

**Prestatieafspraken Hellevoetsluis
2017-2021
Jaarschijf 2020**

Gemeente Hellevoetsluis
Huurdersvereniging De Koepel Hellevoetsluis
Stichting Maasdelta Groep

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
Inleiding	3
1 Voldoende en betaalbare woningen	5
1.1 <i>Beschikbaarheid</i>	5
1.2 <i>Betaalbaarheid</i>	7
2 Kwaliteit en duurzaamheid	7
3 Sociale opgaven	9
3.1 <i>Wonen met zorg</i>	9
3.2 <i>Huisvesting kwetsbare doelgroepen</i>	11
3.3 <i>Leefbaarheid</i>	12
4 Samenwerking en verbinding	14
4.1 <i>Overleg en komen tot prestatieafspraken</i>	14
4.2 <i>Monitoring en evaluatie</i>	14
4.3 <i>Communicatie en informatie</i>	15
4.4 <i>Randvoorwaarden en bijzondere omstandigheden</i>	16
Akkoordverklaring	17

BIJLAGEN

Bijlage 1 – Ontwikkeling woningvoorraad

Bijlage 2 – Beslisboom Leefbaarheid Maasdelta

Bijlage 3 – Uitgaven Leefbaarheid Maasdelta

Toelichting bij deze afspraken

Daar waar er in deze prestatieafspraken ‘we’ of ‘partijen’ staat, wordt bedoeld: de gemeente Hellevoetsluis, Stichting Maasdelta Groep (hierna: Maasdelta) en huurdersvereniging de Koepel Hellevoetsluis.

Daar waar er staat ‘gemeente’ wordt bedoeld de gemeente Hellevoetsluis. Waar er gesproken wordt over ‘woningcorporatie’ wordt bedoeld Maasdelta. Huurdersvereniging de Koepel Hellevoetsluis wordt in deze tekst ook aangeduid als ‘de Koepel’.

Inleiding

Voor u liggen de prestatieafspraken 2020 van de gemeente Hellevoetsluis, Maasdelta en huurdersvereniging de Koepel Hellevoetsluis. Deze zijn gebaseerd op de kaderafspraken 2017 tot en met 2021. Gezamenlijk willen we de belangen van de huidige en toekomstige huurder ten aanzien van het wonen in Hellevoetsluis verder versterken.

Woningwet en woonvisie

In de Woningwet 2015 zijn heldere spelregels vastgelegd voor de sociale huursector. De wet waarborgt de uitvoering van de kerntaak van woningcorporaties: zorgen dat mensen met een laag inkomen goed en betaalbaar kunnen wonen. De gemeente is verantwoordelijk voor het volkshuisvestelijk beleid. Medio 2016 is de Woonvisie Hellevoetsluis 2016-2020 vastgesteld. In de woonvisie is het meerjarig beleid bepaald en zijn politieke keuzes gemaakt. Deze woonvisie is de basis voor het maken van prestatieafspraken. Daarnaast zijn ook verschillende andere documenten van belang voor de prestatieafspraken, zoals de huisvestingsverordening, het gemeentelijke WMO-beleid, het meerjarenbeleid van Maasdelta en de standpunten van de Koepel Hellevoetsluis, evenals regionaal, provinciaal en Rijksbeleid- en regelgeving.

Dynamische samenwerking

Deze prestatieafspraken zijn opgebouwd rond twee belangrijke keuzes over onze werkwijze:

1. Onze meerjarige ambitie en de opgaven zijn leidend voor onze prestaties. Daarom maken we onderscheid tussen meerjarige ambities en kaderafspraken die gelden voor de periode van 2017 t/m 2021 en onze concrete acties voor 2020. Deze acties in de prestatieafspraken worden jaarlijks geactualiseerd. Bij de ontwikkeling van de woningvoorraad wordt een prognose vermeld tot en met 2024. We blijven dus structureel met elkaar in gesprek over onze inzet.
2. We blijven de ontwikkelingen in de werkelijke situatie van de huurders en woningzoekenden goed volgen, om zo:
 - Te controleren of onze prestaties voldoende bijdragen aan de door ons gestelde ambitie en opgaven;
 - Onze jaarlijks acties aan te kunnen laten sluiten bij de actuele situatie en behoefte;
 - Onze ambities en opgaven aan te passen als ontwikkelingen daarom vragen;
 - Verantwoording af te leggen aan de huurder en onze achterbannen.

De samenwerking tussen de gemeente, Maasdelta en de Koepel is een groeiproces. Met deze werkwijze en prestatieafspraken leggen we een stevig fundament onder deze samenwerking. We borgen dat onze prestaties niet alleen geleid zijn door wat op dít moment leeft en speelt, maar ook dat de sociale doelgroep in de toekomst nog steeds goed en betaalbaar kan wonen in Hellevoetsluis.

Inhoudelijke agenda en uitwerking

We richten ons in deze prestatieafspraken op vier thema's:

1. Voldoende en betaalbare woningen
2. Kwaliteit en duurzaamheid
3. Sociale opgaven
4. Samenwerking en verbinding

Daarmee geven we uitvoering aan de belangrijkste volkshuisvestelijke opgaven in de woonvisie en de prioriteiten zoals die ook door de Minister zijn benoemd voor de volkshuisvesting.

Elk thema is opgebouwd uit het benoemen van onze gezamenlijke ambitie (wat willen we bereiken?), het verkennen van de opgave, de kaderafspraken die in 2016 zijn vastgesteld (kaderafspraken 2017-

2021) en onze acties voor 2020. Eerder werd deze opbouw per thema onder elkaar vermeld; nu staat het in tabelvorm naast elkaar.

