dit doen de corporaties vooral in IJmuiden en Velsen-Noord om hier de veerkracht te vergroten. Ze sturen hierbij op een magis mix van verschillende typen bewoners. De gemeente maakt dit mogelijk in de huisvestingsverordening. De corporaties maken zoveel mogelijk gebruik van deze ruimte en sturen dus op 'zo dicht mogelijk bij de 15%'.	Corporaties doorlopend

8. Samenwerking en monitoring

Ambitie: Samen werken we aan een gemeenschappelijk doel: zorgen dat de huidige en toekomstige bewoners van Velsen goed en betaalbaar kunnen wonen in een fijne buurt. We moeten en willen daar samen aan werken, ook als we het niet over alles eens zijn. Dit vraagt om begrip voor elkaars omstandigheden, vertrouwen en het voeren van de dialoog. Daarnaast hebben we open en transparante informatie-uitwisseling nodig, heldere overlegstructuren en korte lijnen. We delen zoveel mogelijk onze plannen, strategieën en afwegingen. Samen werken en samen afwegen, in plaats van elkaar de eigen plannen mededelen. Zo kunnen alle partijen zich écht inzetten voor goed en betaalbaar wonen in Velsen.		
Kaderafspraken 2021-2024	Afspraak 2024	Wie & wanneer
8.1 Bestuurlijk en ambtelijk overleg Na het maken van de prestatieafspraken begint het echte werk pas. Gedurende het jaar bespreken we: • De prestaties van het vorige jaar; • De voortgang op de lopende afspraken en hoe daarop bij te sturen waar nodig; • De speerpunten en afspraken voor het nieuwe jaar. De bestuurders van de woningcorporaties en de wethouder Wonen voeren ten minste vier maal per jaar een algemeen bestuurlijk overleg. Tweemaal hiervan is dit met de huurdersorganisaties. Ter voorbereiding van het bestuurlijk overleg vindt minimaal elk kwartaal het ambtelijk overleg (AOW) plaats. Hier bereiden we de monitor van de afspraken voor, wisselen we informatie uit over de	8.1.1 Terugkijken, monitoren, bijsturen, vooruitkijken De corporaties, gemeente en huurdersorganisaties monitoren alle lopende afspraken. In de overlegstructuur hiervoor (zie het schema hieronder) integreren we ook het terugkijken op het vorige jaar. We houden de onderstaande overlegstructuur aan. De gemeente verzorgt het secretariële werk (agenda, verslag en Velison Wonen verzorgt de monitor. De afspraken plannen direct we voor het hele jaar in. Wanneer er knelpunten ontstaan in de uitvoering of samenwerking zoeken we elkaar snel op en spreken we elkaar aan als dat nodig is.	Corporaties, gemeente en huurdersorganisaties doorlopend

voortgang van de afspraken en hoe we dit op het bestuurlijk overleg agenderen. Na de AOW-overleggen vindt een AOW+ plaats waar we de monitor met de drie partijen gezamenlijk bespreken. Ook vindt hier terugkoppeling plaats over overleggen waarbij de huurdersorganisatie niet aanwezig waren, maar die wel relevant voor hen zijn.

Doel: monitoren en bijsturen.

