

**Prestatieafspraken Hellevoetsluis
2017-2021
Jaarschijf 2019**

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	9
3 Sociale opgaven	11
3.1 <i>Wonen met zorg</i>	11
3.2 <i>Huisvesting kwetsbare doelgroepen</i>	13
3.3 <i>Leefbaarheid</i>	14
4 Samenwerking en verbinding	17
4.1 <i>Overleg en komen tot prestatieafspraken</i>	17
4.2 <i>Monitoring en evaluatie</i>	17
4.3 <i>Communicatie en informatie</i>	18
4.4 <i>Randvoorwaarden en bijzondere omstandigheden</i>	18
Akkoordverklaring	19
BIJLAGEN	20

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 2019 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 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 2019. Deze acties in de prestatieafspraken worden jaarlijks geactualiseerd. 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 dit 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 en wordt daarna gevolgd door de kaderafspraken die in 2016 zijn vastgesteld (kaderafspraken 2017-2021) en onze acties voor 2019.

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, 7 december 2018

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: huishoudens met een inkomen tot € 36.798 (prijsspeil 1/1/2018). De omvang van de sociale woningvoorraad moet daarom aansluiten op de ontwikkeling van de sociale doelgroep.

Wat is de opgave?

- De woningbehoefte in Hellevoetsluis zal naar verwachting beperkt toenemen. De stijging van de behoefte vindt met name plaats buiten de sociale voorraad. De omvang van de sociale doelgroep in Hellevoetsluis blijft volgens recente prognoses stabiel.
- Het Samenwerkingsverband Wonen regio Rotterdam (SvWRR) is momenteel met de voorbereiding bezig voor de nieuwe regionale woningmarktafspraken. De provincie heeft nieuwe bestemmingsplannen voor de periode na 2020 niet aanvaard. De nieuwe regionale woningmarktafspraken moeten inzichtelijk en aannemelijk maken dat er voor iedereen in de doelgroep een passende woning zal zijn. Tot dit is aangetoond en de provincie hier vertrouwen in heeft, worden nieuwe bestemmingsplannen niet aanvaard. De nieuwe regionale woningmarktafspraken zullen, naar verwachting, in het najaar 2018 aan de colleges worden aangeboden. De regionale afspraken die in het convenant zullen worden bekrachtigd, zijn straks mede bepalend voor de lokale woonvisies en de prestatieafspraken met de corporaties en huurdersorganisaties. De kernwaarden en doelen van het regionale traject zijn reeds vastgesteld en bekrachtigd.
- We willen ervoor zorgen dat de toekomstige sociale huurvoorraad voldoende ruimte biedt voor de huisvesting van een in omvang gelijkblijvende doelgroep van beleid.
 - *Uit de Woonvisie:* De gemeente wil doorstroming bevorderen vanuit de sociale huursector.
 - *Uit de Woonvisie:* De gemeente wil mogelijkheden verkennen om het aanbod aan starterswoningen binnen de bestaande woningvoorraad te verruimen.
 - 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. Bijvoorbeeld bij verspreid liggend woningbezit, 1 of enkele huurwoningen in een koopcomplex.

Wat gaan we doen?

Kaderafspraken:

- 1.1.1 De verwachte ontwikkeling van de woningvoorraad van Maasdelta in Hellevoetsluis in de periode 2018 – 2023 is in bijlage 2 weergegeven. Als gevolg van de herijking van het verkoopprogramma is de verkoopprognose verlaagd van 137 woningen (zie tabel), naar 95 te verkopen woningen. Maar afhankelijk van de financiële positie van Maasdelta en marktontwikkelingen streven we naar een nog lager verkoopprogramma tot 53 woningen, waarvan 45 sociale huur.
- 1.1.2 De gemeente, Maasdelta en de Koepel hebben gezamenlijk een woningmarktmonitor opgesteld voor Hellevoetsluis, onder andere gebruik makend van beschikbare informatie via de monitor van de Maaskoepel. De monitor wordt elk half jaar gepubliceerd in factsheets. In de monitor wordt de ontwikkeling van de beschikbaarheid, betaalbaarheid, sociale woningvoorraad, woningtoewijzingen, sociale doelgroep en verhuisbewegingen meegenomen.
- 1.1.3 Bijna driekwart van de woningvraag van de doelgroep van beleid betreft de vraag van huishoudens die behoren tot de primaire doelgroep die afhankelijk is van huurtoeslag. Om deze groep voldoende huisvesting te kunnen bieden, houdt Maasdelta minimaal eenzelfde aandeel van haar sociale voorraad onder de aftoppingsgrenzen van de huurtoeslag. Per januari 2018 heeft circa 85% van de sociale woningvoorraad een huur onder de hoogste aftoppingsgrens. Dit is conform de afspraak die gemaakt is in de regio waarbij minimaal 70% van de sociale woningvoorraad een huurprijs van onder de hoogste aftoppingsgrens heeft.
- 1.1.4 Maasdelta geeft (mede) uitvoering aan de gemeentelijke taakstelling voor de huisvesting van vergunninghouders. De gemeente draagt zorg voor de begeleiding van vergunninghouders bij het wonen.
- 1.1.5 Maasdelta betreft de gemeente en de Koepel bij de evaluatie van het Strategisch Opgave Beleid (SOB).
- 1.1.6 Gemeenten en corporaties in de regio maken in 2018 afspraken over de ontwikkeling en spreiding van de sociale huurvoorraad voor de periode tot 2030. Maasdelta spant zich in, op basis van de huidige inzichten en in het kader van de regionale woningmarktafspraken, om 4.620 sociale huurwoningen te exploiteren per 2030. Voor het totaal van de gemeente Hellevoetsluis gaat het om 5.300 sociale huurwoningen (DAEB) in 2030.

