

Samenwerkingsafspraken 2016 t/m 2017

De ondergetekenden:

- 1 De **Gemeente Capelle aan den IJssel**, te dezen op grond van artikel 171 lid 2 Gemeentewet en het besluit van de burgemeester d.d. XXX rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar wethouder Volkshuisvesting **de heer Van Sluis**, ten uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van Capelle aan den IJssel d.d. [DATUM BESLUIT] , hierna te noemen: “**de Gemeente**”;
- 2 **Stichting Havensteder**, statutair gevestigd en kantoorhoudende te Rotterdam, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder **mevrouw H. van de Berk**, hierna te noemen: “**Havensteder**”.
- 3 **Stichting Huurders Raad Capelle aan den IJssel**, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door **de heer C. Kievid**, voorzitter van de huurdersraad, hierna te noemen “**de HRC**”

Ondergetekenden hierna gezamenlijk ook te noemen: “**de Partijen**”.

In overweging nemende dat:

- wonen een primaire levensbehoefte is voor iedereen;
- de Gemeente en Havensteder elkaar in de uitvoering van het woonbeleid blijvend als belangrijke partners zien, beiden vanuit hun eigen rol en verantwoordelijkheid;
- de huisvestingswet en de woningwet het wettelijk kader vormen voor de samenwerkingsafspraken;
- de Partijen behoefte hebben aan een gezamenlijk handelingskader waarbij deze samenwerkingsafspraken geen doel zijn maar een middel om samen te werken in de uitvoering van het woonbeleid en elkaars maatschappelijke activiteiten op elkaar af te stemmen.
- de Gemeente haar visie op wonen heeft vastgelegd in de woonvisie 2013-2020 en deze visie is vastgesteld door de raad. Niet alle thema's uit deze samenwerkingsafspraken zijn in de woonvisie uitgewerkt. Voor deze thema's zal de Gemeente alsnog een visie/standpunt opstellen.
- Havensteder haar ambities ontleent aan haar maatschappelijke opdracht en bedrijfsfilosofie, neergelegd in het koersplan 2013-2017. Daarnaast streeft Havensteder naar financiële duurzaamheid, wat betekent dat inkomsten worden verhoogd en uitgaven beperkt. Prioriteit is het aflossen van leningen, zodat de rentelast afneemt om te kunnen voldoen aan de financiële uitgangspunten, van externe toezichthouders (het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw). Havensteder is financieel herstellende maar voor de jaren 2016 en 2017 geldt nog steeds het credo “*eerst verdienen dan uitgeven*”. Havensteder herijkt haar portefeuillestrategie. Deze strategie is in de eerste helft van 2016 gereed.
- de nieuwe Woningwet beperkingen oplegt aan het taakveld van de woningbouwcorporaties, waarmee de rol die corporaties kunnen oppakken in de uitvoering van het woonbeleid wordt ingeperkt, maar dat de doelstellingen van het woonbeleid van de Gemeente niet ter discussie zullen worden gesteld als gevolg van de implementatie van de nieuwe Woningwet.
- de HRC haar ambities tot het vertegenwoordigen van de huurders statutair heeft vastgelegd en deze jaarlijks via haar werkplan uitwerkt dan wel actualiseert.
- Gemeente met deze samenwerkingsafspraken geen afbreuk doet aan haar publiekrechtelijke taken en plichten en deze onverminderd uit zal voeren.
- Een looptijd van twee jaar, te weten 2016 en 2017, het beste aansluit bij de actualiteiten in de verschillende woonopgaven.

- De meer op uitvoeringgerichte afsprakenkaders waar de Gemeente en Havensteder zich aan verbonden hebben, zoals de projectconvenanten (de Hoven) en Schuldhulpverlening, van kracht blijven. Evenals de samenwerkingsafspraken woningmarkt sub regio Oost d.d. 29 januari 2014 over woonmilieubalans, bestaande voorraad, omvang en toegang tot de sociale voorraad, verduurzaming, wonen en zorg en leefbaarheidsvraagstukken.
- Gemeentede HRC de in de woningwet aangewezen partner is als vertegenwoordiger van de huurders in Capelle aan den IJssel en vooruitlopend op de wettelijke verplichting volgens de Woningwet artikel x per 1 juli 2016 als partij uitnodigen voor het maken van samenwerkingsafspraken op basis van wederkerigheid.
- De HRC heeft aangegeven mee te willen praten over de thema's duurzaamheid, betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit van de woningvoorraad.
- De HRC zich actief inspant om een representatieve afvaardiging te zijn van de Capelse huurders van Havensteder.
- De Partijen een goede samenwerking willen ten behoeve en afstemming van hun activiteiten van vitaal belang is voor een goed woon- en leefklimaat voor de huurders.