voortgang van de afspraken en hoe we dit op het bestuurlijk overleg agenderen. Na de AOW-overleggen vindt een AOW+ plaats waar we de monitor met de drie partijen gezamenlijk bespreken. Ook vindt hier terugkoppeling plaats over overleggen waarbij de huurdersorganisatie niet aanwezig waren, maar die wel relevant voor hen zijn. Doel: monitoren en bijsturen.	Overleg		Te bespreken		
	AOW 1		Monitor maken met prestaties vorig jaar		
	AOW+ 1		Monitor prestaties vorig jaar bespreken		
	Bestuurlijk 1 (gemeente, corporaties, HO's)		Prestaties vorig jaar bespreken		
			Actuele volkshuisvestelijke onderwerpen		
	Thema- bijeenkomst 1		Onderwerp nader te bepalen		
	AOW 2		Monitor Q1 voorbereiden		
	AOW+ 2		Monitor Q1 bespreken		
	Bestuurlijk 2 (gemeente, corporaties)		Monitoren Q1 en bijsturen lopende afspraken		
	AOW 3		Monitor Q2 voorbereiden		
Q3	AOW+ 3		Monitor Q2 bespreken, waaronder specifiek huisvesting urgente doelgroepen (6.1.2)		
	Bestuurlijk 3 (gemeente, corporaties, HO's)		Monitoren Q2 en bijsturen lopende afspraken		
			Afttrap nieuwe kader- en jaarafspraken		
	Thema- bijeenkomst 2		Onderwerp nader te bepalen		
	AOW 4		Monitor Q3 voorbereiden		
Q4	AOW+ 4		Monitor Q3 bespreken		
			Evaluatie Aanpak energiearmoede		
	Bestuurlijk 4 (gemeente, corporaties)		Monitoren Q3 en bijsturen lopende afspraken		
			Vooruitkijken komend jaar: wat hebben we van elkaar nodig?		
8.1.2 Monitoring afspraken					Corporaties, gemeente en huurdersorganisaties doorlopend
Aan het eind van elk kalenderjaar wordt een monitor gemaakt van de gezamenlijke afspraken, ditmaal door gemeente Velsen en Velison Wonen. De monitor wordt afgestemd en aangevuld door alle betrokkenen. Als een deadline niet wordt gehaald,					

	brengt de verantwoordelijke partij van die afspraak de andere partijen hiervan op de hoogte, inclusief een voorstel voor een nieuwe deadline. Relevante vergaderstukken voor de besluitvormende overleggen worden 2 weken voorafgaand aan het betreffende overleg beschikbaar gesteld. Stukken worden verzameld en verstuurd door gemeente. Indien 2 weken niet haalbaar is voor de definitieve stukken worden waar mogelijk conceptstukken verstuurd. Uitgebreidere stukken, zoals onderzoeksrapporten worden eerder van tevoren gedeeld.	
8.2 Nieuwe kader- en jaarafspraken De voorstellen van de woningcorporaties en de gemonitorde voortgang op de meerjarige afspraken en jaarschijf vormen de basis voor de volgende jaarschijf. In het najaar maken partijen per meerjarige afspraak de gezamenlijke plannen en eigen voornemens concreet. Hiermee wordt een nieuwe jaarschijf toegevoegd. Ook toetsen de partijen vroegtijdig de meerjarige afspraken kort op de actualiteit. <u>Doel: kort en krachtig proces om tot volgende jaarschijf te komen, focus op de uitvoering.</u>	8.2.1 Nieuwe kader- en jaarafspraken Uiterlijk in februari bespreken we hoe we de nieuwe 'ronde' van meerjarige kaderafspraken willen vormgeven. In april 2024 contracteren we (indien wenselijk) een externe partij voor de begeleiding van de prestatieafspraken. Voor de zomer vindt de startbijeenkomst plaats waarin ook het vervolg voor de nieuwe jaarschijf wordt vastgelegd.	Corporaties, gemeente en huurdersorganisaties Q1&2
8.2 Informeren eigen organisatie/achterban Alle partijen hebben de verantwoordelijkheid de eigen organisatie of achterban tijdig te informeren over de besluitvorming ten behoeve van de prestatieafspraken. Het informeren van de achterban heeft tevens het doel om draagvlak te creëren en het ophalen van informatie om	8.2.1 Voortzetten van informeren van eigen achterban. Invulling geven aan kaderafpraak	

