PRESTATIEAFSPRAKEN 2017

Huurders Belangen Vereniging BRES

WoonGoed 2-Duizend

Gemeente Beesel Gewoon anders

GEMEENTE
Beesel

WONINGCORPORATIE
WoonGoed 2-Duizend

HUURDERSBELANGENVERENIGING
HBV BRES

Akkoordverklaring

Deze prestatieafspraken, lopende vanaf 01-01-2017 tot en met 31-12-2017, zijn overeengekomen door de volgende partijen:

Partijen

De gemeente, verder te noemen "de gemeente"
Gemeente Beesel verder te noemen "de gemeente"
vertegenwoordigd door de heer J. Smolenaars, wethouder,

Woningcorporatie, verder te noemen "de corporatie"
Woningstichting WoonGoed 2-Duizend, verder te noemen "WoonGoed"
Vertegenwoordigd door de heer J. Verschaeren, bestuurder

De huurdersorganisatie, verder te noemen "de huurdersorganisatie"
Huurdersbelangenvereniging BRES, verder te noemen "Bres",
Vertegenwoordigd door de heer H. Hendriks

Ondertekening

Over de hierna volgende prestatieafspraken hebben d.d. 5 december te Reuver overeenstemming bereikt:

Gemeente Beesel

De heer wethouder J.J.L. Smolenaars

Woningstichting WoonGoed 2-Duizend

De heer J.W.C. Verschaeren
Bestuurder

Huurdersbelangenvereniging HBV BRES

De heer J. Hendriks
Voorzitter

Positiebepaling partijen

Gemeente, corporatie en huurdersorganisatie delen een gezamenlijke verantwoordelijkheid voor goed wonen in een leefbare woonomgeving. Die gedeelde verantwoordelijkheid is niet dezelfde verantwoordelijkheid. De gemeente richt zich op de huisvesting van al haar burgers en weegt naast wonen ook andere belangen mee, bijvoorbeeld die voor zorg en welzijn, veiligheid, infrastructuur, economische en sociaal culturele voorzieningen. Daarin handelt de gemeente binnen de daarvoor door de gemeenteraad gestelde kaders.

Corporatie en huurdersorganisatie richten zich primair op goede en betaalbare huisvesting en leefomgeving voor de doelgroep die is aangewezen op een sociale huurwoning. De corporatie levert daartoe woondiensten aan haar klanten en ze levert een belangrijke bijdrage aan het beheer en de vernieuwing van wijken en buurten, het in stand houden en verbeteren van de kwaliteit van het woningaanbod en het afstemmen van vraag en aanbod in de woningmarkt. Ook wonen met zorg (en welzijn) en de leefbaarheid in buurten en wijken behoren tot de kernactiviteiten van de woningcorporatie. In de Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting is vastgelegd binnen welk kader de corporatie kan opereren. De Autoriteit Woningcorporaties ziet hier, onder verantwoordelijkheid van de minister, op toe. Wetgeving gaat boven de afspraken in deze prestatieafspraken.

Woningaanbod gemeente Beesel (peildatum 01-01-2016)		
Totaal woningen gemeente Beesel	5913	100%
St. WoonGoed 2-duizend	1676	28%
Indicatie particuliere verhuurders	180	3%

De huurdersorganisatie behartigt de belangen van haar achterban met betrekking tot visie- en beleidsontwikkeling en programmering van activiteiten. Daarbij legt zij verantwoording af aan haar achterban.

Bij een gedeelde verantwoordelijkheid moet ook duidelijk zijn wie welke taken en werkzaamheden op zich neemt. Het realiseren van geformuleerde doelen als invulling van de volkshuisvestelijke opgaven, vraagt om bijdragen van alle betrokken partijen. In de realisatie is sprake van een onderlinge afhankelijkheid. Samen werken én samenwerken is nodig om de doelen te verwezenlijken. De basisvoorwaarden voor een goede samenwerking zijn wederzijds vertrouwen en een goede verstandhouding. Gemeente, huurdersorganisaties en corporaties investeren in de onderlinge samenwerking, waarbij de wederkerigheid van hierover gemaakte afspraken uitgangspunt is. Samen bereiken we de overeengekomen doelen.

In deze overeenkomst maken partijen op basis van gelijkwaardigheid en wederkerigheid, concrete en (zoveel mogelijk) toetsbare afspraken op het gebied van wonen, met behoud van eigen posities en verantwoordelijkheden.