Spreken het volgende af :

Artikel 1 Het doel van de afspraken

De afspraken hebben tot doel het handhaven en daar waar mogelijk verbeteren van het woon- en leefklimaat in de gemeente Capelle aan den IJssel door:

1. de samenwerking tussen Partijen te versterken door het creëren van een gezamenlijk handelingskader en het instellen van een overlegstructuur conform bijlage 1;
2. het bevorderen van transparantie en te streven naar een goede en efficiënte samenwerking;
3. de huurders actief te laten participeren in de uitvoering van het woonbeleid van beide organisaties,
4. te weten de Gemeente en Havensteder;
5. de samenwerking binnen het sociale en fysieke domein te versterken.

Artikel 2 Status van de afspraken

Teneinde een bijdrage te leveren aan de gezamenlijke ambities van Partijen:

1. beschouwen Partijen de afspraken als het kader voor nadere uitwerking ten behoeve van een uitvoeringsprogramma;
2. maken Partijen afspraken ter verbetering van de samenwerking en nemen Partijen door middel van de afspraken een resultaatsverplichting op zich, tenzij het uitdrukkelijk een inspanningsverplichting betreft;
3. wordt de voortgang van de afspraken wordt twee keer per jaar gemonitord door het Management Overleg en de Stuurgroep. De HRC zal ook deelnemen aan het monitoren. Voorts rapporteert de Stuurgroep aan het College respectievelijk het bestuur van Havensteder. De voortgangsrapportage vindt plaats in het eerste kwartaal 2017. De afdeling Stadsontwikkeling van de Gemeente neemt hiertoe het initiatief.
4. Partijen vinden het belangrijk dat de bewoners/huurders goed vertegenwoordigd zijn. Dit houdt in dat de HRC ook daadwerkelijk draagvlak heeft en een afspiegeling is van de klanten van Havensteder die in Capelle aan den IJssel wonen. Om dit te bereiken wordt het volgende afgesproken:
 1. De HRC verkent hoe de betrokkenheid van huurders kan worden versterkt;
 2. Havensteder en de Gemeente stellen alle participatie en communicatie instrumenten beschikbaar om dit te organiseren;
 3. De HRC onderzoekt nieuwe mogelijkheden van participatie, ook informele participatie, waarbij huurders en groepen bewoners niet structureel deelnemen aan het participatieproces, maar meer projectmatig wordt ingezet;
 4. Daarnaast onderzoek HRC de mogelijkheden om onder c genoemde huurders of groepen huurders ook een stem te geven in het besluitvormingsproces.

Artikel 3 Kwaliteit van de woningvoorraad

Doel vanuit de woonvisie:

De Capelse woningvoorraad is jong en verkeert over het algemeen in een goede staat, maar een klein deel van de woningvoorraad vraagt op termijn aandacht. Het zijn kleine, goedkope woningen die ouder zijn dan 40 jaar. Op termijn zal de courantheid van deze woningvoorraad worden aangetast door het eenzijdige karakter van de woningvoorraad, de bouwkwiteit van de woningen en de bouwtypen. Dit is onwenselijk. De gemeente Capelle aan den IJssel wil een aantrekkelijke vestigingsplaats zijn met uiteenlopende doelgroepen. De kwaliteit van het wonen wordt bepaald door de technische kwaliteit van de woningen, maar ook door de kwaliteit van de woonomgeving. De Gemeente is van mening dat in sommige gebieden de kwaliteit van de woningen en haar omgeving matig is. Door extra kwaliteit toe te voegen aan de woningvoorraad en de woonomgeving, voldoen deze woningen weer aan de wensen van de huurders. Daarnaast is de Gemeente van mening dat het toevoegen van grondgebonden woonmilieus de kwaliteit van het gebied aanzienlijk zal verbeteren.

Afspraken:

