

Samenwerkingsafspraken 2018 t/m 2019

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. 11 december 2015 rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar wethouder Wonen de heer **D. Van Sluis**, ten uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van Capelle aan den IJssel d.d. 11 december 2015, hierna te noemen: "**de Gemeente**";
- 2 **Stichting Havensteder**, statutair gevestigd en kantoorhoudende te Rotterdam, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder mevrouw **H. van den Berk**, hierna te noemen: "**Havensteder**".
- 3 **Stichting Huurders Raad Capelle aan den IJssel**, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer **C. Kievid**, voorzitter, hierna te noemen "**de HRC**"

Ondergetekenden hierna gezamenlijk ook te noemen: "**de Partijen**".

In overweging nemende dat:

1. wonen een primaire levensbehoefte is voor iedereen.
2. Partijen elkaar in de uitvoering van het woonbeleid blijvend als belangrijke partners zien, vanuit hun eigen rol en verantwoordelijkheid.
3. de Huisvestingswet 2014 en Woningwet 2015 het wettelijk kader vormen voor de samenwerkingsafspraken.
4. Partijen een goede samenwerking willen ten behoeve van hun activiteiten voor een goed woon- en leefklimaat voor de huurders en daar behoefte hebben aan een gezamenlijk handlingskader waarbij deze samenwerkingsovereenkomst geen doel is, maar een middel om samen te werken in de uitvoering van het woonbeleid.
5. de Gemeente haar visie op wonen heeft vastgelegd in de woonvisie 2013-2020 en deze visie is vastgesteld door de raad.
6. Havensteder haar ambities ontleent aan haar maatschappelijke opdracht en bedrijfsfilosofie, neergelegd in het Havenstederplan "Goed voor elkaar" 2014-2021. 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 2018 en 2019 geldt nog steeds het credo "eerst verdienen dan uitgeven". Havensteder heeft haar portefeuillestrategie in 2017 herijkt. De strategie is hiermee ook aangepast op de nieuwe vereisten vanuit de Woningwet.
7. de HRC als vertegenwoordiger van de huurders in Capelle aan den IJssel als partij uitgenodigd is voor het maken van samenwerkingsafspraken op basis van wederkerigheid.
8. de HRC haar ambities tot het vertegenwoordigen van de huurders statutair heeft vastgelegd en deze jaarlijks via haar werkplan uitwerkt dan wel actualiseert.
9. de HRC heeft aangegeven mee te willen praten over de thema's duurzaamheid, betaalbaarheid, beschikbaarheid, kwaliteit van de woningvoorraad en leefbaarheid.



Spreken het navolgende 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 binnen het sociale en fysieke domein.
3. de huurders waar mogelijk actief te laten participeren in de uitvoering van het woonbeleid van beide organisaties, te weten de Gemeente en Havensteder

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.
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 twee keer per jaar gemonitord door het Managementoverleg en het Directieoverleg. Voorts rapporteert het Directieoverleg aan het Bestuurlijk overleg. Daarna wordt gerapporteerd aan het College, het bestuur van Havensteder en het bestuur van HRC. De voortgangsrapportages vinden plaats in het eerste kwartaal van 2019 en 2020. De afdeling Stadsontwikkeling van de Gemeente neemt hiertoe het initiatief.
4. Partijen vinden het belangrijk dat de huurders goed vertegenwoordigd zijn. Om dit te bereiken wordt het volgende afgesproken:
 - a. De HRC informeert de achterban actief over de uitwerking van de prestatieafspraken via de eigen communicatiekanalen. Indien nodig stellen Havensteder en/of de Gemeente participatie- en communicatie-instrumenten beschikbaar.
 - b. De HRC consulteert de achterban via een aantal themabijeenkomsten
 - c. De HRC verkent hoe de betrokkenheid van huurders nog verder kan worden versterkt.



Artikel 3 Kwaliteit van de woningvoorraad

Doel vanuit de Woonvisie 2013 - 2020:

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 bouwkwaliteit van de woningen en de bouwtypen. Dit is onwenselijk. De Gemeente 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 en Havensteder zijn 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:

- 3.1 Partijen spreken af de prioriteiten met betrekking tot onderwerpen als meerjaren 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.
- 3.2 Havensteder en de Gemeente zijn in 2017 het aanbestedingsprocedure gestart voor de herontwikkeling van de Hoven II. Het plangebied biedt ruimte aan circa 160 woningen, met name grondgebonden woningtypen en het plan biedt ruimte aan 35% sociale huurwoningen. Een beperkte verlaging of verhoging van het aantal woningen is toegestaan, mits wordt voldaan aan de ruimtelijke ambities van het gebiedspaspoort.
- 3.3 Gelijktijdig met het starten van de aanbesteding voor de herontwikkeling van de Hoven II hebben Havensteder en de Gemeente afspraken gemaakt over levensduurverlengende investeringen (gemiddeld 25 jaar) in een aantal complexen van Havensteder. Dit is door Havensteder en Gemeente vastgelegd in de zogenaamde 'afsprakenbiref' ("Afspraken Hoven II/ kwetsbare woningvoorraad, versie 20171205"). Deze afsprakenbrief is als bijlage 3 bij deze samenwerkingsafspraken opgenomen.
- 3.4 Overeenkomstig het gestelde in de afsprakenbrief "Afspraken Hoven II/kwetsbare woningvoorraad, versie 20171205", zullen Havensteder en Gemeente:
 - a. in 2018 en 2019 in ieder geval investeren in de woningen en het openbare gebied van de Purmerhoek, een deel van de Wiekslag en een deel van de eengezinswoningen in de 747-buurt (in 2017 al in uitvoering gebracht), zoals vastgelegd wordt in het nader uit te werken Uitvoeringsprogramma Kwetsbare Woningvoorraad 2018-2019. Bij de voorbereiding van de uitvoering wordt HRC betrokken.
 - b. in 2019 een Uitvoeringsprogramma Kwetsbare Woningvoorraad 2020-2021 vaststellen, waarbij investeringen in de woningen en het openbaar gebied van de Schermerhoek, het overige deel van de Wiekslag en een deel van de eengezinswoningen in de 747-buurt centraal staan.



- 3.5 De gemeente en Havensteder stellen gezamenlijk met de andere betrokken partijen voor Bongerd/Wingerd een gebiedsvisie op. De eerste besprekingen hierover zijn al in 2017 opgestart en de verwachting is dat de visie met uitvoeringsprogramma binnen de periode van deze samenwerkingsafspraken wordt vastgesteld.
- 3.6 Pilot complex 747 gelegen aan de Rivierweg: De gemeente en Havensteder werken samen een aanpak uit voor het direct aan de Rivierweg gelegen complex, waarbij HS zich met name richt op het gebouw en de gemeente op de buitenruimte en waarbij het gezamenlijke doel is om dit complex een uitstraling en kwaliteitsimpuls te geven die past bij/iets toevoegt aan de herontwikkeling van het centrumgebied. De gekozen aanpak kan in de toekomst verder uitgerold worden in de gehele 747-buurt.
- 3.7 De Gemeente en Havensteder onderzoeken gezamenlijk begin 2018 in welke mate de Capelse woningvoorraad, voldoet aan de vraag/behoefte per doelgroep (woningmarkt-/woningbehoefte-onderzoek). Op basis van deze uitkomsten onderzoekt Havensteder welke maatregelen noodzakelijk en mogelijk zijn in haar vastgoed om in de vraag/behoefte per doelgroep te voorzien.
- 3.8 Onder andere op basis van de uitkomsten van het hierboven genoemde woningmarkt-/woningbehoefte-onderzoek start de Gemeente in 2018 in samenspraak met Havensteder, HRC en andere belanghebbenden met de actualisering van het woonbeleid.
- 3.9 Havensteder regelt met de Gemeente het grondgebruik in alle situaties waarin sprake is van oneigenlijk gebruik van gemeentegrond bij huurwoningen, conform de werkwijze bij het gemeentelijk Erfgrenzenproject en conform de afspraken in het convenant "Grenzen stellen aan groen". Vóór 31 december 2019 zijn alle situaties afgehandeld. De mogelijke opties zijn: aankoop of huur van de in gebruik genomen grond door Havensteder, huur van de in gebruik genomen grond door de betreffende huurder of ontruiming
- 3.10 De Gemeente maakt Gebiedsvisies en consulteert daarbij alle betrokken actoren (waaronder haar partners Havensteder en de HRC). Indien er sprake is van een aanpak, voortkomend uit door Partijen gedragen visies, zullen deze 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 van Havensteder en de Gemeente zal rekening worden gehouden met Gebiedsvisies.



Artikel 4 Sociale woningvoorraad

Doel vanuit de Woonvisie 2013 - 2020:

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.

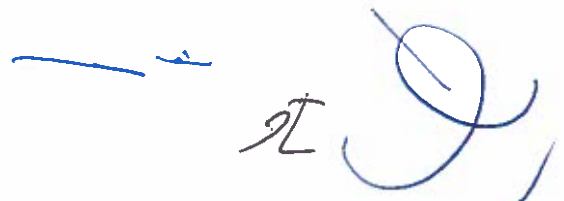
Het doel om anno 2020 een aandeel van 33% te bereiken is nu reeds behaald (exclusief de voorgenomen sloop van de Hoven).

Afspraken:

- 4.1 Overeenkomstig het gestelde in de afsprakenbrief "Afspraken Hoven II/kwetsbare woningvoorraad, versie 20171205", heeft de Gemeente samen met Havensteder gezocht naar compenserende nieuwbouwlocaties voor de realisatie van sociale huurwoningen. In de eerste helft van 2018 worden deze locaties door Havensteder in samenwerking met de Gemeente op haalbaarheid (o.a. planning, RO-aspecten, financieel) getoetst.
- 4.2 Havensteder heeft de ambitie haar woningportefeuille te verjongen. Havensteder zoekt samen met de Gemeente naar mogelijkheden/locaties voor realisatie van sociale huurwoningen. De gemeente zal daarnaast indien mogelijk Havensteder ook in contact brengen met ontwikkelende partijen of vastgoedeigenaren.
- 4.3 Voor huishoudens die net te veel verdienen voor een sociale huurwoningen, moeten andere woningen beschikbaar zijn. Afhankelijk van de behoefte die zal blijken uit het onder 3.6 genoemde woningmarkt-/woningbehoefte-onderzoek, zal het aanbod van woningen met een huur tussen 800 – 1.000 EUR mogelijk moeten toenemen. Dit stimuleert dan ook de doorstroming. De gemeente zal afhankelijk van het resultaten van het onderzoek, hieraan aandacht besteden in de actualisatie van het woonbeleid.
- 4.4 De Gemeente zal in 2018-2019 niet in het kader van schaarste ingrijpen op grond van de Verordening Woonruimtebemiddeling. De Partijen delen de mening dat de spelregelnotitie 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 € 22.200,00 (peildatum 1 januari 2017) passend te huisvesten.
- 4.5 Gelet op de raadsbreed aangenomen motie waarin aangedrongen is op het betaalbaar houden van eengezinswoningen voor huishoudens met kinderen zal Havensteder rekening houdend met de behoefte die zal blijken uit het onder 3.6 genoemde woningmarkt-/woningbehoefte-onderzoek, voldoende eengezinswoningen bereikbaar (tot 2^e aftoppingsgrens) houden voor deze doelgroep.
- 4.6 Indien Havensteder besluit om voor de huurders in Capelle aan den IJssel met een jaarinkomen boven € 40.349,00 (op basis van huishoudinkomen 2015) per 1 juli 2017 een hogere inkomensafhankelijke huurverhoging toe te passen, is Havensteder bereid om deze extra inkomsten te besteden aan het investeringsprogramma (2018-2019) in de Gemeente. Het betreft investeringen bijvoorbeeld in duurzaamheidsmaatregelen. Havensteder rapporteert hierover actief richting Gemeente en HRC. De genoemde jaarinkomensgrens wordt jaarlijks aangepast aan de door het Rijk vastgestelde inkomensgrens.
- 4.7 Bij verkoop van woningen door Havensteder wordt op jaarbasis inzichtelijk gemaakt welke inkomsten hieruit ontstaan en wat er met die inkomsten in Capelle gedaan wordt.



- 4.8 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 Samenwerkingsafspraken door Havensteder.



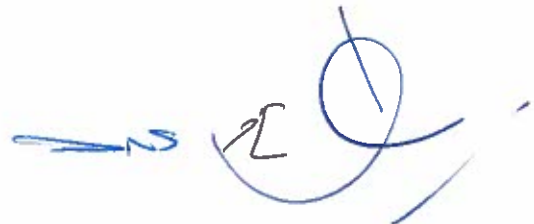
Artikel 5 Betaalbaarheid

Doel vanuit de Woonvisie 2013 - 2020:

De maatschappij vindt wonen 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:

- 5.1 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 (€ 592,55) en de tweede aftoppingsgrens (€ 635,05), prijspeil 1 juli 2017. 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 voorsnog af, dat de totale sociale voorraad tot een kale huur van € 710,68, prijspeil 1 juli 2017, minimaal 33% van de totale woningvoorraad bedraagt, niet minder. Het aandeel van Havensteder hierin bedraagt minimaal 30% (zie bijlage 2).
- 5.2 Partijen realiseren zich dat er als gevolg van de sloop van de woningen binnen het project De Hoven II de omvang van de (sociale) woningvoorraad in Capelle tijdelijk afneemt (zie ook bijlage 2). Door de in lid 4.1 genoemde compenserende nieuwbouw voor de realisatie van sociale huurwoningen, zal deze afname in 2020 voor minstens 50% zijn gecompenseerd met nieuw gebouwde sociale huurwoningen. De overige 50% van de sociale huurwoningen zal dan in aanbouw zijn.
- 5.3 Havensteder zal in 2018 en 2019 minimaal 80% 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.
- 5.4 Havensteder beperkt voor een klein deel de streefhuur van haar woningen en dus ook de huurverhoging ten behoeve van specifieke doelgroepen en kwetsbare doelgroepen en biedt daarvoor maatwerkoplossingen.
- 5.5 Havensteder biedt maatwerk aan huishoudens die door een structurele inkomensdaling hun huur niet meer kunnen betalen. In dit kader spreken gemeente en Havensteder het volgende af:
 - a. De gemeente onderzoekt de mogelijkheid om tot een tot een structurele oplossing te komen voor samenwerking met Havensteder in gegevensuitwisseling over inkomensgegevens, met als doel het ontzien van de minima bij de jaarlijkse huurverhoging en bij eventuele verhuizing of huurverlaging. De gemeente levert deze gegevens uiterlijk 15 december aan Havensteder.
 - b. Havensteder verleent (afhankelijk van financiële ruimte) zo mogelijk maatwerk bij de jaarlijkse huurverhoging voor huishoudens met een inkomen tot 120% van het sociaal minimum die boven de 2^e aftoppingsgrens wonen. Deze doelgroep heeft vaak een



betalingsprobleem. De gemeente levert hiervoor uiterlijk 15 december gegevens aan Havensteder.