Woningwet kader

De Woningwet (01-07-2015) stelt dat gemeenten, woningcorporaties en huurdersorganisatie jaarlijks voor 15 december prestatieafspraken overeen dienen te komen voor het opvolgende jaar. De gemeente heeft de volkshuisvestelijke opgaven vastgelegd in een (gemeentelijke) woonvisie die op 9 mei 2016 is vastgesteld door de gemeenteraad.

Deze vormt de basis voor de prestatieafspraken. In de prestatieafspraken leggen partijen vast op welke wijze zij een redelijke bijdrage leveren aan het realiseren van de volkshuisvestelijke opgaven in de gemeente. De huurdersorganisatie is een volwaardige partij bij het maken van prestatieafspraken. Dit betekent dat zij gelijk geïnformeerd worden, deelnemen aan overleg over de prestatieafspraken en de prestatieafspraken (kunnen) ondertekenen.

Visie en beleidskaders uitgangspunt voor gezamenlijke doelen

De gemeentelijke Woonvisie en de aan wonen gerelateerde beleidskaders zijn het vertrekpunt voor het vaststellen van de volkshuisvestelijke opgaven binnen de gemeente. In de gemeente Beesel is de volgende vastgestelde visie van toepassing:

- Woonvisie gemeente Beesel (2016)

Daarnaast is in 2016 in de regio Noord-Limburg de regionale structuurvisie wonen Noord-Limburg vastgesteld. In de regionale structuurvisie staan 6 pijlers die de gemeente Beesel onderschrijft:

1. Een gezonde woningmarkt in balans
2. De juiste woning op de juiste plek
3. Goed wonen voor iedereen, maar met extra aandacht voor bijzondere doelgroepen zoals arbeidsmigranten en studenten, vluchtelingen en statushouders
4. Kwaliteit van de bestaande woningvoorraad en kernen meer centraal
5. Een levensloopvriendelijke en duurzame regio
6. Krachtige gemeenten in een sterke regio

Bieding corporatie basis voor prestatieafspraken

WoonGoed 2-Duizend heeft voor 1 juli de gemeente geïnformeerd over de activiteiten die zij voornemens is in 2017 in de gemeente uit te voeren, als bijdrage aan de volkshuisvestelijke opgaven ("het bod"). De huurdersorganisatie HBV BRES is betrokken bij het opstellen van het bod van "haar" corporatie. Over de volkshuisvestelijke opgaven en de biedingen van de corporatie hebben gemeente, corporatie en huurdersorganisatie overleg gevoerd. De bijdrage die partijen in 2017 leveren aan het realiseren van de volkshuisvestelijke doelen, is vastgelegd in deze prestatieafspraken.

Inhoud prestatieafspraken

Deze prestatieafspraken zijn thematisch gerubriceerd in lijn met de in de woningwet benoemde onderwerpen die corporaties in hun bod moeten betrekken en de prioriteiten zoals voor het tijdvak 2016 t/m 2019 vastgelegd door de minister van VROM. Daarnaast zijn afspraken benoemd over hoe partijen de realisatie van de prestatieafspraken organiseren:

- Activiteiten in vastgoedontwikkelingen 2017
- Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep van beleid
- Realiseren van een duurzame sociale huurwoningvoorraad
- Huisvesten van urgente doelgroepen
- Wonen met zorg en ouderenhuisvesting
- Leefbaarheid en integrale wijkaanpak
- Overige afspraken
- Procesafspraken

Betekenis van de overeenkomst

Partijen zijn door middel van deze overeenkomst gehouden een inspanningsverplichting te leveren om de prestatieafspraken uit deze overeenkomst te realiseren.

Activiteiten vastgoedontwikkelingen 2017

Sloop, nieuwbouw en renovatieprojecten

Partijen streven naar een evenwichtige verhouding tussen vraag en aanbod in het sociale huursegment, zowel kwantitatief als kwalitatief. De corporatie draagt hieraan bij middels transformatie van haar woningvoorraad (sloop, nieuwbouw, verkoop, herbestemming, renovatie en onderhoud). De gemeente heeft hierin een kaderstellende en faciliterende rol. De huurdersorganisatie behartigt bij de vastgoedtransities de belangen van de huurders.