1. Havensteder en de Gemeente hebben een intentieverklaring getekend voor de Hoven, waarin afgesproken is, samen op te trekken en op zoek te gaan naar een marktpartij die een haalbare businesscase maakt;
2. De Havensteder en de Gemeente spreken af de toekomstbestendigheid van het complex de Wiekslag te onderzoeken in 2016;
3. Havensteder doet parallel aan bovenstaand artikel 3 lid 3 in 2016 haalbaarheidsonderzoeken en haalbaarheidsingrepen in de Wiekslag respectievelijk de Hoeken. Afhankelijk van de resultaten van de onderzoeken spant Havensteder zich in om in 2019 de plannen uit te voeren. De Gemeente zal, aansluitend aan de uitvoering van de plannen, de buitenruimte eveneens aanpakken om de kwaliteit van het wonen te bevorderen. Bij de voorbereiding van de uitvoering wordt de HRC betrokken;
4. Partijen spreken af de prioriteiten met betrekking tot onderwerpen als investeringsprogramma's/ MIDOB (onderhoud en renovaties, de ontwikkeling van de huurvoorraad, het verkoopprogramma), IBOR op vastgoed af te stemmen op de sociale investeringen en af te stemmen op het programma van het openbaar gebied;
5. De Gemeente en Havensteder onderzoeken gezamenlijk in 2016 in welke mate de Capelse woningvoorraad, de buitenruimte en de sociale voorzieningen voldoen aan de vraag;
6. Op basis van deze uitkomsten onderzoekt Havensteder welke maatregelen noodzakelijk zijn in haar vastgoed;
7. De Gemeente maakt Gebiedsvisies (Centraal Capelle en Bongerd/Wingerd) en consulteert daarbij alle betrokken actoren (waaronder haar partners Havensteder en de HRC). Indien er sprake is van een aanpak, voortkomend uit deze visies, zullen partijen gezamenlijk, maar vanuit eigen verantwoordelijkheid de aanpak uitvoeren. Hierbij richt Havensteder zich op haar eigen woningbezit en de Gemeente concentreert zich op de openbare ruimte en eventueel andere eigenaren in de wijk. Bij het opstellen van de Gebiedsvisies houden Havensteder en de Gemeente rekening met hun bestaand beleid, zoals structuurvisie en verkoopbeleid van Havensteder. Bij nieuw beleid zal rekening worden gehouden met Gebiedsvisies;
8. De HRC pakt hier zijn rol als vertegenwoordiger van de huurders en vormt (mits representatief) een gesprekspartner voor Havensteder en de Gemeente bij de uitvoering van de hiervoor genoemde programma's.

Artikel 4 Sociale woningvoorraad

Doel vanuit de woonvisie:

In de Woonvisie 2013-2020 heeft de Gemeenteraad als doel gesteld dat het percentage sociale huurwoningen ten opzichte van de gehele woningvoorraad evenredig moet dalen met het stadsregionale percentage van 39% in 2011 tot 36% in 2015 en 33% in 2020. Het doel om anno 2015 een aandeel van 36% te bereiken is behaald, exclusief de voorgenomen sloop van de Hoven. De behoefte naar betaalbare woningen is als gevolg van de economische crisis toegenomen, wat temporisering wenselijk maakt.

Afspraken:

1. Het passend toewijzen kan er toe leiden dat er nadere afspraken gemaakt dienen te worden over het beschikbaar komen van voldoende betaalbare woningen tot aan de eerste (576) en de tweede aftoppingsgrens (618). Partijen zullen onderzoeken wat de vraag is naar betaalbare woningen en zullen naar aanleiding van de uitkomsten de afspraken actualiseren. In dit kader spreken partijen vooralsnog af, dat de totale sociale voorraad tot een kale huur van € 710,00 minimaal 33% van de totale woningvoorraad bedraagt, niet minder;
2. De Gemeente zal in 2016 niet in het kader van schaarste ingrijpen op grond van de Verordening Woonruimtebemiddeling. De Partijen delen de mening dat de spelregelnootitie zoals overeengekomen door de corporaties in Maaskoepelverband voldoende mogelijkheden biedt om groepen in de knel, zijnde gezinnen die recht hebben op huurtoeslag en jongeren tot 23 jaar met een inkomen tot € 21.950,00 (peildatum 1 januari 2015) passend te huisvesten;
3. Gelet op de raadsbreed aangenomen motie waarin aangedrongen is op het betaalbaar houden van eengezinswoningen voor huishoudens met kinderen zal Havensteder voldoende eengezinswoningen bereikbaar houden voor de doelgroep (huishoudens met kinderen);
4. Havensteder herijkt haar portefeuillestrategie in het 1^e kwartaal 2016. Havensteder zal de huurders en de Gemeente informeren over het proces en het bespreken van de gevolgen van de nieuwe portefeuillestrategie. Beide partijen houden hierbij zoveel mogelijk rekening met de eigen beleidsstukken (Koersplan, Structuurvisie, Woonvisie,) en de woningwet;
5. Voor de financiering van haar activiteiten maakt Havensteder gebruik van de borging door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Voor deze borging is het van belang dat de Gemeente bereid is de achtervang positie naar het WSW voor de financieringen van Capelse activiteiten in te nemen als Havensteder daarom verzoekt. Overigens wordt ieder verzoek betreffende een financiering met achtervang iedere keer individueel beoordeeld. Vanuit wederkerigheid speelt de Gemeente dan ook op die manier een rol in het kunnen realiseren van de prestatieafspraken door Havensteder;
6. De huursombenadering wordt vanaf 1 juli 2016 ingevoerd. Zodra de uitwerking van de huursombenadering bekend is, onderzoeken partijen de gevolgen en bespreken dit met elkaar;
7. Indien Havensteder besluit om voor de Capelse huurders met een jaarinkomen boven € 38.950 (prijspeil 2015) per 1 juli 2016 een hogere inkomensafhankelijke huurverhoging toe te passen, is Havensteder bereid om deze extra inkomsten te besteden aan het investeringsprogramma (2015-2020) in Capelle. Het betreft renovatiemaatregelen of duurzaamheidsmaatregelen.