- 5.6 Havensteder evalueert begin 2018 de pilot 'Van groot naar beter' en komt in het eerste helft van 2018 met een nieuw voorstel voor een programma dat als doel heeft ouderen te faciliteren om in een woning te wonen die beter past bij hun levensfase.
- 5.7 De Gemeente en Havensteder hebben een gezamenlijke procedure ontwikkeld om woning-ontruiming ten gevolge van oplopende huurachterstand zoveel mogelijk te voorkomen. Sinds oktober 2014 is de samenwerking geformaliseerd in het Meldpunt Woningontruiming. Gemeente en Havensteder zullen in 2018 en 2019 via het Meldpunt Woningontruiming XL nauw blijven 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 woningontruiming. Gemeente en Havensteder controleren of deze afspraken voldoen aan de vigerende privacywetgeving en passen zo nodig bovengenoemde samenwerkingsafspraken aan.
- 5.8 Ten behoeve van huurders van Havensteder met ernstige financiële problematiek koopt Havensteder voor 2018 en 2019 begeleiding in bij Stichting Welzijn Capelle voor een bedrag van € 30.000,- per jaar. Deze bijdrage wordt in verband met de uitbreiding naar meldpunt Woningontruiming XL (alle kwetsbare groepen) en daardoor verdubbeling van het aantal casussen eenmalig verhoogd met € 30.000,- voor 2018. Afhankelijk van de evaluatie van de resultaten eind 1^e kwartaal 2018 zullen partijen medio 2018 nadere afspraken maken.
- 5.9 Havensteder en de gemeente continueren gedurende deze afspraken periode maatwerk arrangementen voor huurders met betalingsachterstanden of andere financiële problematiek die een risico vormen voor de bestaanszekerheid van deze huurders. Deze arrangementen bestaan uit een combinatie van armoedebeleid/ schuld dienstverlening, huurprijs beleid en flankerend beleid.
- 5,10 Havensteder en gemeente geven uitvoering aan de afspraken die vastgelegd zullen worden in het Convenant Meldpunt Woningontruiming XL 2018 en het Convenant Schuld Hulpverlening 2018 die in 2018 worden afgesloten.
- 5.11 De Gemeente en Havensteder werken samen, onder andere op het gebied van het voorkomen van woningontruiming (het Meldpunt Woningontruiming XL), een goede leefbaarheid in Capelse buurten en een eerlijke en rechtvaardige woonruimtebemiddeling. Ten einde hier een goede invulling aan te geven wisselen Gemeente en Havensteder persoonsgegevens met elkaar uit. Dit wordt mogelijk gemaakt in de in 2018 af te sluiten overeenkomsten Gegevenslevering Persoonsgegevens Wonen en de in de overeenkomst Gegevenslevering Persoonsgegevens Meldpunt Woningontruiming. Beide overeenkomsten worden door Gemeente en Havensteder getoetst aan de nieuwe wet en regelgeving omtrent privacy en worden zo nodig hierop aangepast.
- 5.12 Betaalbaarheid gaat verder dan de kosten van wonen. De Gemeente zet haar beleid op het gebied van armoede- en schuldenproblematiek voort. In het kader van deze samenwerkingsafspraken is het vergroten van het gebruik van de inkomensondersteunende regelingen en van de voorzieningen die de financiële zelfredzaamheid vergroten, zoals budgettrainingen en de admincafé's van belang. Dit houdt extra inzet in van voorlichting om de doelgroep te bereiken. Dit betekent dat medewerkers van Havensteder en leden van HRC goed op de hoogte moeten zijn van het aanbod van regelingen en voorzieningen en de Capelse sociale kaart. Havensteder en HRC zetten hun communicatiemiddelen in om huurders waar relevant dit aanbod onder de aandacht te brengen. Voor Havensteder en HRC gaat het daarbij om sociale media (bijv. website, Facebook, Twitter) en eigen informatiebladen. Bij de Gemeente betreft dit de gemeentelijke website.
- 5.13 De GR IJsselgemeenten voert voor de gemeente Capelle o.a. de Participatiewet uit. In opdracht van de gemeente voert de GR IJsselgemeenten in 2017 en 2018 een pilot Verrekening vaste



lasten met de uitkering uit, met als doel voorkoming van woningontuiming. Deze pilot wordt door de gemeente in het 4^e kwartaal 2018 geëvalueerd.

- 5.14 Voor een aantal kwetsbare huurders in Capelle zijn financiën een onoverkomelijk probleem. Havensteder en de gemeente spreken af om 10 probleem dossiers op de wijze van het Instituut voor Publieke Waarden op te lossen.



Artikel 6 Duurzaamheid

Doel vanuit de Woonvisie 2013 - 2020:

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. Partijen streven op termijn naar een energieneutrale woningvoorraad.

Afspraken:

- 6.1 Partijen bespreken regelmatig samen met andere partners de strategische samenwerking op het gebied van duurzaamheid, gericht op een energieneutraal Capelle aan den IJssel in 2050. De gemeente heeft hierin de regie. De gemeente zet zich in om goede condities te scheppen om de energietransitie mogelijk te maken.
- 6.2 In 2018 werken we gezamenlijk met de stakeholders het energie-/warmteplan uit waarin we op hoofdlijnen aangeven waar welke warmtebron het meest geschikt is om de gebouwde omgeving te verwarmen. Dit plan vormt de basis voor de verdere uitwerking van de energietransitie en gaat onderdeel vormen van de nieuwe woonvisie. Hierin neemt de gemeente de regie in de gebiedsuitwerkingen met inzet van de overige stakeholders binnen de energietransitie. Wanneer er meer duidelijkheid is over de warmtebron en financiën treden de Gemeente en Havensteder in overleg op welke wijze en wanneer woningen van Havensteder op deze warmtebron overstappen.
- 6.3 Havensteder heeft een ambitieus duurzaamheidsprogramma op basis van een 'no regret'-aanpak richting energieneutrale gebieden in 2050. Dit betekent dat we geen beslissingen nemen die onze lange termijn doelstellingen in de weg staan. De aanpak richt zich nog vooral op het verbeteren van de isolatiewaarde (Rc-waarde) van onze woningen. De isolatiewaarde verhogen heeft de grootste positieve invloed op zowel het wooncomfort als de woonlasten voor de huurders.
- 6.4 Nieuwe woningen die door Havensteder worden gebouwd of worden afgenomen, krijgen geen gasaansluiting.
- 6.5 Bij energiebesparende maatregelen moet de (werkelijke) verlaging van de kosten voor energieverbruik opwegen tegen de huurverhoging, ook voor nieuwe huurders.
- 6.6 De energiebesparende maatregelen mogen niet ten koste gaan van de omvang van de bereikbare voorraad.
- 6.7 Havensteder heeft in 2018 en 2019 in totaal voor € 10.700.000,00 gereserveerd voor aanvullende duurzaamheidsinvesteringen in haar bezit in Capelle aan den IJssel. Deze zijn met name gericht op het verbeteren van het isolatieniveau van de woningen. Dit betreffen circa 1.700 woningen. Een lijst van deze complexen is als bijlage 4 bijgevoegd. Het isoleren van de woningen is een belangrijke stap op weg naar een energieneutraal Capelle. Isolerende maatregelen werken echter niet sterk door in de energie index. Op 1 januari 2020 heeft het bezit van Havensteder in Capelle aan den IJssel gemiddeld label D. In 2025 streeft Havensteder naar label C, indien het mogelijk is om naast Schollebaar een substantieel deel van de woningen in Capelle aan te sluiten op een duurzame warmtebron.
- 6.8 Bij levensduurverlengende investeringen bij complexen Hoeken, Wiekslag en 747 worden huurders d.m.v. de inzet van energieambassadeurs bewust gemaakt van hun energiegebruik en zelf te nemen maatregelen (LED/verwarming en dergelijke) waarbij het verlagen van de woonlasten centraal staat.

- 6.9 Gemeente en Havensteder stimuleren samen actief VvE's waar Havensteder een fors bezit heeft, om maatregelen op het gebied van duurzaamheid te nemen, onder andere door:
- Havensteder werkt in de periode 2018-2019 mee aan ten minste één pilot voor duurzaamheidsmaatregelen in een VvE waar Havensteder bezit in heeft.
 - Havensteder zal verder tijdens de jaarlijkse vergaderingen van eigenaren van alle VvE's de duurzaamheidsagenda van de Gemeente onder de aandacht brengen en stimuleren dat duurzaamheidsmaatregelen opgenomen worden in de meerjarenonderhoudsprogramma's.
- 6.10 De betrokkenheid bij energie bewust leven van huurders moet verder worden versterkt en vergroot. Partijen bepalen met elkaar hoe dit in 2018 verder kan worden opgepakt.
- 6.11 Als huurders zelf initiatieven willen nemen voor duurzaamheidsmaatregelen, verleent Havensteder waar mogelijk medewerking.
- 6.12 Havensteder faciliteert initiatieven om op daken van Havensteder zonnepanelen te plaatsen. Dit kan bijvoorbeeld door een initiatief voor zonnepanelen via de postcoderoos te realiseren, of een initiatief voor zelfaangebrachte voorzieningen door huurders of een commerciële partij. Dit maakt het mogelijk voor huurders en eigenaar bewoners om laagdrempelig mee te doen aan het opwekken van elektriciteit m.b.v. zonnepanelen. De gemeente faciliteert waar mogelijk om belemmeringen voor het realiseren van deze initiatieven op te heffen.
- 6.13 In samenspraak met Havensteder worden door de Gemeente maatregelen uitgevoerd om de geluidsbelasting bij 80 woningen van Havensteder aan de Schenkelsedreef en Bermweg-West terug te dringen.
- 6.14 Partijen spreken af bij hun uitvoeringsplannen zoveel mogelijk rekening te houden met maatregelen om wijken klimaatbestendig en waterrobuust in te richten. In 2018 wordt dit door Partijen nader uitgewerkt in een actieprogramma.

Artikel 7 Leefbaarheid

Doel vanuit de Woonvisie 2013 - 2020:

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.

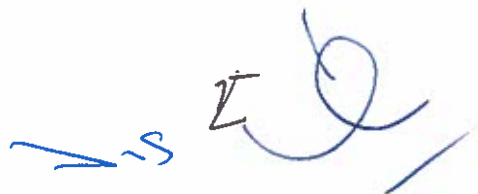
Afspraken:

- 7.1 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 aan den IJssel te houden binnen de door de wet bepaalde (financiële) mogelijkheden.
- 7.2 Havensteder pleegt extra inzet om de leefbaarheid en het woongenot van haar huurders te vergroten. Het bedrag dat Havensteder in 2018 besteedt aan leefbaarheid bedraagt € 210,- per daeb-Vhe . Op basis van de, in 2018, te maken begroting voor 2019 zal eind 2018 opnieuw een besteedbaar bedrag voor leefbaarheid voor 2019 worden afgesproken. Deze extra inzet kan bestaan voor Havensteder uit een combinatie van onderstaande maatregelen:
- Toepassen van een woonexperiment in de Toendra en Savanne, met als doel een positieve dynamiek te creëren in een buurt) of onderdelen daarvan in 2018.
 - Aanpak multiproblematiek en overlast binnen het woningbezit van Havensteder.
 - Ondersteunen van kleinschalige bewonersinitiatieven op gebied van leefbaarheid.
 - Onderhoud van en investeringen in de buitenruimte van Havensteder.
 - Vanuit haar vastgoed ter beschikking stellen van kleinschalige wijk- of buurt gerichte accommodaties.
 - Wijkbeheer/schoon, heel, veilig in de woningen en de directe woonomgeving.
- 7.3 Partijen zullen voor de verbetering van de leefbaarheid en het woongenot van de huurders extra inzet plegen in de volgende buurten: de Rondelen, de Hoeken, de Hovenbuurt (complexen Hoven en Wiekslag), de Florabuurt (Bongerd/Wingerd) en Schollebaar (Operabuurt, Gebouwenbuurt en Schildersvormenbuurt).
- 7.4 De 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.
- 7.5 Havensteder is bereid in te zetten op extra (wijk)beheer, waarbij een beheerfunctionaris (wijkbeheerderplus) specifiek wordt aangesteld voor respectievelijk de Rondelen en Purmerhoek/Schermerhoek. Voor een effectieve projectperiode van 1 jaar met een evaluatie na 9



maanden. Het takenpakket van deze Wijkbeheerderplus is als bijlage bij deze afspraken opgenomen. De kosten voor een deel in de servicekosten worden meegenomen. HRC zal zich inspannen om de daarvoor benodigde 70% instemming van de bewoners te verwerven.