Acties 2019:

- 1.1.7 We zouden in 2017 een gezamenlijk onderzoek uitvoeren naar de gewenste doorstroming binnen en vanuit de woningvoorraad van Maasdelta. Daarbij zouden verschillende doelgroepen worden meegenomen, waaronder jongeren en senioren. Voorjaar 2017 is gezamenlijk afgesproken de (sub)regionale woonvisie en de daarbij beschikbaar komende onderzoeksgegevens af te wachten. Partijen benutten in 2019 deze gegevens om te bezien welke doorstroming gewenst is en welke acties daarvoor nodig zijn.
- 1.1.8 Maasdelta wijst nieuwe bewoners in alle 55+ complexen erop en legt contractueel vast dat in de toekomst het 55+ label kan verdwijnen. Reden hiervoor is dat het 55+label niet meer van deze tijd is. De huidige labels in de 55+ complexen blijven gehandhaafd. Pas wanneer bewoners met 55+ rechten niet meer in hun 55+ complexen wonen, zullen de labels daadwerkelijk verdwijnen tenzij in overleg met bewoners anders wordt besloten. Uiteindelijk zal hierdoor de beschikbaarheid van doelgroepen onder de 55 jaar verbeteren.
- Maasdelta benoemt complexen 'Verzorgd Wonen'. Dit betreft vooralsnog een vijftal 55+ complexen, die zich in de directe omgeving (straal van 500 meter) van ontmoeting, winkelcentra en openbaar vervoer bevinden. Deze worden minimaal behouden voor de doelgroep.
- 1.1.9 Partijen gaan in 2019 gezamenlijk onderzoeken wat de mogelijkheden zijn met wooncomplexen waar verschillende leeftijdsgroepen gemengd in wonen. Dit concept wordt ook wel de "Magic Mix" genoemd.
- 1.1.10 In 2019 verwacht Maasdelta 5 woningen te verkopen, waarvan 4 woningen in de sociale huur.
- 1.1.11 In het vervolg van de ontwikkelingen over de regionale woningmarktafspraken en woonvisie blijven we nadrukkelijk in overleg over de omvang van de sociale woningvoorraad en de betaalbaarheid en beschikbaarheid van de woningvoorraad.

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.

Wat is de situatie en opgave?

- In 2014 is voor de Stadsregio Rotterdam (SRR) een onderzoek door onderzoeksbureau RIGO uitgevoerd naar betaalbaarheid van sociale huurwoningen. In Hellevoetsluis lag destijds de gemiddelde huur voor een sociale huurwoning iets hoger dan het gemiddelde in de SRR. Maasdelta heeft haar huurbeleid daarop aangepast. De huur die Maasdelta vraagt bij nieuwe verhuringen (streefhuur) is naar beneden bijgesteld, waardoor sindsdien een groter deel wordt aangeboden met een huur die bereikbaar is voor mensen met recht op huurtoeslag.
- Landelijk en in diverse gemeenten zijn er onderzoeken uitgevoerd naar betaalbaarheid onder

huurders, waarbij verschillende huishoudens zijn benoemd als 'risico'-huishoudens¹. Dit zijn huishoudens die een verhoogde kans hebben om met betaalbaarheidsproblemen te maken te krijgen. De Koepel maakt zich zorgen over de betaalbaarheid van het wonen voor de sociale doelgroep en meer specifiek de allerlaagste inkomens en lage middeninkomens. Zij maken zich zorgen over de betaalbaarheid van woonlasten en de vraag of er voldoende betaalbare woningen beschikbaar zijn voor met name de allerlaagste inkomens en lage middeninkomens.

- Op dit moment hebben we beperkt inzicht in de oorzaak van betaalbaarheidsproblemen, en de specifieke situatie van verschillende soorten risicohuishoudens in Hellevoetsluis. Daardoor hebben we onvoldoende zicht op de effectiviteit van de beschikbare instrumenten van de gemeente en Maasdelta.
- Verduurzaming van woningen kan een positieve invloed hebben op de woonlasten. Afspraken over duurzaamheid zijn opgenomen onder hoofdstuk 2.

Wat gaan we doen?