Op deze manier willen we verduidelijken *waaraan* onze acties moeten bijdragen. Zoals gezegd gaan we gezamenlijk volgen hoe dit uitpakt voor de situatie van de huurder en woningzoekende en dit ook verantwoorden naar de huurder en onze achterbannen. Zo houden wij, de gemeente Hellevoetsluis, Maasdelta en de Koepel Hellevoetsluis, niet alleen elkaar aan onze prestaties. Ook u mag ons daarop aanspreken!

Hellevoetsluis, 27 november 2019

Gemeente Hellevoetsluis

Huurdersvereniging De Koepel Hellevoetsluis

Stichting Maasdelta Groep

1 Voldoende en betaalbare woningen

1.1 Beschikbaarheid

Wat willen we bereiken?

We willen voldoende woningen beschikbaar hebben voor de sociale doelgroep. In het regioakkoord is afgesproken dat extra sociale huurwoningen toegevoegd worden in Hellevoetsluis. De omvang van de sociale woningvoorraad moet daarom aansluiten op de ontwikkeling van de sociale doelgroep.

Opgave		
Op 30 januari 2019 zijn door provincie, gemeenten en corporaties die actief zijn in de regio Rotterdam, de regionale woningmarktafspraken ondertekend. Op basis hiervan dienen minimaal 165 sociale huurwoningen te worden toegevoegd. Het voornemen is om deze in Boomgaard, Akkerranden, Sportlaan en op de Eik te realiseren. De afspraken uit deze woningmarktafspraken (incl. de richtinggevende afspraken met betrekking tot betaalbaarheid en beschikbaarheid) moeten worden gerealiseerd en gemonitord. In Hellevoetsluis zullen in de periode 2019-2030, 1.160 woningen gerealiseerd worden in diverse prijssegmenten en met diverse woningtypologieën.		
Kaderafpraak	Nr.	Actie 2020
Maasdelta geeft de ontwikkeling van de woningvoorraad in Hellevoetsluis t/m 2024 weer in bijlage 1. Maasdelta spant zich in om, in het kader van de regionale woningmarktafspraken, 4.620 sociale huurwoningen te exploiteren per 2030.	1.1.1	Circa 85% van de sociale woningvoorraad heeft een huur onder de hoogste aftoppingsgrens. Hiermee wordt voldaan aan de afspraak uit de regionale woningmarktafspraken (minimaal 70%)
	1.1.2	Maasdelta heeft de toewijzingstabel aangepast, waardoor woningen onder de aftoppingsgrenzen aan de primaire doelgroep wordt toegewezen. Hierdoor zal voldaan worden aan afspraak uit de regionale woningmarkt afspraken (minimaal 75%). Alle partijen onderkennen het belang van een goede verhouding van de diverse groepen in een buurt of wijk om leefbare woonwijken te kunnen garanderen.
	1.1.3	Gezamenlijk zal in 2020, in het kader van de regionale woningmarktafspraken, onderzocht en gepland (met bouwfasering) worden hoe 165 nieuwe sociale huurwoningen in de projecten Boomgaard, Akkerranden, Sportlaan en de Eik gerealiseerd worden (zie ook 4.2.1)
Maasdelta betreft gemeente en de Koepel bij Assetmanagement	1.1.4	Maasdelta betreft de Gemeente en De Koepel in 2020 bij het Assetmanagement dat onderdeel uitmaakt van het te ontwikkelen Ondernemingsplan 2021-2026.
De gemeente, Maasdelta en de Koepel stellen gezamenlijk een woningmarktmonitor op. Hiermee worden onder andere de richtinggevende afspraken uit de regionale woningmarktafspraken bij gemonitord.	1.1.5	Maasdelta publiceert de woningmarktmonitor in een overzichtelijke factsheet.
De gemeente ontwikkelt een nieuwe Woonvisie.	1.1.6	De gemeente betreft hierbij De Koepel en Maasdelta.

Opgave De gemeente wil doorstroming bevorderen vanuit de sociale huursector		
Kaderafpraak	Nr.	Actie 2020
	1.1.7	Op basis van de memo “instrumenten bevordering doorstroming” gezamenlijk afstemmen welke instrumenten we willen inzetten om dit de doorstroming binnen de gemeente te versnellen.
	1.1.8	Gemeente neemt in 2020 het initiatief om een wooncoach in te stellen (zowel voor de huur- als koopsector). Er wordt bepaald welke instrumenten de wooncoach krijgt.
	1.1.9	Hellevoetsluis wil zich inzetten voor het huisvesten van spoedzoekers. Gemeente onderzoekt gezamenlijk met de gemeenten op Voorne-Putten de mogelijkheid tot het realiseren van Flexwoningen. Hierbij wordt tevens onderzocht hoe doelgroepen zo goed mogelijk gemengd kunnen worden (Magic Mix).
Opgave De gemeente wil mogelijkheden verkennen om het aanbod aan starterswoningen binnen de bestaande woningvoorraad te verruimen		
Kaderafpraak	Nr.	Actie 2020
	1.1.10	Gemeente heeft in 2019 €1 mln. beschikbaar gesteld voor de Starterslening. Hierdoor wordt de koop markt voor starters toegankelijker. Deze regeling wordt in 2020 doorgezet.
	1.1.11	Maasdelta biedt woningen aan met lokaal maatwerk. Dat houdt in dat maximaal 25% van de aangeboden woningen, met voorrang aangeboden wordt aan mensen met een economische of maatschappelijke binding aan Hellevoetsluis. De gemeente initieert een afspraak om hier onderling met de andere corporaties binnen de gemeente afspraken over te maken, zodat de wettelijke grens van 25% niet wordt overschreden.
Opgave De Koepel staat kritisch tegenover de verkoop van woningen en is in beginsel tegen de verkoop van sociale huurwoningen. Maar ze beseffen dat er omstandigheden kunnen zijn of ontstaan die verkoop wel mogelijk en/of wenselijk maken.		
Kaderafpraak	Nr.	Actie 2020
	1.1.12	Maasdelta verwacht in 2020 6 woningen te verkopen, waarvan 3 in de sociale huur. Gezamenlijk wordt geëvalueerd hoe de woningvoorraad zich heeft ontwikkeld.