- 7.6 Deze inzet bestaat voor de Gemeente (al of niet uitbesteed aan derden) onder andere uit:
- het uitvoeren van de veiligheidsaanpakken en –programma's o.a. met stadsmariniers.
 - de aanpak van woonoverlast.
 - het uitvoeren van leefbaarheidsprogramma's.
 - de procesregisseur bemoeizorg.
 - de inzet van het EROpafteam en sociale wijkteams.
 - de inzet van de zorgmarinier.
 - de schuldhulpverlening.
 - het Meldpunt XL (woningontuiming)
 - MaakCapelle.
- 7.7 De huidige aanpak met Buurtbemiddeling wordt voortgezet. Havensteder koopt voor een bedrag van EUR 20.000,- buurtbemiddeling in, ten behoeve van bemiddelbare problematiek bij huurders van Havensteder.
- 7.8 De Gemeente en Havensteder geven gezamenlijk uitvoering aan het actieplan Woonoverlast en het regionale convenant Gezamenlijke Aanpak Woonoverlast.
- 7.9 De Gemeente heeft de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (Wbmgp) geïmplementeerd en maakt gebruik van artikel 8 en artikel 9 voor een tijdelijke periode van vier jaar, gerekend vanaf 1 juni 2016
- Bovenstaande wordt toegepast op 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 invulling aan de uitvoering van de Wbmgp. Havensteder registreert en analyseert de woningtoewijzingen per complex. Deze gegevens worden geleverd aan de gemeente ten behoeve van de tussentijdse evaluatie. Jaarlijks worden de resultaten en het vervolgtraject van deze maatregel besproken met Havensteder. Begin 2018 zijn de resultaten bekend van de evaluatie van de toepassing van deze artikelen en gaan Partijen in gesprek over het vervolgtraject.
- 7.10 Havensteder heeft in al haar wijken wijkbeheerders die toezicht houden op leefbaarheid, woongedrag en schoon, heel en veilig van algemene ruimte en buitenruimte van Havensteder. Havensteder voert in haar hele bezit 'Vervuiler betaalt' in. Het betreft 'lik op stuk-beleid' bij overlast en vervuiling. Wijkbeheerders van Havensteder voeren kennismakingsgesprekken met alle nieuwe huurders met als doel vergroten van de herkenbaarheid van de wijkbeheerder, het doornemen van de leefregels en vroegsignalering van achter de voordeur-problematieken. De gemeente en Havensteder stemmen maatregelen op elkaar af en ondersteunen waar mogelijk acties van elkaar. De gemeente continueert de inzet van de stadsmarinier, handhaving en afdeling Stadtoezicht
- 7.11 De lokale huurdersorganisaties worden door Havensteder actief betrokken bij de leefbaarheidsmaatregelen in hun complexen.
- 7.12 De Gemeente en Havensteder geven gezamenlijk uitvoering aan het regionale convenanten gezamenlijke aanpak hennepkwekerijen en gezamenlijke aanpak woonoverlast.
- 7.13 De Gemeente en Havensteder geven gezamenlijk uitvoering aan de inzet van Portieksherrifs in de Hoven/Wiekslag.
- 7.14 Havensteder ondersteunt de Capelse aanpak van ondermijnende criminaliteit. Havensteder neemt deel aan de stuurgroep van het CIT en verleent haar medewerking aan de aanpak zoals vastgelegd in het werkplan 'Capelse Interventie Team' dat door de stuurgroep op 7 september 2017 is goedgekeurd.



Artikel 8 Wonen, welzijn, zorg en bijzondere doelgroepen

Doel vanuit de Woonvisie 2013 - 2020:

Capelle aan den IJssel vergrijst. 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 Woonvisie 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.

Toelichting: Onderstaande afspraken hebben niet alleen betrekking op ouderen, maar ook op bijzondere doelgroepen.

Afspraken:

- 8.1 De Gemeente zal bij de uitvoering van het ouderenbeleid afstemming zoeken met de mogelijkheden voor passende ouderenhuisvesting door Havensteder. Hierbij worden de uitkomsten van het Woonwonderzoek Ouderen, dat in 2017 is uitgevoerd, betrokken.
- 8.2 Havensteder en de Gemeente werken in 2018 in samenwerking plannen voor een pilot uit voor een nieuwe woonvorm waarbij mensen wel zelfstandig kunnen blijven wonen, maar hulp krijgen van de buurt, vrijwilligers en/of van elkaar.
- 8.3 De Gemeente zorgt voor algemene (Wmo)voorzieningen (zoals de ontmoeting en het aanbod van de Stichting Welzijn Capelle).
- 8.4 De Gemeente en Havensteder, werken nauw samen (met zorginstellingen, ook met externe partners als politie, welzijnswerk en dergelijke) (onder andere uitwisselen informatie) om er voor zorg te dragen dat ouderen en bijzondere doelgroepen en omwonenden prettig kunnen (blijven) wonen.
- 8.5 De instroom van bijzondere doelgroepen vraagt aandacht en inzet van zorgaanbieders, Havensteder en de gemeente. Werkwijze en afspraken hierover tussen partijen zijn vastgelegd in de "Intentieverklaring huisvesting bijzondere doelgroepen". Aan de omvang van de huisvestingsvraag zal in overleg met Partijen in het woningmarkt-/woningbehoefteonderzoek zoals genoemd in artikel 3.6, aandacht besteed worden, evenals in de actualisatie van de woonvisie.
- 8.6 Gemeente, Havensteder en zorginstellingen werken conform de in 2016 getekende Intentieverklaring Huisvesting Bijzondere Doelgroepen, waaronder conform de hierin opgenomen routekaart voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen. Onderdeel hiervan is ook dat Havensteder bij de huisvesting van deze doelgroepen officiële samenwerkingsovereenkomsten tekent met de zorgpartij.
- 8.7 Havensteder gaat met de cliënt een huurzorgovereenkomst aan in plaats van een standaard huurovereenkomst en de zorgpartijen woonbegeleidingsovereenkomst tussen de zorgpartij en de cliënt.
- 8.8 Havensteder wil in de huurzorgcontracten een risicodeling opnemen voor kosten als gevolg van schade door cliënten waar ook de gemeente Capelle, naast de zorgpartij en Havensteder in



- deelneemt. Havensteder en de Gemeente zullen hier in het 1^e kwartaal 2018 nader over in gesprek gaan.
- 8.9 De Gemeente en Havensteder zetten zich in om de doorstroming te stimuleren, zodat aangepaste woningen beschikbaar blijven voor de kandidaten die een aangepaste woning nodig hebben, zoals doelgroep ouderen. Gedacht wordt aan promotiecampagne of gericht benaderen van deze doelgroep. De HRC zal bij activiteiten van Gemeente dan wel Havensteder medewerking verlenen.
- 8.10 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 huurwoningen worden aangeboden aan kandidaten die een aangepaste woning nodig hebben. Gemeente draagt zorg voor het tijdig aanleveren van geschikte kandidaat. Wanneer geen kandidaat beschikbaar is, gaat de woning terug naar het reguliere woningbestand.
- 8.11 De Gemeente is verantwoordelijk voor het huisvesten van statushouders in de Gemeente en doet daarvoor een beroep op het leveren van woonruimte door Havensteder.
- 8.12 Havensteder verplicht zich om in samenwerking met de gemeente uitvoering te geven aan het Rijksbeleid ten aanzien van de huisvesting van Statushouders.
- 8.13 Havensteder ondersteunt de gemeente in het kader van instroom van Statushouders bij de huisvesting van zogenaamde AMV-ers. Havensteder stelt voldoende wisselwoningen voor AMV-ers in Capelle beschikbaar.
- 8.14 Havensteder wil graag een aantal 'tussenvoorzieningen' bouwen voor mensen die te licht zijn voor intramuraal verblijf, maar te zwaar voor wonen in de wijk (Beschermd en Beschut wonen), bijvoorbeeld geclusterde woonvormen of opstapwoonvormen met een gemeenschappelijke ruimte en kantoor voor de zorgpartij. Havensteder gaat in overleg met de gemeente deze behoefte en de vorm waarin in deze behoefte het beste kan worden voorzien nader te onderzoeken. De Gemeente denkt mee over locaties waar deze beschermde woonvorm gerealiseerd kan worden.
- 8.15 Havensteder ondersteunt de gemeente bij de nazorg aan ex-gedetineerden op het vlak van huisvesting. Havensteder creëert twee wisselwoningen voor ex-gedetineerden die zich willen vestigen in Capelle aan den IJssel
- 8.16 De gemeente is verantwoordelijk voor het aanbieden van Maatschappelijke Begeleiding aan statushouders in de leeftijd van 18 tot 65 jaar (vanuit de Wet Inburgering) Daarnaast is de gemeente verantwoordelijk voor de huisvesting en de benodigde begeleiding van (AMV-ers) zodra zij de leeftijd van 18 jaar bereiken. Voor AMV 18+ wordt vanuit de Wet Maatschappelijke Ondersteuning begeleiding op maat georganiseerd door de gemeente.

Artikel 10 Stads promotie en communicatie

Doel vanuit de Woonvisie 2013 - 2020:

De Gemeente wenst zich te positioneren als aantrekkelijke woonstad met woonkansen voor iedereen. Daarnaast en in samenhang met 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:

- 10.1 De Partijen stemmen de wijze van communicatie op elkaar af. We delen de successen, waarbij de communicatie transparant is.
- 10.2 De Partijen benaderen elkaar actief in geval van noodzakelijke communicatie.
- 10.3 Partijen maken gezamenlijk een plan om het imago van Schollebaar, de Hoeken en de Rondelen te verbeteren.



Artikel 11 Geschillen

- 11.1 Indien één van de Partijen zich niet houdt aan de (werk)afspraken vindt onderling overleg plaats en wordt de betreffende partij daarop aangesproken.
- 11.2 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.
- 11.3 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.
- 11.4 Als mediation niet leidt tot een oplossing van het geschil, wordt de zaak door de meest gereede 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

Deze samenwerkingsafspraken zijn gesloten voor bepaalde duur. Ze treden in werking op de dag na ondertekening van dit document lopend tot en met 31 december 2019.

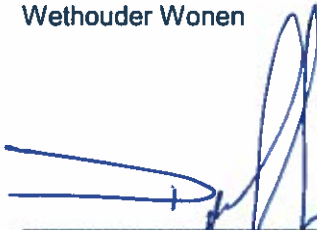
13 december 2018

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

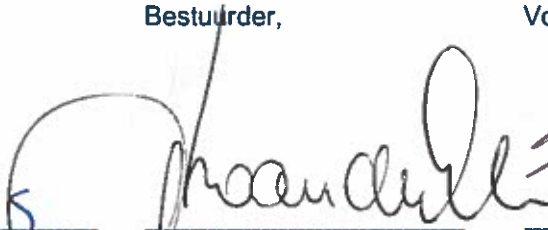
Gemeente
Capelle aan den IJssel,
Wethouder Wonen

Stichting Havensteder,
Bestuurder,

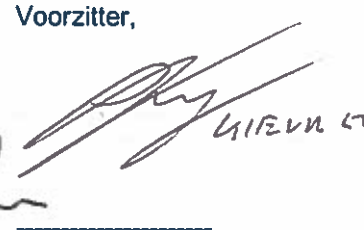
Huurdersraad Capelle
Voorzitter,



de heer D. van Sluis



mevrouw H. van den Berk



de heer C. Kievid

Bijlage 1: Overlegstructuur m.b.t. voortgang Samenwerkingsafspraken

- **Bestuurlijk overleg**
vergaderfrequentie: 2x per jaar
aanwezige bestuurders: bestuurder Havensteder, Wethouder Wonen
ambtelijk: afdelingshoofd SO of unithoofd Wonen Economie
Grondzaken en Geo
Havensteder: sr. projectleider Wijken
HRC: voorzitter, bestuurslid

*(voorjaarsoverleg= terugkijken naar vorige jaar (evaluatie), vooruitkijken naar de rest van het jaar en verdere toekomst (richting op hoofdlijnen voor het 'bod')
(najaarsoverleg= bespreken van (aanscherping) prestatieafspraken).
HRC vergadert alleen mee over onderwerpen m.b.t. de samenwerkingsafspraken,*

- **Directieoverleg**
vergaderfrequentie: 2x per jaar
Havensteder: directeur O&O, Directeur Wonen, sr. projectleider Wijken
Gemeente: afdelingshoofd SO of unithoofd WEGG, beleidsadviseur ,
Wonen*
HRC: bestuursleden

*overleg op hoofdlijnen over alle zaken die Havensteder en Gemeente gezamenlijk aangaan: wonen, leefbaarheid, ontwikkelingen, monitoren samenwerkingsafspraken.
* (andere afdelingshoofden op afroep)*

- **Managementoverleg**
vergaderfrequentie: 1x per 2 maanden
Havensteder: sr. projectleider Wijken, Teamleiders Capelle Zuid/Noord
Gemeente: unithoofd WEGG, beleidsadviseurs Wonen,
beleidsadviseur/afdelingshoofd Stadsbeheer
unithoofd Frontlijn/zorgmarinier,
hoofd unit Veiligheid, wijkregisseurs (+ HRC + ambtelijk
betrokkenen op afroep)*

breed afstemmingsoverleg over alle lopende zaken en nieuwe ontwikkelingen, actualisering woonvisie, kwetsbare woningvoorraad, monitoren samenwerkingsafspraken voorbereiding op directieoverleg.

Voor alle overleggen geldt: we plannen de reeksen in, bij onvoldoende onderwerpen wordt het overleg afgezegd.

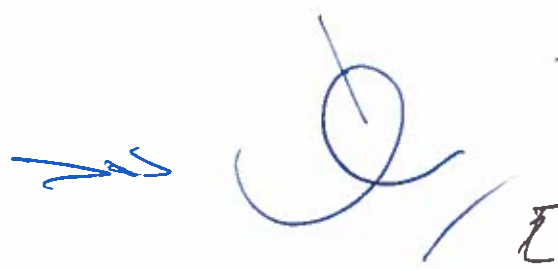


Bijlage 2: Overzicht omvang sociale woningvoorraad Havensteder

Woningvoorraad Capelle (aantallen)	30.619	30.619	30.619	30.619
Woningvoorraad Capelle minus de te slopen woningen in De Hoven (aantallen)	30.619	30.619	30.259	30.259

Jaar	31-12- 2016	31-12- 2017	31-12- 2018	31-12- 2019
Afname verkoop		-64	-60	-60
Afname harmonisatie		-48	-45	-45
Compensatie de Hoven				
Sociale woningen terug		6	6	6
Totaal afname/toename		-106	-99	-99
Soc. Havensteder	9.353	9.247	9.148	9.049
Gevraagd (30%)	9.186	9.186	9.078	9.078
Over/ tekort	167	61	70	-29
Percentage sociaal t.o.v. woningvoorraad (minus te slopen woningen in De Hoven)	30,55%	30,20%	30,23%	29,91%

Sociaal = huurprijs ≤ EUR 710,68 per maand (prijspeil 1 juli 2017)



Afspraken Hoven II / kwetsbare woningvoorraad

Versie 20171205

De ondergetekenden:

I. De **Gemeente Capelle aan den IJssel**, te dezen op grond van artikel 171 lid 2 Gemeentewet en het besluit van de burgemeester d.d. 12 december 2017 rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar wethouder Wonen de heer **D.P. Van Sluis**, ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van Capelle aan den IJssel d.d. 12 december 2017, hierna te noemen: **"de Gemeente"**

en

II. de **Stichting Havensteder**, statutair gevestigd en kantoorhoudende te Rotterdam, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder mevrouw **H. van den Berk**, hierna te noemen: **"Havensteder"**.