Het kader voor vastgoedtransities is vastgelegd in de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg Limburg. De huishoudomvang zal na 2028 gaan dalen, maar tot dat moment zal er sprake zijn van groei. De groei zit vooral in de leeftijdscategorieën 65 tot 75 jaar en 75 plus. De 25 tot 65 jarigen laten een krimp zien. Deze ontwikkeling vraagt om extra aandacht van partijen in enerzijds het afbouwen van de woningbouwprogrammering en anderzijds het door transformatie afstemmen van de woningvoorraad op de toekomstige vraag. Partijen erkennen de noodzaak om de (nog) beschikbare transformatiemogelijkheden optimaal te benutten.

Uit de wensportefeuille blijkt dat het woningbezit van WoonGoed 2-Duizend in de gemeente Beesel de komende 10 jaar nog zal groeien. Op dit moment wordt verwacht dat WoonGoed ca. 1700 woningen heeft in de gemeente Beesel ultimo 2025.

Afspraken:

- In 2017 levert WoonGoed 2-Duizend 8 huureengezinswoningen en 12 1-op-1 woningen op aan de Greswarenstraat te Reuver in het kader van het plan Oppe Brik fase 1.
- Daarnaast worden 28 huurappartementen in het kader van Oppe Brik fase 2 opgeleverd.
- Tenslotte levert WoonGoed 2-Duizend in de kern Beesel 6 huurappartementen op voor jongeren in het kader van het plan Aaj Mert. Deze woningen zijn speciaal bedoeld voor jongeren uit de kern Beesel.
- De woningen Oppe Brik alsook Aaj Mert woningen worden gerealiseerd als sociale huurwoning (< 710 euro) en niet als vrije sectorwoning (>710 euro). De woningen voor de Aaj mert krijgen een huurprijs van maximaal € 409,92 (onder huurtoeslagrens voor jongeren tot 23 jaar)
- In de periode 2018 – 2021 verwacht WoonGoed 2-Duizend nog 62 woningen op te leveren (onder voorbehoud goedkeuring Raad van Commissarissen) in kader van het plan Oppe Brik fase 3 tot en met 5.
- WoonGoed investeert in de kwaliteit van haar woningen en in de woonomgeving. In dat kader zullen partijen onderzoeken of verbetering van de kwaliteit bijvoorbeeld door het verdunnen van

de woningdichtheid in de bloemkoolwijken (bijv. in de wijk Leeuwen) tot de mogelijkheden behoort.

Onderhoud van woningen

WoonGoed 2-Duizend houdt de voorraad sociale huurwoningen in goede en verhuurbare staat door periodiek (planmatig) onderhoud aan de woningen uit te voeren. Hierbij gaat ook aandacht uit naar het voldoen aan geldende wet en regelgeving rond brandveiligheid en asbest. Het uitvoeren van (planmatig) onderhoud gaat waar mogelijk gepaard met verbetering van de energetische kwaliteit. WoonGoed 2-Duizend monitort de technische staat van hun woningbezit op basis van conditiemetingen en stemt hierop haar onderhoudsprogramma af.

Afspraken:

- WoonGoed 2-Duizend heeft binnen de gemeente Beesel voor 2017 een bedrag gereserveerd van € 2.941.306 voor het totale planmatige onderhoud inclusief renovaties.
- In het kader van de wensportefeuille wordt gewerkt aan een programma van energieverbetering, renovatie en ombouwen van eengezinswoningen naar nultredewoningen. Dit programma zal medio 2017 worden geconcretiseerd.
- De gemeente werkt in geval van asbestsanering en/of maatregelen ten behoeve van brandveiligheid, binnen de geldende kaders, voorspoedig mee aan het verlenen van de noodzakelijke vergunningen.
- De corporatie informeert de huurdersorganisatie tijdig over voorgenomen planmatig onderhoudswerkzaamheden, waar sprake is van voorstellen voor woningverbeteringen tegen huurprijsverhoging of onderhoudswerkzaamheden waarbij huurders de woning tijdelijk niet kunnen bewonen.

Verkoop van woningen

Het verkopen van woningen is voor een corporatie een belangrijk transformatie-instrument bij het realiseren van de wensportefeuille.

In het kader van het realiseren van de wensportefeuille heeft WoonGoed in september besloten voor 2017 geen woningen te verkopen. In 2017 bepaald WoonGoed 2-Duizend of verkoop voor de jaren 2018 en verder noodzakelijk is.