Kaderafspraken:

- 1.2.1 We willen meer inzicht krijgen in de oorzaak van betaalbaarheidsproblemen van verschillende groepen huishoudens, zodat we het beschikbaar instrumentarium op het gebied van woonlasten en beschikbaarheid effectiever kunnen inzetten.
- 1.2.2 Vanuit de regio wordt corporaties gevraagd om minimaal 75% van de vrijkomende sociale huurwoningen te verhuren aan huurtoeslaggerechtigden. Maasdelta verhuurde de woningen tot de aftoppingsgrenzen tot nu toe ook aan de inkomensgroep tot de EU-doelgroep-grens, met als doel dat 'gemengde' wijken blijven en dus te voorkomen dat er concentraties ontstaan van alleen de laagste inkomens. Om de beoogde 75% te behalen heeft Maasdelta het voornemen om alle woningen tot de aftoppingsgrenzen met voorrang aan te bieden aan huurtoeslaggerechtigden. De effecten van deze maatregel worden jaarlijks gemonitord en geëvalueerd.

Acties 2019:

- 1.2.3 We hadden in de prestatieafspraken van 2017 afgesproken een gezamenlijke verkenning uit te voeren naar de oorzaken van betaalbaarheidsproblemen bij verschillende typen (risico) huishoudens. Inmiddels is de nota Schuldhulpverlening van de Gemeente gepresenteerd. Gemeente en Maasdelta willen samenwerken bij preventie. In 2019 willen we het project 'Vroeg erop af' uit Amsterdam nader uitwerken (potentiële achterstanden vroegtijdig signaleren op basis van betalingsachterstanden van huur, zorgpremie of nutsbedrijf). Ook willen we onderzoeken of dit een middel is om het percentage dure scheefwoners af te laten nemen.
- 1.2.4 Voor de periode tot en met 2020 heeft Maasdelta met de Koepel afgesproken een inflatievolgende huurverhoging toe te passen, mits de bijdrage van Maasdelta aan het Rijk in die periode ongewijzigd blijft en die financiële continuïteit en financierbaarheid van Maasdelta niet in het geding komen.

¹ 'Waar staat je gemeente.nl/Hellevoetsluis': 11,6% (2016)

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.

Wat is de opgave:

- De gemeenten op Voorne-Putten hebben een 'Routekaart Duurzaam Voorne-Putten 2040' opgesteld. Daarnaast wordt vanuit de gemeenten binnen de Metropoolregio Den Haag Rotterdam (MRDH) een Regionale Energie Strategie (RES) opgesteld. De Routekaart maakt de daarin opgenomen ambitie van een energieneutraal en circulair Voorne-Putten in 2040 concreet:
 - Hellevoetsluis wil in 2040 energieneutraal zijn. Dit betekent dat we in 2040 net zoveel duurzame energie opwekken als dat we in totaal gebruiken.
 - Hellevoetsluis wil in 2040 een circulaire samenleving zijn. Dat betekent dat we onze make-take-waste economie transformeren naar kringlopen waarin we grondstoffen maximaal hergebruiken.

Partijen onderschrijven het gezamenlijk belang hiervan, evenals het betaalbaar houden van de woonlasten.

Wat gaan we doen:

Kaderafspraken:

- 2.1.1 Maasdelta verwacht in 2023 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.
- 2.1.2 Maasdelta volgt de wet- en regelgeving om bij nieuwbouw gasloos te bouwen. Bij woningverbetering wordt gekeken of dit haalbaar is in het licht van de warmtetransitievisie van de gemeente.
- 2.1.3 Vanuit de Flora en Faunawet zijn gemeenten verplicht de Gemeentelijke Prestatie Richtlijn Duurzaam bouwen op te stellen. Bij nieuwbouw wordt de GPR stedenbouw en gebouw ingevuld. Deze geven inzicht in de duurzaamheidsprestatie van respectievelijk een stedenbouwkundig plan of een gebouw. Uitvloeisel hiervan is dat Maasdelta in een vroegtijdig stadium contact opneemt met de gemeente bij bouwwerkzaamheden en gevelisolatie om verblijf- en broedplaatsen van beschermde soorten te verkennen. Maasdelta staat open voor het nemen van maatregelen. Bij nieuwbouw en renovatie worden overwegingen vanuit de flora en fauna wetgeving meegenomen en wordt tevens gekeken of andere vormen van natuurinclusief bouwen toegepast kunnen worden.
- 2.1.4 Maasdelta past uitsluitend FSC- gecertificeerd hout toe.