1.2 Betaalbaarheid

Wat willen we bereiken?

- We willen betaalbaarheid van woonlasten voor in ieder geval de sociale doelgroep bewaken.
- We zetten ons in om, ieder vanuit zijn eigen verantwoordelijkheid, betaalbaarheidsproblemen en huisuitzetting om financiële redenen zoveel mogelijk te voorkomen.

Opgave		
We willen de betaalbaarheid van woonlasten voor in ieder geval de sociale doelgroep bewaken.		
Kaderafpraak	Nr.	Actie 2020
	1.2.1	Maasdelta past inflatievolgende huurverhoging toe en bij nieuwe verhuringen zijn de streefhuren hierop aangepast.
Opgave		
We zetten ons in om, ieder vanuit zijn eigen verantwoordelijkheid, betaalbaarheidsproblemen en huisuitzettingen om financiële redenen zoveel mogelijk te voorkomen.		
Kaderafpraak	Nr.	Actie 2020
We willen meer inzicht krijgen in de oorzaak van betaalbaarheidsproblemen van verschillende groepen huishoudens	1.2.2	We onderzoeken de oorzaken van betaalbaarheidsproblematiek. Dit onderzoek wordt opgepakt door de Werkgroep Sociale Opgaven.
	1.2.3	In de Werkgroep Sociale Opgaven wordt gezamenlijk onderzocht op welke wijze beter samengewerkt kan worden op het gebied van schulddienstverlening en op welke wijze vroegsignalering zo doelmatig mogelijk kan worden ingericht.

2 Kwaliteit en duurzaamheid

Wat willen we bereiken?

We streven naar een duurzame sociale huurvoorraad, die bijdraagt aan het verminderen van de CO2 uitstoot, het betaalbaar houden van de woonlasten voor bewoners en het verbeteren van het wooncomfort.

Opgave		
Hellevoetsluis wil in 2040 energieneutraal zijn.		
Kaderafpraak	Nr.	Actie 2020
Maasdelta verwacht in 2024 voor haar totale woningbezit gemiddeld een B label (EI = 1,40) te realiseren. Maasdelta onderzoekt hoe ze de energietransitie naar gasloos in 2050 kan realiseren. En verder: 1) Bij nieuwbouw wordt gasloos gebouwd. Waar technisch en financieel haalbaar worden Epc = 0 of EPV/NOM woningen gerealiseerd. 2) De bestaande voorraad wordt energetisch aangepakt om te komen tot	2.1.1	Vanuit de 'Routekaart Duurzaam Voorne-Putten 2040' Regionale Energie Strategie (RES) van de Metropoolregio Den Haag Rotterdam (MRDH) start de gemeente Hellevoetsluis eind 2018 met het opstellen van een warmtevisie. Uiteindelijk leiden al deze documenten tot het gemeentelijk energieplan dat in 2021 gereed moet zijn. Maasdelta wordt hierbij betrokken.

met groene labels en CO2 reductie te realiseren.		
	2.1.2	Maasdelta levert begin 2020 20 woningen aan de Wee Weneestraat op (vervangende nieuwbouw na sloop) Nul op de meter of EI< 0,5).
Gemeente Hellevoetsluis zet middels een regionale besparingsaanpak in op energiebesparing bij woninghuurders, woningeigenaren en bedrijven.	2.1.3	De Gemeente nodigt huurders uit om zich aan te melden voor een opleiding voor het energieteam. De opleiding wordt vergoed, maar de werkzaamheden in het energieteam zijn vrijwillig. De Koepel besteedt hier aandacht aan in haar communicatie.
Opgave Hellevoetsluis wil in 2040 een circulaire samenleving zijn.		
Kaderafpraak	Nr.	Actie 2020
1) Bij sloopwerkzaamheden maakt Maasdelta afspraken met de aannemer voor gescheiden afvalinzameling om hergebruik van materialen mogelijk te maken. 2) Bij groot onderhoud, renovatie, verduurzaming en nieuwbouw houdt Maasdelta rekening met de bescherming van het leefgebied van dieren (vogels, vleermuizen). 3) Maasdelta past uitsluitend FSC-gecertificeerd hout toe. 4) Circulair bouwen en bewustmaking van huurders staat de komende jaren (vanuit nieuw ondernemingsplan) op het programma om meer inhoud te geven.	2.1.4	Gezamenlijk wordt gewerkt aan het opstellen van een soortenmanagementplan en het aanvragen van een gebiedsgerichte ontheffing voor vleermuizen, huismussen en gierzwaluwen. Hiervoor is het noodzakelijk om voldoende vervangende nestgelegenheid en verblijfplaatsen te creëren, ook bij nieuwbouw. De gemeente is hier trekker van.
Opgave We streven naar een woningvoorraad van een goede kwaliteit waarin comfortabel en veilig gewoond kan worden.		
	2.1.5	Maasdelta neemt in 2020 het besluit over de aanpak van de niet onderheide woningen in Glaciswijk.
	2.1.6	Maasdelta heeft al het gestapelde bezit laten onderzoeken op brandveiligheidsaspecten. Waar nodig worden corrigerende maatregelen uitgevoerd in de jaren 2019 tot 2023. Maasdelta overlegt alles met de brandweer, bewonerscommissies/De Koepel en eventuele VVE besturen.
	2.1.7	De vier gemeenten en het waterschap op Voorne Putten voeren in 2020 klimaatdialogen met stakeholders, gericht op de bewustwording en verantwoordelijkheden voor het klimaatbestendig maken van de leefomgeving. De gemeente nodigt Maasdelta hiervoor uit.

