Prestatieafspraken 2020-2022

Mill & Sint Hubert

Jaarafspraken 2021



Wij geven thuis

Mooiland



Raamovereenkomst prestatieafspraken 2020-2022 en jaarafspraken 2021 Mill & Sint Hubert

Definitieve versie: 30 november 2020

Gemeente Mill & Sint Hubert

Mooiland

Koepel Mooiland Grave

Inhoudsopgave

Akkoordverklaring	3
Inleiding	4
1. Samenwerking	5
2. Beschikbaarheid sociale huurwoningen	6
3. Betaalbaarheid	7
4. Duurzaamheid van de woningvoorraad	8
5. Sociale opgave	9
Prestatieafspraken 2021-2022	11

Akkoordverklaring

Aldus overeengekomen op 30 november 2020,

College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Mill & Sint Hubert
Jos van den Boogaart, wethouder Volkshuisvesting en Wonen

Stichting Mooiland
Anne Wilbers, bestuurder

Koepel Mooiland Grave
Johanna van Mun, secretaris

Inleiding

Voor u ligt een raamovereenkomst prestatieafspraken voor drie jaar, aangevuld met de jaarafspraken voor 2021 voor de gemeente Mill en Sint Hubert.
Deze raamovereenkomst en afspraken zijn in gezamenlijkheid met de drie gemeenten: Cuijk, Grave en Mill & Sint Hubert tot stand gekomen.

Vanwege de ambtelijke samenwerking op CGM-niveau zijn veel afspraken hetzelfde verwoord, uiteraard is er ook ruimte gegeven aan de lokale invulling. De afgelopen jaren hebben we met elkaar intensief samengewerkt, beleid met elkaar gedeeld en tot gezamenlijke inzichten gekomen over de koers voor de komende jaren. Deze stabiele basis geeft nu de mogelijkheid voor een meerjarig afsprakenkader.

De komende jaren zullen we op thema's de samenwerking verder gaan vormgeven. Hierdoor blijven we met elkaar in gesprek, zowel bestuurlijk als ambtelijk, formeel en informeel.
We hebben er alle vertrouwen in dat deze samenwerking succesvol zal zijn!

Leeswijzer
Daar waar er 'we' benoemd staat wordt bedoeld: gemeente Mill & Sint Hubert, de Koepel Mooiland Grave en Mooiland.
Deze raamovereenkomst en prestatieafspraken richten zich op vijf thema's:

- Samenwerking
- Beschikbaarheid sociale huurwoningen
- Betaalbaarheid
- Duurzaamheid van de sociale huurvoorraad
- Sociale opgave

1. Samenwerking

Onze ambitie:
We werken samen in een partnerschap. Bij een partnerschap is er sprake van wederzijdse inspanning, vertrouwen en aanspreekbaarheid. Dat houdt ook in dat we ons kwetsbaar durven op te stellen in de dynamiek van de sociale woningmarkt en woningbouw en bepaalde marges van onzekerheid aanvaarden.

Het samenwerken in een partnerschap betekent dat wij:

- Transparant en open zijn naar elkaar toe, ook over ieders mogelijkheden qua menskracht en financiële middelen. Daarbij houden we rekening met ieders verantwoordelijkheden;
- Het gemeenschappelijke doel in het oog houden en binnen de kaders van de eigen organisatie toewerken naar het bereiken van dit gemeenschappelijke doel;
- Elkaars positie en elkaars inbreng in het partnerschap respecteren;
- In een vroegtijdig stadium informatie met elkaar delen die betrekking heeft op de onderzoeken en/of onderwerpen in deze prestatieafspraken;
- Elkaar aanspreken op het moment dat er knelpunten in de uitvoering van deze prestatieafspraken of in de samenwerking optreden;
- Elkaar aanspreken op het niet nakomen van gemaakte afspraken.

2. Beschikbaarheid sociale huurwoningen

Onze ambitie:
We bieden voldoende sociale huurwoningen voor de gehele doelgroep. Daarbij willen we recht doen aan de woonvraag van bijzondere doelgroepen zonder daarbij de kans van reguliere woningzoekenden te verminderen. Dit bereiken we onder andere door de huidige woningvoorraad licht uit te breiden*. Daarnaast stoppen we in principe tijdelijk met de verkoop van huurwoningen. Tenslotte sturen we op vraagdruk van verschillende doelgroepen.