Acties 2019:

- 2.1.5 Van de nieuwe woningbouwprojecten, waarvan de planvorming start na 2018, zijn de nieuw te bouwen woningen aardgasvrij.
- 2.1.6 Gemeente Hellevoetsluis zet middels een regionale besparingsaanpak in op energiebesparing bij woninghuurders, woningeigenaren en bedrijven.
- 2.1.7 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. De Routekaart 2050 van Maasdelta wordt hierbij betrokken.
- 2.1.8 Maasdelta sloopt najaar 2018 20 woningen aan de Wee Weneestraat en zal daar in 2019 20 nieuwe woningen (Nul op de meter; of EI < 0,5) voor terugbouwen.
- 2.1.9 Glacis wijk. In 2018/2019 neemt Maasdelta een besluit over de aanpak van de woningen in de Glaciswijk. Het betreft een deel van de niet-onderheide woningen waarvan de scheefstand om maatregelen vraagt. De aanpak wordt in 2018/2019 gecommuniceerd met de gemeente en De Koepel. Voor bewoners wordt op maat een communicatieplan opgesteld (2018/2019).
- 2.1.10 Maasdelta zal de ontwikkeling van de energie-indexen in 2019 in een monitor verwerken.
- 2.1.11 Een Energieteam biedt aan om energieadvies te geven aan huurders van Maasdelta. Het team is momenteel gericht op fysieke maatregelen, meestal voor woningeigenaren. 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.
- 2.1.12 Maasdelta gaat met de gemeente Hellevoetsluis een overeenkomst aan om – vanuit de natuurwet - een gebiedsbrede inventarisatie uit te laten voeren. Dit wordt uitgevoerd door ecologisch adviesbureau Regelink. De kosten voor dit onderzoek worden fifty-fifty verdeeld. De gemeente stelt de inventarisatie voor de deelgebieden Nieuwenhoorn en Nieuw-Helvoet (2017) beschikbaar voor deze totale inventarisatie. De uitvoering van het onderzoek loopt vanaf april 2018 t/m januari 2019; afronding rapportage mei 2019. Maasdelta en de gemeente bekijken gezamenlijk op welke wijze bij renovatie en nieuwbouwprojecten voorzieningen getroffen kunnen worden voor beschermde diersoorten, zoals gierzwaluwen en vleermuizen.
- 2.1.13 Maasdelta laat alle gestapelde bezit onderzoeken op brandveiligheidsaspecten. Wanneer blijkt dat er zaken aangepast moeten worden, wordt de prioriteit bepaald en worden de corrigerende maatregelen uitgevoerd in de jaren 2019 tot 2023. Maasdelta overlegt alles met de brandweer, bewonerscommissies/De Koepel en eventuele VVE besturen.

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.

Toelichting:

De gemeente is verantwoordelijk voor de invulling en uitvoering van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (Wmo) en de Jeugdwet. De gemeente Hellevoetsluis heeft daar beleidsregels voor vastgelegd. Daarnaast zijn er contracten gesloten met bijvoorbeeld zorg- en welzijnsorganisaties. Deze prestatieafspraken hebben voor de sociale opgaven alleen betrekking op de opgaven gerelateerd aan de sociale huisvesting.

Over sommige sociale opgaven zijn elders al afspraken gemaakt. Ook overstijgen sommige opgaven de verantwoordelijkheid van de bij deze prestatieafspraken betrokken partijen. Bijvoorbeeld omdat ook zorg- en welzijnsorganisaties een rol hebben. In die gevallen wordt er verwezen naar afspraken die al zijn gemaakt of in een andere samenstelling worden gemaakt.

De gemeente Hellevoetsluis probeert samen met de gemeenten op Voorne-Putten en de zorgaanbieders te kijken hoe zorg en welzijn zo dicht mogelijk bij bewoners georganiseerd kan worden. Woningcorporaties zijn verantwoordelijk voor het huisvesten van de doelgroep, ook als deze zorgbehoevend is. Zorgorganisaties zijn verantwoordelijk voor het daadwerkelijke zorgaanbod in de gemeente. Welzijnsorganisaties voor het welzijnsaanbod; deze opgave valt buiten de reikwijdte van deze prestatieafspraken.

Toelichting op ontwikkelingen in het sociaal domein en beleid van de gemeente Hellevoetsluis

De gemeente Hellevoetsluis heeft in de Woonvisie 2016-2020 ook een sociale visie op de volkshuisvesting geformuleerd: *“Alle inwoners van Hellevoetsluis, ongeacht hun eventuele beperking, doen zoveel mogelijk mee aan de samenleving en kijken naar elkaar om. Op het gebied van wonen betekent dit dat onze bewoners ongeacht leeftijd en/of beperkingen zo lang mogelijk in de eigen woning of leefomgeving kunnen (blijven) wonen. Eventuele noodzakelijke zorg wordt dan ook thuis of zo dicht mogelijk bij huis georganiseerd.*

Voor mensen die als gevolg van psychische of psychosociale problemen en voor mensen die de eigen thuissituatie hebben moeten verlaten, in verband met bijvoorbeeld huiselijk geweld, wordt ondersteuning geboden. Daarbij wordt in eerste instantie gezorgd voor een aanbod aan beschermd wonen (inclusief het bieden van de beschermde woonomgeving) of opvang. Terugkeer naar reguliere huisvestingsvormen, eventueel in combinatie met ondersteuning, blijft altijd het einddoel.”

Wat is de 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.