Ondergetekenden hierna gezamenlijk ook te noemen: **"Partijen"**.

In overweging nemende dat:

- a. Partijen op 13 december 2017 samen met de Stichting Huurders Raad Capelle aan den IJssel de Samenwerkingsafspraken 2018-2019 ondertekenen, hierna te noemen **"de Samenwerkingsafspraken"**;
- b. de Samenwerkingsafspraken een kader vormen voor nadere uitwerking ten behoeve van een uitvoeringsprogramma, waarin Partijen gezamenlijk kwaliteit toevoegen aan de woningen en de buitenruimte binnen o.a. de buurten de Wiekslag, de Hoeken, de Bongerd/Wingerd en de 747-buurt, zoals deze buurten nader zijn aangeduid op de als bijlage 1 aan deze overeenkomst gehechte overzichtskaart, hierna te noemen **"de Complexen"**;
- c. Partijen samenwerken aan de herontwikkeling van de Hoven II, welke herontwikkeling wordt gekenmerkt door sloop, nieuwbouw en mogelijk deels renovatie;
- d. Partijen voor de financiële haalbaarheid van de sub c. genoemde herontwikkeling een koppeling willen leggen met de aanpak van de Complexen;
- e. Havensteder nieuwbouwlocaties zoekt voor de realisatie van sociale woningvoorraad ter compensatie van de verminderde hoeveelheid sociale woningvoorraad door de herontwikkeling van de Hoven II;
- f. de Gemeente daaraan haar medewerking wil verlenen;
- g. Partijen over bovenstaande afspraken willen maken.

Komen het volgende overeen:

1. De Gemeente zal het bij Havensteder in eigendom zijnde openbaar gebied binnen de Complexen in eigendom, beheer en onderhoud overnemen van Havensteder, zoals dit openbaar gebied nader is aangeduid op de als bijlage 2 aan deze overeenkomst gehechte aankooptekeningen, zodat Havensteder zich volledig kan richten op het toevoegen van extra kwaliteit aan de woningvoorraad en de Gemeente zich volledig kan richten op het toevoegen van extra kwaliteit aan de woonomgeving van de Complexen. Het huidige kwaliteitsniveau van het groenonderhoud, zal daarbij minimaal worden gehandhaafd tot het moment waarop de extra kwaliteit aan de woonomgeving en woningvoorraad wordt toegevoegd. Daartoe zullen Partijen het betreffende openbaar gebied voor eigendomsoverdracht schouwen en de staat van onderhoud vastleggen in een rapportage;
2. Het toevoegen van extra kwaliteit aan de woningvoorraad vraagt om meer dan instandhoudingsonderhoud, zijnde het regulier onderhoud aan de woningen. Partijen zullen daartoe tweejaarlijks een uitvoeringsprogramma vaststellen voor de betreffende periode van twee jaar, voor het eerst bij vaststelling van de prestatieafspraken¹ voor de periode 2018-2019, waarbij wordt uitgegaan

¹ Partijen ook wel bekend als de samenwerkingsafspraken die mede ondertekend worden door de Stichting Huurders Raad Capelle



van levensduurverlengende investeringen in onder meer de Complexen in de periode 2018-2028, zoals dit uitvoeringsprogramma in concept is weergegeven in bijlage 3 voor het deelcomplex Purmerhoek én de eengezinswoningen binnen het complex 747. Uitgangspunt voor deze investeringen is verduurzaming en het energiezuiniger maken van de woningen, waarmee na ingreep sprake is van:

- a. tenminste een groen energielabel C;
 - b. gemiddeld een energielabel B en
 - c. het bereiken van een gemiddelde levensduur van 25 jaar.
3. Het uitvoeringsprogramma tot en met 2019 is in overeenstemming met de meerjaren investerings-desinvesterings en onderhoudsbegroting (MIDOB) van Havensteder, waarin rekening is gehouden met de investeringen in het deelcomplex Purmerhoek, de eengezinswoningen binnen het complex 747 én de Wiekslag;
 4. Eigendomsoverdracht van het openbaar gebied binnen de Complexen aan de Gemeente zal geschieden tegen een koopsom van € 1,-- per (deel)complex, ofwel € 9,-- in totaal, kosten koper plus de daarbij horende fiscale gevolgen, overeenkomstig de in bijlage 4 weergegeven berekening. Kosten voor de kadastrale splitsing van de percelen worden gelijkelijk verdeeld tussen Partijen.
 5. Eigendomsoverdracht van het openbaar gebied binnen de Complexen aan de Gemeente zal zo spoedig mogelijk plaatsvinden na ondertekening van deze Afsprakenbrief, bij voorkeur uiterlijk 1 maart 2018, doch tenminste vóór het contracteren van een ontwikkelaar of ontwikkelcombinatie voor de herontwikkeling van de Hoven II, met gelijktijdige betaling van de koopsom. Op het moment van eigendomsoverdracht zal de Gemeente een vergoeding betalen aan Havensteder voor het beheer en onderhoud van het openbaar gebied binnen de Complexen over de periode van 1 januari 2018 tot en met de dag van eigendomsoverdracht. Deze vergoeding bedraagt € 450,-- per kalenderdag, te vermeerderen met BTW;
 6. Voor de datum van eigendomsoverdracht zal Havensteder de in bijlage 5 genoemde gegevens betreffende het openbaar gebied binnen de Complexen verstrekken aan de Gemeente.
 7. De besparing die Havensteder realiseert op het onderhoud van het openbaar gebied binnen de Complexen levert een bijdrage aan de door Partijen opgestelde business-case Hoven II.
 8. Indien de investeringen in de woningvoorraad niet worden uitgevoerd overeenkomstig het op te stellen uitvoeringsprogramma, dan is Havensteder gehouden het openbaar gebied rond het betreffende (deel)complex terug in eigendom, beheer en onderhoud te nemen van de Gemeente tegen een koopsom van € 1,-- per (deel)complex, kosten koper plus de daarbij horende fiscale gevolgen. Alsdan vindt geen verrekening plaats van kosten voor beheer en onderhoud van het betreffende openbaar gebied die de Gemeente heeft gemaakt tot het moment van teruglevering.
 9. Indien het groenonderhoud en investeringen in het openbaar groen niet worden uitgevoerd overeenkomstig het op te stellen uitvoeringsprogramma, dan zal Havensteder niet gehouden zijn aan de afspraken van het uitvoeringsprogramma.
 10. Partijen maken in 2017 afspraken over nieuwbouwlocaties voor de realisatie van sociale woningvoorraad door Havensteder, waarbij inzichtelijk wordt gemaakt welke locaties onder welke voorwaarden in aanmerking komen voor realisatie van sociale woningvoorraad. Tot deze mogelijke locaties behoren het 'Blinkert-gebied' en 'Fascinatio NK-1'. Partijen streven naar ondertekening van de afspraken vóór het contracteren van een ontwikkelaar of ontwikkelcombinatie voor de herontwikkeling van de Hoven II, waarna deze afspraken zullen worden opgenomen in de tweejaarlijkse prestatieafspraken tussen Havensteder en de Gemeente.
 11. Indien Partijen na ondertekening van deze afspraken een deel van het openbaar gebied binnen de Complexen willen bestemmen voor de realisatie van woningvoorraad door Havensteder, dan zal dat betreffende deel door de Gemeente in eigendom worden overgedragen aan Havensteder tegen een koopsom van € 1,-- kosten koper voorafgaand aan de realisatie van die woningvoorraad.

aan den IJssel. Zie ook de considerans, sub a.



betreffende deel door de Gemeente in eigendom worden overgedragen aan Havensteder tegen een koopsom van € 1,— kosten koper voorafgaand aan de realisatie van die woningvoorraad.

12. Onderhavige afspraken gaan in na ondertekening van deze brief door Partijen en worden beëindigd, zonder dat enige ongedaanmakingsverplichting ontstaat, te allen tijde op 31 december 2028, tenzij Partijen gezamenlijk besluiten deze afspraken eerder te beëindigen. Alsdan dient beëindiging door beide Partijen schriftelijk te worden bevestigd. Tevens worden deze afspraken als beëindigd beschouwd indien de aanbestedingsprocedure voor de herontwikkeling van de Hoven II voortijdig wordt beëindigd, danwel wanneer deze aanbestedingsprocedure niet leidt tot het selecteren van een marktpartij voor de herontwikkeling van de Hoven II, in welke gevallen wel sprake zal zijn van een ongedaanmakingsverplichting.

Aldus afgesproken en in tweevoud ondertekend, d.d. 13 december 2017 te Capelle aan den IJssel.

Gemeente Capelle aan den IJssel,
Wethouder Wonen,

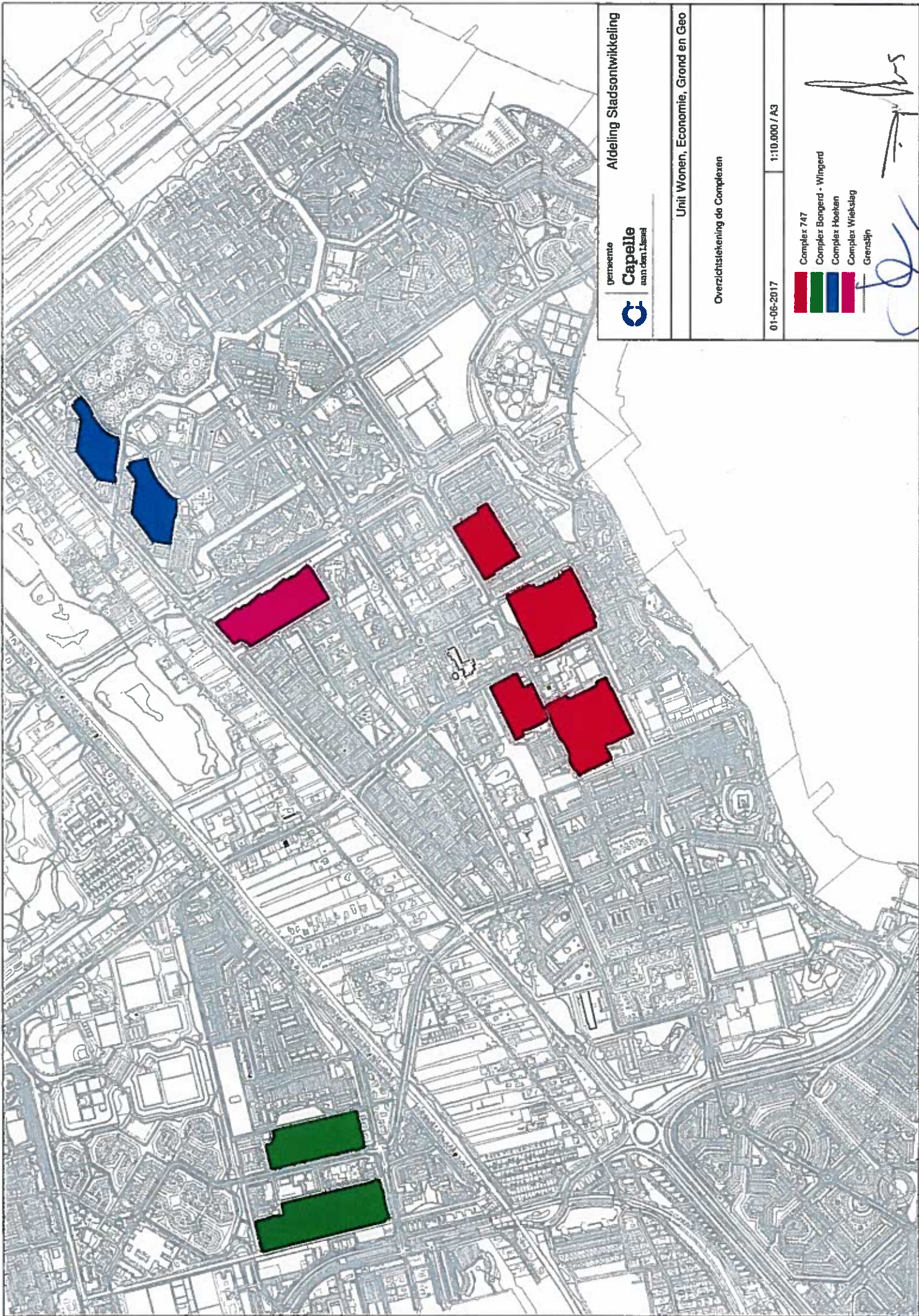
Stichting Havensteder,
Bestuurder,


de heer D.P. van Sluis


mevrouw H. van den Berk

Bijlagen:

1. Overzichtstekening van de Complexen;
2. Aankooptekeningen;
 - a. Aankooptekening openbaar gebied, zijnde eigendom Havensteder, binnen het complex Wiekslag
 - b. Aankooptekening Openbaar gebied, zijnde eigendom Havensteder, binnen het complex 747 (deel 1/Kievitslaan)
 - c. Aankooptekening Openbaar gebied, zijnde eigendom Havensteder, binnen het complex 747 (deel 2 / Reigerlaan)
 - d. Aankooptekening Openbaar gebied, zijnde eigendom Havensteder, binnen het complex 747 (deel 3 / Karekiet)
 - e. Aankooptekening Openbaar gebied, zijnde eigendom Havensteder, binnen het complex 747 (deel 4 / Meeuwensingel)
 - f. Aankooptekening Openbaar gebied, zijnde eigendom Havensteder, binnen het complex Hoeken (deel 1 / Purmerhoek)
 - g. Aankooptekening Openbaar gebied, zijnde eigendom Havensteder, binnen het complex Hoeken (deel 2 / Schermerhoek)
 - h. Aankooptekening Openbaar gebied, zijnde eigendom Havensteder, binnen het complex Bongerd / Dotterlei
 - i. Aankooptekening Openbaar gebied, zijnde eigendom Havensteder, binnen het complex Wingerd
 - j. Overzichtstekening aankoop openbaar gebied Havensteder kwetsbare woningvoorraad
3. Investeringsschema;
4. Berekening koopsom;
5. Revisiegegevens;



