

PRESTATIEAFSPRAKEN

2019 t/m 2023



WOONinc.

SHW
Stichting Huurdersplatform Wooninc.

Partijen:

Gemeente Bladel, hierna te noemen “de gemeente”, ten deze rechtens vertegenwoordigd door de heer A.P. d’Haens, wethouder Volkshuisvesting;

en

Woningcorporatie Wooninc., hierna te noemen: “Wooninc.”, ten deze vertegenwoordigd door mevrouw J.A.P.M. Pijnenburg, directeur-bestuurder;

en

Stichting Huurdersplatform Wooninc., hierna te noemen “SHW”, ten deze vertegenwoordigd door mevrouw J.B. Alsemgeest-Postema, bestuurslid;

komen overeen de in deze overeenkomst vastgelegde uitgangspunten en afspraken te hanteren om invulling te geven aan hun ambities en doelstellingen op het gebied van prettig wonen in de gemeente Bladel.

Inleiding

De gemeente, Wooninc., en SHW. werken samen aan de invulling van het woonbeleid in Bladel. Zij doen dit met erkenning van en respect voor de verschillende verantwoordelijkheden en verschillende rollen die zij daarbij hebben.

Met de andere in de gemeente werkzame corporaties zijn ook afspraken gemaakt.

Het hebben van goede huisvesting in een veilige en leefbare wijk is een primaire levensbehoefte. Een aantal mensen is niet in staat (in financiële, fysieke, psychische of sociale zin) om op eigen kracht passende huisvesting te vinden. De commerciële markt voorziet hier niet in. Wooninc. zorgt, samen met de andere corporaties in Bladel, ervoor dat deze mensen passende betaalbare woonruimte krijgen.

SHW behartigt de belangen van alle huurders van Wooninc.

Voor de invulling van het lokale woonbeleid hebben de gemeente en Wooninc. en SHW elkaar nodig. Zo heeft de gemeente grondeigendom en kan het bestemmingsplannen passend maken voor woningbouw. Wooninc. heeft grondeigendom, kennis, capaciteit en financiële middelen om betaalbare woningbouw te realiseren en te beheren. SHW behartigt de belangen van de huurders. Door samen te werken kunnen de doelen op het gebied van wonen bereikt worden.

Prestatieafspraken structureren de samenwerking tussen de gemeente, Wooninc. en de SHW en leggen vast tot welke resultaten de samenwerking moet leiden. Prestatieafspraken geven vorm en inhoud aan de samenwerking.

In de Woningwet van 1 juli 2015 is bovendien vastgelegd dat corporaties een bijdrage moeten leveren aan de volkshuisvestelijke prestaties van de gemeente. De bijdrage wordt vastgelegd in prestatieafspraken tussen gemeente, corporatie en huurdersorganisatie.

Wooninc., de gemeente en SHW hebben voor 2019 afspraken gemaakt over gezamenlijk te bereiken resultaten in dat jaar. Vanuit de gemeente is de 'Woonvisie Gemeente Bladel 2016, "De juiste woning op de juiste plek" Actualisatie 2018' het kader waarbinnen de afspraken zijn gemaakt.

In de geactualiseerde woonvisie staan de volgende ambities:

1. De gemeente kiest voor kwaliteit in plaats van kwantiteit, in eerste instantie bij de bestaande woningvoorraad maar ook de mismatch in het Woningbouwprogramma (teveel grote en dure eengezinswoningen) wordt aangepakt. De bestaande woningvoorraad is vele malen groter dan de via nieuwbouw te realiseren aantallen woningen. De gemeente wil de omvorming/transformatie van bestaande gebouwen en woningvoorraad stimuleren en faciliteren om te komen tot courante woonvormen, waaraan behoefte is, namelijk huurwoningen en woonruimte voor 1- en 2 persoonshuishoudens. Nieuwbouw is aanvullend. Directe bouwtitels worden omgezet in wijzigingsbevoegdheden. Inbreiden gaat voor uitbreiden. Duurzaamheid wordt gestimuleerd.
2. De bevolking vergrijst. Hierdoor ontstaat een tekort aan geschikte woningen. Omdat het Woningbouwprogramma (nog) teveel (nagenoeg niet meer beïnvloedbare) harde plancapaciteit bevat, wordt bij nieuwe initiatieven alleen meegewerkt als 100% van de toe te voegen woningen worden voorzien van het certificaat Basispakket Woonkeur. Binnen de paarse contouren van de centra van de kernen Bladel en Hapert (zie de afbeelding op de laatste pagina van dit document) moet bovendien daarvan 50% voldoen aan het certificaat Woonkeur Pluspakket Zorg. In de kleine kernen wordt

Woonkeur Pluspakket Zorg opgelegd als daar (een concrete) behoefte is. De gemeente Bladel wil mensen met een zorgvraag dusdanig faciliteren en de bewustwording stimuleren dat men zo lang mogelijk thuis in hun eigen wijk of kern (zelfstandig) kan blijven wonen.

