gemeente BERGEN

Prestatieafspraken

Kennemer Wonen

Huurdersorganisaties

Gemeente Bergen

Prestatieafspraken

Inhoud presentatie

- Opening
- Klant, aanbod en mutaties in de sociale woningbouw, verhuurd door Kennemer Wonen
- Proces opstellen en vaststellen van de prestatieafspraken
- De prestatieafspraken
- Vragen
- Vervolg

gemeente BERGEN

Prestatieafspraken 2017 - 2020

Prestatieafspraken tussen -- Huurdersorganisaties

-- Kennemer Wonen

-- Gemeente Bergen

-- Regio

Kader voor de gemeente Bergen is vastgestelde Woonvisie januari 2016:

-- Beleidsdoel: Vergroten Betaalbaarheid

-- Door o.a. overeenkomen Prestatieafspraken

gemeente BERGEN

Prestatieafspraken

Presentatie Cijfers door Laura Wille

- Doelgroep woningcorporaties
- Vraag (de klant van vandaag en morgen)
- Aanbod (welke woningen zijn verhuurd)

gemeente BERGEN

De doelgroep van corporaties

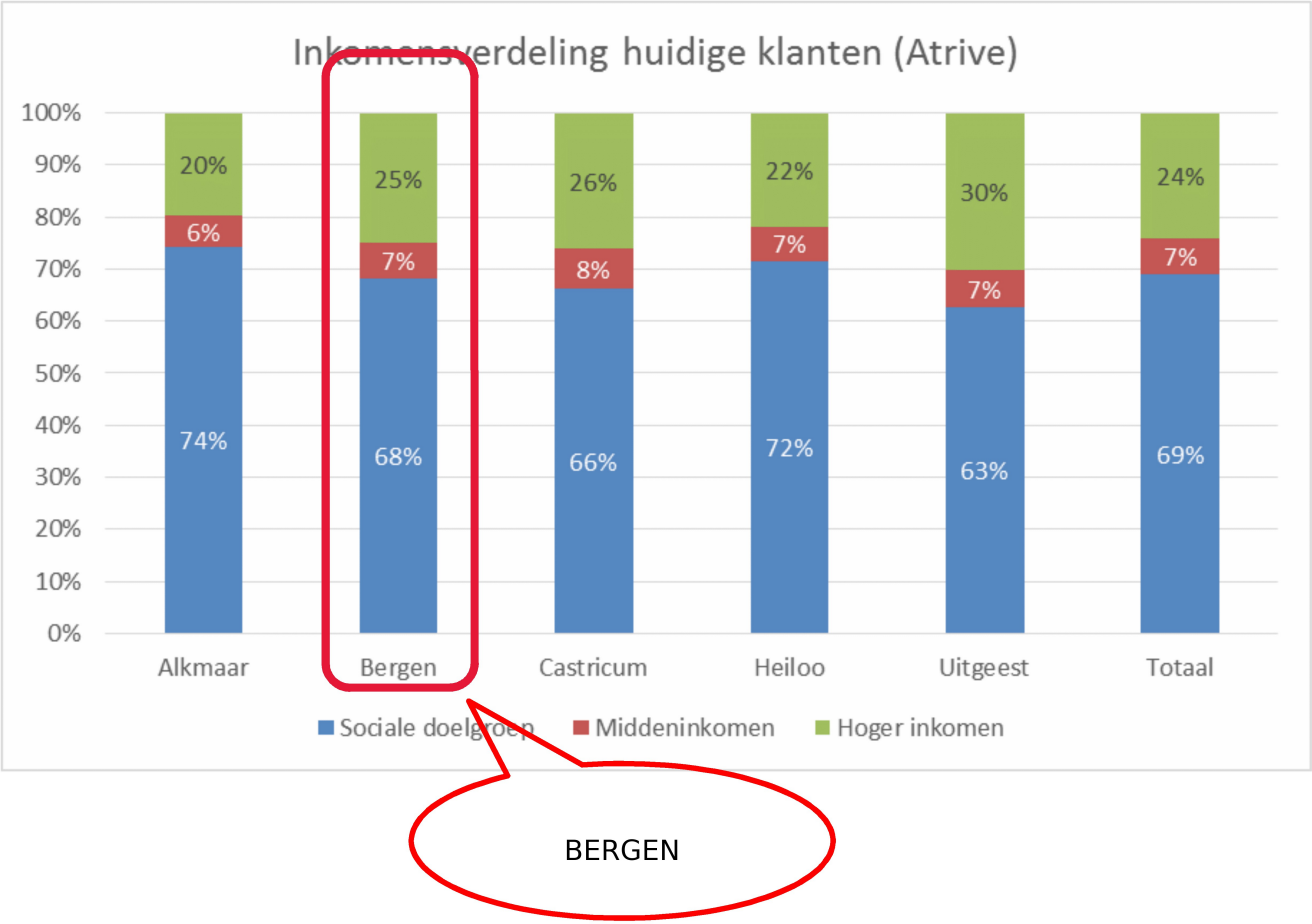
Vier klantgroepen:

a) Sociale doelgroep (tot € 35.739 = “EU-grens”) Woningwet:
   a) Huurtoeslaggerechtigd
   b) Niet huurtoeslaggerechtigd

b) Middeninkomens (vanaf € 35.739)
   a) Toewijzing via SVNK 10% tot € 39.874
   b) Meer dan €39.874