deze in te brengen ten behoeve van de prestatieafspraken en overleggen. Randvoorwaardelijk is wel tijdig starten met het maken van jaarafspraken, zodat er tijd is om de achterban te betrekken. Doel: draagvlak in alle geledingen voor het maken en uitvoeren van de prestatieafspraken.		
8.3 Kostenverdeling Bij verschillende gezamenlijke initiatieven (onderzoek monitoring, pilots) delen partijen de kosten (zie Bijlage 1). De kosten voor de gezamenlijke woningcorporaties zullen onderling verdeeld worden naar rato van het woningbezit per 1 januari van het betreffende jaar. Per initiatief maken partijen afspraken over de verdeelsleutel van projecten. Elk tweede kwartaal stellen partijen een lijst op met aankomende initiatieven en bijbehorende kosten, zodat alle partijen deze kosten kunnen meenemen in de begroting voor het volgende jaar. Doel: heldere afspraken over kostenverdeling.	8.3.1 Kostenverdeling We zetten de wijze van kostenverdeling bij gezamenlijke initiatieven voort.	Gemeente en corporaties doorlopend

Bijlage 1: Verdeling kosten bij gezamenlijke initiatieven

- Wanneer partijen gezamenlijk initiatieven nemen voor de Velsense woningmarkt als geheel (algemeen belang) waar kosten aan verbonden zijn, zal de kostenverdeling (op basis van woningbezit) als volgt zijn:
 - gemeente 65%;
 - gezamenlijke woningcorporaties 35%.
- Wanneer partijen gezamenlijk initiatieven nemen gericht op de sociale huursector in Velsen waar kosten aan verbonden zijn, zal de kostenverdeling als volgt zijn:
 - gemeente 35%;
 - gezamenlijke woningcorporaties 65%.
- De gemeente financiert de Leefbaarheidsmonitor Veiligheidsmonitor die elke twee jaar wordt uitgevoerd voor 100%.

Onderzoek dat betrekking heeft op de woonvisie en de prestatieafspraken wordt gezamenlijk uitgevoerd. Partijen geven elkaar voorafgaand aan de opdrachtverstreking de gelegenheid om samen de opdracht te formuleren, verstreken en vervolgens de kosten te delen. De huurdersorganisaties worden betrokken door advies te vragen over de opdrachtformulering, gekozen onderwerpen en/of medewerking over uitvoering van het onderzoek en vraagstelling. Voor gebiedsgerichte projecten worden aparte afspraken gemaakt.

Bijlage 2: Projecten nieuwbouw en herstructurering

Bij het Woningbedrijf Velsen en Brederode Wonen is nog niet zeker hoe groot het aandeel niet-DAEB woningen in de projecten wordt. Velison Wonen onderzoekt of ze ook woningen in niet-DAEB kan realiseren en past hier zo nodig de portefeuilledoelen op aan.

Onderstaande planning is onder voorbehoud van verleende subsidies, stikstoftoets en afhankelijk van de beschikbare inzet van de gemeente.

Velison Wonen

Locatie	Kern	Aantal woningen	Mijlpalen 2024	Type project
Platbodem	Velserbroek	72	Start bouw 2024	Nieuwbouw
Torricellistraat (Van Pont tot Park)	IJmuiden	Ca. 70	Haalbaarheidsbesluit	Sloop/nieuwbouw
Heuvelwijk 102 (Van Pont tot Park)	IJmuiden	Ca. 86	Scenario-onderzoek + Haalbaarheidsbesluit	Deels sloop/nieuwbouw
Stratingsplantsoen	Velsen-Noord	Ca. 80	Haalbaarheidsbesluit	Sloop/nieuwbouw
Pancrasplantsoen	Velsen-Noord	Ca. 20	Haalbaarheidsbesluit	Sloop/nieuwbouw
Venusstraat	IJmuiden	Ca. 50 (50% mogelijk niet-DAEB)	Haalbaarheidsbesluit	Sloop/nieuwbouw
Dobbijslaan	Santpoort-Noord	Ca. 18	Startbesluit	Sloop/nieuwbouw

Woningbedrijf Velsen

Locatie	Kern	Aantal woningen	Mijlpalen 2024	Type project
Waal-/Dolfinstraat (Van Pont tot Park)	IJmuiden	80	Planvorming	Sloop/nieuwbouw
Maas-/Ostadestraat (Van Pont tot Park)	IJmuiden	100	Planvorming	Sloop/nieuwbouw