3 Sociale opgaven

3.1 Wonen met zorg

Wat willen we bereiken?

We willen, ieder vanuit zijn eigen verantwoordelijkheid, faciliteren dat mensen zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen. In 1^e instantie in dezelfde woning of anders in de eigen leefomgeving. Vertrekpunt is dat samen met bewoners met een zorgvraag wordt gekeken wat wenselijk en mogelijk is. Uiteraard ook rekening houdend met het beleidsuitgangspunt van de gemeente wat het goedkoopst en meest adequaat is.

Opgave In Hellevoetsluis is er sprake van vergrijzing. Eind jaren negentig was dit al voorzien en is hierop ingespeeld door de gemeente, Maasdelta en andere betrokken partijen. Er zijn sinds die tijd ongeveer 700 seniorenwoningen bijgekomen door nieuwbouw en verbouw.		
Kaderafpraak	Nr.	Actie 2020
We zetten gezamenlijk in op bewustwording onder bewoners en specifiek huurders van de ontwikkelingen in het sociaal domein en eventuele gevolgen voor de (toekomstige) situatie van bewoners.	3.1.1	De gemeente neemt het initiatief om bij nieuwe ontwikkelingen in het sociaal domein zijn partners en de bewoners van de gemeente blijvend te informeren.
	3.1.2	De in te stellen Wooncoach (zie 1.1.8) zal zich onder andere inzetten om ouderen die in een eengezinswoning wonen te coachen bij: 1) het nemen van maatregelen om in de huidige woning te kunnen voorzien in de woonbehoefte. 2) verhuizen op vrijwillige basis naar een woning die in huidige staat in de woonbehoefte zal voorzien.
	3.1.3	In huurcontracten van nieuwe bewoners in een 55+ complex wordt vastgelegd dat het 55+ label kan verdwijnen.
Opgave Bewoners in Hellevoetsluis zijn zich soms niet bewust van de verschillende veranderingen rond het langer zelfstandig thuis wonen en wat dit voor mogelijke gevolgen kan hebben op hun (toekomstige) situatie.		
Kaderafpraak	Nr.	Actie 2020
	3.1.4	Maasdelta stelt een beleidsnotitie verzorgd wonen op, waarin zij aangeeft welke complexen zij hiervoor geschikt acht.
	3.1.5	Partijen maken zich zorgen over de voortgang van de ontwikkeling van Voornesteyn. We zijn in afwachting van stappen van Careyn. De gemeente onderzoekt welke middelen het heeft om de ontwikkeling te versnellen. Zie ook 4.1.2.
	3.1.6	Maasdelta heeft plannen ingediend voor vergunningen voor de realisatie scootmobielplaatsen. De realisatie hiervan zal verder worden uitgewerkt bij Parkzicht 1 en Burchtpad. Voor initiatieven die in de toekomst worden ingebracht, worden er afspraken gemaakt over wie welke verantwoordelijkheid heeft.

	3.1.7	Maasdelta en de gemeente nemen de verantwoordelijkheid voor het toegankelijk maken van de algemene ruimten van een complex (Maasdelta) en openbare ruimte en publieke ruimten (gemeente), waarvan je redelijkerwijs kan verwachten dat er mensen met een beperking wonen of gebruik van maken.
--	--------------	--

3.2 Huisvesting kwetsbare doelgroepen

Wat willen we bereiken?

Kwetsbare doelgroepen moeten weer in reguliere huisvesting terecht kunnen, zodra zij daar aan toe zijn. Of in reguliere huisvesting kunnen blijven. Daarvoor moet er voldoende aanbod aan betaalbare wooneenheden voor deze doelgroep beschikbaar zijn. Dit geldt ook voor de noodzakelijke begeleiding voor deze doelgroep.

Wat is de opgave:

Voor de huisvesting van kwetsbare doelgroepen geldt in veel gevallen de urgentieregeling. Deze is echter niet op alle situaties van toepassing. In sommige gevallen kan het niet beschikbaar zijn van huisvesting een obstakel vormen in de verbetering van het welzijn van de bewoner. Iedere doelgroep heeft verschillende huisvestingsbehoefte, waardoor maatwerk gewenst is.