Artikel 5 **Betaalbaarheid**

Doel vanuit de woonvisie

Wonen vinden wij een primaire levensbehoefte. Daarom heeft de overheid samen met de woningcorporaties een verantwoordelijkheid voor de groep huishoudens die onvoldoende financiële middelen heeft om in de eigen woonbehoefte te voorzien. Voor deze doelgroep is het een taak van de overheid om bij schaarste van beschikbare woningen in de voorraad regulerend in te grijpen. Actief participeren in de samenleving is belangrijk. Dit wordt mogelijk door een goede verhouding tussen de woonlasten en de overige lasten. Daarom zet de Gemeente de komende jaren in op het borgen van betaalbaar wonen.

Afspraken:

1. Havensteder zal in 2016 minimaal 60% van de vrijkomende woningen in de sociale huurvoorraad onder de hoogste aftoppingsgrens aanbieden. Indien uit nader onderzoek van de Gemeente blijkt dat het percentage naar boven of naar beneden bijgesteld dient te worden, zullen partijen afspraken maken over het dan gewenste percentage sociale huurwoningen onder de hoogste aftoppingsgrens;
2. Havensteder beperkt voor een klein deel de streefhuur van haar woningen en dus ook de huurverhoging ten behoeve van specifieke doelgroepen en kwetsbare doelgroepen;
3. De Gemeente en Havensteder spreken af het convenant met betrekking tot Schuldhulpverlening te zullen actualiseren;
4. Havensteder zal in samenwerking met de HRC inspanning doen om huurders die te duur wonen en aangeven naar een goedkopere huurwoning te willen, te begeleiden;
5. De Gemeente en Havensteder hebben een gezamenlijke procedure ontwikkeld om woningontuiming ten gevolge van oplopende huurachterstand zoveel mogelijk te voorkomen. Sinds oktober 2014 is de samenwerking geformaliseerd in het Meldpunt Woningontuiming. Gemeente en de Corporatie zullen via het Meldpunt Woningontuiming nauw samenwerken in het tijdig doorgeven van signalen over het ontstaan en voortduren van problematiek bij huurders die kunnen leiden tot betalingsproblemen en zonder een gezamenlijke actie uiteindelijk tot woningontuiming. In de kosten daarvan draagt Havensteder in 2016 en 2017 € 30.000. In 2016 draagt Havensteder eenmalig € 40.000,- extra bij (ten behoeve 2016 en 2017). De Gemeente draagt zowel in 2016 als in 2017 € 100.000 bij;
6. De Partijen zullen samen voor huurders met betalingsachterstanden of problemen maatwerkarrangementen opzetten en tot uitvoering brengen, bestaande uit een combinatie van armoedebeleid/schulddienstverlening, huurprijsbeleid en flankerend beleid, waartoe in ieder geval behoren:
 - schuldhulpverlening
 - meldpunt woningontuiming
 - eropaf team.
7. De Gemeente regelt dat de afdeling huurincasso van Havensteder ter ondersteuning van de bovengenoemde maatwerkarrangementen en het doelgroepgerichte huurprijsbeleid inzage krijgt in de BRP en monitort deze afspraken;
8. Betaalbaarheid gaat verder dan de kosten van wonen. De Gemeente voert haar beleidsaanpak verder dan armoede uit. Hierin staat dat de aandacht vooral uitgaat naar:
 1. Regelingen gericht op inkomensverbetering en participatie. Dit houdt in extra inzet door middel van communicatie en voorlichting om de doelgroep te bereiken en het om niet-gebruik zo veel mogelijk te voorkomen. Het in stand houden van een brede participatieregeling voor kinderen en jongeren.
 2. De Gemeente onderzoekt, in het kader van lastenverlichting, de mogelijkheden van verlagen van Gemeentelijke heffingen voor bepaalde doelgroepen (of gespreide betalingsmogelijkheden).
 3. Dienstverlening gericht op preventie en bevorderen van eigen kracht, dit houdt in: extra inzet op preventie van armoede en de ontwikkeling van de eigen kracht van de Capellenaren. Voorkomen dat mensen in een armoedesituatie komen is doeltreffender dan mensen die eenmaal in zo'n situatie verzeild zijn geraakt hier weer uit halen.