*Gebaseerd op de huishoudensprognoses 2030-2040, ABF Socrates 2015

De sociale woningvoorraad licht uitbreiden betekent dat:

- Mooiland een gewenste woningportefeuille van ca. 900 sociale huurwoningen in 2030 nastreeft;
- Mooiland 39 sociale huurwoningen in de kern Mill bouwt;
- Mooiland een opgave heeft bij de HAT-woningen in Sint Hubert vanwege een mismatch tussen het aantal HAT-woningen en de woningbehoefte in Sint Hubert.
- De gemeente de bouw van sociale huurwoningen bevordert door eigen grondposities te verkopen tegen een doelmatige prijs of voorwaarden te stellen aan marktpartijen. Dit wordt per project bekeken;
- We ons inspannen om de realisatie van sociale huurwoningen mogelijk te maken. Bijvoorbeeld door het leveren van de benodigde personele capaciteit voor het begeleiden van plannen en het voeren van de noodzakelijke procedures;

Tijdelijk stoppen met de verkoop van huurwoningen betekent dat:

- Mooiland in principe geen (individuele) sociale huurwoningen verkoopt. Maar dit op termijn, vanuit haar vastgoedstrategie, weer oppakt om niet passende producten af te stoten voor meer passendere producten. Mooiland informeert partijen hier dan over;
- De gemeente, in haar gesprekken met ontwikkelaars en bij de toetsing van concrete woningbouwplannen, inzet op het bieden van voldoende alternatieven zoals middenhuur, goedkope of betaalbare koopwoningen, conform haar Regionale Woningmarktstrategie.

Sturen op vraagdruk van woningzoekenden betekent dat:

- We ons houden aan de wettelijke kaders rondom passend toewijzen;
- We streven naar een goede balans in de verdeling van woningen. Naast de reguliere woonruimteverdeling wijst Mooiland ook woningen toe aan mensen in bijzondere situaties;
- We de ontwikkeling van de vraagdruk blijven monitoren;
- Mooiland instrumenten inzet om slaagkansen van bepaalde doelgroepen te verbeteren en/of doorstroming te bevorderen. Bijvoorbeeld door inzet van voorrang-labels voor jongeren tot 23 jaar, 60-plus of met een indicatie Volledig Pakket Thuis.

Begrippen

- HAT: Huisvesting Alleenstaanden of Tweepersonen
- Middenhuur: woningen met een huur van € 720 - € 850/900

3. Betaalbaarheid

Onze ambitie:
We houden sociale huurwoningen betaalbaar. We zijn er ons van bewust dat betaalbaarheid niet alleen uit de huurlasten bestaat. Daarom pakken we onze verantwoordelijkheid om de woonlasten niet of gering te laten stijgen. We willen voorkomen dat betalingsachterstanden ontstaan.

Huurwoningen betaalbaar houden betekent dat:
- Mooiland minimaal 80% van de woningvoorraad beschikhaar houdt voor woningzoekenden met recht op huurtoeslag*(primaire doelgroep);
- Mooiland in sommige gevallen woningen van DAEB naar niet-DAEB overbrengt. We doen dit alleen als dit wenselijk is binnen de opbouw van huren binnen een wijk of dorp en niet in strijd is met onze algemene doelstelling. We informeren onze partners hierover;
- Mooiland de jaarlijkse huuraanpassing inzet om een eerlijkere prijs-kwaliteitverhouding te krijgen. Deze huuraanpassing wordt jaarlijks vastgesteld in overleg met haar huurderskoepel (binnen de kaders die de Minister van Wonen daarvoor stelt).

* Mooiland wijst in deze huurklasse ook toe aan de secundaire doelgroep.

Woonlasten betaalbaar houden betekent dat:
- De gemeente een algemeen beleid en voorzieningen heeft voor mensen met een minimuminkomen. Dit houdt onder andere in: Kwijtschelden gemeentelijke belastingen, eigen bijdrage WMO-voorzieningen, deelname aan de collectieve ziektekostenverzekering.

Betalingsachterstanden voorkomen betekent dat:
- We de samenwerking binnen het Land van Cuijk continueren rondom schuldhulpverlening bij huurachterstand (samenwerkingsovereenkomst 2013);
- Mooiland een actief beleid voert om huurachterstanden te voorkomen;
- Mooiland een laatste-kans-contract heeft waarbij wordt ingezet op begeleiding van problematische huurders om uitzetting te voorkomen of mensen die hun woning zijn uitgezet en (opnieuw) een woning gaan huren.