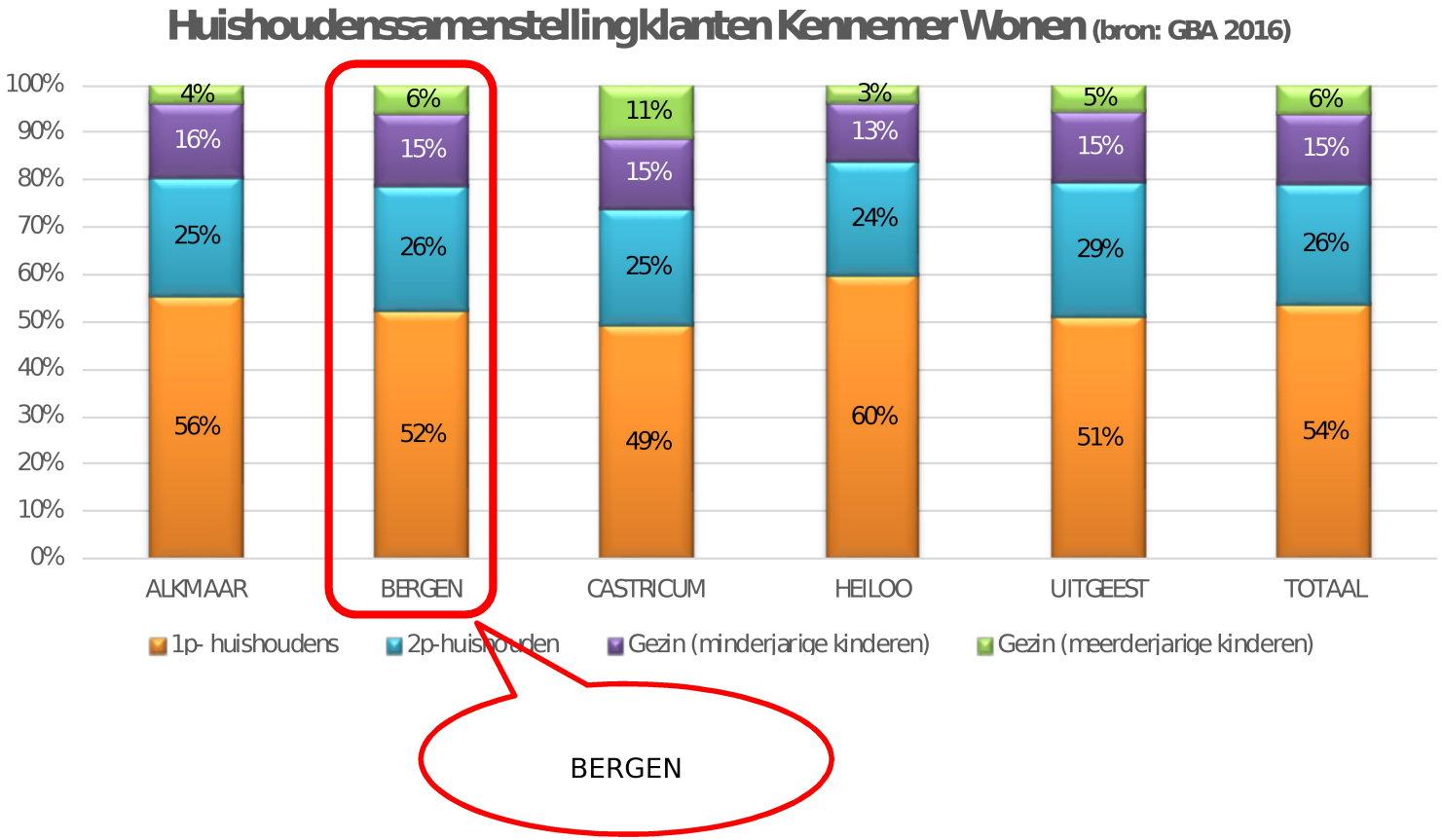
Doelgroep KW

Huidige klantenKW:68%huurderssociale doelgroep in Bergen



- **Landelijkbeeld:**afname ‘scheefwoners’
- Gem: 69%

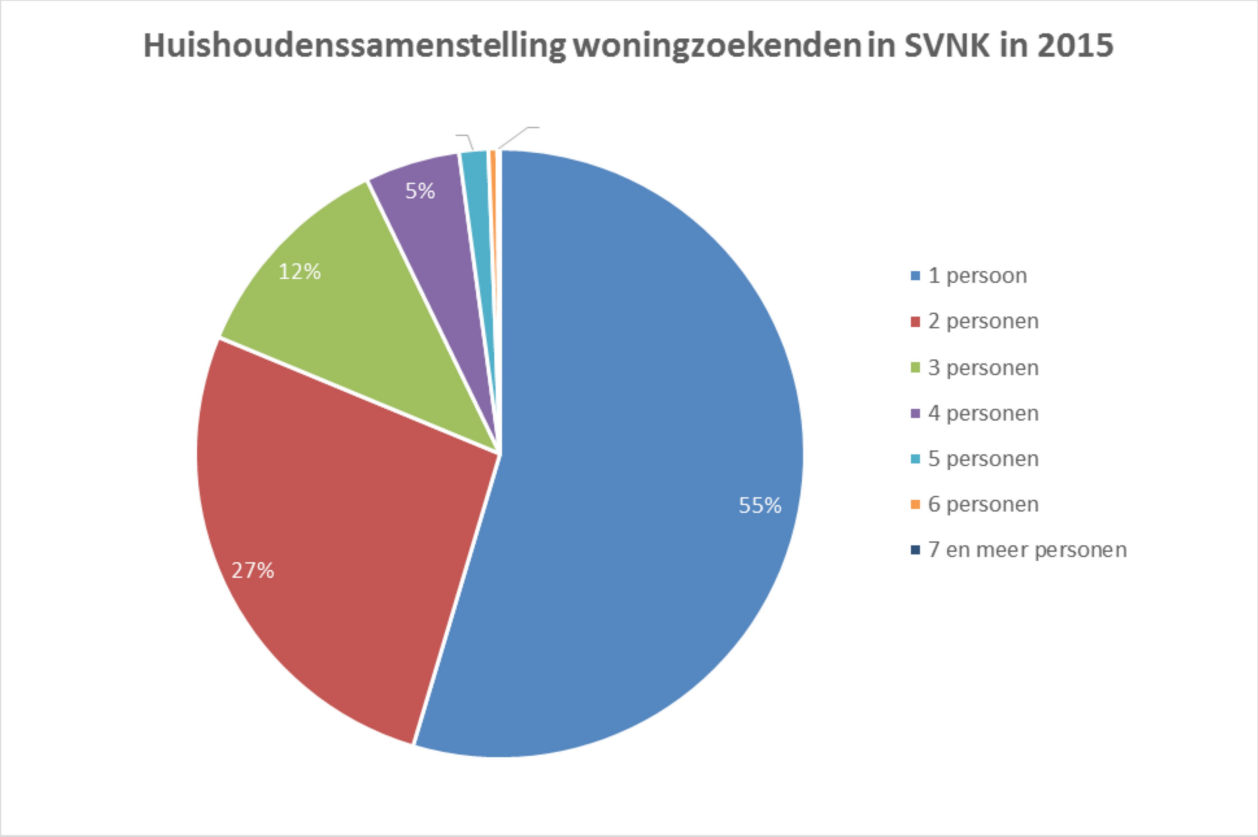
Huidige klanten KW: 78%huishoudens met1p/2p in Bergen