4. Regievoering door de Gemeente om samenwerking en afstemming tussen de betrokken partijen te bevorderen, dit houdt in:
 1. Versterking van de Gemeentelijke regierol en de integrale aanpak.
 2. Vanwege de veel voorkomende multi-problematiek nog meer de aansluiting zoeken met andere beleidsterreinen zoals gezondheidszorg, betaald werk, vrijwilligerswerk, maatschappelijke participatie.
5. HRC zal een actieve informatieverstrekking richting huurders op zich nemen. Moderne media zullen daarbij een grote rol spelen, te denken valt aan Social media (Facebook & Twitter), de website huurdersraadcapelle.nl en artikelen in De Meerpaal.

Artikel 6 Duurzaamheid

Doel vanuit de woonvisie:

Duurzaamheid is voor partijen een belangrijk onderwerp. Het gaat zowel om het milieu en materiaalgebruik in het algemeen, maar zeker ook om de woonlasten van onze bewoners. De huur is een belangrijk bestanddeel van de woonlasten. Daarnaast hebben de bewoners te maken met energielasten. Momenteel heeft 49% van het bezit van Havensteder een groen label. Het bezit in Capelle is 37% groen. Een groen label is label A,B of C.

De Gemeente streeft er naar om als partner samen te werken met andere partijen aan lokale projecten op het gebied van duurzaamheid en duurzame initiatieven die komen uit de Capelse samenleving te ondersteunen en andere partijen te helpen om resultaten te boeken. Uiteindelijke doelstelling is om in 2018 een energiebesparing te behalen van 5% bij particulieren en het bedrijfsleven ten opzichte van 2015 en in 2018 5% meer duurzame energie op te wekken dan in 2015.

Afspraken:

1. Havensteder onderzoekt in samenwerking met HRC welke mogelijkheden er zijn om woningen te verduurzamen en energiebesparing met als doel de woonlasten te verlagen. De woonlastenverlichting zal benut worden om de investering te bekostigen;
2. Bewust maken van bewoners van energiegebruik en zelf te nemen maatregelen (LED/verwarming, en dergelijke). Uitleg wordt gegeven aan bewoners en gebruikers van de diverse locaties door partijen door nieuwsbrieven/bijeenkomsten en andere media. Bewustwordingsprojecten (met betrekking tot energieverbruik) bij onderhoudsprojecten. Bij tenminste 1.000 woningen is tenminste één energiebesparende maatregel toegepast;
3. Energiebesparende maatregelen uit te voeren, maar heel gericht te werk gaan: de (werkelijke) verlaging van de kosten voor energieverbruik moet opwegen tegen de huurverhoging, ook voor nieuwe huurders;
4. Energiebesparende maatregelen mogen niet ten koste gaan van de omvang van de bereikbare voorraad;
5. De betrokkenheid van huurders verder te versterken en te vergroten. De HRC neemt hierin het voortouw om een ambassadeursrol te vervullen en de bewoners energiebewuster te maken. Als huurders zelf initiatieven willen nemen voor duurzaamheidsmaatregelen, gaat Havensteder in gesprek over de mogelijkheden;
6. Havensteder voert een pilot energiebewustwording (trime) en een pilot collectief pv systeem (zonnepanelen) uit. De pilot energiebewustwording wordt gestart in de wijk Schollebaar waar de afgelopen jaren het corporatiebezit is opgeknapt;
7. De Gemeente start met onderzoek naar maatregelen die nodig zijn om de geluidbelasting bij 220 woningen terug te dringen. Hierbij valt te denken aan het aanbrengen van geluid reducerende kozijnen en ramen. Daarbij wordt ook onderzoek gedaan naar de combinatie van geluid isolerende maatregelen en maatregelen die nodig zijn om de energieprestatie te verbeteren. Het onderzoek wordt door de Gemeente betaald. Onder bepaalde voorwaarden, zal het ministerie ook de kosten voor de energie reducerende maatregelen bij deze woningen betalen. Havensteder wordt nadrukkelijk bij het onderzoek betrokken, omdat circa 70 woningen in het bezit zijn van Havensteder.

Artikel 7 Leefbaarheid

Doel vanuit de woonvisie

Capelle aan den IJssel is een stad waar plaats is voor iedereen, daarom is het beleid er op gericht om te werken aan onderling begrip, respect en verdraagzaamheid.