Vecht/Schelde (Van Pont tot Park)	IJmuiden	36	Planvorming	Sloop/nieuwbouw
Wetstraat	IJmuiden	45	Start planvorming	Sloop/nieuwbouw

Brederode Wonen

Locatie	Kern	Aantal woningen	Mijlpalen 2024	Type project
Broeklanden	Velserbroek	40	Planvorming	Nieuwbouw
Missiehuis	Driehuis	23	Bouw en afronding	Renovatie

Verkoop 2024

- **Velison Wonen** heeft 26 woningen in de verkoopvijver zitten. Dit betreft versnipperd bezit dat wordt verkocht bij mutatie.
- **Woningbedrijf Velsen** heeft geen woningen in de verkoopvijver zitten.
- **Brederode Wonen** heeft geen voorgenomen verkoop. Eventuele verkoop richt zich op niet-DAEB-bezit.

Bijlage 3: Reguliere afspraken

2. Beschikbaarheid

Kaderafspraken 2021-2024	Afspraak 2024	Wie & wanneer
2.1 Regie gemeente op woningbouwopgave Gemeente Velsen heeft de regierol op de woningbouwopgave en is partner bij gebiedsontwikkeling. De gemeente is medeverantwoordelijk om de uitbreidings- en herstructureringsdoelstellingen van de woningcorporaties te halen. De gemeente zet haar instrumentarium (o.a. scherpe anterieure overeenkomsten met ontwikkelaars, kwaliteitseisen aan ontwikkelaars over sociale huur, vroegtijdig inschakelen corporaties bij planontwikkeling, voortvarende ruimtelijke procedures, geen stapeling van eisen bij nieuwbouw, 25% lokale voorrang, 30% sociale huur per project excl. IJmuiden en Velsen-Noord) optimaal in en heeft de capaciteit om nieuwbouw van sociale huur op tempo en een gebiedsgerichte aanpak realiseerbaar te maken. Gemeente Velsen biedt ruimte voor hoogbouw in IJmuiden en Velsen-Noord en wijst uitbreidingslocaties aan voor sociale huur. De gemeente Velsen heeft in de Omgevingsvisie vastgelegd waar tot 2040 ruimte is voor nieuwbouw. <u>Doel: randvoorwaarden op orde om realisatie versnellen.</u>	2.1.1 Sturen op sociale huur De gemeente Velsen stuurt op de verhuur van sociale huurwoningen door woningcorporaties in Velsen (de lokale toegelaten instellingen). Met het instrument Anterieure Overeenkomst (AOK) stuurt de gemeente initiatiefnemers en ontwikkelaars in een vroeg stadium richting samenwerking met corporaties. Pas als een initiatiefnemer of ontwikkelaar drie schriftelijke afwijzingen van een corporatie kan overleggen, mag de initiatiefnemer/ontwikkelaar de sociale huurwoningen zelf realiseren en verhuren. Dan moeten de woningen zo lang mogelijk (doel is minimaal 15 jaar) in het sociale huursegment verhuurd worden.	Gemeente doortlopend
2.2 Actieve VvE's Indien woningen in een gemengd complex worden verkocht, zorgt de betreffende woningcorporatie ervoor dat de VvE bij verkoop geactiveerd of gestimuleerd wordt.	2.2.1 Functioneren VvE's De woningcorporaties stimuleren VvE's in gemengde complexen, maar zonder de verplichting gemengde VvE's te behouden. Huurdersorganisaties leggen problemen over disfunctionerende VvE's bij hun eigen corporatie op tafel. Die	Corporaties en huurdersorganisaties doortlopend