- **NB:**gezin met meerderjarige kinderen wordt binnenkort1p/2p
- Gem: 79%

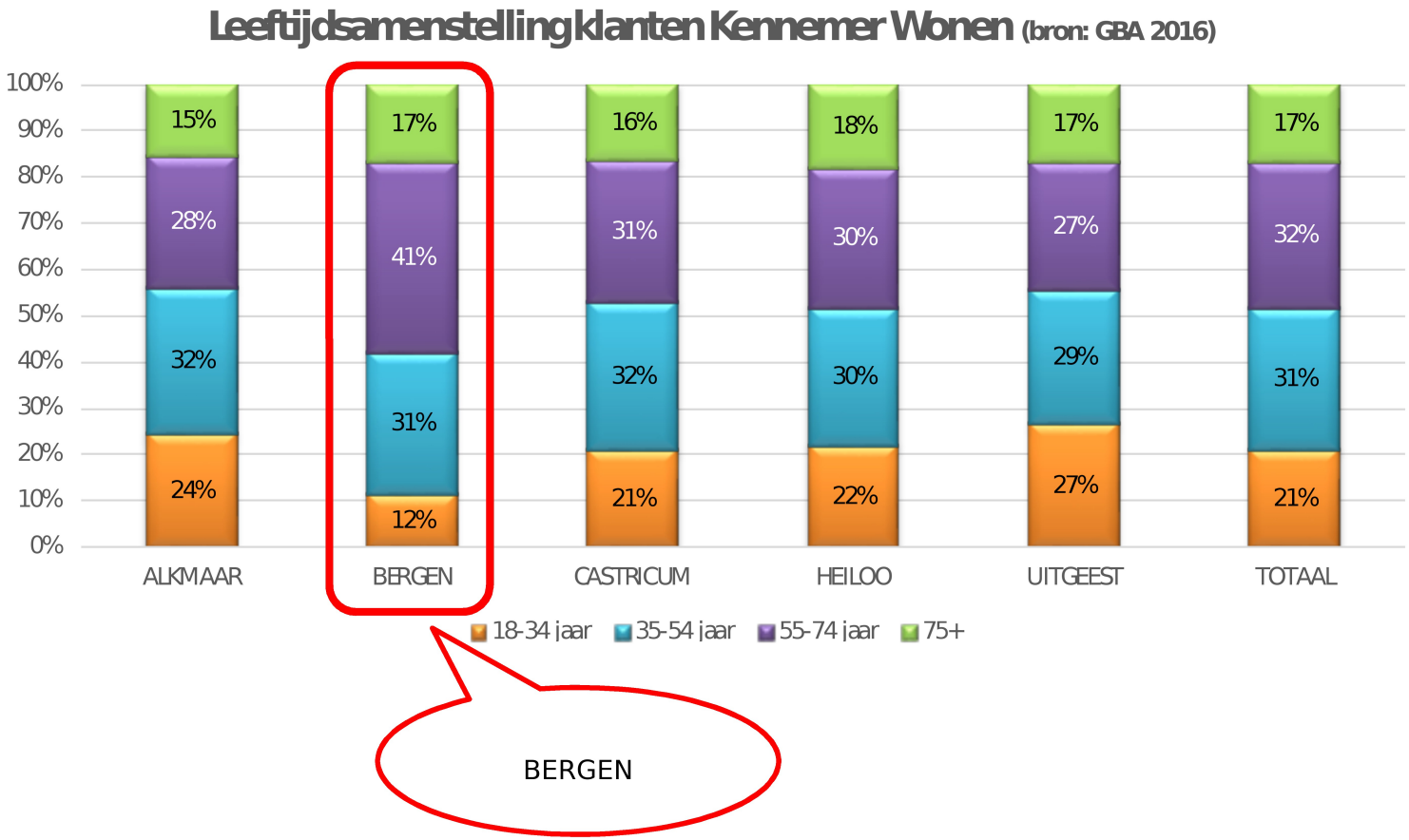
gemeente BERGEN

‘Woningzoekende’ is voor 82% een 1p/2p huishouden



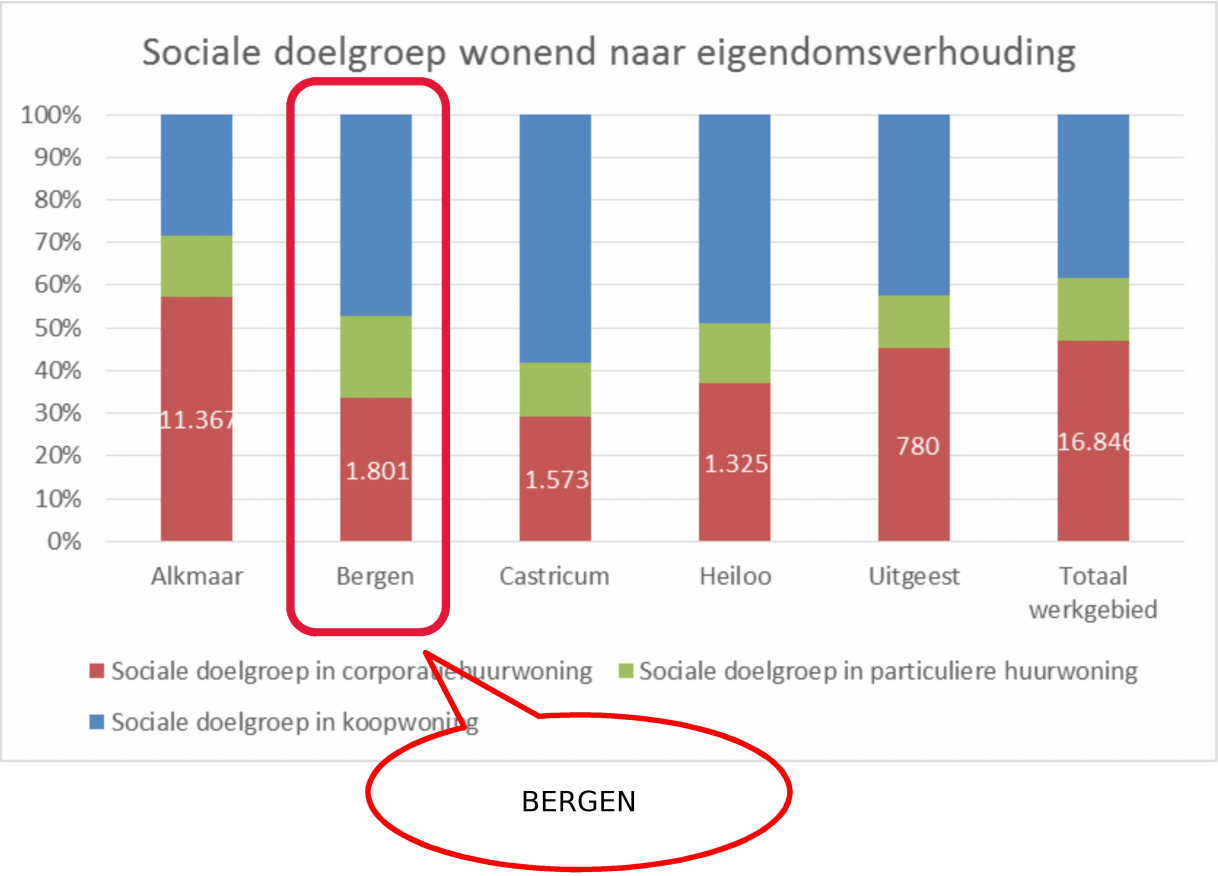
- **55%**woningzoekenden is een 1p huishouden
- **27%**woningzoekenden is een 2p huishouden
- **7%**woningzoekenden is een huishouden vanaf 4 personen