3. De gemeente is verantwoordelijk voor de huisvesting van groepen die daar zelf niet (onvoldoende) voor kunnen zorgdragen. Uit het woonbehoefte-onderzoek blijkt dat 51% behoefte heeft aan een huurwoning. Daarom wordt bij nieuwe initiatieven alleen medewerking verleend als wordt voldaan aan de volgende kwalitatieve verhoudingen: 51% (grondgebonden) huurwoningen en 49% goedkope en middeldure koopwoningen. In de kleine kernen geldt dat minimaal 30% grondgebonden huurwoningen moeten worden gerealiseerd. In alle kernen geldt de koop/huur verhouding vanaf de toevoeging van 2 wooneenheden of meer.
4. De doelgroep starters wordt niet vergeten. Niet alle locaties zijn geschikt voor 100% Woonkeur-woningen, huurwoningen en woningen voor 1- en 2 persoonshuishoudens. Veelal ligt een mix of andersoortige bouw meer voorhanden. Bij herontwikkelingen/transformatie zal meer sprake zijn van maatwerk om de ontwikkeling überhaupt mogelijk te maken. Om te komen tot duurzame starterswoningen worden hieraan maximale oppervlaktematen verbonden.
5. De gemeente wil, hoewel dit grotendeels afhankelijk is van de eigen inwoners, de leefbaarheid in de kleine kernen stimuleren en faciliteren. Iedere kern heeft zijn specifiek karakter en vraagt maatwerk. Onder plannen voor transformatie en nieuwbouwwontwikkelingen zal concrete behoefte moeten liggen.
6. De ambities van de gemeente gaan verder dan de volkshuisvestelijke criteria. Zo spelen klimaat (groen), duurzaamheid en zorg ook een steeds grotere rol bij nieuwbouw van woningen. Iedere toe te voegen woning moet energieneutraal zijn en mag er bij voorkeur geen gasaansluiting zijn. Daarnaast moet het plan in minimaal 20% groen voorzien.

In deze prestatieafspraken komen de volgende thema's aan de orde:

1. Beschikbaarheid
2. Betaalbaarheid
3. Duurzaamheid en energie
4. Sociaal-maatschappelijke opgaven en zorg
5. Leefbaarheid
6. Organisatie en samenwerking

Deze thema's zijn door partijen nader uitgewerkt in prestatieafspraken geldend voor de komende periode. Er is voor gekozen om te werken met kaderafspraken, geldend voor vijf jaar (voor de periode 2019 tot en met 2023) en – aansluitend bij de Woningwet 2015 – jaarlijks prestatieafspraken, geldend voor één jaar. In de kaderafspraken worden afspraken vastgelegd over met name doelen en de ambities voor de komende vijfjaarsperiode. In de jaarlijkse prestatieafspraken worden afspraken opgenomen over concrete werkzaamheden en activiteiten plaatsvindend in het betreffende jaar, die bijdragen aan het behalen van de doelen en ambities zoals zijn vastgelegd in de kaderafspraken. De kaderafspraken en de jaarlijkse afspraken vormen samen het totaalpakket aan prestatieafspraken.

Qua begrippen en definities wordt in deze prestatieafspraken aangesloten bij de Regionale Begrippenlijst Wonen van de Metropoolregio Eindhoven.

1. Beschikbaarheid

In de Woonvisie worden de navolgende beslispunten vernoemd.

a. Om de realisatie van (extra) huurwoningen te stimuleren, de kernvoorraad huurwoningen in stand te houden en de focus te richten op vermindering van de urgentie/wachtlIJst wordt bij transformatie- en nieuwbouwplannen als kader meegegeven dat 51% van de plannen in Bladel en Hapert uit goedkope- en middeldure huurwoningen dient te bestaan. Voor de kleine kernen geldt dat 30% van de plannen dient te bestaan uit goedkope- en middeldure huurwoningen. Deze eisen gelden pas vanaf het toevoegen van twee wooneenheden. Het ligt daarbij voor de hand dat de ontwikkelaar samenwerking zoekt met een corporatie, die een programma van eisen kan inbrengen.

b. In samenwerking met woningcorporaties en/of particuliere investeerders wordt gezocht naar extra huisvestingsmogelijkheden voor de (regulier) alleenstaande woningzoekenden, die (mogelijk) door de taakstelling vergunninghouders langer op hun huurwoning moeten wachten.