Hellevoetsluis kende op 1/1/2015 ruim 3.300 voor senioren geschikte woningen. Het ABF-onderzoek Wonen en Zorg – Extramurale opgave tot 2030 (juli 2018) dat gemeente en Maasdelta hebben laten uitvoeren, wijst uit dat er weliswaar een stijgend tekort is aan geschikte woningen voor ouderen, maar dit tekort is vrijwel geheel gericht op de koopsector. Dit heeft te maken met de huidige woonsituatie en het inkomensniveau van de (toekomstige) senioren in Hellevoetsluis. Vraag is wel of de huidige voor senioren geschikte huurwoningen nog aansluiten bij de wensen van deze tijd en of deze woningen op de goede locaties staan. Als deze woningen onvoldoende aansluiten op de behoefte van de huidige oudere woningzoekenden is er risico op leegstand in de toekomst én op een resterende kwalitatieve opgave in de (sociale) voorraad.

- 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. Bewoners hebben deels een eigen verantwoordelijkheid, bijvoorbeeld door zelf meer in te spelen op het ouder worden en zelfstandig kunnen blijven wonen in hun eigen situatie. Betere bewustwording onder bewoners, zeker ook huurders, is een aandachtspunt.

Wat gaan we doen:

Kaderafspraken:

- 3.1.1 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. De gemeente zal hiervoor het initiatief nemen in 2019. Daarna wordt deze informatievoorziening en bewustwording een continu proces van partijen.

Acties 2019:

- 3.1.2 Het ABF-onderzoek Wonen en Zorg – Extramurale opgave tot 2030 (juli 2018) gaan gemeente, Maasdelta en De Koepel vertalen in een actieprogramma.
- 3.1.3 Maasdelta neemt de verantwoordelijkheid voor het toegankelijk maken van de algemene ruimten, waarvan je redelijkerwijs kan verwachten dat er mensen met een beperking wonen en welke niet gedekt worden vanuit de WMO. Maasdelta neemt dit op in haar begroting voor strategische investeringen. Maasdelta inventariseert waar dit van toepassing is en neemt dit voor zover nodig op in haar begroting.
- 3.1.4 Maasdelta heeft de intentie in 2019 in een aantal seniorencomplexen (extra) scootmobielplaatsen te realiseren. Enerzijds vanwege de huidige onveilige situaties voor brandgevaar, anderzijds om het tekort aan oplaad-/stallingsplaatsen op te vangen. Over de uitvoering neemt Maasdelta contact op met de gemeente.
- 3.1.5 Voor het complex Voornesteijn (De Eik) dat gedeeltelijk van Maasdelta is en deels in eigendom van Careyn onderzoeken we (samen met Careyn) de mogelijkheden voor vernieuwing van dit complex. Sloop (geheel of gedeeltelijk) en (gedeeltelijke) nieuwbouw wordt onderzocht. Ook wordt er gekeken welke doelgroep Careyn hier in de toekomst wil huisvesten. In de meerjarenplanning heeft Maasdelta voor haar eigen woningen nog geen sloop ingerekend, wel nieuwbouw (deel Careyn) van 45 woningen.

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 inclusief de noodzakelijke begeleiding.

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. Per doelgroep zijn er verschillende huisvestingsbehoeften. Het gaat dus niet om een eenduidige groep kwetsbare bewoners met één probleem of oplossing. Maatwerk is gewenst.

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 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. Mensen in detentie die niet kunnen uitstromen omdat zij (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.

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 zoals afgesproken binnen de Stadsregio Rotterdam.

Wat gaan we doen:

Kaderafspraken:

- 3.2.1 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.
- 3.2.2 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 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 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.

Acties 2019:

- 3.2.5 De gemeente heeft het voornemen om voor verschillende groepen kwetsbare inwoners te onderzoeken welke vormen van huisvesting en zorg in de eigen gemeente gepast zijn, waaronder:
- Een pilot Kansrijk wonen voor jongeren die lichte ondersteuning nodig hebben richting zelfstandig wonen. Hiervoor stelt Maasdelta 1 huis beschikbaar.
 - Een woon-zorgproduct voor jongvolwassenen met een licht verstandelijke beperking (LVB gerelateerde problematiek)
- 3.2.6 Gemeente, Maasdelta en De Koepel gaan met elkaar in gesprek voor groepen die niet in aanmerking komen voor het Tweede Kansbeleid, urgentie of voorziening en waar ook het netwerk geen oplossing kan bieden. De gemeente komt in 2019 hiertoe met een voorstel, inclusief besluitvorming (Convenant maatschappelijke terugkeer). Onderdeel hiervan kan zijn het inrichten van een pilot voor tijdelijke huurcontracten of 'pauzewoningen' en/of een pilot met de gemeente als huurder, waarbij de gemeente de schuldsanering doet.
- 3.2.7 Maasdelta en de Gemeente onderzoeken het maken van een huurzorgcontract ter verbetering van het proces van resocialisatie.
- 3.2.8 In 2019 wordt de huisvestingsverordening (ook wel de verordening woonruimtebemiddeling) geëvalueerd en herzien. Gemeente zal hier overleg over hebben met corporaties en De Koepel.

3.3 Leefbaarheid

Wat willen we bereiken?