Kwetsbare doelgroepen zijn:

1. Inwoners die te maken krijgen met huisuitzetting bij huurschuld en/of woonoverlast;
2. Inwoners die dakloos zijn maar vanwege wachtlijsten niet terecht kunnen in de maatschappelijke opvang. De opgave ligt zowel in reguliere huisvesting als in de opvang.
3. Mensen die thuisloos zijn en daarom niet in aanmerking komen voor een plek in de maatschappelijke opvang, maar ook (nog) niet in aanmerking komen voor een huurwoning.
4. Mensen die vanuit een instelling voor beschermd wonen, residentiële jeugdzorg, vrouwenopvang of maatschappelijke opvang die niet kunnen doorstromen naar een reguliere woning, zelfstandig of met een vorm van begeleiding, omdat er (nog) geen beschikbare woonruimte is;
5. Jongeren die niet meer thuis wonen maar ook niet in staat zijn om (direct) geheel zelfstandig te wonen omdat zij behoefte hebben aan enige vorm van begeleiding en toezicht.
6. Het aantal multi-problem huurders neemt toe in de sociale huur, niet alleen in aantallen, maar ook in de zwaarte van de problematiek. De begeleiding van deze huurders is essentieel om overlast in de buurt te voorkomen. De corporatie en buurtbemiddeling worden hier vaak bij betrokken, maar hebben onvoldoende kennis om hier goed mee om te gaan, zie ook 3.3.6 en 3.3.7.

Opgave		
De gemeente draagt zorg voor passende begeleiding van deze doelgroepen en maakt daarover afspraken met instellingen en zorgpartijen. Maasdelta draagt zorg voor het bieden van passende huisvesting, binnen de geldende mogelijkheden, regelgeving en de spelregels woonruimtebemiddeling Maaskoepel.		
Kaderafpraak	Nr.	Actie 2020
Maasdelta draagt zorg voor huisvesting van kwetsbare doelgroepen, voor zover zij zelfstandig kunnen wonen. De gemeente draagt zorg voor adequate begeleiding bij het zelfstandig wonen.	3.2.1	Een pilot Kansrijk wonen voor jongeren die lichte ondersteuning nodig hebben richting zelfstandig wonen. Hiervoor stelt Maasdelta 1 woning beschikbaar.
	3.2.2	De mogelijkheden voor een woon-zorgproduct voor jongvolwassenen met een licht verstandelijke beperking (LVB gerelateerde problematiek) wordt besproken in de Werkgroep Sociale Opgaven.
De gemeente zet zich samen met de gemeenten in de regio in om de wachtlijsten voor opvang van dakloze inwoners terug te dringen.	3.2.3	Aan de hand van regionaal overleg met de gemeenten op Voorne-Putten wordt door de werkgroep sociale opgaven onderzocht welke mogelijkheden er zijn om wachtlijsten van de daklozenopvang terug te dringen.

Gemeente en Maasdelta zetten in op het maken van centrumregionale afspraken over maatschappelijke terugkeer: het bieden van een tweede kans aan bewoners die door eerdere huisuitzetting niet meer in aanmerking komen voor een woning bij Maasdelta.	3.2.4	Maatschappelijke terugkeer en het Tweede Kans beleid wordt opgepakt door de Werkgroep Sociale Opgaven.
De gemeente zet in op een verbetering van de samenwerking bij de huisvesting in urgente situaties ('noodsituaties') om zo de bewoner adequater te kunnen bedienen en erger te voorkomen. In geval van urgentie bij grote gezinnen is bemiddeling van corporatie en gemeente nodig, omdat deze groep moeite heeft met het vinden van een passende woning.	3.2.5	In 2020 wordt een nieuwe verordening Woonruimtebemiddeling vastgesteld. Vooraf worden de corporaties en de huurders betrokken bij de evaluatie en wijzigingsvoorstellen.
	3.2.6	Voor mensen die niet op een reguliere wijze aan een woning kunnen komen, noch in aanmerking komen voor een urgentie, spant de gemeente zich in om Flexwoningen te realiseren (zie 1.1.8)
	3.2.7	Huurzorgcontracten worden opgepakt door de Werkgroep Sociale Opgaven.
Maasdelta geeft (mede) uitvoering aan de gemeentelijke taakstelling voor het huisvesten van vergunninghouders. Gemeente draagt zorg voor de begeleiding van vergunninghouders bij het wonen.	3.2.8	Maasdelta geeft (mede) uitvoering aan de gemeentelijke taakstelling voor het huisvesten van vergunninghouders. Voorwaarde is dat de kandidaten tijdig beschikbaar zijn.

3.3 Leefbaarheid

Wat willen we bereiken?

We zetten in op een fysiek en sociaal prettige woonomgeving in Hellevoetsluis. Gemeente werkt met diverse partners samen aan het fysieke wijkbeheer. Daarnaast is ook het bevorderen van sociale cohesie een aandachtspunt voor de gemeente. Het bevorderen van bewonersinitiatieven staat daarbij voorop.

Maasdelta zet in op leefbaarheid, vanuit haar directe verantwoordelijkheid voor het wonen. De Woningwet legt de investeringsmogelijkheden voor woningcorporaties in leefbaarheid aan banden. Maasdelta heeft een beslisboom opgesteld, waarin is aangegeven welke activiteiten zij nog oppakt.