In de gemeente Bladel is er behoefte aan meer betaalbare huisvesting. Daarbij vragen drie maatschappelijke vraagstukken om bijzondere aandacht: vergrijzing, 1- en 2 persoonshuishoudens en huisvesting bijzondere doelgroepen.

Omvang voorraad huurwoningen Wooninc.

Wooninc. is één van de drie in Bladel werkzame corporaties. Het woningbezit van Wooninc. in Bladel bestaat uit 70 wooneenheden die hoofdzakelijk zijn bestemd voor de huisvesting van senioren en zorgbehoevenden.

Eengezinswoningen worden in principe niet door Wooninc. in Bladel ontwikkeld.

Aantal huurwoningen naar type en huurprijs per 1/1/2019

Type woning	Bladel
nultreden appartement	70
Totaal	70

Bladel	< € 417	€ 417- € 640	€ 640 - € 710	> € 710	Totaal
aantal	3	44	23	-	70
percentage	4,3%	62,9%	32,9%	0%	100%

Verkoop

Wooninc. heeft geen woningen uit de DAEB-voorraad op de verkooplijst staan. Als Wooninc. haar verkoopbeleid aanpast en woningen in Bladel wil verkopen, treedt zij hiervoor in overleg met de gemeente. Uitgangspunt is hierbij dat de huidige kernvoorraad zoveel mogelijk behouden blijft. Onttrekken van sociale huurwoningen uit de kernvoorraad is ongewenst. Het aandeel sociale huurwoningen op de totale woningvoorraad is al relatief laag.

2. Betaalbaarheid

Bij het huurbeleid van Wooninc. is de betaalbaarheid voor de huurders het doel, een juiste prijs-kwaliteitsverhouding een uitgangspunt en financiële continuïteit een randvoorwaarde.

Wooninc. hanteert een huurprijs voor sociale huurwoningen die bij mutatie gemiddeld 80% van de maximaal redelijke huurprijs bedraagt, waarbij rekening wordt gehouden met de resp. aftoppingsgrenzen, wat kan betekenen dat huurprijzen worden afgetopt. Huurprijzen voor vrije sector woningen worden marktconform vastgesteld. Wooninc. zal ook in 2019 passend toewijzen en de totale huursom stijgt maximaal met het percentage inflatie plus 1%. Wooninc. zorgt ervoor dat er voldoende woningen onder de 2^e aftoppingsgrens beschikbaar blijven.

Concrete inzet 2019	Gemeente	Corporatie	Opmerking
Beschikbaarheid betaalbare huurwoningen			
67% van de huurwoningen houden we betaalbaar voor mensen die recht hebben op huurtoeslag (< 2 ^e aftoppingsgrens) (2018 < 640,-)		X	

DAEB / niet-DAEB

Wooninc. maakt in Bladel een bewuste keuze voor het DAEB-segment. Wooninc. heeft in Bladel geen woningen in het niet-DAEB-segment.

3. Duurzaamheid en energiebesparing

De sociale huurvoorraad moet in 2021 een gemiddelde energie-index van 1,2 hebben. Dat betekent dat de sector van een gemiddeld energielabel D in 2014 naar gemiddeld label B in 2021 moet. Gemeenten, huurders en corporaties moeten zich daar samen voor inspannen. De woningen van Wooninc. hebben al een gemiddelde energie-index van < 1.2. De gemeente Bladel heeft tot doel energieneutraal te zijn in 2025. De corporaties en de gemeente gaan in overleg over afstemming van deze doelstellingen.

Van de 70 Wooninc. woningen in Bladel hebben er 33 label A/B, 14 label C en 23 vallen binnen de categorie overig.

Wooninc. heeft voor 2019 geen plannen voor woningverbetering van de 70 woningen.

Concrete inzet 2019	Gemeente	Wooninc.	Opmerking
Investering voor regulier onderhoud € 1.400 per woning per jaar		x	
Stimuleren van bewust gebruik van energie door huurders door o.a. inzet van impactcoaches ¹		x	

¹ Impactcoaches zijn vergelijkbaar met de beter bekende energiecoaches, maar dan veel breder (niet alleen energie) opgeleid. Een 1-op-1 benadering, liefst peer-to-peer, verhoogt de kans op resultaat.