Doel: actieve WvE's in de gehele gemeente om verval van het gebouw na (gedeeltelijke) verkoop te voorkomen.	handelt adequaat. Indien nodig wordt naar de gemeente opgeschaald, die handhaaft op het naleven van wet- en regelgeving.	
2.3 Grondbeleid De gemeente biedt bij de uitgifte van grond met een DAEB-programma deze in eerste instantie aan bij de woningcorporaties die in dit gebied actief zijn. In een Bestuurlijk Overleg stellen partijen locaties vast. De woningcorporatie(s) geven vervolgens binnen 4 weken aan of zij interesse hebben in de ontwikkeling van de locatie. De gemeente hanteert een lagere grondprijs voor nieuwbouw van sociale huur dan voor vrijesector huur- en koopwoningen. De grondprijs staat vastgelegd in de Kadernota Grondprijzen. Doel: sturen op differentiatie.	2.3.1 Grondbeleid De afspraken ten aanzien van grondbeleid worden voortgezet.	Gemeente en corporaties doorlopend

3. Betaalbaarheid

Kaderafspraken 2021-2024	Afspraak 2024	Wie & wanneer
3.1 Huur- en toewijzingsbeleid De woningcorporaties verhogen de huur binnen de kaders van de Nationale Prestatieafspraken. De jaarlijkse huurverhoging is onderwerp van gesprek tussen de individuele corporaties en huurdersorganisaties. Doel: gematigd huurbeleid.	3.1.1 Inkomensafhankelijke huurverhoging buiten de huursom Corporaties kunnen ervoor kiezen om voor investeringen in de uitbreiding en verduurzaming van de voorraad, een inkomensafhankelijke huurverhoging door te voeren. De inkomensafhankelijke huurverhoging is onderdeel van het jaarlijks gesprek over de huurverhoging tussen de corporaties en hun huurdersorganisaties.	Corporaties en huurdersorganisaties doorlopend

3.2 Schuldhulpverlening, tweedekansbeleid en voorkomen huisuitzetting De gemeente en de woningcorporaties werken samen (met andere partijen) op het gebied van schuldhulpverlening, in het preventieteam, met tweedekansbeleid en voorkomen van huisuitzetting conform het convenant Huurschuld en huisuitzetting. Huurdersorganisaties zijn geen partij bij het convenant, vervullen wel een signaleringsfunctie en worden door woningcorporaties geïnformeerd over de inhoud van het convenant. Doel: preventief ingrijpen bij betaalbaarheidsproblemen.	3.2.1 Betalingsproblemen snel oppakken Uitvoering aan gegeven focusafspraken 3.1.2	Corporaties en huurderorganisaties doorlopend
---	---	--

4. Energiezuinige woningvoorraad

Kaderafspraken 2021-2024	Afspraak 2024	Wie & wanneer
4.1 Betrekken eigenaar-bewoners Voor een efficiënte verduurzaming is het essentieel dat eigenaar-bewoners ook betrokken worden bij verduurzaming in wijken. De gemeente biedt kennis en (financiële) ondersteuning om eigenaar-bewoners te stimuleren over te gaan op vormen van collectieve energievoorziening. Woningcorporaties worden over de voortgang geïnformeerd zodat er door een gezamenlijke aanpak mogelijk efficiencywinst kan worden geboekt. Doel: Vergroten draagvlak eigenaar-bewoners, maximaal massa creëren in transitie naar collectieve energievoorziening (om prijs voor bewoner te minimaliseren).	4.1.1 Betrekken eigenaar-bewoners De strategie is onderdeel van het uitvoeringsprogramma van de Transitievisie warmte (TVW). De gemeente betreft eigenaar-bewoners door o.a. collectieve inkoopacties en door ondersteuning van het Duurzaam Bouwloket en de lokale energiecoöperatie Energiek Velsen.	Gemeente doorlopend