Huidige klantenKW:58%huishoudens van 55+ in Bergen



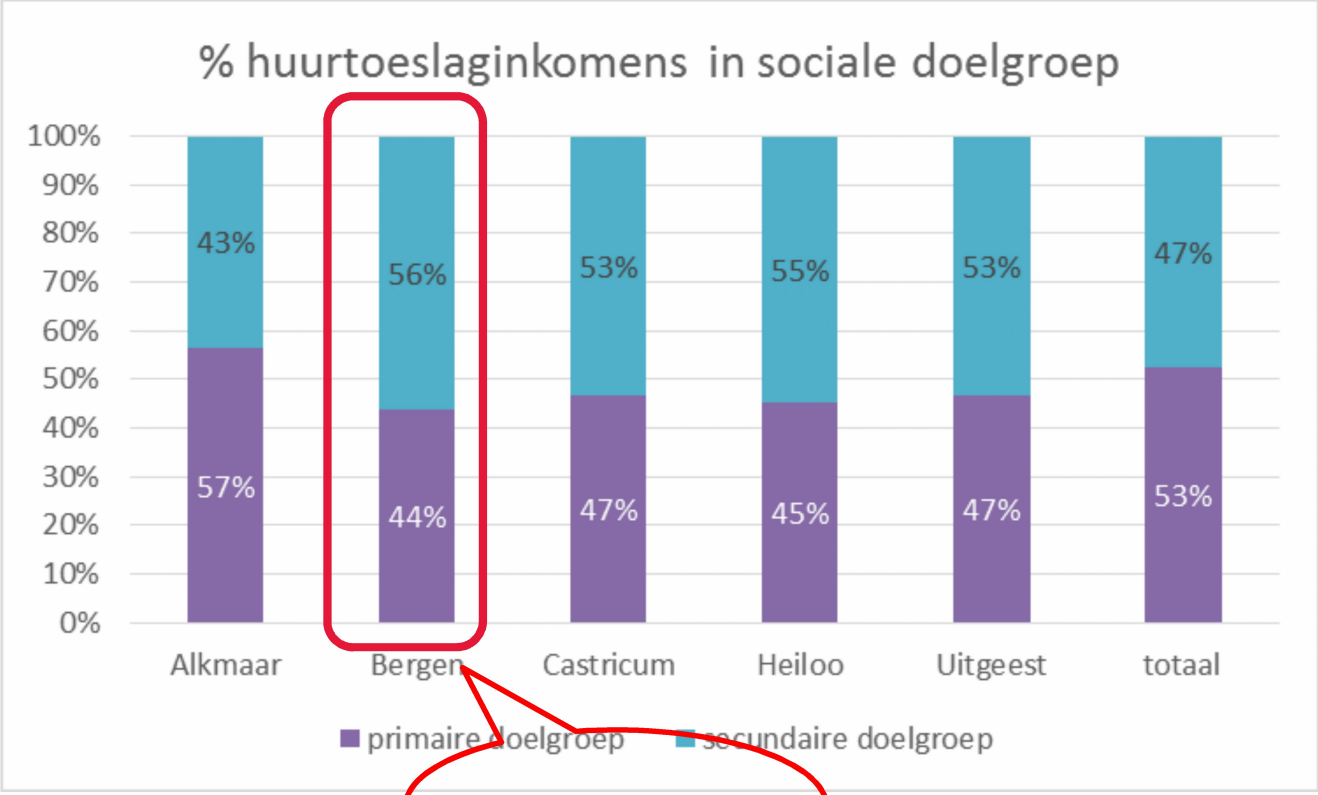
- Gem: 49%

Bergen: 48% van sociale doelgroep woont in koopwoning



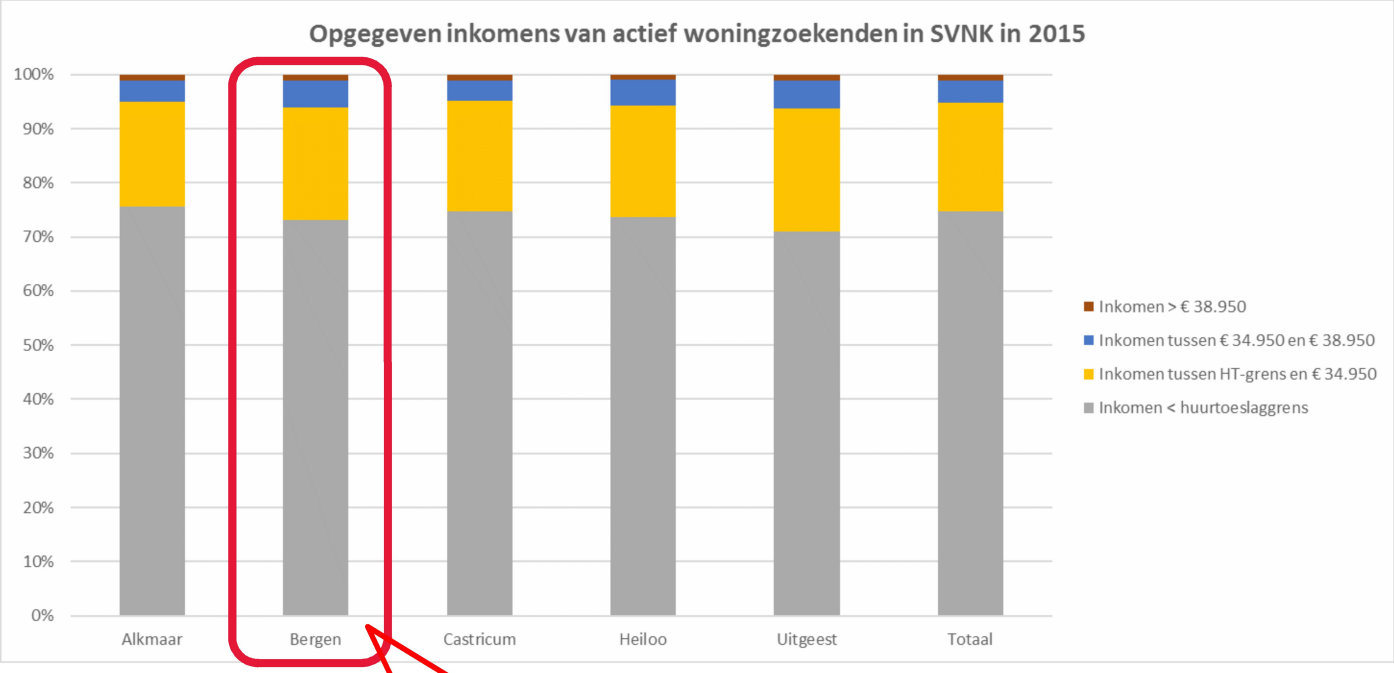
- **Normaalbeeld:**huishoudens (mngepensioneerden) in koop met afbetaalde hypotheek maar door leeftijd in socialedoelgroep
- Gem: 38%