4. Sociaal-maatschappelijke opgaven en zorg

Vergrijzing/Woonkeur

Ook de gemeente Bladel heeft te maken met vergrijzing. Als gevolg hiervan bestaat behoefte aan seniorgeschikte, levensloopbestendige woningen. De gemeente Bladel stelt daarom als voorwaarde dat bij nieuwe initiatieven in beginsel 100% van de woningen dient te voldoen aan het Basispakket Woonkeur en bovendien in de centra van de kernen Bladel en Hapert dat 50% van de woningen moeten voldoen aan het certificaat Woonkeur Pluspakket Zorg. Door beter in deze behoefte te voorzien leveren we niet alleen een bijdrage aan de doelgroep senioren en mensen met een beperking, maar komen door doorstroming ook woningen vrij voor starters.

Van de woningvoorraad van Wooninc. in Bladel is het overgrote deel levensloopbestendig. Van Wooninc. wordt een constructieve bijdrage verwacht ten aanzien van de invulling van het RSZK-terrein.

Huisvesting 1- en 2 persoonshuishoudens

De gemeente Bladel heeft naast vergrijzing te maken met een tekort aan woonruimte voor 1- en 2 persoonshuishoudens. Bij nieuwe initiatieven stelt de gemeente Bladel de voorwaarde dat de woonruimte is bestemd voor de doelgroep 1- en 2-persoonshuishoudens. Uitgangspunt daarbij is een maximale vloeroppervlakte van 85 tot 90 m², uitgaande van een 3-kamerwoning.

Statushouders

De gemeente Bladel heeft net als alle Nederlandse gemeenten een wettelijke taakstelling in de huisvesting van statushouders. Deze taakstelling wordt door de in de gemeente actieve woningcorporaties gerealiseerd. Hierbij wordt de taakstelling naar rato van het woningbezit over de woningcorporaties verdeeld. De gemeente Bladel heeft de afgelopen tijd geïnvesteerd in de aankoop van woningen om haar taakstelling te kunnen behalen. Daarnaast wordt aan particuliere investeerders/verhuurders bij transformatie- en/of nieuwbouwplannen een claim opgelegd dat 10% van de huurwoningen wordt gereserveerd voor vergunninghouders.

Het woningbezit van Wooninc. bestaat uit zorgplaatsen en seniorenwoningen. Wooninc. kan sec bijdragen aan de realisatie van huisvesting van oudere statushouders (55+). Deze groep is echter zeer beperkt vanuit het COA aanwezig.

De taakstelling wordt naar rato van het woningbezit over de actieve corporaties verdeeld, te weten:

Woningstichting de Zaligheden	1236 huureenheden	92%
Wooninc.	70 huureenheden	5%
Mooiland	36 huureenheden	3%

Concrete inzet 2019	Gemeente	Wooninc.	Opmerkingen
Participeren in onderzoek naar een optimale invulling voor de locatie Kempenland	X	X	
Maximale inspanning van huisvesting statushouders (naar rato)	x	x	

5. Leefbaarheid

De gemeente Bladel en Wooninc. werken samen om nu en in de toekomst leefbare wijken te behouden. Wooninc. besteedt maximaal € 120 per woning aan leefbaarheid.

Wooninc. blijft het maatschappelijk vastgoed onveranderd goed beheren en onderhouden, in het bijzonder de ontmoetingsruimten in de woongebouwen voor ouderen.

Concrete inzet 2019	Gemeente	Corporatie	Opmerking
Maximale besteding van € 120 per woning in kader van leefbaarheid		x	
Inzet van een huismeester		x	
Experimenteren met nieuwe participatievormen		x	
Workshop in kader van bewustwording veiligheid bewoners		x	

6. Organisatie en samenwerking

Ambitie/doelen 2019-2023

De gemeente, de corporatie en de huurdersorganisaties willen met elkaar in een partnerschap. Deze partijen zijn voor de huurders in de gemeente Bladel van belang in het streven naar goed en fijn wonen in Bladel. Iedere partij geeft hier binnen de eigen verantwoordelijkheden en mogelijkheden richting aan.