Begrippen:
- DAEB: Diensten van Algemeen Economisch Belang

4. Duurzaamheid van de woningvoorraad

Onze ambitie:
We streven naar een woningvoorraad die in 2050 energieneutraal en circulair is. Dit doet Mooiland door het realiseren van energiezuinige en duurzame woningen (bestaand en nieuw) in een klimaatbestendige woonomgeving.

Het bereiken van een energie neutrale en circulaire woningvoorraad betekent dat:

- De gemeenten in het Land van Cuijk in 2030 klimaatbestendig willen zijn;
- We een Duurzaamheidsakkoord voor het Land van Cuijk afsluiten met daarin onder andere afspraken en concrete acties over landelijke en gemeentelijke doelstellingen op het gebied van Energie en Klimaat, maar ook van thema's als Circulariteit en biodiversiteit;
- Mooiland gemiddeld energielabel A in 2030 van haar woningvoorraad nastreeft. Hiervoor sluit Mooiland aan bij het natuurlijke moment van onderhoud, verbetering van 'slechte labels' en reductie van CO2-uitstoot via een mix van onderhoud- en investeringsprogramma's;
- Mooiland zal door de gemeenten nadrukkelijk betrokken worden bij de totstandkoming van de warmtevisie. Deze warmtevisie moet voor 1 januari 2021 gereed zijn en brengt in beeld wanneer en hoe wijken en dorpen van het aardgas afgaan.

Begrippen:

- Energieneutraal: alle energie (elektriciteit en warmte) die wordt verbruikt in de woning wordt via de woning/perceel duurzaam opgewekt, danwel ingekocht uit duurzame bronnen.
- Klimaatbestendig: woningen en leefomgeving zijn bestand tegen 'extreme' gevolgen van klimaatverandering, zoals hevige neerslag en periodes van hitte(stress).
- Circulair: alle producten/materialen zijn 100% remontabel, up-cyclebaar of composteerbaar
- Biodiversiteit: een verscheidenheid aan leven (stimuleren flora en fauna)

5. Sociale opgave

Onze ambitie:
We waarborgen dat mensen met een behoefte aan zorg en/of ondersteuning in de wijk kunnen blijven wonen. Dit doen we onder andere door het bieden van de juiste woningen, voorzieningen en (in)formele steunstructuren.
We huisvesten specifieke doelgroepen. We anticiperen op de extramuralisering en zetten in op het voorkomen van onnodige instroom en wachtlijsten bij de uitstroom uit beschermde woonvormen, samen met zorg- en maatschappelijke opvang-partners.
Ook vinden we een leefbare woonomgeving, waar mensen respectvol met elkaar en de woonomgeving omgaan, belangrijk. We delen de verantwoordelijkheid in het bestrijden van woonoverlast, onrechtmatig bewonen en illegale activiteiten. We doen dit samen met huurders, gemeenten en onze relevante maatschappelijke partners.

Het bieden van juiste woningen, voorzieningen en (in)formele steunstructuren betekent dat:
- We samen werken aan bewustwording onder bewoners rondom ouder worden. Zo kunnen mensen zich voorbereiden op hun toekomstige woonvraag;
- We het mogelijk maken om bestaande woningen aan te passen. Hiervoor maakt de gemeente gebruik van het WMO-beleid. Mooiland biedt gratis 'pluspunten' aan waarmee huurders langer zelfstandig kunnen wonen.

Het huisvesten van specifieke doelgroepen betekent dat:
- We kiezen voor regionale aanpak in de programmalijn 'Welkom thuis in de wijk' voor uitstroom vanuit beschermde woonvormen in de wijken.
- Mooiland levert een bijdrage aan deze uitstroom, maar ook aan de uitstroom vanuit de Wet Verplichte GGZ door, in haar werkgebied, én in overleg met de regio, woningen beschikbaar te stellen
- Mooiland appartementen beschikbaar stelt voor trajectbegeleiding van jongeren en jongvolwassenen (cf. de samenwerkingsovereenkomst tussen partijen in de centrumgemeente Cuijk);
- Mooiland biedt in het Land van Cuijk preventieve woonbegeleiding (woonopvang aan Stationsweg in Boxmeer);
- Mooiland staat open voor initiatieven van beschermde woonvormen. Hierbij kijkt Mooiland zoveel mogelijk naar doelmatige en duurzame inzetbaarheid van het vastgoed;
- Mooiland vergunninghouders voorrang geeft om de taakstelling van de gemeente te realiseren. De gemeente werkt met de welzijnspartners aan een goede start van deze mensen in hun nieuwe woonomgeving.