We zetten in op een fysiek en sociaal prettige woonomgeving in Hellevoetsluis. De invloed en mogelijkheden die partijen daarop hebben zijn beperkt. Een grote verantwoordelijkheid ligt bij bewoners zelf. De gemeente werkt met diverse partners samen aan het fysieke wijkbeheer in de hele gemeente. 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. Deze beslisboom is opgenomen in de bijlage.

Wat is de opgave:

- Bij het welzijn van bewoners legt de gemeente in haar beleid vooral de focus op eigen kracht van burgers. De gemeente laat in eerste instantie het initiatief aan bewoners zelf. Burgerinitiatieven worden gestimuleerd. De gemeente heeft daarvoor subsidiemogelijkheden. De gemeente ziet zichzelf hier meer in een faciliterende rol.
- De gemeente heeft een visie op ontmoeting. In principe zijn er voldoende locaties

beschikbaar in de buurten om activiteiten te organiseren en ruimte te bieden aan ontmoeting. Naast de buurthuizen zijn er nog veel complexen waar gemeenschappelijke ruimten of ontmoetingsruimten beschikbaar zijn.

Wat gaan we doen:

Kaderafspraken:

- 3.3.1 We gebruiken de leefbaarheidsmonitor (Lemon) als instrument om te signaleren hoe de leefbaarheid zich op buurtniveau ontwikkelt. Mede op basis van Lemon worden buurten benoemd waar we met partijen (extra) op inzetten. We doen dat bijvoorbeeld middels een gezamenlijke (projectmatige) inzet op de fysieke leefbaarheid en het versterken van de sociale cohesie en/of bewonersparticipatie via het wijkbeheer, onder meer door middel van de buurtaanpak. Naast de gemeente en Maasdelta zijn er diverse partners betrokken bij de aanpak van leefbaarheid en wijkbeheer. In de buurtaanpak worden bewoners betrokken bij de planvorming.
- 3.3.2 Zowel de gemeente als Maasdelta hebben budget beschikbaar voor leefbaarheid. Maasdelta is daarbij gebonden aan de beperkingen die zijn ingegeven door de Woningwet. Maasdelta heeft een beslisboom opgesteld, waarin is aangegeven welke activiteiten zij nog oppakt (zie bijlage 3). De gemeente en Maasdelta zetten zich in om hun budgetten, gegeven de mogelijkheden, zo efficiënt mogelijk in te zetten. Gemeente en Maasdelta stemmen daarom de inzet van hun budget jaarlijks af en betrekken de Koepel bij deze afweging.
- 3.3.3 De gemeente en Maasdelta dragen zorg voor de inzet van buurtbemiddeling bij verstoord contact tussen burens en/of buurtbewoners. De gemeente en Maasdelta financieren dit project gezamenlijk. Zij zetten de bestaande afspraken hierover voort.
- 3.3.4 We zetten in op het beschikbaar houden van voldoende ontmoetingspunten in de buurten, waar inwoners met elkaar in contact kunnen treden en ook activiteiten met elkaar kunnen ontplooiën.

Acties 2019:

- 3.3.5 Maasdelta besteedt in 2019 € 200.000 aan complexgerichte leefbaarheid (exclusief kosten voor wijk- en huismeesters). Dit budget besteedt Maasdelta aan:
- buurtaanpakken,
 - aanpak achter de voordeur,
 - beheer bestaande ontmoetingsruimten,
 - bewonersinitiatieven,
 - bijdrage wijkbeheer,
 - buurtbemiddeling,
 - achterpaden en andere fysieke ingrepen.
- Specificatie van de uitgaven voor 2019, wordt eind 2018 met de Koepel besproken. Maasdelta zet daarnaast senior woonconsulenten en wijk- en huismeesters in op het gebied van schoon, heel, veilig en sociale aandacht.

- 3.3.6 Maasdelta biedt senioren tuinonderhoud aan via Lindeloof/Vibor en stemmen groenonderhoud af met de gemeente.
- 3.3.7 Maasdelta en De Koepel vragen extra aandacht voor de Wet aanpak woonoverlast. De gemeente Hellevoetsluis implementeert deze wet - die per 1 juli 2017 van kracht is – mogelijk al in 2018 en communiceert dit met Maasdelta en De Koepel.
- 3.3.8 Maasdelta stelt voor – naar voorbeeld van de andere gemeenten waar ze actief is – bij meervoudige en complexe problematiek met de gezamenlijke partners (o.a. politie) een samenwerkingsstructuur te organiseren voor het opschalen van complexe cases (Veiligheidskamer en Weegkamer in Maassluis). De gemeente heeft hierbij de regie.
- 3.3.9 De uitkomsten van het Lemononderzoek 2018 en het onderzoek De Grote Omgevingstest worden in 2019 vertaald in een uitvoeringsprogramma.

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 2019. De acties worden jaarlijks geactualiseerd. Partijen kunnen jaarlijkse de kaderafspraken aanscherpen, als uitkomsten van monitoring en onderzoek daar aanleiding voor geven.