Opgave		
Gemeente stimuleert burgerinitiatieven en ontmoeting		
Kaderafpraak	Nr.	Actie 2020
	3.3.1	De gemeente realiseert volgens de principes van de buurtaanpak-plus in 2020 de nieuwe ontmoetingsruimte aan de Ploegschaar. Bewoners uit de buurt kunnen hier gebruik van maken

Opgave Gezamenlijk worden initiatieven genomen om de leefbaarheid in de woonwijken te verbeteren.		
Gezamenlijk wordt de leefbaarheidsmonitor (LEMON) gebruikt voor wijkbeheer en de buurtaanpak.	3.3.2	Op basis van de LEMON wordt onderzocht in welke gebieden een nieuwe buurtaanpak geïnitieerd zouden moeten worden. De resultaten hiervan worden in het Voor- of Najaarsoverleg besproken.
Gemeente en Maasdelta hebben geld beschikbaar voor leefbaarheid.	3.3.3	Maasdelta heeft een budget van 200.000 euro per jaar (excl. Personeelslasten) besteding volgens de beslisboom (bijlage 2.) en geeft inzicht in de uitgaven hiervan (bijlage 3).
	3.3.4	Maasdelta biedt senioren tuinonderhoud aan via Lindeloof/Vibor en stemmen groenonderhoud af met de gemeente.
Opgave Gezamenlijk wordt ingezet om woonoverlast zo veel mogelijk te voorkomen.		
De gemeente en Maasdelta dragen zorg voor de inzet van buurtbemiddeling bij verstoord contact tussen burens en/of buurtbewoners	3.3.4	In de Werkgroep Sociale Opgaven worden ervaringen over de Wet Aanpak Woonoverlast gedeeld en wordt overlegd welke mogelijkheden de wet nog meer zou kunnen bieden.
	3.3.5	Het oprichten van een Veiligheidshuis/Weegkamer in Hellevoetsluis wordt door de Werkgroep Sociale Opgaven besproken. Dit met het doel om casussen binnen het lokale zorgnetwerk te bespreken en om indien noodzakelijk te kunnen opschalen onder regievoering van de gemeente.

4 Samenwerking en verbinding

Wat willen we bereiken?

De gemeente, de Koepel en Maasdelta willen hun samenwerking aan de volkshuisvestelijke opgaven in Hellevoetsluis versterken. We streven daarbij naar een partnerschap.

We willen met onze samenwerking bereiken dat we:

- Groter draagvlak krijgen onder inwoners/huurders voor de aanpak van de volkshuisvestelijke opgaven;
- Meer samenhang en continuïteit creëren in ons handelen;
- Effectief en efficiënt werken, onder andere door ons handelen te verbinden aan gezamenlijke ambities en doelen voor Hellevoetsluis.

De gemeente, Maasdelta en de Koepel stellen jaarlijks met elkaar prestatieafspraken op over de sociale huisvesting en daaraan gerelateerde opgaven in de gemeente Hellevoetsluis. Dit is een structurele manier van werken, waarbij we zowel inhoudelijke afspraken maken, als afspraken over onze samenwerking en verbinding met andere betrokkenen, zoals de bewoners van Hellevoetsluis.

4.1 Overleg en komen tot prestatieafspraken

Kaderafspraken:

- 4.1.1 We voeren structureel gezamenlijk bestuurlijk overleg tussen gemeente, Maasdelta en de Koepel, in het kader van de prestatieafspraken, en doen dat in ieder geval driemaal per jaar. Deze overleggen worden om beurten door één van de drie partijen georganiseerd. De Koepel wordt daarin gefaciliteerd. De bestuurlijk overleggen worden voorbereid door een werkgroep, waarin alle partijen zijn vertegenwoordigd.
- 4.1.2 Deze prestatieafspraken bestaan uit meerjarige (1 januari 2017 tot en met 31 december 2021) ambities en kaderafspraken en acties voor 2020. De acties worden jaarlijks geactualiseerd. Partijen kunnen jaarlijkse de kaderafspraken aanscherpen, als uitkomsten van monitoring en onderzoek daar aanleiding voor geven.

4.2 Overleg realisatie Prestatieafspraken

Kaderafspraken:

- 4.2.1 Er wordt een bestuurlijke Taskforce met de gemeente, Maasdelta en De Koepel opgericht voor de realisatie van de nieuwbouw sociale huurwoningen Boomgaard en Sportlaan. De gemeente neemt hiertoe het initiatief. Voor de locatie Boomgaard is Havensteder de eerste gesprekspartner en Maasdelta tweede gesprekspartner. Voor de Sportlaan is Maasdelta de eerste gesprekspartner.
- 4.2.2 Voor de nieuwbouw Voornesteyn (De Eik) wordt een bestuurlijk overleg gestart met Careyn met de gemeente in de regierol om de sloop en nieuwbouw in gang te zetten. Dit overleg heeft tot doel de impasse te doorbreken.

- 4.2.3 Er wordt een Werkgroep Sociale Opgave gestart, om de ontwikkeling van de onderwerpen op dit terrein te kunnen versnellen. Een gemeentelijke medewerker vanuit het Sociaal Domein is de trekker van deze werkgroep. Deze werkgroep komt maandelijks bij elkaar en legt de voortgang voor aan het bestuurlijk overleg.

4.3 Monitoring en evaluatie

Monitoring en evaluatie van de prestatieafspraken zijn belangrijke instrumenten voor alle partijen om te kunnen volgen of met de afspraken en acties onze ambities worden gerealiseerd en onze samenwerking naar wens verloopt. Daarnaast is dit van belang om enerzijds huurders te informeren en betrekken en ook naar hen te verantwoorden welke resultaten er worden bereikt.

Kaderafspraken:

- 4.3.1 We evalueren jaarlijks kort onze samenwerking in het bestuurlijk overleg in de eerste helft van elk jaar.
- 4.3.2 De realisatie van de prestatieafspraken wordt jaarlijks gemonitord. Deze rapportage wordt in de eerste helft van het jaar opgesteld over het voorgaande jaar en dient als input voor het bestuurlijk overleg en het opstellen van nieuwe prestatieafspraken. De gemeente en Maasdelta stellen deze monitor gezamenlijk op, in afstemming met de Koepel, ten behoeve van het voorjaarsoverleg.