Leefbaarheid wordt gedefinieerd als de mate waarin de leefomgeving aansluit bij de voorwaarden en behoeften die er door de mens aan worden gesteld. In de praktijk komt het er op neer dat leefbaarheid betrekking heeft op de belevingswaarde van de fysieke en sociale aspecten van de leefomgeving. Bij de sociale aspecten gaat het om contacten met de buurt en burens binnen dezelfde woonbuurt. De Gemeente wenst dat Havensteder in alle wijken een minimale standaard kwaliteit/inzet pleegt op het gebied van leefbaarheidsmaatregelen en extra inzet in gebieden waar de leefbaarheid al geruime tijd onder druk staat. In deze gebieden vinden al veel activiteiten plaats van diverse organisaties om de leefbaarheid op peil te houden.

Afspraken:

1. Havensteder investeert in de verbetering van de leefbaarheid en veiligheid (van de woningen) in de gebieden waar Havensteder aanzienlijk bezit heeft om de kwaliteit minimaal op het gemiddelde niveau van Capelle te houden binnen de door de wet bepaalde (financiële) mogelijkheden.
2. Partijen zullen voor de verbetering van de leefbaarheid en het woongenot van de huurders extra inzet plegen in de volgende buurten:
 - de Rondelen,
 - de Opera- en Gebouwenbuurt,
 - De Hoeken,
 - De Hovenbuurt (complexen Hoven en Wienslag),
 - De Florabuurt (Bongerd/Wingerd)
3. Deze extra inzet kan bestaan voor Havensteder uit een combinatie van onderstaande maatregelen:
 - toepassen van het woonexperiment of onderdelen daarvan
 - ondersteunen bewonersinitiatieven op gebied van leefbaarheid.
 - schoon/heel/veilig in de woningen en de woonomgeving.
 - samen met partners sociale programma's ontwikkelen.
 - social return on investment.
 - inzet van sociale ondernemers ondersteunen.
4. Deze inzet bestaat voor de Gemeente uit:
 - het uitvoeren van de veiligheidsaanpakken het leefbaarheidsprogramma Buurten Bewoners Plus!
 - Het uitvoeringsprogramma van het integraal veiligheidsbeleid 2015-2018 #Capelleveilig.
 - de inzet van drie stadsmariniers in de benoemde buurten.
 - de inzet van het ERopafteam.
 - het Lokaal Zorgnetwerk.
 - schuldhulpverlening.
 - het meldpunt woningontuiming.
 - MaakCapelle.
5. Deze inzet bestaat voor de HRC in actief participeren bij de inzet van Gemeente en Havensteder door mee te denken over uitvoering en haalbaarheid van het leefbaarheidsbeleid, het bewaken van de belangen van de huurders bij dit beleid, een actief beleid op dit punt richting huurders. Ook zullen de aangesloten organisaties ondersteund worden bij het opzetten van eigen initiatieven.
6. De Partijen zullen actief samenwerken om een strategie te ontwikkelen met als doel de participatiegraad onder de huurders te vergroten.
7. De Gemeente en Havensteder geven gezamenlijk uitvoering aan het actieplan Woonoverlast.
8. Ter bestrijding van woonfraude verleent de Gemeente medewerking aan de controle van adres en bewoningsgegevens in de BRP.
9. De Gemeente en de Corporatie hebben gezamenlijk vorm gegeven aan het Integraal Veiligheidsbeleid 4 2015-2018. Hierin is het doel gesteld dat het aantal woninginbraken in 2018 is gedaald met 12% ten opzichte van 2011. De Gemeente en de Corporatie werken samen aan de uitvoering van het Integraal Veiligheidsbeleid 4.

10. De Gemeente zal de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke Problematiek (Wbmgp) implementeren en gebruik maken van artikel 8 en artikel 9 voor een tijdelijke periode van vier jaar. Het betreft de volgende complexen: De Wiekslag (Hovenbuurt), De Purmer- en de Schermerhoek (Hoekenbuurt), Nabucco, Aida, De Librije, Norma, Rigoletto, De Parsifal (Operabuurt), De Agnietenhof, Het Evoluon (Gebouwenbuurt). Havensteder geeft gehoor aan de invulling van de uitvoering van de Wbmgp.
11. In complexen waar veel sociale problemen zijn en huurachterstanden, willen de Gemeente en Havensteder de leefbaarheid bevorderen. De nieuwe huisvestingsverordening en Spelregelnotitie bieden ruimte om verschillende bemiddelingsmodellen te gebruiken, zoals het wens&wacht model, het aanbieden van referentiewoningen op basis van inschrijfduur, loting of direct kans.
12. HRC voert hiervoor een actief beleid richting haar leden. In het werkplan van HRC wordt hier jaarlijks invulling aan gegeven.