4.2 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:

- 4.2.1 We evalueren jaarlijks kort onze samenwerking in het bestuurlijk overleg in de eerste helft van elk jaar.
- 4.2.2 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.

4.3 Communicatie en informatie

Kaderafspraken:

- 4.3.1 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.
- 4.3.2 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.
- 4.3.3 De Koepel wil huurders actief betrekken bij de prestatieafspraken en zet zo nodig extra instrumenten in.

4.4 Randvoorwaarden en bijzondere omstandigheden

Kaderafspraken:

- 4.4.1 Tussentijdse aanpassing van de afspraken uit deze overeenkomst of beëindiging van deze overeenkomst is mogelijk als alle partijen hiermee schriftelijk instemmen.
- 4.4.2 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.
- 4.4.3 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.
- 4.4.4 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.
- 4.4.5 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 7 december 2018

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

BIJLAGEN

BIJLAGE 1. Lijst van begrippen en definities

NB: Dit is een eerste aanzet voor de begrippenlijst. Deze lijst wordt kloppend gemaakt met de uiteindelijke tekst.

Begrip	Prijspeil 1/1/2018	Toelichting
Basishuur: <ul style="list-style-type: none"> • huishoudens jonger dan 65 jaar • oudere alleenstaanden • oudere meerpersoonshuishoudens 	€ 225,08 € 223,26 € 221,45	De huur die huurtoeslagontvangers minimaal zelf moeten betalen
Kwaliteitskortingsgrens of jongerengrens	€ 417,34	Als de feitelijke huur lager is dan deze kwaliteitskortingsgrens, dan krijgt de toeslagontvanger het hele bedrag tussen de persoonlijke basishuur en de feitelijke huur vergoed. Tevens de grens waarop jongeren tot 23 jaar recht hebben op huurtoeslag. Wie als 23-minner een (zelfstandige) woning betreft met een huur boven de kwaliteitskortingsgrens, krijgt géén toeslag.
Aftoppingsgrens: <ul style="list-style-type: none"> • 1-2 persoonshuishoudens • 3 en meer persoonshuishoudens 	€ 597,30 € 640,14	Het deel van de huur waarboven geen of nog maar weinig huurtoeslag wordt verstrekt
Liberalisatiegrens	€ 710,68	De grens voor de maximale huurprijs van sociale huurwoningen zoals vastgesteld door het Ministerie van BZK
Maximale huurverhoging: <ul style="list-style-type: none"> • Maximale huursomstijging: • inkomens tot € 41.056 • inkomens boven de € 41.056 (uitgezonderd huishoudens met AOW-gerechtigden, huishoudens vanaf 4 personen). 	Gemiddeld 2,4% Maximaal 3,9% Maximaal 5,4%	De vastgestelde maximale toegestane huurverhoging voor zelfstandige woningen
Sociale woningvoorraad	Streefhuur tot € 710,68	Het deel van de woningvoorraad met een streefhuur tot aan de liberalisatiegrens.
Goedkope huur	huur onder € 414,37	Woningen met een huurprijs tot aan de kwaliteitskortingsgrens
Betaalbare huur	huur tussen € 414,37 en € 640,14	Woningen met een huurprijs tussen de kwaliteitskortingsgrens en de hoge (tweede) aftoppingsgrens
Dure huur/ sociaal (conform woonvisie)	huur tussen € 640,14 en € 710,68	Woningen met een huurprijs tussen de hoge aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens.

Dure huur / vrije sector (conform woonvisie)	huur boven € 710,68	Woningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens.
Primaire doelgroep: <ul style="list-style-type: none"> • éénpersoonshuishoudens <65 jaar • éénpersoonshuishoudens ≥ 65 jaar • meerpersoonshuishoudens < 65 jaar • meerpersoonshuishoudens ≥ 65 jaar 	Inkomensgrenzen: € 22.400 € 22.375 € 30.400 € 30.400	Huishoudens met een belastbaar jaarinkomen en vermogen onder de grens waarop men in aanmerking komt voor huurtoeslag.
Secundaire doelgroep/EU-doelgroep	Inkomensgrens vanaf primaire doelgroep tot € 36.798	Huishoudens die niet tot de primaire doelgroep behoren met een belastbaar jaarinkomen tot € 36.798.
EU+ doelgroep	Inkomensgrens vanaf € 36.798 tot € 41.056	Inkomensgroep boven de Secundaire doelgroep/EU-doelgroep: binnen de sociale huurvoorraad mag tot en met 2020 ten hoogste 10% van de vrijkomende sociale huurwoningen aan deze doelgroep worden verhuurd.
Doelgroep van beleid		De primaire plus de secundaire doelgroep