4.4 Communicatie en informatie

Kaderafspraken:

- 4.4.1 Als basis voor de samenwerking geldt dat we bestuurlijk, beleidsmatig en financieel transparant zijn naar elkaar. Dat betekent dat:
- We elkaar informeren over onze visie en daarbij behorende voornemens en plannen, met inbegrip van plannen van derden die van betekenis zijn voor partijen;
 - We waar mogelijk (financieel) kwantificeren welke inzet wij plegen op de benoemde afspraken;
 - We elkaar actief informeren over relevante ontwikkelingen in de organisatie of omgeving die van invloed zijn op de realisatie van deze prestatieafspraken.
- 4.4.2 We benutten de prestatieafspraken om onze inzet in de volkshuisvesting te verantwoorden naar bewoners van Hellevoetsluis, en vooral huurders. We communiceren daarom waar nodig gezamenlijk naar buiten over de voortgang van de realisatie van de prestatieafspraken.
- 4.4.3 De Koepel wil huurders actief betrekken bij de prestatieafspraken en zet zo nodig extra instrumenten in.

4.5 Randvoorwaarden en bijzondere omstandigheden

Kaderafspraken:

- 4.5.1 Tussentijdse aanpassing van de afspraken uit deze overeenkomst of beëindiging van deze overeenkomst is mogelijk als alle partijen hiermee schriftelijk instemmen.
- 4.5.2 De financiële positie van partijen is randvoorwaardelijk voor deze prestatieafspraken. Mocht de financiële positie van een partij in de toekomst ontoereikend blijken om afspraken na te kunnen komen, dan gaan partijen met elkaar in overleg over de gevolgen voor deze prestatieafspraken.
- 4.5.3 De publiekrechtelijke omgeving van deze overeenkomst leidt tot het voorbehoud dat als de Rijksoverheid of de provinciale overheid haar beleid verandert, dit ook kan betekenen dat de afspraken uit deze overeenkomst moeten worden bijgesteld.
- 4.5.4 Uitgangspunt bij deze afspraken is redelijkheid en billijkheid naar elkaar, ook bij gewijzigde omstandigheden. Als één van de betrokken partijen meent dat deze afspraken gevolgen hebben die onredelijk of onbillijk zijn, is deze partij gerechtigd voorstellen te doen aan de andere partijen om deze onredelijkheid/onbillijkheid te voorkomen. Dit geldt ook als er naar mening van één van de partijen sprake is van overmacht, waardoor partijen elkaar niet aan deze afspraken kunnen houden.
- 4.5.5 Bij een eventueel geschil over deze prestatieafspraken en de uitvoering daarvan, vindt er eerst ambtelijk overleg plaats tussen de partijen die een geschil met elkaar hebben om tot een oplossing te komen. Mocht dit ambtelijke overleg niet tot een voor partijen aanvaardbare oplossing leiden, dan kan bestuurlijk overleg plaatsvinden tussen de betreffende partijen. Op het moment dat ook bestuurlijk geen overeenstemming kan worden gevonden, kan een traject van mediation worden gestart.

Akkoordverklaring

Aldus overeengekomen te Hellevoetsluis op 27 november 2019

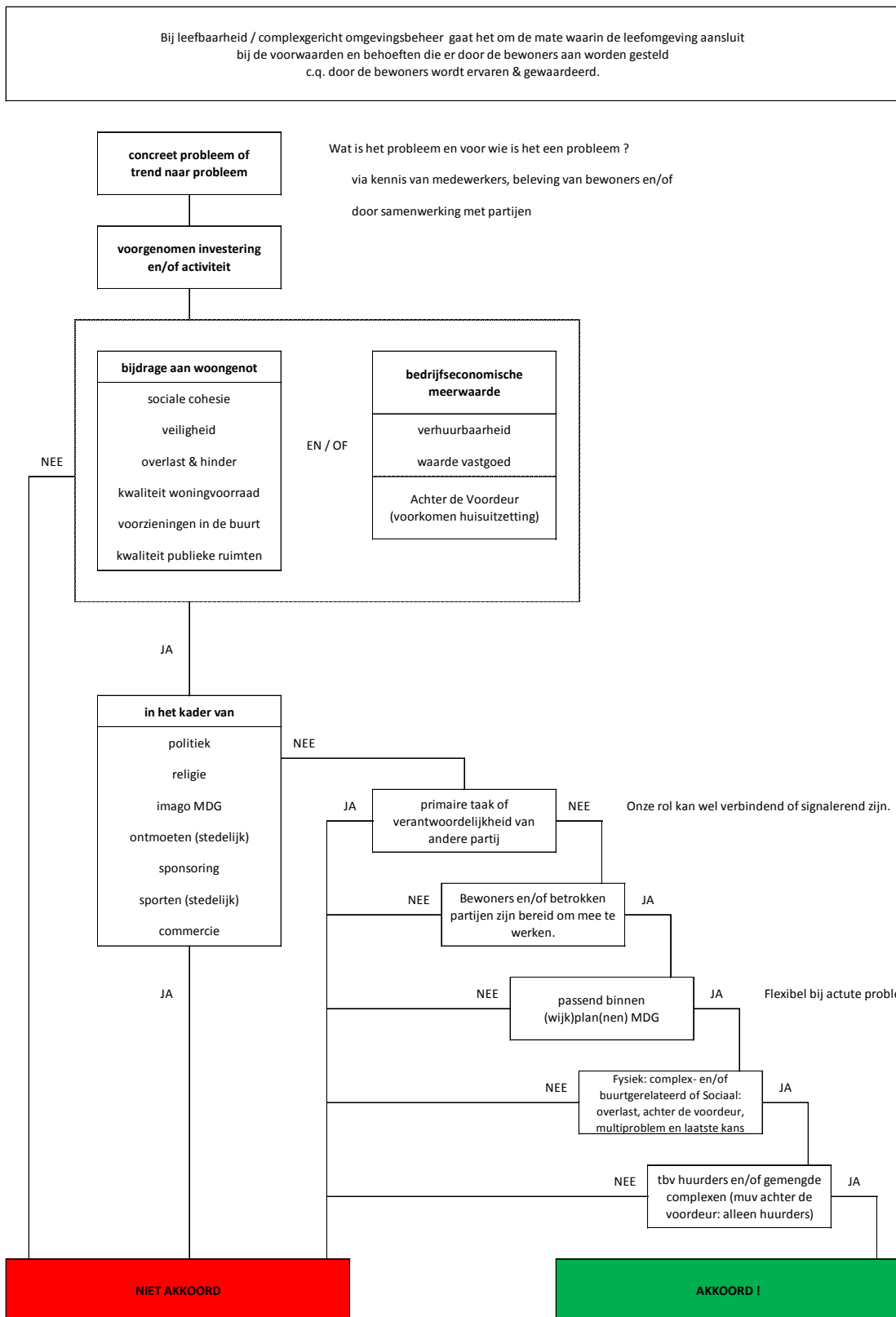
 <p>gemeente HELLEVOETSLUIS</p>	<p>Namens het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Hellevoetsluis De heer A.J. Spoon, wethouder wonen</p>
	<p>De heer J. van der Velde, wethouder sociaal domein</p>
 <p>De Koepel Hellevoetsluis</p>	<p>Namens Huurdersvereniging de Koepel Hellevoetsluis, De heer C.J.M. Vos, voorzitter</p>
 <p>maasdelta groep</p>	<p>Namens Stichting Maasdelta Groep, De heer I.M.J. De Groot, bestuurder</p>