Verantwoordelijkheid nemen voor een leefbare woonomgeving betekent dat:

- We samen werken aan het vroegtijdig signaleren en aanpakken van (sociale) problemen en ondermijning;
- We een belangrijke opgave zien in het activeren van bewoners. We stimuleren ontmoeting waardoor de betrokkenheid van bewoners met hun eigen omgeving wordt vergroot.
- We geen lange termijnplannen maken, maar instrumenten probleem- en vraag gestuurd inzetten. Bijvoorbeeld Buurtbemiddeling of ambulante woonbegeleiding;
- We ons inzetten voor een schone, hele en veilige leefomgeving. De gemeente heeft een taak in de openbare ruimte. Mooiland geeft ieder jaar geld uit aan leefbaarheidsactiviteiten.
- We inzetten op formele en informele participatie. Formele participatie, in de vorm van een lokale huurdersvertegenwoordiging, ontbreekt.

Begrippen

- Extramuralisering: het streven om buiten de muren van een intramurale instelling (waar iemand opgenomen wordt) gelijkwaardige zorg te bieden, bijvoorbeeld in de eigen woning (thuiszorg).
- Pluspunten: gratis aanpassingen in de woning zoals handgrepen, verhoogd toilet of verwijderen van drempels.

Prestatieafspraken 2021-2022

Samenwerking	Afspraak	2021	2022
1.1	Mooiland stelt jaarlijks in overleg met haar huurdersorganisatie een activiteitenoverzicht op en stuurt deze, voor 1 juli, op aan het College van burgemeester en wethouders.	X	X
1.2	Ambtelijk ontmoeten we elkaar (meer) inhoudelijk op thema's. We monitoren periodiek de uitvoering van deze raamovereenkomst en prestatieafspraken.	X	X
1.3	Bestuurlijk treffen we elkaar minimaal twee keer per jaar (formeel of informeel). Dit hoeft niet altijd over thema's uit de raamovereenkomst of prestatieafspraken te gaan. In het najaar evalueren we de prestatieafspraken en stellen we de prestatieafspraken voor het opvolgende jaar (jaarplan) bestuurlijk vast.	X	X
1.4	Twee tot vier keer per jaar is er (bestuurlijk)overleg over de voortgang van de nieuwbouwprojecten	X	X

Beschikbaarheid	Afspraak	2021	2022
2.1	Mooiland bouwt 39 nieuwe sociale huurwoningen in de kern Mill:		
	• 2 woningen Bernhardstraat	X	X
	• 37 woningen Locatie Woonhof/Vlaar	X	X
2.2	Mooiland werkt verder aan de plannen voor de wijk Grootven in Sint Hubert. Er worden 4 woningen samengevoegd tot 2 en 6 woningen worden gesloopt. Doel is het aantal HAT-woningen te verminderen.	X	X
2.3	In 2021 stelt de gemeente een Woon-Zorgvisie op, waarin beleid voor ouderen en kwetsbaren wordt omschreven. Mooiland wordt betrokken bij het opstellen van deze visie.	X	
2.4	We delen en bespreken ambtelijk en bestuurlijk de uitkomsten van de jaarlijkse monitor van Mooiland over de ontwikkeling van de vraagdruk per product en doelgroep. Consequenties van de ontwikkelingen worden samen besproken.	X	X
2.5	We hanteren een sociale kavelprijs bij nieuwbouw in de uitleggebieden. Voor de overige inbreidingslocaties bekijken we dit per project.	X	X

Betaalbaarheid	Afspraak	2021	2022
3.1	Mooiland beslist in het voorjaar over de huuraanpassing 2021. De 'Huurders Alliantie Mooiland' geeft hier vooraf een advies over.	X	
3.2	Mooiland beslist in 2021 of zij het tweehurenbeleid inzet en daarmee een alternatieve manier vindt om de betaalbaarheid te borgen.	X	
3.3	Mooiland hanteert bij het toepassen van het Sociaal Huurakkoord ruimere grenzen voor huurders om in aanmerking te komen voor huurbevriezing of huurverlaging. Hierdoor komt een grotere	X	

	groep huurders in aanmerking voor huurbevriezing of huurverlaging en is er minder maatwerk huurbeleid nodig.		
3.4	We maken samen de woonlasten van huurders inzichtelijk. Hierbij gebruiken we zowel cijfers van Mooiland als van de gemeente. Vervolgens bepalen we samen welke acties hierbij horen.	X	
3.5	We onderzoeken samen wat de mogelijkheden zijn van de tool 'De VoorzieningenWijzer' *(www.devoorzieningenwijzer.nl)*. Bij een positieve uitkomst starten we in 2021 samen met deze VoorzieningenWijzer en maken afspraken over de taakverdeling en kosten.	X	