Begrip / afkorting	Definitie
55+ complex	Een complex dat gelabeld is als 55+-complex niet vallend onder verzorgd wonen of wonen specifiek met diensten, waarvan de woningen in het complex zelfstandige eenheden zijn.
Overlegwet	Wet op het overleg huurders verhuurder
Strategisch Opgavebeleid	Het meerjarig beleid van woningcorporaties voor de ontwikkeling van haar woningvoorraad
Wmo	Wet maatschappelijke ondersteuning
Woningwet	Herzieningswet Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting zoals vastgesteld in de Eerste Kamer d.d. 17 maart 2015 en in werking tredend per 1 juli 2015
Woonfraude	Onrechtmatige bewoning, bijvoorbeeld door illegale onderhuur en onrechtmatig gebruik zoals hennepkwekerijen
Woonlasten	Woonlasten in de ruime betekenis bestaan uit huur- of hypotheeklasten, energie, gas, water en gemeentelijke en waterschapslasten

Begrippen uit de Woonvisie Hellevoetsluis (2016-2020):

Inkomensgroep	Inkomensniveau (prijspeil 2016)
Laag	Huishoudens met een verzamelinkomen (= belastbaar inkomen) tot € 34.085 (exclusief inkomens van inwonende kinderen)
Midden - laag midden Middeninkomen	Huishoudens met een verzamelinkomen van € 34.085 tot € 46.423 waarbij onderscheid gemaakt wordt tussen lage middeninkomens (tot € 38.000) en middeninkomens (€ 38.000-€ 46.423)
Hoog - hoog midden Hoge inkomens	Huishoudens met een verzamelinkomen vanaf € 46.423 (hoge middeninkomens) en vanaf € 62.000 (hoge inkomens)

Zorg gerelateerd wonen:

Woonvorm	Omschrijving
Geschikt wonen	Woningen waar alle verblijfsruimten op dezelfde verdieping liggen en waarbij de woning zonder trap van buitenaf bereikbaar is. Het gaat dan om nultredenwoningen en (eengezins-)woningen die met aanpassingen, zoals een traplift en het plaatsen van een extra toilet op de bovenverdieping, geschikt te maken zijn.
Verzorgd wonen	Zelfstandig wonen in een geschikte woning waar planbare zorg en zorg op afroep mogelijk is.
Beschut wonen	Woonvorm waarbij een aantal zelfstandige wooneenheden samen in een woongebouw is ondergebracht, met begeleiding en/of assistentie maar geen 24-uurstoezicht.
Beschermd wonen	Wonen in een intramurale setting, zoals een verpleeg- en of verzorgingshuis. Er is 24-uurs zorg aanwezig.

BIJLAGE 2 - Ontwikkeling Woningvoorraad tov 1-1-2016 – 31-12-2023 (uit Bod voor 2019)

HELLEVOETSLUIS	2016		Realisatie 2017						Prognose 2018 - 2023						2018-2023	
	voorraad per 1-1-2016 obv huurgrenzen 2016 - cf bod-na corr. Brielle/West-voorne	voorraad per 31-12-16 obv huurgrenzen 2016	voorraad per 1-1-2017 obv huurgrenzen 2017 * incl. extramurale zorg	af: verkoop	af: sloop	Af/bij: diverse mutaties	bij: nieuwbouw	Harmonisatie	voorraad per 31-12-17 - huurgrenzen 2017 * incl. extramurale zorg	voorraad per 1-1-18 huurgrenzen 2018* incl. extramurale zorg	af: verkoop prognose cf begroting	af: sloop-prognose cf begroting	bij: nieuwbouw cf begroting	Huurharmoonisatie	Voorraad prognose 31-12-2023 * incl. extramurale zorg	Verwachte voorraad-mutaties tov 2018 - 2023
tot jongerengrens	301	287	335	-1	-	-	-	5	339	350	-5	-19		-36	290,3	-59,7
tot eerste aftoppingsgrens	2.735	2.672	2.703	-2	-	-7	-	14	2.708	2.761	-22	-23		-131	2.585	-175,9
tot tweede aftoppingsgrens	546	764	784		-		-	-16	768	750	-33	-4	63	144	920,2	170,2
totaal bereikbare voorraad	3.582	3.723	3.822	-3	0	-7	0	3	3.815	3.861	-60	-46	63	-22	3.796	-65
tot lib. Grens	838	678	599	-15	-	3	-	9	596	550	-35		29	89	632,9	82,9
totaal sociale voorraad	4.420	4.401	4.421	-18	0	-4	0	12	4.411	4.411	-95	-46	92	67	4.429	18
va lib grens	247	244	276	-7	-	1	-	-12	258	258	-42			-67	149,5	-108,5
totale voorraad	4.667	4.645	4.697	-25	0	-3	0	0	4.669	4.669	-137	-46	92	0	4.578	-91
Zorgwoningen/eenheden																
Extramurale zorg			52						49							49
Intramurale zorg			67						93							93
			119						142							142

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.

Aanvulling bij tabel:

Als gevolg van de herijking van het verkoopprogramma (eind 2018) is de prognose bijgesteld van 137 verkoopwoningen (zie tabel), naar 95 te verkopen woningen. Maar afhankelijk van de financiële positie van Maasdelta en marktontwikkelingen streven we naar een lager verkoopprogramma tot 53 woningen, waarvan 45 sociale huur.

BIJLAGE 3. Beslisboom leefbaarheid Maasdelta