Afdeling Stadsontwikkeling



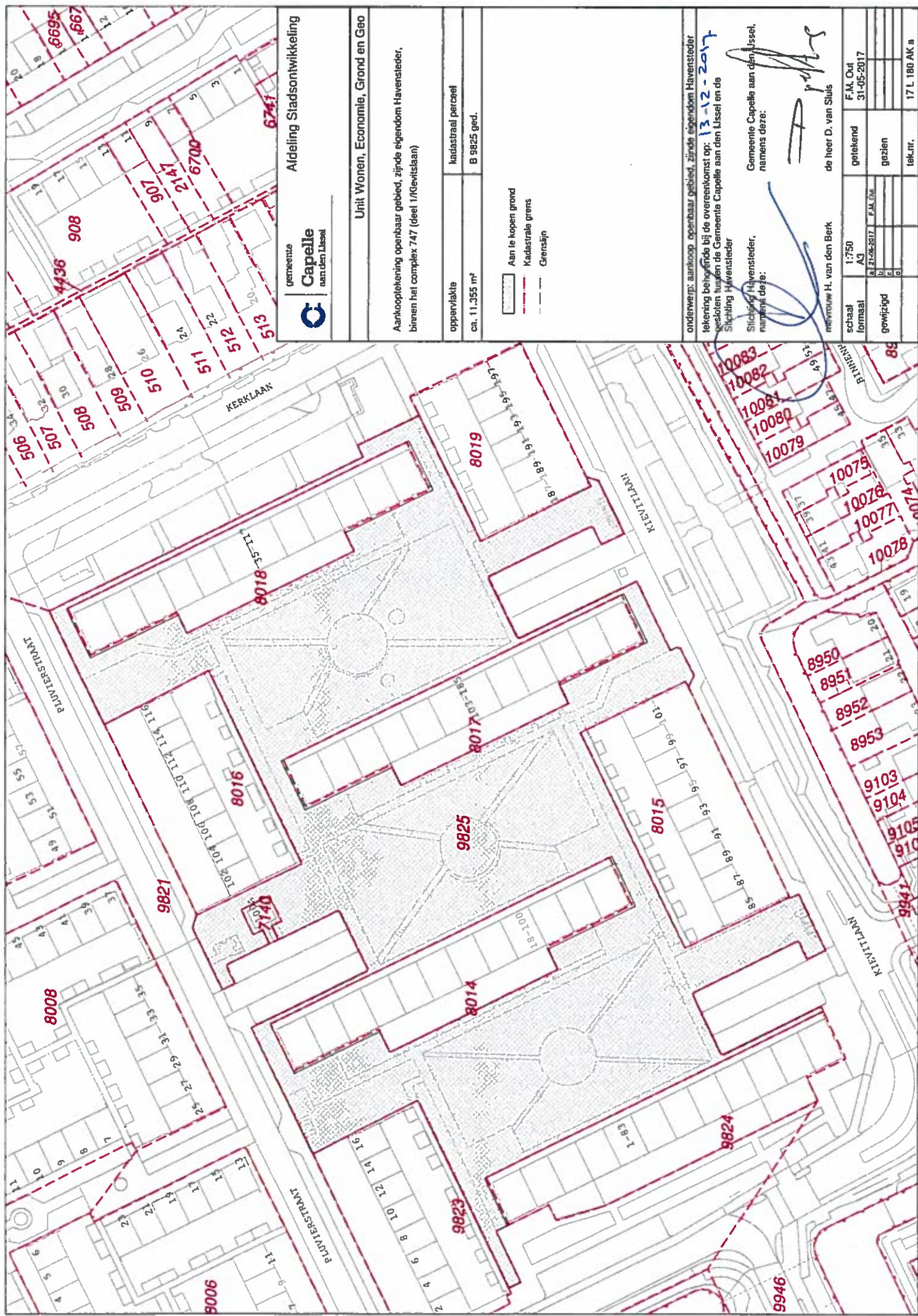
Unit Wonen, Economie, Grond en Geo

Overzichtsteking de Complexen

01-06-2017

1:10.000 / A3

- Complex 747
- Complex Bongerd - Wingerd
- Complex Hoeken
- Complex Wiekslag
- Grenslijn



gemeente
Capelle
 aan den IJssel

Aldeling Stadsontwikkeling

Unit Wonen, Economie, Grond en Geo

Aankoopketening openbaar gebied, zijnde eigendom Havensteder, binnen het complex 747 (deel 1/Krevitslaan)

oppervlakte ca. 11.355 m²
 kadastraal perceel B 9825 ged.

Aan te kopen grond
 Kadastrale grens
 Grenslijn

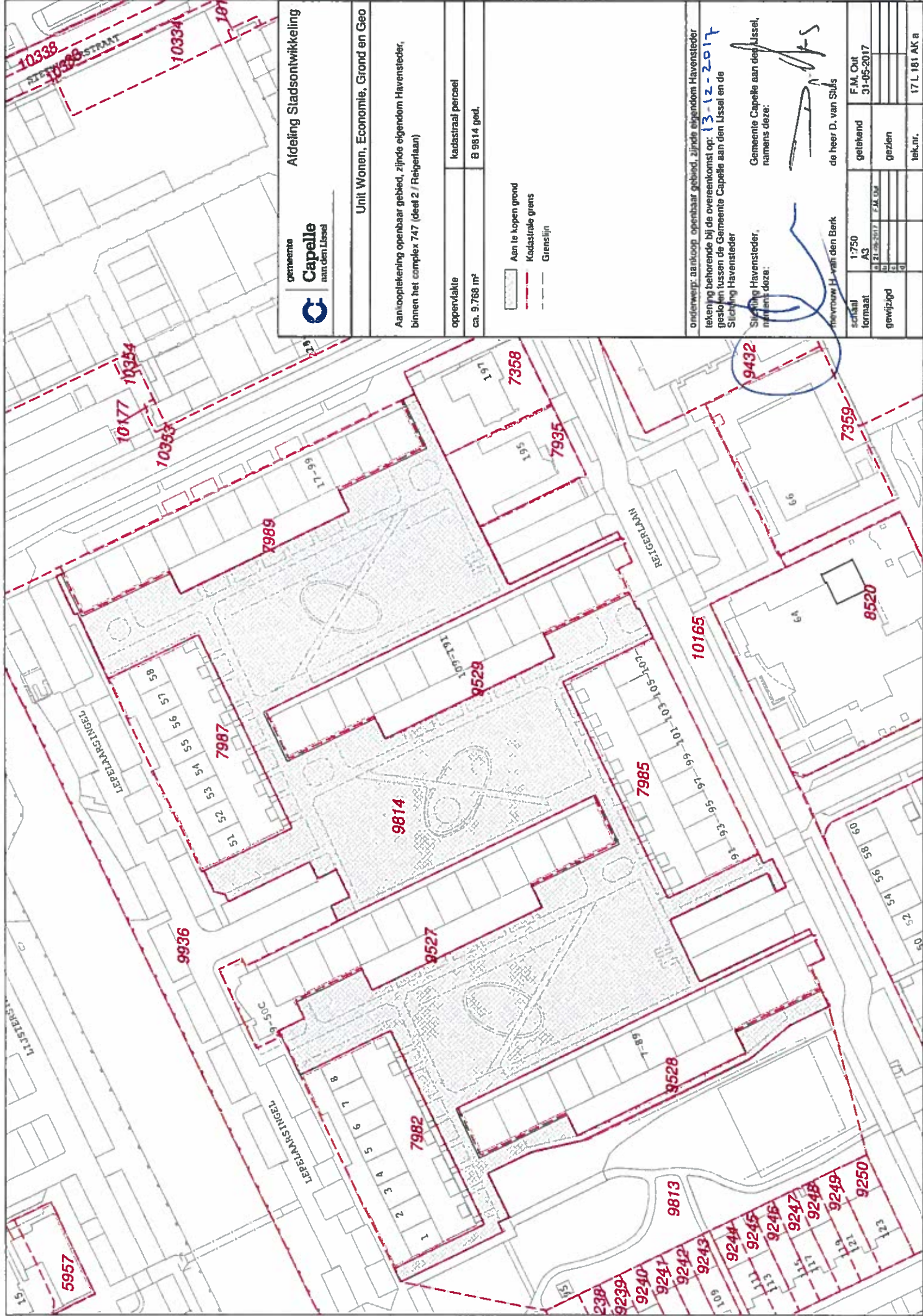
onderwerp: aankoop openbaar gebied, zijnde eigendom Havensteder
 tekening betrekende bij de overeenkomst op: 13-12-2017
 gesloten tussen de Gemeente Capelle aan den IJssel en de
 Stichting Havensteder

Stichting Havensteder,
 namens de heer:

Gemeente Capelle aan den IJssel,
 namens de heer:

mevrouw H. van den Berk

schaal 1:750	getekend 31-05-2017	F.M. Out
formaat A3	gezien	
gewijzigd		
		tek.nnr. 17 L 180 AK a



gemeente
Capelle
 aan den IJssel

Afdeling Stadsontwikkeling

Unit Wonen, Economie, Grond en Geo

Aanloopkleing openbaar gebied, zijnde eigendom Havensteder, binnen het complex 747 (deel 2 / Reigerlaan)

oppervlakte	kadastraal perceel
ca. 9.768 m ²	B 9814 geed.

- Aan te kopen grond
- Kadastrale grens
- Grenslijn

onderwerp: aankoop openbaar gebied, zijnde eigendom Havensteder tekening betorende bij de overeenkomst op: 13-12-2017 gesloten tussen de Gemeente Capelle aan den IJssel en de Stichting Havensteder

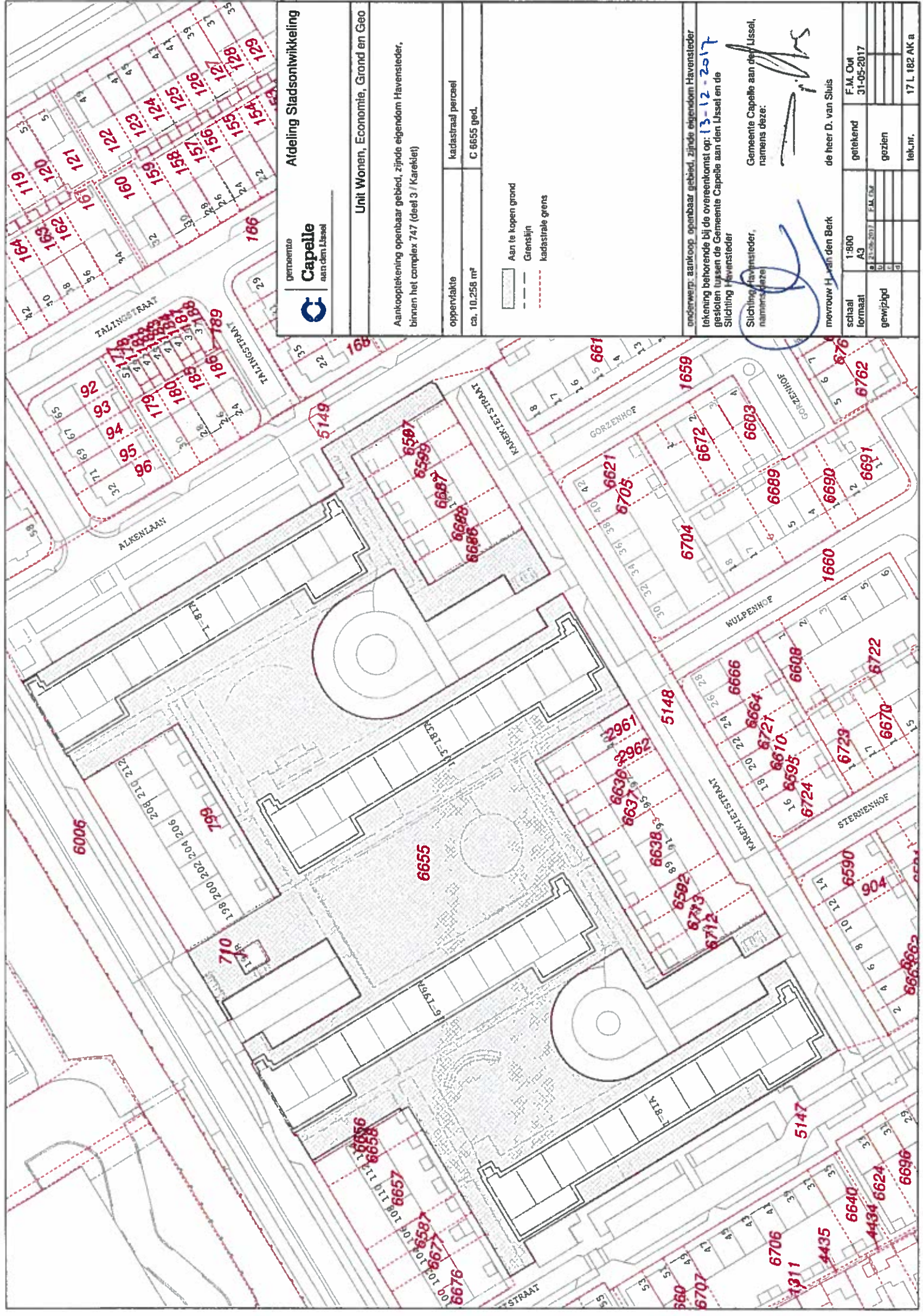
Stichting Havensteder, namens deze.