4.2 Investeren in energetische maatregelen in de volle breedte De woningcorporaties kiezen bewust voor het investeren in de verduurzaming van de gehele voorraad (die langdurig door geëxploiteerd wordt). Dit betekent dat er voor bewezen effectieve methodes (no-regretaanpak) wordt gekozen. Doel: zo veel mogelijk huurders laten profiteren van lagere energielasten en toename van het wooncomfort.	4.2.1 No-regret-maatregelen De woningcorporaties voeren no-regret duurzaamheidsinvesteringen uit.	Corporaties doorlopend
4.3 Klimaatadaptatie De gemeente onderzoekt samen met woningcorporaties welke maatregelen er in de bestaande voorraad of in de openbare ruimte kunnen worden getroffen ten aanzien van klimaatadaptatie. Doel: voorbereiding op een veranderend klimaat	4.3.1 Lokaal Klimaat Akkoord Via het Lokaal Klimaat Akkoord (LKA) worden inwoners van Velsen (en huurders van de Velsense corporaties) geïnformeerd over klimaatadaptatieve maatregelen.	Corporaties en huurderorganisaties doorlopend
4.4 Gezond binnenklimaat De woningcorporaties waarborgen een gezond binnenklimaat, zonder aanwezigheid van vocht, tocht of schimmel. Doel: een gezonde woning.	4.4.1 Gezond binnenklimaat Bij onderhoud, verduurzaming en klachten van huurders ondernemen de woningcorporaties actie om een gezond binnenklimaat te waarborgen.	Corporaties doorlopend

5. Wonen met zorg

Kaderafspraken 2021-2024	Afspraak 2024	Wie & wanneer
5.1 Aanpassingen in woning Het langer zelfstandig thuis wonen heeft tot gevolg dat mensen met een beperking in toenemende mate een beroep doen op de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) voor woningaanpassingen.	5.1.1 Aanpassingen in woning Gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties werken op basis van het Wmo-convenant, dat antwoord biedt op	Gemeente, corporaties en huurderorganisaties doorlopend

Deze verzoeken hebben onder andere betrekking op de woningen zelf, maar ook voorzieningen voor de gemeenschappelijke ruimten in panden van de woningcorporaties. We hebben vaste afspraken over wie er (financieel) verantwoordelijk is voor woningaanpassingen (wel/niet binnen Wmo). <u>Doel: woningaanpassingen duurzaam en structureel benutten, evaluatie van samenwerking in een convenant.</u>	kostenafspraken en verantwoordelijkheden bij woningaanpassingen en zaken als stalling van scootmobielen.	
5.2 Experimenten doorstroming senioren Partijen hebben door het Wonen en Zorg/Langer en weer zelfstandig wonen-onderzoek in beeld welk deel van de woningvoorraad op objectieve kenmerken ongeschikt is voor senioren. De woningcorporaties en gemeente zetten zich in om in beeld te krijgen waar knelpunten ontstaan. Daarop worden in die buurten experimenten voor doorstroming opgezet in samenwerking met huurdersorganisaties. <u>Doel: doorstroming ouderen naar passende woningen bevorderen, met nadruk op de zogenaamde hotspotgebieden.</u>	5.2.1 Wonen Plus Alle woningcorporaties in Velsen bieden huurders van 65+ een gratis lidmaatschap aan voor Wonen Plus. Wonen Plus helpt bewoners bij kleine woonkussen in en rondom het huis.	Corporaties doorlopend
5.3 Scootmobielen Bij nieuwbouw geschikt voor senioren zorgen gemeente en woningcorporaties voor voldoende ruimte voor de stalling van scootmobielen. In de bestaande voorraad stemmen gemeente en woningcorporaties af als de stalling van scootmobielen in de complexen tot ruimtegebrek en overlast in de openbare ruimte leidt. Huurdersorganisaties signaleren en benoemen in welke complexen problematiek met scootmobielen speelt. <u>Doel: voldoende ruimte voor stalling van scootmobielen.</u>	5.3.1 Scootmobielen Partijen hebben in het Wmo-convenant afspraken over de kostenverdeling als de openbare ruimte (en/of de binnenuimte in complexen) aangepast moet worden om scootmobielen te kunnen stallen.	Gemeente en corporaties doorlopend
5.4 Monitoring op het gebied van Wonen & Zorg	5.4.1 Delen rapportage met huurdersorganisaties	Gemeente 2024