Bergen: 44%sociale doelgroep ontvangt huurtoeslag



- NB: Alleenobvhuurders in een huurwoning
- Gem: 53%

Bergen: ‘Woningzoekende’ heeft voor73%huurtoeslaginkomen



BERGEN

- **Gem: 75%**woningzoekenden heeft inkomen tot HT-grens

gemeente BERGEN

Totaal aantal huishoudens tot 2030: Vooral stijging 75+

	Alkmaar	Bergen	Castricum	Heiloo	Uitgeest	Totaal
1&2 pers hh tot 35 jaar	-11%	-22%	-19%	-22%	-15%	-14%
1&2 pers hh 35 tot 55 jaar	-11%	-21%	-7%	-6%	-1%	-11%
gezinnen	-3%	-20%	-1%	5%	-1%	-3%
1&2 pers hh 55 tot 75 jaar	6%	-6%	8%	13%	17%	6%
1&2 pers hh 75 jaar e.o.	77%	99%	61%	67%	43%	75%
Totaal	5%	6%	10%	17%	7%	8%

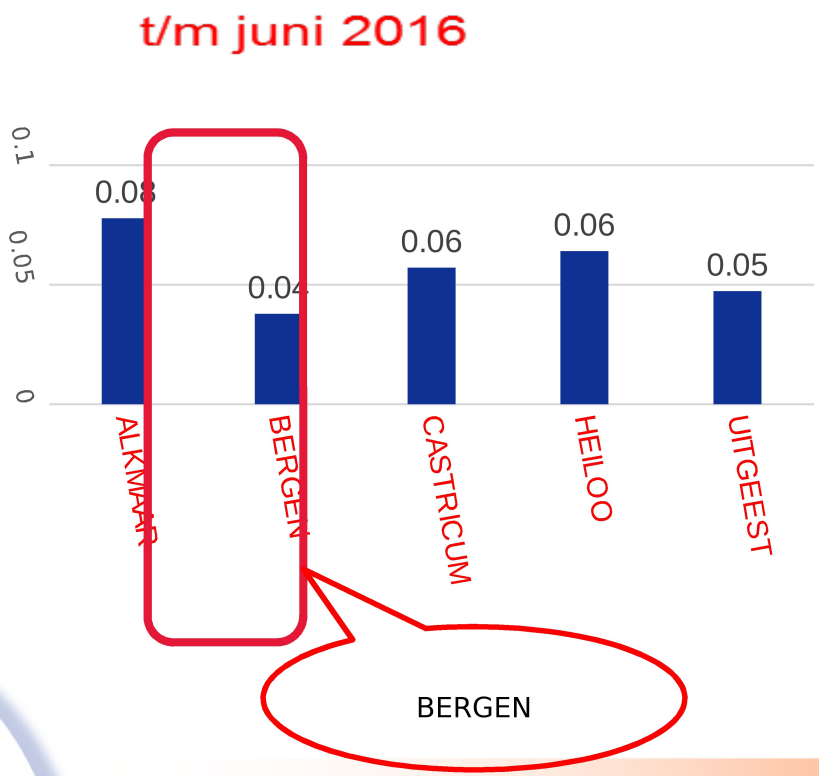
Bron: Primos 2015

BERGEN

- **75%**toename van 1p/2p huishoudens van 75 jaar en ouder
- **Circa 21%**afname van 1p/2p huishoudens < 55 jaar