Gemeente Capelle aan den IJssel, namens deze.

de heer D. van Stils

Mevrouw H. van den Berk

schaal	1:750	F.M. Out
formaat	A3	31-05-2017
gewijzigd		getekend
		gezien
		tek.nr.
		17 L 181 AK a



gemeente
Capelle
 aan den IJssel

Afdeling Stadsontwikkeling

Unit Wonen, Economie, Grond en Geo

Aankooptekening openbaar gebied, zijnde eigendom Havensteder, binnen het complex 747 (deel 3 / Karekiet)

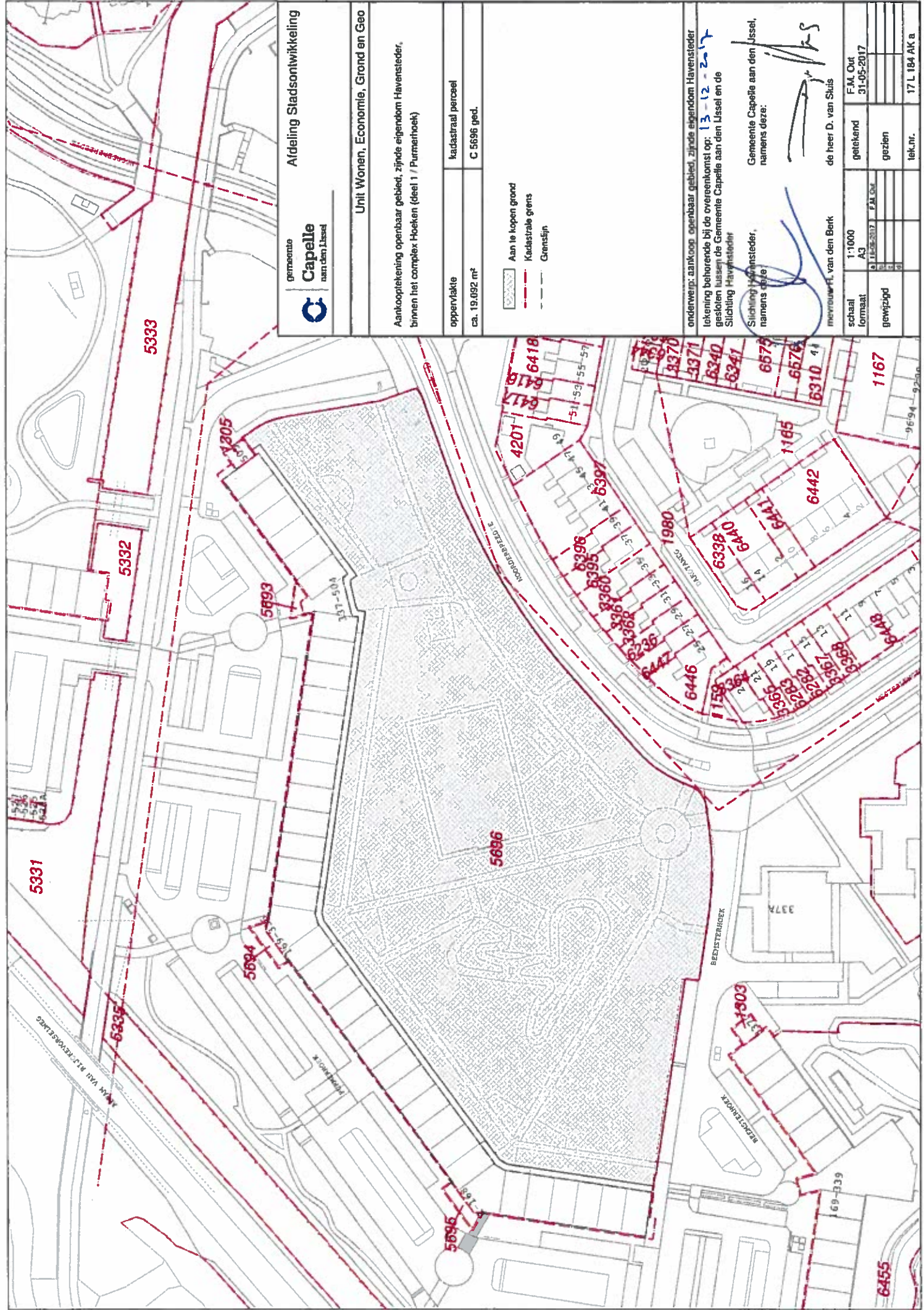
oppervlakte ca. 10.258 m²
 kadastraal perceel C 8655 ged.

- Aan te kopen grond
- Grenslijn
- kadastrale grens

onderwerp: aankoop openbaar gebied, zijnde eigendom Havensteder
 tekening behorende bij de overeenkomst op: 13-12-2017
 gesloten tussen de Gemeente Capelle aan den IJssel en de
 Stichting Havensteder

Stichting Havensteder,
 namens deze:

de heer D. van Sluis
 mevrouw H. van den Berk
 schaal 1:800
 formaat A3
 gewijzigd 06-05-2017
 F.M. Out
 getekend 31-05-2017
 gozien
 tek.nr. 17.L 182 AK a



gemeente
Capelle
 aan den IJssel

Afdeling Stadsontwikkeling

Unit Wonen, Economie, Grond en Geo

Aankooptekening openbaar gebied, zijnde eigendom Havensteder, binnen het complex Hoeken (deel 1 / Purmerhoek)

oppervlakte
 ca. 19.092 m²

kadastraal perceel
 C 5696 ped.

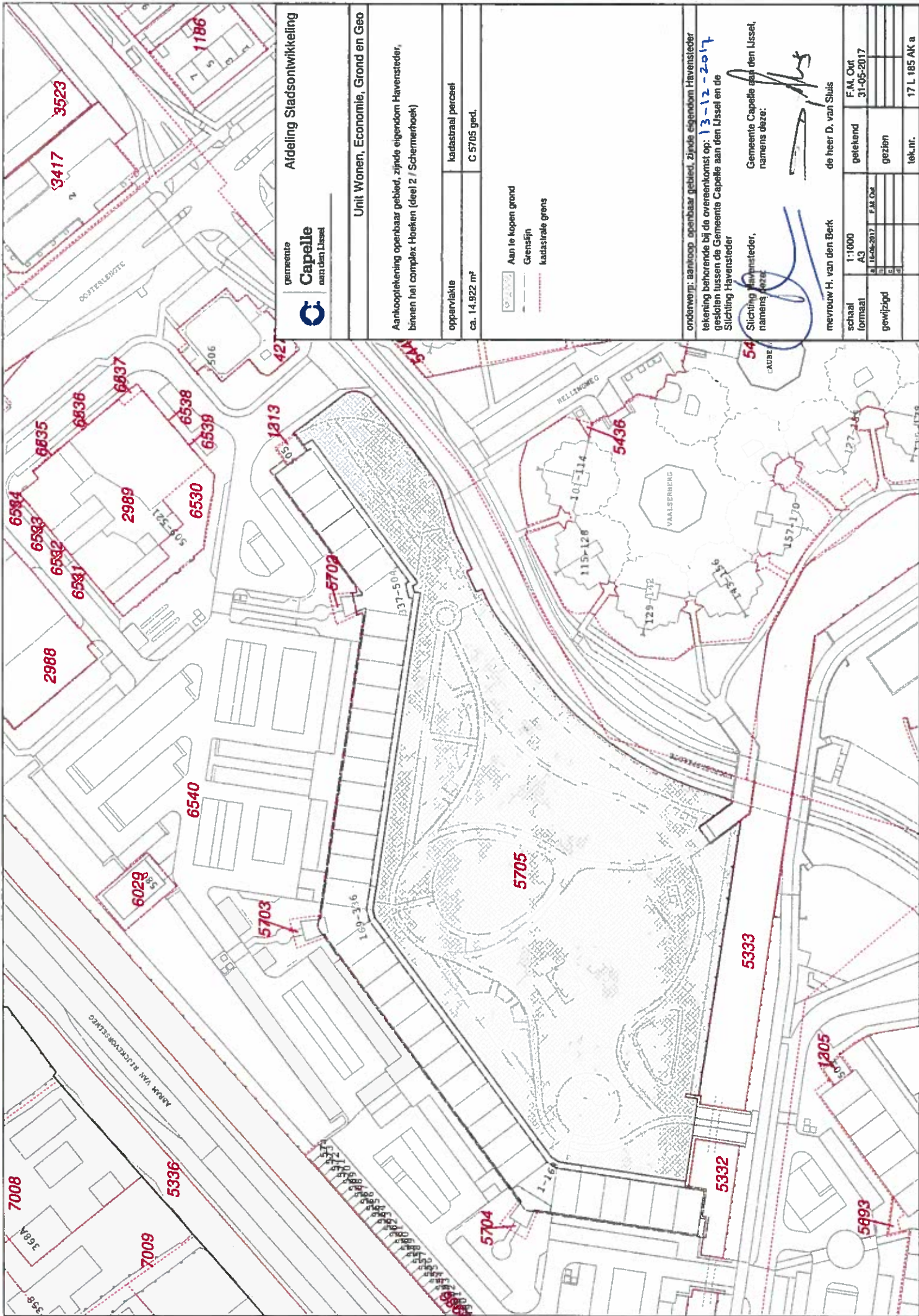
- Aan te kopen grond
- Kadastrale grens
- Grenslijn

onderwerp: aankoop openbaar gebied, zijnde eigendom Havensteder
 tekening behorende bij de overeenkomst op: 13-12-2017
 gesloten tussen de Gemeente Capelle aan den IJssel en de
 Stichting Havensteder

Stichting Havensteder,
 namens deze:

de heer D. van Skuis

schaal 1:1000	FM Out 31-05-2017
formaat A3	getekend
gewijzigd	gezien
	tek.nr. 17L 184 AK a



gemeente **Capelle** aan den IJssel

Afdeling Stadsontwikkeling

Unit Wonen, Economie, Grond en Geo

Aankooptekening openbaar gebied, zijnde eigendom Havensteder, binnen het complex Hoeken (deel 2 / Schermerhoek)

oppervlakte ca. 14.922 m²

kadastraal perceel C 5705 ged.

Aan te kopen grond
 Grenslijn
 kadastrale grens

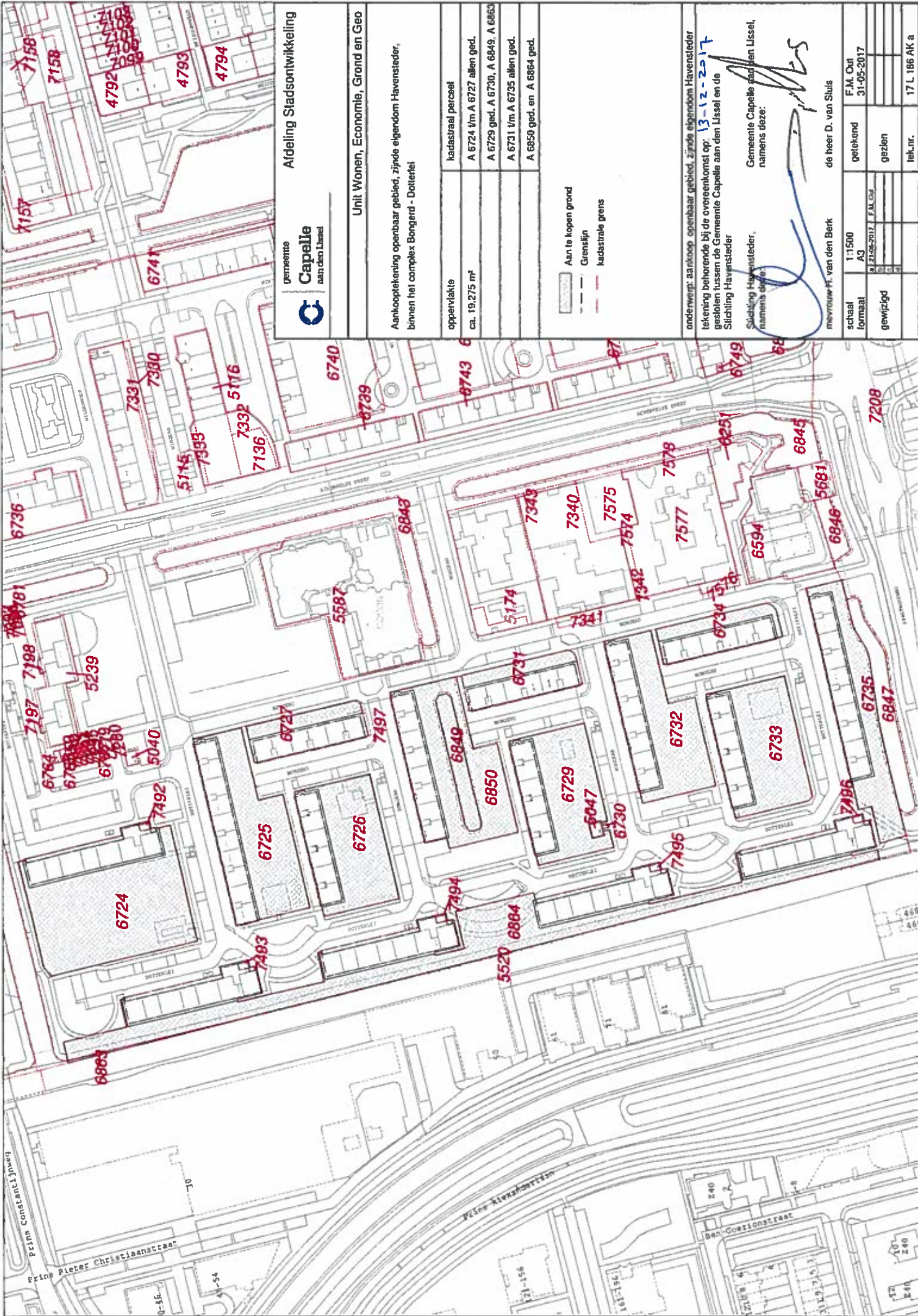
onderwerp: aankoop openbaar gebied, zijnde eigendom Havensteder tekening behorende bij de overeenkomst op: 13-12-2017 gesloten tussen de Gemeente Capelle aan den IJssel en de Stichting Havensteder

Stichting Havensteder, namens deze: *[Handwritten signature]*

Gemeente Capelle aan den IJssel, namens deze: *[Handwritten signature]*

mevrouw H. van den Berk de heer D. van Sluis

1:1000	F.M. Out
A3	31-05-2017
8 11-06-2017	F.M. Out
gewijzigd	gezien
	tek.nr. 17L 185 AK a



gemeente
Capelle
 aan den IJssel

Afdeling Stadsontwikkeling

Unit Wonen, Economie, Grond en Geo

Aankoopkoning openbaar gebied, zijde eigendom Havensteder, binnen het complex Bongerd - Dofferiet

oppervlakte	kadastraal perceel
ca. 19.275 m ²	A 6724 t/m A 6727 allen ged.
	A 6729 ged. A 6730, A 6849, A 6863
	A 6731 t/m A 6735 allen ged.
	A 6850 ged. en A 6864 ged.