De regio Zuid-Kennemerland & IJmond monitort via 'Wonen en Zorg op de Kaart' vraag en aanbod van voorzieningen en typen woningen. De gemeente actualiseert deze gegevens jaarlijks, onder andere met gegevens die door de woningcorporaties worden geleverd. Doel: <u>zicht op geschikte voorraad en woonomgeving voor mensen met een fysieke beperking en het voortzetten van gerichte woningaanpassing ten behoeve van de doorstroming.</u>	De gemeente deelt de rapportage met de corporaties en huurderorganisaties	
5.5 Driehoeksoverleg wonen en zorg De gemeente, zorgorganisaties en de woningcorporaties zetten een ambtelijk overleg wonen en zorg op. Waar het gaat om nieuwbouw en herstructureringsplannen sluiten de huurdersorganisaties aan en denken kritisch mee. <u>Doel: kennisuitwisseling en gezamenlijke strategie over zelfstandig thuis wonen.</u>	5.5.1 Driehoeksoverleg wonen en zorg Samenwerkende partijen komen op projectbasis bij elkaar. Huurdersorganisaties worden actief geïnformeerd over de besproken onderwerpen en worden uitgenodigd aan te sluiten bij deze overleggen indien relevant.	Gemeente, corporaties en huurderorganisaties doorlopend

6. Huisvesting urgente doelgroepen

Kaderafspraken 2021-2024	Afspraak 2024	Wie & wanneer
6.1 Pact voor Uitstroom Gemeente en woningcorporaties werken samen conform het regionaal Pact voor Uitstroom, om huisvesting te faciliteren vanuit de uitstroom uit beschermd wonen, de maatschappelijke opvang, jeugdzorg en GGZ. Het uitgangspunt van de Uitstroomregeling Pact is dat er de komende 10 jaar per jaar maximaal 31 woningen worden aangeboden aan de doelgroep van de Uitstroomregeling. In de huidige krappe woningmarkt met oplopende wachttijden voor woningzoekenden, is een hoger aantal	6.1.1 Pact voor Uitstroom Gemeente Velsen en woningcorporaties geven uitvoering aan het Pact voor Uitstroom.	Gemeente, corporaties doorlopend

onwenselijk. De regionale verdeelsleutel is gebaseerd op het aantal huishoudens per gemeente. <u>Doel: faciliteren van huisvesting bijzondere doelgroepen.</u>		
6.2 Huisvesting vergunninghouders Gemeente Velsen kent een (half)jaarlijkse taakstelling vanuit het Rijk om vergunninghouders te huisvesten. De gemeente is eigenaar van deze opgave. De woningcorporaties zijn samenwerkingspartners en werken mee aan het voldoen aan deze taakstelling. De woningcorporaties leveren maatwerk om vergunninghouders te plaatsen. De gemeente beschouwt vergunninghouders als urgenten. <u>Doel: uitvoering opgave huisvesting vergunninghouders</u>	6.2.1 Huisvesting vergunninghouders Woningcorporaties huisvesten vergunninghouders. De gemeente onderzoekt of zij zelf of andere partners (tijdelijke) huisvesting voor vergunninghouders kan bieden. Dit met als doel de balans in wijken met veel corporatiebezit te verbeteren.	Gemeente, corporaties en huurderorganisaties doorlopend