BIJLAGE 1 - Ontwikkeling Woningvoorraad tov 1-1-2018 – 31-12-2024 (uit Bod voor 2020)

Uit Bod voor 2020 - Maasdelta: Tabel Ontwikkeling woningvoorraad																
HELLEVOETSLUIS	2017	Realisatie 2018							Prognose 2019 - 2024							2019-2024
	voorraad per 31-12-2017 obv huurgrenzen 2017 - cf bod	voorraad per 1-1-2018 obv huurgrenzen 2018 * incl. extr. murale zorg	af: verkoop	af: sloop	Af/bij omzetting van intra-extramurale zorg	bij: nieuwbouw	Harmonisatie	voorraad per 31-12-18 - huurgrenzen 2018 * incl.extr. murale zorg	voorraad per 1-1-19 - huurgrenz en 2019	af: verkoop prognose cf begroting**	af: sloop- prognose cf begroting	bij: nieuwbouw cf begroting	Huurhar- monisatie	Voorraad prognose 31-12-2024 * incl. extr. murale zorg	Verwachte voorraad- mutaties tov 2019 - 2024	
tot jongerengrens	339	350		-6	-	-	-35	309	341	-2	-13	-	-41	285	-56	
tot eerste aftoppingsgre	2.708	2.761	-2	-9	-	-	-48	2.702	2.782	-6	-14	50	-136	2.676	-106	
tot tweede aftoppingsgr	768	750	-2	-4	-	-	17	761	766	-2	-	37	141	942	176	
totaal bereikbare voorr	3.815	3.861	-4	-19	-	-	-66	3.772	3.889	-10	-27	87	-36	3.903	14	
tot lib. Grens	596	550	-8	-	-	-	60	602	550	-7	-	10	88	641	91	
totaal sociale voorraad	4.411	4.411	-12	-19	-	-	-6	4.374	4.439	-17	-27	97	52	4.544	105	
va lib grens	258	258	-8	-	-25	-	6	231	166	-16	-	-	-52	98	-68	
totale voorraad	4.669	4.669	-20	-19	-25	-	-	4.605	4.605	-33	-27	97	-	4.642	37	
<i>Verdeling zorgeenheden</i>																
Extramurale zorg*		49						19							19	
Intramurale zorg		93						118							118	
		142						137							137	
<i>Specificatie</i>																
			<i>sloop</i>	<i>nieuwbouw</i>												
Glaciswijk			27	27												
Smith.wg. (W. Weneestr.)				20												
Voornesteijn 1				50												
			27	97												

Jaarlijks worden de huurprijsgrenzen aangepast, waardoor woningen rond die grenzen in een andere klasse vallen. De aantallen per 31 december per klasse zijn daardoor anders dan per 1 januari van het nieuwe jaar.

BIJLAGE 2. Beslisboom leefbaarheid Maasdelta



BIJLAGE 3 – Leefbaarheidsuitgaven 2020 Maasdelta

Leefbaarheid Uitgaven Maasdelta Hellevoetsluis	
Woonmaatschappelijk werk:	
- Buurtbemiddeling	€ 32.500
- Achter-de-voordeur	€ 25.000
Schoon Heel Veilig:	
- Wijkbeheer	€ 20.000
- Tuinaanpak algemeen	€ 20.000
- Tuinaanpak senioren	€ 25.000
- Veiligheid	€ 32.500
Kleinschalige infrastructuur:	
- Buurtaanpak	€ 5.000
- Inrichting recreatieruimten	€ 25.000
- Flexibel/onvoorzien	€ 15.000
TOTAAL	€ 200.000