Bij een partnerschap is er sprake van wederzijdse inspanning, vertrouwen en aanspreekbaarheid. Dit houdt ook in dat partijen zich kwetsbaar durven opstellen en bepaalde marges van onzekerheid aanvaarden. Het samenwerken in een partnerschap betekent concreet dat de gemeente, de corporatie en de huurdersorganisatie:

- Transparant en open naar elkaar zijn, ook over ieders mogelijkheden qua menskrachten financiële middelen;
- Het gemeenschappelijke doel in het oog houden en binnen de kaders van de eigen organisatie toewerken naar het bereiken van dit gezamenlijk doel;
- Elkaars positie en elkaars inbreng in het partnerschap respecteren;
- In een vroegtijdig stadium relevante informatie delen in dien betrekking op de onderwerpen in deze prestatieafspraken;
- Onderzoek dat betrekking heeft op de onderwerpen in deze prestatieafspraken zo veel mogelijk gezamenlijk uitvoeren;
- Elkaar aanspreken op het moment dat er knelpunten in de uitvoering van de prestatieafspraken of in de samenwerking optreden;
- Elkaar aanspreken op niet nakomen van gemaakte afspraken.

Overlegstructuur

Tweemaal per jaar vindt er bestuurlijk overleg plaats tussen de gemeente, de woningcorporatie en de huurdersorganisatie over de (uitvoering van) prestatieafspraken, welke ambtelijk worden voorbereid.

Er wordt stilgestaan bij de uitvoering van de afspraken en er wordt bijgestuurd waar nodig. In het voor- en najaar wordt stilgestaan bij de uitvoering van de jaarlijkse prestatieafspraken van het betreffende jaar. In het najaar worden tevens prestatieafspraken voor het komende jaar vastgesteld.

In dien nodig wordt er tussentijds op ad-hoc basis een bestuurlijk overleg ingepland.

Partijen benutten de periode juli-oktober om gezamenlijk een concept van de jaarlijkse prestatieafspraken voor het komende jaar uit te werken. Voor het komend jaar streven partijen om gezamenlijk met Woningstichting de Zaligheden prestatieafspraken te maken.

Looptijd

Deze prestatieafspraken gelden vanaf 1 januari 2019 tot 1 januari 2020 en worden in mei 2019 geëvalueerd. In het najaar van 2019 worden nieuwe afspraken opgesteld voor de periode na 1 januari 2020. Deze overeenkomst loopt door tot het moment dat er een nieuwe overeenkomst wordt vastgesteld.

Tussentijdse bijstelling van de afspraken uit deze overeenkomst is mogelijk als alle partijen hiermee instemmen. Deze overeenkomst wordt tussentijds beëindigd als alle partijen hiermee schriftelijk instemmen.

Bijzondere omstandigheden

De publiekrechtelijke omgeving van deze overeenkomst leidt tot het voorbehoud dat als de Rijksoverheid, de provinciale overheid of gemeente haar beleid verandert, dit ook kan betekenen dat de afspraken uit deze overeenkomst moeten worden bijgesteld.


Uitgangspunt bij deze afspraken is redelijkheid en billijkheid jegens elkaar, ook bij gewijzigde omstandigheden. Als een van de betrokken partijen meent dat deze afspraken gevolgen hebben die onredelijk en onbillijk zijn, is deze partij gerechtigd voorstellen te doen aan den andere partijen om de afspraken te verbeteren. Dit geldt ook als er naar mening van een van de partijen sprake is van overmacht.

Bij een eventueel geschil vindt er eerst ambtelijk overleg plaats om tot een oplossing te komen. Mocht dit niet leiden tot een aanvaardbare oplossing, dan kan bestuurlijk overleg plaatsvinden tussen partijen. Op het moment dat ook bestuurlijk overleg niet leidt tot overeenstemming, zal een traject van mediation worden gestart.

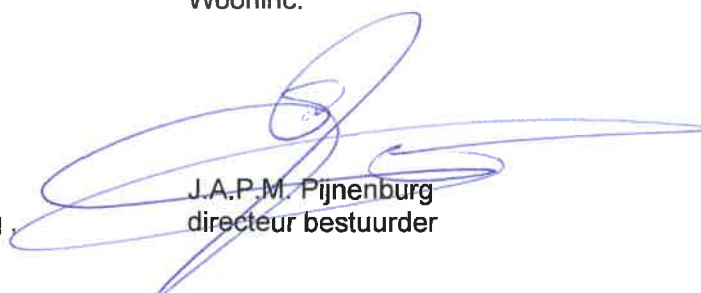
Aldus overeengekomen te Bladel, op ⁶..... december 2018

Gemeente Bladel

Wooninc.



A.P. d'Haens
Wethouder Volkshuisvesting



J.A.P.M. Pijnenburg
directeur bestuurder

Stichting Huurdersplatform Wooninc.



J.B. Alsemgeest-Postema
Bestuurslid,