In Bergen wordt het minst verhuisd

Mutatiegraad naar gemeente

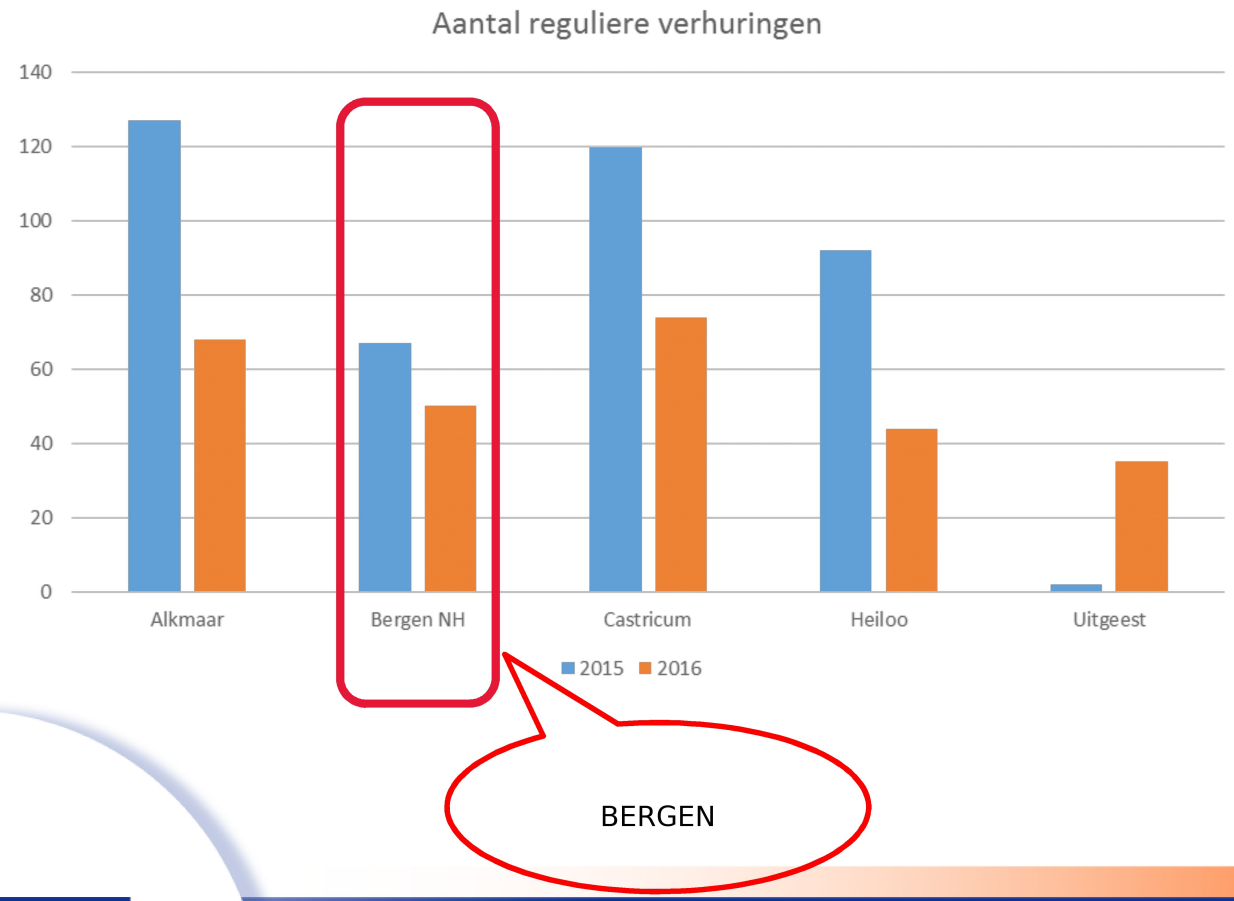


SVNK 2016 1e helft

gemeente BERGEN

kennemerwonen

Bergen: reguliere verhuringen naar verwachting gelijk als in 2015



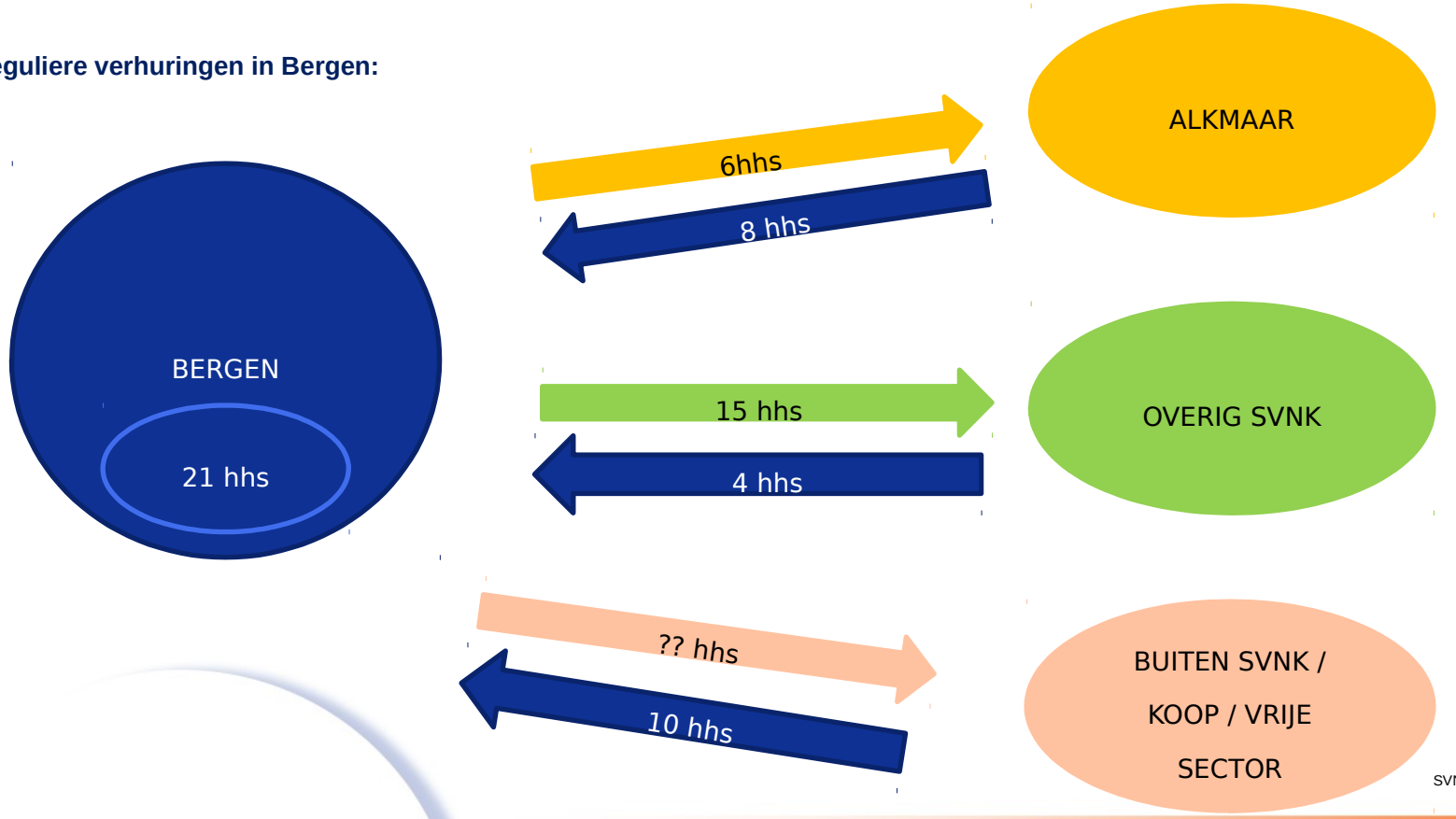
SVNK 2016tmaug

gemeente BERGEN

kennemerwonen

Verhuringen naar herkomst: 77% aan Bergenaren of SVNK zoekgebied

43 reguliere verhuringen in Bergen:



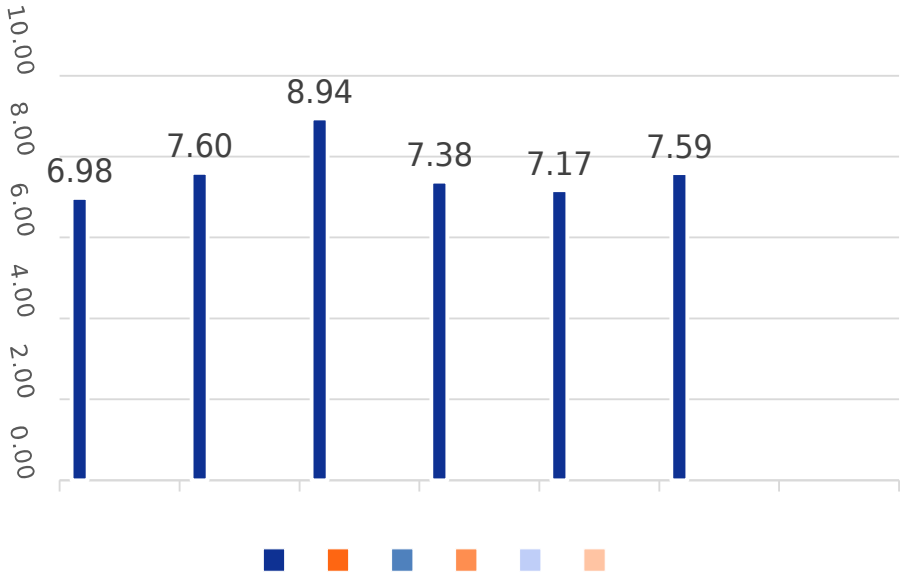
SVNK 2016 1e helft

gemeente BERGEN

kennemerwonen

Verhuringen in Bergen gemiddeld aan kandidaat nummer 8 (7 weigeringen)