- Aan te kopen grond
- Grenslijn
- kadastrale grens

onderwerp: aankoop openbaar gebied, zijde eigendom Havensteder tekening behorende bij de overeenkomst op: 13-12-2017 gesloten tussen de Gemeente Capelle aan den IJssel en de Stichting Havensteder

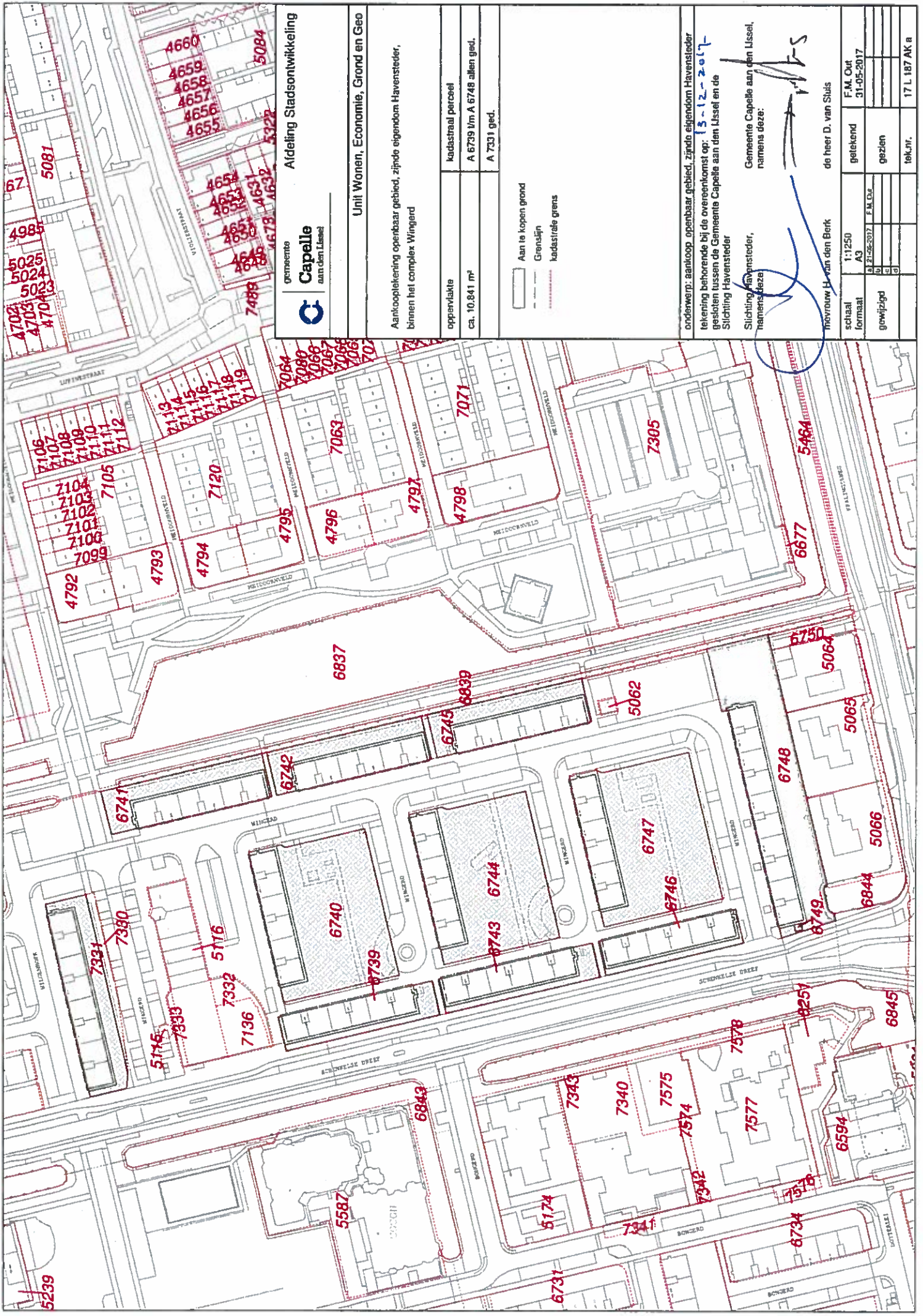
Stichting Havensteder, namens de heer D. van Sluis

Gemeente Capelle aan den IJssel, namens deze:



de heer D. van Sluis

schaal	1:1500	F.M. Out
formaat	A3	31-05-2017
gewijzigd	0 21-05-2017 / F.M. Out	getekend
		gezien
		tek.nr. 17L 186 AK a



Afdeling Stadsontwikkeling



Unit Wonen, Economie, Grond en Geo

Aankoopkeuring operbaar gebied, zijnde eigendom Havensteder, binnen het complex Wingerd

oppervlakte	kadastraal perceel
ca. 10.841 m ²	A 6739 t/m A 6748 allen ged.
	A 7331 ged.

- Aan te kopen grond
- Grenslijn
- kadastrale grens

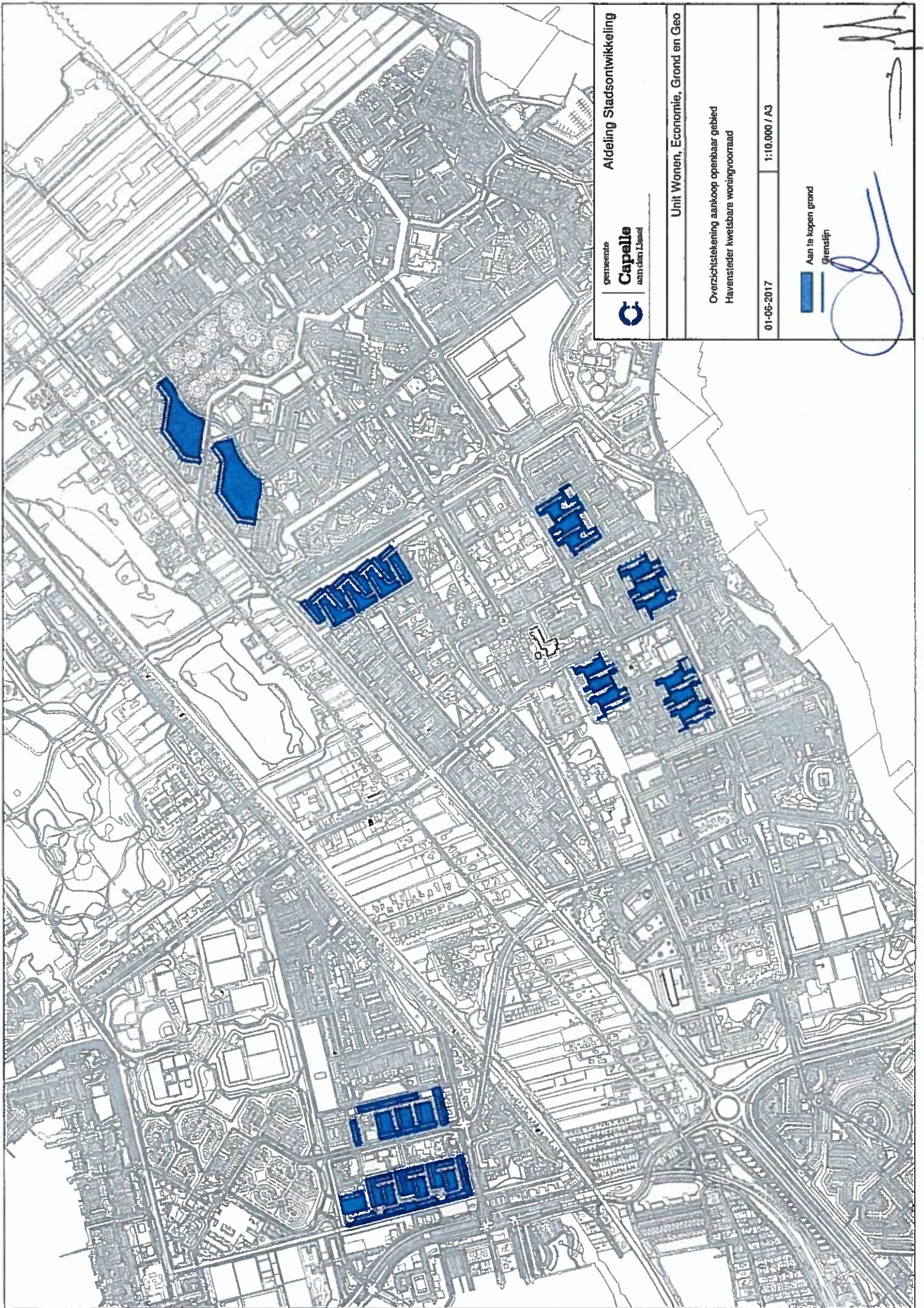
onderwerp: aankoop operbaar gebied, zijnde eigendom Havensteder tekening behorende bij de overeenkomst op: 13-12-2017- gesloten tussen de Gemeente Capelle aan den IJssel en de Stichting Havensteder

Stichting Havensteder, namens deze

Gemeente Capelle aan den IJssel, namens deze: *[Handwritten signature]*

mevrouw H. van den Berk de heer D. van Sluis

schaal	1:1250	F.M. Out
formaat	A3	31-05-2017
gewijzigd	0	gezien
	0	tek.nf.
	0	17 L 187 AK a



Afdeling Stadsontwikkeling



Unit Wonen, Economie, Grond en Geo

Overzichtstekening aankoop openbaar gebied
Havensteder kwetsbare woningvoorraad

01-06-2017 1:10.000 / A3

Aan te kopen grond
Grenslijn

Bijlage 3: Investeringschema

I. Uitvoering per jaar

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Purmerhoek											
Schermerhoek											
Wiekslag											
747 egw											
747 mgw											
Bongerd/Wingerd											

II. Investerings per complex

Purmerhoek

Levensduurverlenging 25 jaar, 70% instemming huurders benodigd.

Van energielabel F naar B.

Technische maatregelen; asbest verwijderen gevel, isoleren spouw/gevelpaneel, verwarming vervangen naar twee-pijps systeem (zonder gas), liften gelijk sluitend, dakisolatie, rc-waarde 6, beton reparatie, mechanische ventilatie verbetering, extra budget aardwarmte onderzoek mogelijkheden, brandveiligheid en leidingen/riolering etc.

Sociale maatregelen; basis massaliteit doorbreken en hekwerk (buiten), afsluiten galerijen en liftpleinen, led lampen, trappenhuisen, coating, sociale inzet (nog de definiëren i.s.m. IPT/EPT) en architect.

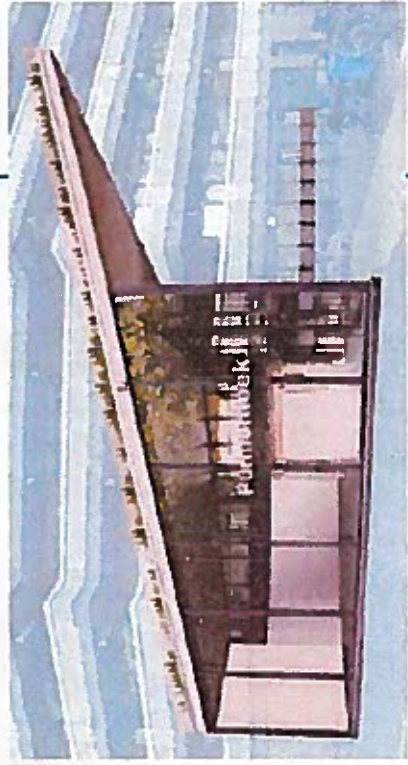
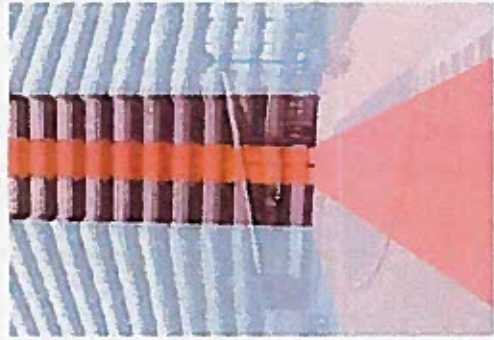
747 egw

na-isoleren gevelpuien en verbetering gevelpuien, voegwerk () en dakranden.

Van energielabel F naar B.

Investerings in de kwetsbare woningvoorraad De Purmerhoek

gemeente **Capelle**
aan den IJssel

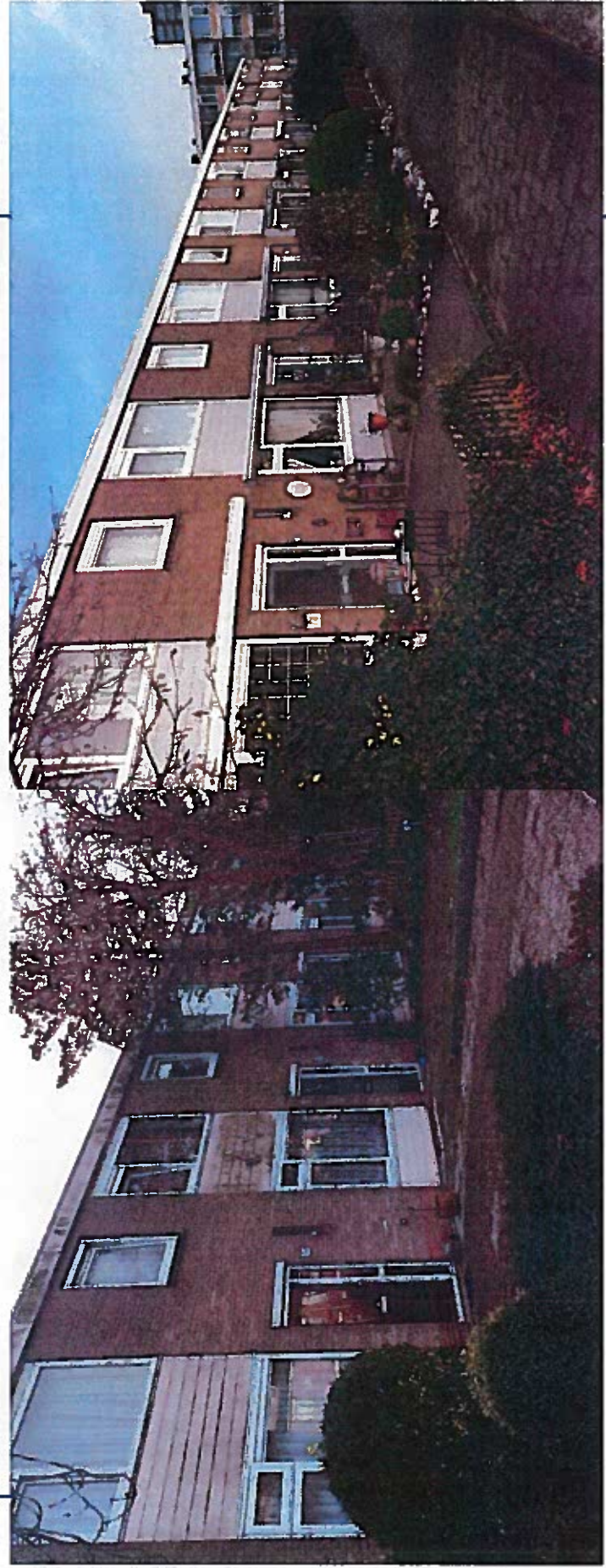


Leesbaar maken van de sigglarnen

Handwritten signature or mark in blue ink.