Duurzaamheid	Afspraak	2021	2022
4.1	De gemeenten binnen het Land van Cuijk starten eind 2020 met het opstellen van een Warmtevisie en betrekken Mooiland hierbij. De Warmtevisie dient eind 2021 gereed te zijn.	X	
4.2	De gemeenten (excl. Grave) binnen het Land van Cuijk werken met het 4-jarig programma Klimaatbestendig Land van Cuijk (gestart in 2019). Waar nodig wordt Mooiland hierbij betrokken.	X	X
4.3	Mooiland geeft via haar jaarlijkse activiteitenoverzicht aan welke investeringsprogramma's gepland staan.	X	X
4.4	Het eind 2020 vastgestelde Duurzaamheidsakkoord tussen de gemeenten in het Land van Cuijk en Mooiland wordt gezamenlijk uitgevoerd.	X	X
4.5	Mooiland maakt vanaf 2021 gebruik van een vergoedingentabel bij verduurzaming, zoals afgesproken tussen Aedes en de Woonbond in het Sociaal Huurakkoord. Deze vergoedingentabel is bedoeld als uitgangspunt over de vergoeding (huurverhoging) die huurders betalen na verduurzaming. Uitgangspunt hierbij is dat de woonlasten niet stijgen.	X	X

Sociale opgave	Afspraak	2021	2022
5.1	Mooiland past, waar nodig, haar woongebouwen met lift (tot aan de individuele voordeur) aan op basis van de richtlijn Woonkeur. In 2021 stelt Mooiland hiervoor een (meerjaren)planning op. Volgorde van aanpassing: woongebouwen met seniorenlabel, woongebouwen zonder seniorenlabel waar veel senioren wonen, woongebouwen zonder seniorenlabel. De gemeente past, waar nodig, de openbare ruimte (tot aan voordeur woongebouw) aan.	X	X
5.2	Mooiland en de gemeente dragen bij aan de brede aanpak Dak- en thuisloosheid en de transformatie Maatschappelijke Opvang en Beschermd Wonen. Mooiland neemt tevens deel aan de projectgroep "Welkom Thuis in de Wijk". Onderdeel hiervan is de regionale aanpak voor uitstroom uit MO, BW en GGZ. Op regionaal niveau maken we procesafspraken over o.a. wijze van uitstroom en voldoende aantallen woningen voor deze uitstroom.	X	X

5.3	Mooiland geeft, samen met zorgpartijen, invulling aan de 'Pilot Wonen, Zorg en Welzijn' in Boxmeer. In deze pilot plaatst Mooiland vijf tijdelijke units voor maximaal 10 jaar. De ervaringen uit deze pilot delen we met de CGM-gemeenten.	X	X
5.4	We gaan door met de samenwerking rondom het project 'Blikveld360' in alle CGM-gemeenten.	X	X
5.5	Mooiland voert leefbaarheidsactiviteiten uit zoals: rooien van bomen, reinigingsacties, aanbrengen achterpadverlichting, bewegwijzering, poorten, afsluitingen en/of aanpassen entrees, plaatsen strooizoutbakken.	X	X
5.6	Mooiland en de gemeente gaan in gesprek om te kijken waar verbeteringen in het openbaar gebied een mogelijkheid bieden om de leefbaarheid van de wijken in orde te houden. Partijen maken hier samen afspraken over.	X	
5.7	Mooiland brengt in 2021 haar kwetsbare gebieden in kaart. Daarnaast denkt Mooiland na over een aangepast toewijzingsbeleid in deze gebieden en bespreekt dit t.z.t. met de gemeente en huurdersorganisatie.	X	
5.8	De gemeenten in de regio stellen een 'beleidskader woonwagens en standplaatsen' op. Mooiland wordt bij dit beleidskader betrokken. Hierna maken zij met Mooiland nadere afspraken over de invulling, uitvoering, rollen en taakverdeling.	X	
5.9	We maken heldere werkafspraken met als doel zoveel mogelijk huisuitzettingen te voorkomen. Er is speciale aandacht voor het voorkomen van huisuitzettingen bij gezinnen met minderjarige kinderen. Uitzettingen wegens crimineel gedrag vallen hier niet onder.	X	
5.10	We werken samen aan een goede huurdersvertegenwoordiging voor de nieuw te vormen gemeente 'Land van Cuijk'.	X	

Utrecht University



Wij geven thuis

Mooiland