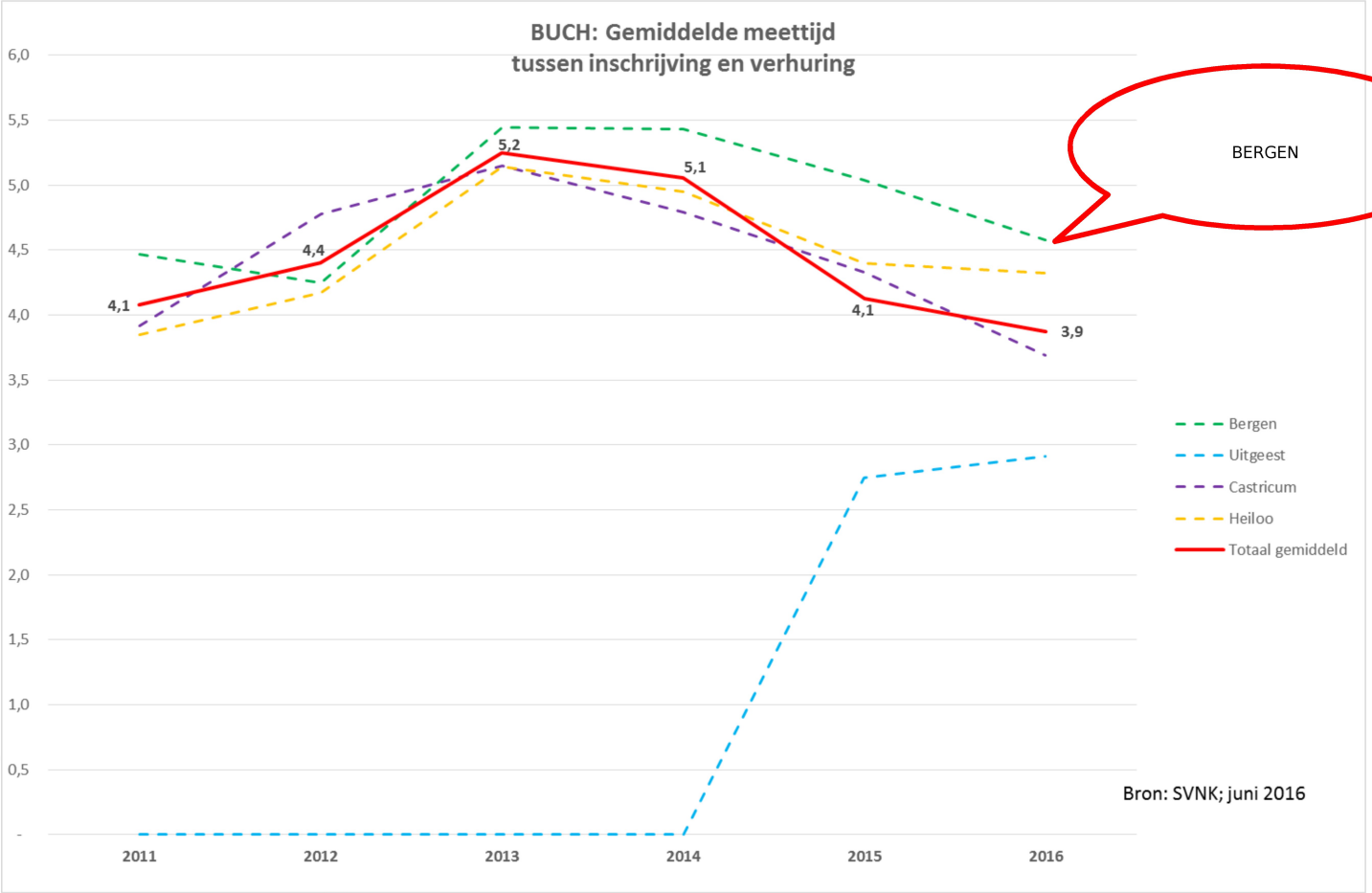
Verhuringen gemeenten 2016 naar positie kandidaat bij verhuur



gemeente BERGEN

kennemerwonen

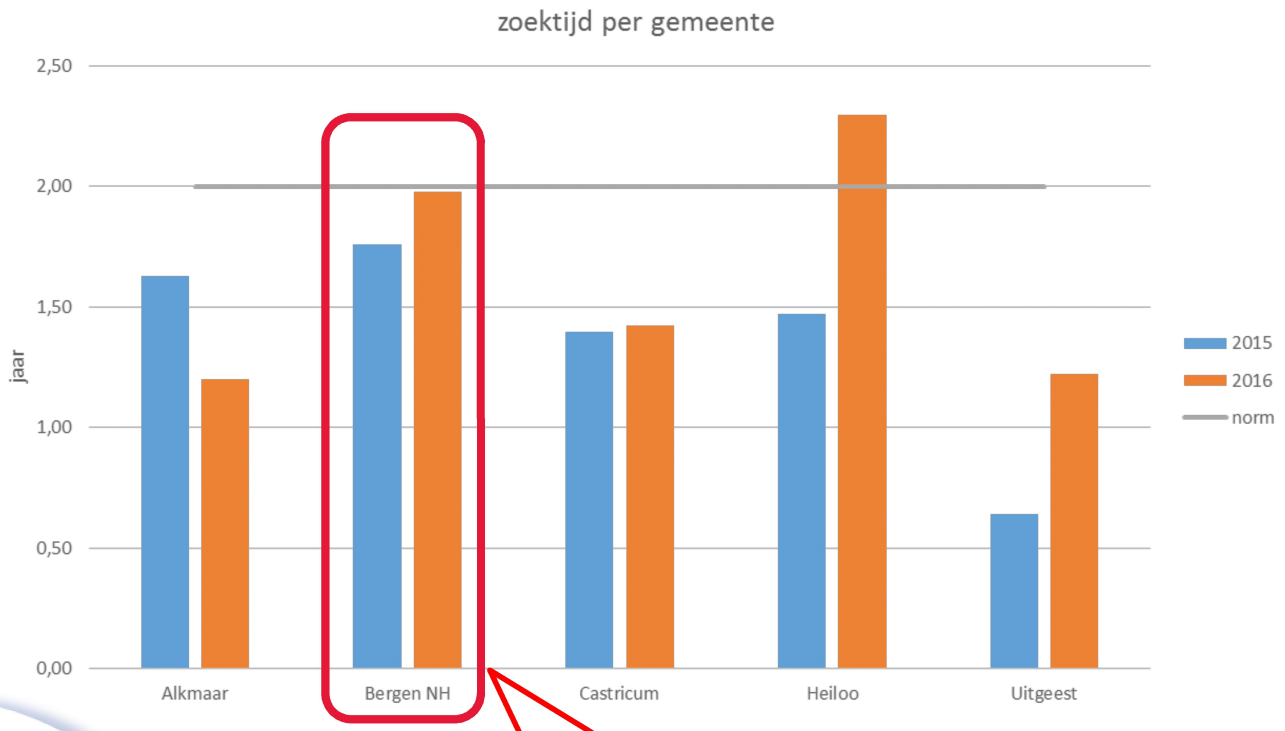
Bergen: Wachttijd voor sociale huurwoning neemt langzaam af