Handwritten signature or mark in blue ink.

**Investerings in
de kwetsbare woningvoorraad
eengezinswoningen 747**



A
2
P

Bijlage 4: Berekening koopsom

(deel)complex	koopsom
1 Wiekslag	€ 1,00
2 747 (deel 1 / Kievitslaan)	€ 1,00
3 747 (deel 2 / Reigerlaan)	€ 1,00
4 747 (deel 3 / Karekiet)	€ 1,00
5 747 (deel 4 / Meeuwensingel)	€ 1,00
6 Hoeken (deel 1 / Purmerhoek)	€ 1,00
7 Hoeken (deel 2 / Schermerhoek)	€ 1,00
8 Bongerd / Dotterlei	€ 1,00
9 Wingerd	€ 1,00
<hr/>	
Totaal	€ 9,00



H. S.

Bijlage 5: Revisiegegevens

Gegevens / antwoorden aan te leveren door Havensteder vóór eigendomsoverdracht

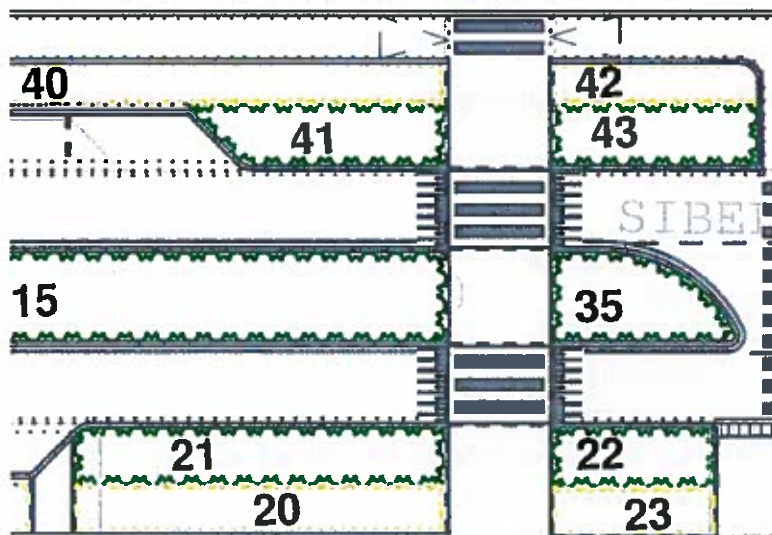
Groen

Grafisch

- De situatie dient ingemeten te worden en digitaal te worden vastgelegd conform BGT-IMGeo
- Grafisch bestand in dwg-formaat.

Plantvakken (begroeiing bestaande uit beplanting of gras)

- Beplantingstekening (hieronder voorbeeld)



- Sortimentslijst per vak (hieronder voorbeeld)

nummer	oppervlakte (m ²)	oppervlakte (m ²)	soort	naam gewas	maat	aantal m ²	plantverband	opmerkingen
4	48	125		Forsythia MB04/D10	25-30.C1.5		B050	
7	51	125		Forsythia MB04/D10	25-30.C1.5		B050	
8		339		gras				
9	236	150		Forsythia crata 'Tutgold'	60-80.W		60-60	
		150		Spiraea japonica 'Carpus'	25-30.C1.5		60-60	
		150		Corydalis lutea 'Cory'	40-50.C1.5		60-60	
		150		Hamamelis virginica 'Tutgold'	30-40.C2		60-60	5 groepen van 30 stuks, verspreid
		3		Hamamelis virginica 'Tutgold'	125-150.RL		60-60	verspreid
		3		Amelanchier lamarckii	125-150.RL		60-60	verspreid
		8		Mibuschus yunnan 'Woodbridge'	95.LC		60-60	verspreid
		5		Physocarpus opulifolius 'Dobson'	60-80.W		60-60	verspreid

- Jaar van aanleg

Bomen

Zie voor definities en klasse-indelingen het Handboek Bomen van Norminstituut Bomen, www.norminstituutbomen.nl

Per boom worden minimaal de volgende items aangeleverd:

- ingemeten standplaats (x, y)
- boomsoort
- jaar van aanplant
- boomtype
- standplaats
- stamdiameterklasse
- boomhoogteklasse
- conditie
- gegevens Boomveiligheidscontrole (BVC), niet ouder dan 3 jaar. BVC uitgevoerd zoals beschreven in Handboek Bomen.

Speeltoestellen

1. Speeltoestel, hoeveel staan er op een speelplaats en wat zijn dit voor speeltoestellen?
2. Leverancier(s) van de speeltoestellen?
3. Leverancier(s) van de ondergronden?
4. Zijn de speeltoestellen met meerdere speelmogelijkheden (dus speelhuis met glijbaan of veerwip) oftewel; speelwaarde?
5. Over wat voor soort ondergrond hebben we het: zand, rubberen ondergrond, gietrubber, houtsnippers, kunstgras?
6. Wat zijn de cm dikte van de rubberen ondergronden?
7. Wat is de oppervlakte van de speelplaats?
8. Wat zijn de materialen van de speeltoestellen?
9. Hoe vinden de inspecties plaats? Jaarlijks, functioneel?
10. Hoe vinden de reparaties plaats van de speeltoestellen?
11. Hoe vindt het onderhoud plaats van de ondergronden? Wat als het zand is, hoe vaak wordt dit ververs? Wordt het kunstgras schoongespoten?
12. Hoe vindt het onderhoud plaats van de speeltoestellen?
13. Zijn er hekken geplaatst om de speelplaatsen? Of bij de trapvelden?
14. Is er een logboek die bijgehouden is van deze speeltoestellen/ speelplaatsen?



Bijlage 4: Overzicht complexen met duurzaamheidsingrepen door Havensteder

complexnaam	maatregel	2018	2019
Aquarel/Grafiek WON	Duurzaamheid: Vloerisolatie		59
Bandahof WON	Duurzaamheid: dakisolatie		13
Bloemenbuurt-oost WON	Duurzaamheid: Vloerisolatie	147	
Capelle West EGW WON	Duurzaamheid: Vloerisolatie	203	
Dekema/Musch/Burgerharterf EGW WON	Duurzaamheid: Vloerisolatie		42
Feest/Vreugdeddans EGW WON	Duurzaamheid: Vloerisolatie		44
Karenina/Dammanerf WON	Duurzaamheid: Vloerisolatie		14
Kievitlaan Oost MGW WON	Duurzaamheid totale schilproject	211	
Kievitlaan West EGW WON	Duurzaamheid: glas en spouw	103	
Kievitlaan West MGW WON	Duurzaamheid totale schilproject		168
Minoes/Machteld/Hilde/Jacobserf WON	Duurzaamheid: Vloerisolatie		145
Oude Plaats Noord WON	Duurzaamheid: Vloerisolatie	41	
	Duurzaamheid: glas en spouw		(41)
Oude Plaats Zuid WON	Duurzaamheid: Vloerisolatie	123	
Reigerlaan Noord EGW WON	Duurzaamheid: Vloerisolatie		25
Reigerlaan Noord MGW WON	Duurzaamheid totale schilproject		174
Reigerlaan Zuid EGW WON	Duurzaamheid: Vloerisolatie		115
Stoel/Vuur/Klepper/Pauwendans EGW WON	Duurzaamheid: Vloerisolatie		39
Vivaldistraat WON	Duurzaamheid: glas en spouw		47
	Totaal aantal woningen per jaar	828	885
	Totaal 2018 - 2019	1713	




Bijlage 5: Takenpakket Wijkbeheerderplus Havensteder

Algemeen:

De Rondelen en de Hoekenbuurt zijn grote naoorlogse hoogbouw flats. Hier wonen veel mensen, met een grote diversiteit aan leefstijlen met elkaar samen. De leefbaarheid staat hierdoor soms meer onder druk. Havensteder voert daarom intensief wijkbeheer in voor een effectieve projectperiode van vooralsnog 1 jaar. Om dit mogelijk te maken moet Havensteder voor de projectperiode één fte wijkbeheer extra aanstellen in Capelle aan den IJssel. Waarbij de voorwaarde is dat de extra personele lasten voor 50% voor rekening van Havensteder komen en 50% verrekend zal worden in de servicekosten van het betreffend complex. (Na goedkeuring van 70% van de huurders). Na 9 maanden volgt evaluatie met Partijen waarna besloten kan worden het project te verlengen of te beëindigen wanneer met deze extra inzet niet de gewenste resultaten worden gehaald. Om, bij de evaluatie, te kunnen toetsen of het gewenste resultaat is bereikt zal er bij de start van het project een nulmeting worden gehouden. Deze nulmeting zal uitgevoerd worden aan de hand van vragen die gesteld worden aan de huurders om inzicht te krijgen welke zaken onze huurders opgelost willen hebben. De vragen en de wijze van uitvoeren van de nulmeting zal in overleg met de HRC georganiseerd worden.

Het intensief wijkbeheer in deze complexen houdt extra het volgende in:

Eén wijkbeheerder voor de Rondelen (excl. Valeriusrondel lang)

Eén wijkbeheerder voor Purmer- en Schermerhoek

Door de inzet van een wijkbeheerder speciaal op deze complexen zijn er meer uren beschikbaar voor de werkzaamheden van de wijkbeheerder.

De wijkbeheerder heeft een kantoor in zowel de Rondelen als de Hoeken. Deze ruimte wordt eveneens gebruikt door de stadsmarinier. Hiermee is ook de samenwerking en afstemming met de gemeente geborgd.

De wijkbeheerderplus zal tevens tweemaal per maand een avondcontrole uitvoeren. Hiermee zal ook de herkenbaarheid van de wijkbeheerder vergroot worden.

Wekelijkse controle van alle portieken, trappenhuizen, galerijen en bergingen. Hierbij proactief nalopen van hang- en sluitwerk, verlichting en installaties

Op basis van incidentanalyses dagelijks specifieke inzet

Driemaal per week een spreekuur van 1 uur.

Geeft uitvoering aan de beheermaatregel "Vervuiler betaalt".

Opzetten en onderhouden van een bewonersnetwerk ala portieksherrifs en samenwerken met bestaande bewonersnetwerken

Houdt het welzijn van bewoners in de gaten en zoekt daarbij actief de samenwerking op met de woonconsulent, zorginstellingen en stichting Welzijn Capelle

Onderstaande de reguliere taken van de wijkbeheerder.

Resultaatgebied 1: Sociaal beheer

- Signaleert problemen (technisch of sociaal van aard) en ondernemeet actie hierop: volgt de voortgang van de oplossing, betreft hierbij indien nodig in- en externe partners, en schaaft op indien de oplossing stopt;
- Controleert de woonomgeving en draagt zorg voor de handhaving (brengt eventueel kosten in rekening);
- Voert kennismakingsgesprekken met nieuwe bewoners incl voorstellen aan de burens.
- Informeert bewoners en verwijst hen waar nodig door naar instanties of collega's;
- Spreekt bewoners aan bij het niet naleven van de wet- en regelgeving op het vlak van schoon-heel-veilig binnen de wijk en het complex;
- Onderhoudt regelmatig contact met externe partijen (zoals gemeenten);
- Weet wat er in de wijk speelt en deelt deze kennis waar relevant met collega's (deelname in IPT's);
- Ondernemeet actie indien bewoners hun woonomgeving verwaarlozen (bijvoorbeeld tuinaanpak, grofvuil, portiek, schotels);
- Zorgt voor correspondentie richting de bewoners (standaardbrieven);
- Neemt deel aan bewoner overleggen, met als doel te inventariseren wat er speelt in de wijk en de bewoners te informeren over de lopende zaken en ontwikkelingen vanuit Havensteder;
- Monitort de voortgang van uitgezette acties/oplossingen en stuurt waar nodig bij;
- Zet zich indien nodig in voor VvE's.

Resultaatgebied 2: Leefbaarheid, schoon, heel en veilig

- Draagt bij aan een prettige leefomgeving voor de bewoners;



- Stemt de uitvoering van werkzaamheden af met aannemers en derden op het vlak van schoon-heel-veilig binnen leefbaarheidsprojecten;
- Informeert en stemt waar nodig af met bewoners over de uitvoering en voortgang van de lopende zaken binnen leefbaarheidsprojecten;
- Kan eigen acties ontwikkelen en budget Wijkbeheer inzetten ten behoeve van leefbaarheid;
- Spreekt bewoners aan en voert overlastgesprekken, bij klantgedrag dat 'schoon, heel en veilig' negatief beïnvloedt;
- Voert bemiddelingsgesprekken tussen huurders om overlast te voorkomen of verhelpen;
- Treft preventieve maatregelen ten behoeve van leefbaarheid (kan leefbaarheidsprojecten initiëren/voorstellen);
- Verricht technische taken volgens het 5-minutenprincipe.

Resultaatgebied 3: Toezicht complexen en woonomgeving

- Houdt tussentijdse- en eindcontroles van uitgevoerde reparaties in (algemene ruimtes) en om de complexen door aannemers of collega's;
- Houdt toezicht op de schoonmaak van de complexen;
- Onderneemt zelfstandig actie bij geconstateerde onregelmatigheden bij het niet naleven van de algemene huurvoorwaarden.
- Houdt toezicht in algemene zin op zijn complex(en) en de woonomgeving.