Artikel 8 Wonen welzijn zorg

Doel vanuit de woonvisie

Capelle vergrijsst. Tegelijkertijd moeten senioren, maar ook mensen met een beperking, als gevolg van gewijzigd overheidsbeleid (scheiden wonen en zorg), steeds vaker zelfstandig wonen. Dit versterkt dus de behoefte aan voorzieningen om mensen zelfstandig te kunnen laten wonen. Woningaanpassingen worden belangrijker. Het netwerk van mensen is ook belangrijk bij het langer zelfstandig wonen. In de Stadsvisie wordt aandacht gevraagd voor de vergrijzing: senioren of mensen met een beperking zullen als gevolg van veranderend overheidsbeleid steeds vaker zelfstandig moeten wonen. Een groot deel van deze doelgroepen woont al zelfstandig. De Gemeente wil deze doelgroepen goed ondersteunen in het zelfstandig wonen.

Afspraken:

1. De Gemeente zal bij de uitvoering van het ouderenbeleid afstemming zoeken met de mogelijkheden voor passende ouderenhuisvesting door Havensteder;
2. De Gemeente zorgt voor algemene (Wmo)voorzieningen (bijvoorbeeld Alzheimercafé, ANBO hulpdienst, Boodschappenplusbus, et cetera);
3. Gemeente, Havensteder en zorginstellingen, ook met externe partners als politie, welzijnswerk en dergelijke, werken nauw samen (onder andere uitwisselen informatie) om er voor zorg te dragen dat ouderen en bijzondere doelgroepen en omwonenden prettig kunnen (blijven) wonen;
4. Gemeente, Havensteder en zorginstellingen stellen uiterlijk in het eerste kwartaal 2016 een routekaart vast voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen;
5. Havensteder zal bij de huisvesting van deze doelgroepen een officieel samenwerkingscontract tekenen tussen de zorgpartij en de verhuurder;
6. Havensteder maakt een huurzorgcontract in plaats van een standaard huurcontract voor de cliënt en een woonbegeleidingsovereenkomst tussen de zorgpartij en de cliënt;
7. De Gemeente en Havensteder zetten zich in om de doorstroming te stimuleren, zodat aangepaste woningen beschikbaar blijven voor de oudere doelgroep. Gedacht wordt aan promotiecampagne of gericht benaderen van deze doelgroep. HRC zal bij activiteiten van Gemeente dan wel Havensteder, vanuit een positieve grondhouding, medewerking verlenen;
8. Havensteder en de Gemeente gaan in 2016 onderzoeken of er nieuwe woonvormen ontwikkeld kunnen worden, waarbij mensen wel zelfstandig kunnen blijven wonen, maar hulp krijgen van de buurt, vrijwilligers en/of van elkaar (bijvoorbeeld Buurtcirkel);
9. De Gemeente bekostigt de aanpassingen aan de sociale woningen in het kader van de WMO. Havensteder zorgt dat deze woningen bereikbaar blijven. Havensteder zorgt ervoor dat bij mutatie deze sociale woningen worden aangeboden aan kandidaten die een aangepaste woning nodig hebben;
10. Havensteder zorgt ervoor dat bij mutatie deze sociale woningen worden aangeboden aan kandidaten die een aangepaste woning nodig hebben.

Artikel 9 Huisvesting Statushouders

1. De Gemeente is verantwoordelijk voor het huisvesten van statushouders in de Gemeente en kan daarvoor een beroep doen op het leveren van woonruimte door Havensteder.
2. De Gemeente neemt initiatief om te onderzoeken of het mogelijk is huishoudens/statushouders uit te wisselen met andere Gemeenten waar de behoefte beter aansluit op de vraag.
3. In het kader van de taakstelling om statushouders te huisvesten, draagt de Gemeente bij aan een tijdelijk huurprijsverlaging van grote woningen die bestemd zijn voor statushouders. (voor de duur van maximaal 2 jaar (maximaal 25.000 per jaar) en onder voorbehoud bestuurlijke goedkeuring)
4. De Gemeente onderzoekt samen met Havensteder en marktpartijen de alternatieve mogelijkheden binnen bestaand vastgoed (bijvoorbeeld kantoortransformatie).

Artikel 10 Stadspromotie**Woonvisie:**

De Gemeente wenst een promotiecampagne te voeren om Capelle te positioneren als aantrekkelijke woonstad met woonkansen voor iedereen. Daarnaast en in samenhang werken partijen aan het versterken van de positieve beeldvorming over het wonen in de Gemeente Capelle aan den IJssel en het beter profileren van de stad.