gemeente BERGEN

kennemerwonen

Bergen: actief woningzoekenden vinden binnen twee jaar een woning



BERGEN

SVNK 2016

gemeente BERGEN

kennemerwonen

Prestatieafspraken

Procesgang

- Met wie: Bestuur– werkgroepen
- Kaders:
    - Landelijk: Woningwet en Huisvestingswet
    - Lokaal: Woonvisie
- Resultaat: Prestatieafspraken 2017 – 2020 en Jaarplan 2017

gemeente BERGEN

Prestatieafspraken

- **Thema's:**

1. Betaalbaarheid
2. Beschikbaarheid
3. Duurzaamheid
4. Wonen, welzijn en zorg
5. Leefbare buurten

gemeente BERGEN

Prestatieafspraken

thema Betaalbaarheid

Opgave:

- Passend toewijzen huishoudens met huurtoeslag
- Groei van 75+ en 1p huishoudens (1 inkomen zonder groei)
- Huishoudens uit sociale doelgroep zonder huurtoeslag (geen enkele toeslag, hogerewoon+leefkostendan toeslaggroep

gemeente BERGEN

Prestatieafspraken

themaBetaalbaarheid

Ambitie: Betaalbare woonlasten voor sociale doelgroep

Door:

- Voldoende sociale huur (tot € 710)
- Voldoende passend toewijsbaar (tot € 586 en € 628)
- Gedifferentieerde huurprijsklassen
- Energiezuinige woningen

gemeente BERGEN

Prestatieafspraken

themaBetaalbaarheid

Kennemer Wonen

1. Minimaal 80% verhuringen aan sociale doelgroep
2. Minimaal 95% verhuring aan huurtoeslaginkomen passend toewijzen
3. Minimaal 65% woningvoorraad < € 586 (1e aftopping)
4. Minimaal80%woningvoorraad <€ 628 (2e aftopping)
5. Minimaal 95% woningvoorraad < € 710 (sociale huurgrens)
6. Jaarlijkse huuraanpassing minimaal en volgens huursom
7. Gemiddeld energielabel B eind 2020

Gemeente

8. Duidelijk kwijtscheldingsbeleid belastingen voor lage inkomens
9. Subsidies bij energieneutraal bouwen

Huurdersorganisaties

1. Informeren achterban over verbeteren betaalbaarheid woningen

gemeente BERGEN

Prestatieafspraken

thema Beschikbaarheid

Opgave:

- Kwalitatieve transformatie:

1. nu veel grote woningen – gewenst kleine woningen

2. woningen voorzien van mogelijkheid om te bewonen door mensen met zorgvraag

- Doelgroep wijziging:

1. weinig gezinnen – veel 1 en 2 persoonshuishoudens

2. middeninkomens komen nauwelijks aan bod in SH

- Barrières in doorstroming wegnemen
- Instroom vergunninghouders

gemeente BERGEN

Prestatieafspraken

thema Beschikbaarheid

Ambitie:

Voldoende en geschikt aanbod sociale doelgroep

Door:

- Groei aanbod woningen voor kleine huishoudens alle leeftijden
- Kwalitatief geschikt
- Gevarieerd (voor doorstroming)

gemeente BERGEN

Prestatieafspraken

thema Beschikbaarheid

Kennemer Wonen

1. Groei van aantal woningen
2. Verbeteren geschiktheid
3. Toevoegen vannultredenwoningen
4. Uitgangspunten bij nieuwbouw: groei en geschikt
5. Doorstroming bevorderen

Gemeente

6. Locaties
7. Stimuleren marktpartijen middensegment
8. Woonvisie: deel sociaal
9. Borging
10. Sociaal grondbeleid
11. Vergunningen

Huurdersorganisaties

1. Meedenken doorstroming

gemeente BERGEN

Prestatieafspraken

thema wonen, welzijn en zorg

Opgave:

- Aantal zelfstandig wonende ouderen neemt toe
- Aantal zorgbehoevenden uit instellingen verhuizen naar zelfstandig wonen
- Afstemming toewijzing
- Implementatie transformatie sociaal domein gemeente en verbinding met Kennemer Wonen

gemeente BERGEN

Prestatieafspraken

thema wonen, welzijn en zorg

Ambitie:

- **Vergroten zelfredzaamheid**
- **Preventie envroegsignaleringescalatie**
- **Faciliteren van zelfstandig wonen**
- **Integrale samenwerking**

gemeente BERGEN

Prestatieafspraken

thema wonen, welzijn en zorg

Kennemer Wonen

1. 10% vrijkomende woningen aanurgenten
2. Stelt woningen beschikbaar voor de taakstelling vergunninghouders
3. Aansluiting van KW bij Sociale wijkteams (twee keer per jaar)
4. Woningtoewijzing onderzoeken

Gemeente

5. Regierol in de nieuweWmo
6. Faciliteert aanbod zorg- en welzijnsvoorzieningen
7. Stuurt sociale teams aan
8. Stelt actieplan op (wonen/zorg/welzijn)
9. Stimuleert en faciliteert maatschappelijke initiatieven

Huurdersorganisaties

1. Brengt mogelijkheden in beeld om verhuizen aantrekkelijker te maken

gemeente BERGEN