7. Leefbaarheid

Kaderafpraak 2021-2024	Afspraak 2024	Wie & wanneer
7.1 Leefbaarheidsinitiatieven De woningcorporaties bieden financiële, facilitaire en/of materiële ondersteuning bij initiatieven die, mits in het kader van 'schoon, heel en veilig', een positieve bijdrage leveren aan de leefbaarheid in en rond de woningen dan wel die de verhuurbaarheid van de woningen verbeteren. De woningcorporaties investeren op een wijze passend binnen de wettelijke kaders. De corporaties maken bewoners actief bewust van de mogelijkheden om initiatieven te starten en een bijdrage te ontvangen.	7.1.1 Leefbaarheidsinitiatieven De woningcorporaties zetten in op schoon, heel en veilig, stimuleren van bewonersinitiatieven, leveren een bijdrage aan buurtbemiddeling (bijv. 'Welzijn Velsen) en zetten in een aantal specifieke complexen/gebieden een huismeester in. De gemeente zet ten aanzien van leefbaarheid wijkteams in, ruimen zwerfvuil op, ondersteunen initiatieven en zetten hiervoor ambtelijke capaciteit in.	Gemeente, corporaties en huurderorganisaties doorlopend

<u>Doel: Complexen en directe woonomgeving schoon, heel en veilig houden.</u>		
7.2 Kwaliteit openbare ruimte De gemeente neemt de verantwoordelijkheid om de kwaliteit van de openbare ruimte op voldoende niveau te houden. De huurdersorganisaties hebben een signaleringsfunctie. <u>Doel: leefbare openbare ruimte.</u>	7.2.1 Kwaliteit openbare ruimte Huurdersorganisaties kunnen signalen snel doorgeven aan de verantwoordelijken bij de gemeente via de Slim Meldenapp. De gemeente onderneemt tijdig actie op binnengekomen signalen, passend bij de melding.	Gemeente en huurdersorganisaties doorlopend
7.3 Regionaal Hennepconvenant We zetten ons conform het 'Hennepconvenant, Gezamenlijke aanpak binnen de eenheid Noord-Holland' in om met de partners uit dit convenant door middel van een integrale aanpak een einde te maken aan de ongewenste ontwikkelingen ten aanzien van hennepkwekerijen. <u>Doel: voorkomen hennepkwekerijen in woningen.</u>	7.3.1 Regionaal Hennepconvenant We werken volgens het Hennepconvenant.	Gemeente en corporaties doorlopend
7.4 Woonruimte in een prikkelarme woonomgeving De gemeenten en woningcorporaties bieden voldoende woonruimte voor mensen die behoefte hebben aan een prikkelarme woonomgeving. <u>Doel: verminderen overlast</u>	7.4.1 Skaeve Huse In 2024 wordt onderzocht hoe Skaeve Huse in het vervolg vorm te geven, met als doel Skaeve Huse voor de beoogde doelgroep te continueren. In de tussentijd worden de woningen tijdelijk verhuurd aan spoedzoekers en/of economisch daklozen.	Velison Wonen doorlopend

7.5 Inzetten van wijkteams	7.5.1 Inzet van wijkteams	Gemeente, corporaties en huurderorganisaties doorlopend
Ter bevordering van de leefbaarheid werken partijen samen in wijkteams. De woningcorporaties vervullen (1) de rol als ‘signaleerder’. Signalen van bijvoorbeeld huurachterstand, eenzaamheid, psychosociale problematiek of overlast worden doorgegeven aan het Noodteam. De woningcorporaties vervullen ook de rol als (2) woningeigenaar op het moment dat sprake is van dwang of drang (bijvoorbeeld bij huissuitzetting of ernstige overlast) en als (3) verhuurder op het moment dat sprake is van urgente huisvestingsbehoefte (bijvoorbeeld bij huiselijk geweld). Huurdersorganisaties hebben een signaleringsrol. Zij geven signalen van leefbaarheidsproblemen door aan de wijkteams. Daarbij wordt er extra aandacht besteed aan complexen met een hoge mutatiegraad. Afspraken over huurachterstanden en huissuitzetting zijn ook beschreven in het convenant Huurschuld en huissuitzetting. Doel: dekkend sociaal netwerk dat snel en waar mogelijk preventief optreedt bij leefbaarheidsproblemen en daarnaast sociale cohesie vergroot.	Uitvoering geven aan deze meerjarige kaderafspraken.	