Afspraken:

1. De wijze van communicatie op elkaar af te stemmen. We delen de successen, waarbij de communicatie transparant is.
2. Elkaar actief te benaderen in geval van noodzakelijke communicatie.

Artikel 11 Geschillen

1. Indien één van de partijen zich niet houdt aan de (werk)afspraken vindt onderling overleg plaats en wordt de betreffende partij daarop aangesproken.
2. Indien de partijen van inzicht verschillen over de uitleg van de bepalingen van deze afspraken en deze niet in de Stuurgroep tot oplossing komen, wordt vanuit de Gemeente de Burgemeester, vanuit Havensteder de bestuurder en vanuit de HRC de voorzitter gevraagd om tot een oplossing te komen.
3. In het geval partijen het geschil niet volgens de bovenstaande werkwijze kunnen oplossen, dan wordt geprobeerd het geschil op te lossen met behulp van mediation.
4. Als mediation niet leidt tot een oplossing van het geschil, wordt de zaak door de meest gerede partij voorgelegd aan de rechter.

Artikel 12 Tussentijdse aanpassing

Als gedurende de looptijd veranderende wettelijke en/of andere omstandigheden, die niet gerekend kunnen worden als normaal ondernemersrisico, tot gevolg hebben dat deze afspraken niet redelijkerwijs nagekomen kunnen worden, kunnen partijen in overleg treden om tot aanpassing van deze afspraken te komen waarbij de oorspronkelijke afspraken zo veel als mogelijk behouden blijven dan wel als uitgangspunt dienen voor de aangepaste afspraken.

Artikel 13 Ontbinding

Dit convenant is gesloten voor bepaalde duur. Het treedt in werking op de dag na ondertekening van het convenant en loopt tot en met 31 december 2017.

Aldus afgesproken en in tweevoud ondertekend, d.d. te Capelle aan den IJssel.

Gemeente Capelle aan den IJssel,
Wethouder Volkshuisvesting,

Stichting Havensteder,
Bestuurder,

Huurdersraad Capelle
Voorzitter,

de heer D. van Sluis

mevrouw H. van den Berk

de heer C.Kievid

Bijlage 1: Voortgang, overlegstructuur en besluitvorming**Definities:**

- De afspraken** De onderhavige samenwerkingsafspraken kunnen formeel worden aangehaald als “De Samenwerkingsafspraken 2016-2017.
- College** Het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente Capelle aan den IJssel.
- De Stuurgroep Wonen** Een bestuurlijk overlegorgaan bestaande uit:
- * namens de Gemeente:
 - de Wethouder Wonen
 - de Wethouder Stadsontwikkeling op basis van agenda overige Wethouders
 - de Adjunct-directeur
 - het Afdelingshoofd Stadsontwikkeling
 - het Afdelingshoofd Bestuur- en Concernondersteuning
 - * namens de Corporatie:
 - de directeur Onderhoud en Ontwikkeling
 - de manager Wonen van het wijkkantoor Capelle aan den IJssel
 - * op afroep doch minimaal twee keer per jaar de HRC
 - de voorzitter
 - de penningmeester
- Het Managementoverleg**
- * namens de Gemeente:
 - de Adjunct-directeur
 - het Afdelingshoofd Stadsontwikkeling
 - het Afdelingshoofd Bestuur- en Concernondersteuning
 - * namens de Corporatie:
 - de manager Wonen en/of teamleiders
 - de teamleiders van het gebied
 - * op afroep doch minimaal twee keer per jaar de HRC
 - de voorzitter
 - de penningmeester
1. De Stuurgroep komt minimaal één keer per kwartaal bijeen en bespreekt onderwerpen waarover bestuurlijke besluitvorming en afstemming tussen partijen nodig is, waaronder de voortgang van de afspraken.
 2. Het Managementoverleg komt één keer per zes weken bijeen, in ieder geval uiterlijk drie weken voorafgaand aan een bijeenkomst van de Stuurgroep.
 3. Het Managementoverleg bereidt de door de Stuurgroep te bespreken onderwerpen voor.
 4. Het Managementoverleg rapporteert aan de Stuurgroep omtrent de voortgang van de afspraken.
 5. Door de Stuurgroep genomen en aan het bestuur van Havensteder respectievelijk het College voorgedragen besluiten, maken onlosmakelijk deel uit van de afspraken. Deze afspraken zullen met de HRC worden afgestemd.
 6. Partijen hebben beiden het recht de Stuurgroep bijeen te roepen indien ontwikkelingen dit vragen.

7. Het secretariaat voor de Stuurgroep en het Managementoverleg is belegd bij de Gemeente, meer specifiek bij de vakgroep Wonen van de afdeling Stadsontwikkeling.

CONCEPT