Afspraken:

- WoonGoed 2-Duizend verwacht in 2017 op basis van de wensportefeuille in de gemeente Beesel geen woningen te verkopen.
- Voor 2018 en verder wordt in 2017 door WoonGoed 2-Duizend bekeken of verkoop van woningen noodzakelijk is als onderdeel van de portefeuille strategie.
- De gemeente faciliteert de Starterslening van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVN)binnen de door de gemeenteraad bepaalde kaders.

Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep van beleid

Partijen vinden het van groot belang dat er voldoende (passende) betaalbare woningen beschikbaar zijn voor de doelgroep van beleid. Door de Rijksoverheid is regelgeving ingesteld die de betaalbaarheid van wonen beïnvloedt. De belangrijkste regelgeving betreft:

- Wijziging WWS-stelsel en maximale huur (01-10-2015)
- Bevriezing Liberaliseringsgrens [2016-2018]
- DAEB-Toewijzingsnorm [80%-10%-10%]
- Passendheidsnorm [95%; 01 januari 2016]
- Verhuurderheffing

De kerntaak van corporaties is het voorzien in goede en betaalbare woningen voor huishoudens die daar op eigen kracht niet of minder goed in kunnen voorzien. Deze huishoudens zijn binnen de DAEB-normen gedefinieerd als huishoudens met een huishoudinkomen lager dan € 35.739,- en tijdelijk voor 10% van alle toewijzingen € 39.739,- (peildatum 01-01-2016). Corporaties dienen deze huishoudens een woning te verhuren met een huurprijs lager dan de liberaliseringsgrens (€ 710,68; prijspeil 01-01-2016 t/m 31-12-2018). Daarnaast zien diverse corporaties het als hun taak om midden-inkomens (< € 43.000) te huisvesten, omdat deze huishoudens (bijvoorbeeld op grond van leeftijd of inkomen) niet of moeilijk terecht kunnen in het goedkope koopsegment of commerciële huursegment en ook niet langer in aanmerking komen voor het sociale huursegment.

Per 1 januari 2016 is daarnaast de passendheidsnorm van toepassing, waarbij corporaties in 95% van de woningtoewijzingen aan huishoudens met een huurtoeslaggerechtigd inkomen, een woning moeten verhuren met een huurprijs onder de geldende aftoppingsgrens (1-2 pers. huish. € 586,68 en 3+ pers. huish. € 628,76; prijspeil 01-01-2016).

WoonGoed 2-Duizend houdt woningen die nu een huur kennen onder de aftoppingsgrenzen ook onder deze grenzen. Ook woningen met een huur onder de liberalisatiegrens blijven onder deze grens. Daarnaast biedt WoonGoed 2-Duizend en gemeente ondersteunende diensten en producten om betaalbaarheidsproblemen voor financieel kwetsbare doelgroepen te voorkomen (zoals armoedebeleid en schuldhulpverlening). Partijen werken hierin waar mogelijk samen in het belang van de huurder.

De huurdersorganisatie vraagt aandacht voor de beschikbaarheid van voldoende betaalbare huurwoningen en het monitoren van de slaagkansen voor huurtoeslaggerechtigden.

Partijen constateren dat steeds meer huishoudens te maken krijgen met schuldenproblematiek. Partijen werken daarom samen bij de preventie en het ondersteunen van huurders met betalingsproblemen en het bieden van oplossingen die bijdragen aan het structureel oplossen hiervan en het voorkomen van uithuiszettingen als gevolg van betalingsachterstanden. De totale woonlasten zijn breder dan enkel de huurlasten. Ook energieverbruik, gemeentelijke heffingen en (wonen gerelateerde) zorglasten, beïnvloeden het besteedbare inkomen en daarmee de woonquote. Partijen hebben hier oog voor en wensen hier binnen kaders en invloedsfeer op te sturen.

De verhuurdersheffing draagt in belangrijke mate bij aan de ontwikkeling van de huurprijs. In 2016 bedraagt de verhuurdersheffing gemiddeld 9,3% van de jaarhuur (ca. 1,2 * netto maandhuur). Voor 2017 is dit naar verwachting 9,9%. Daarnaast betalen corporaties sectorspecifieke heffingen en vennootschapsbelasting. Partijen hebben geen invloed op deze afdrachten.

Afspraken:

- Als door wijziging van de WOZ-waarde de actueel geldende netto huurprijs hoger is dan de maximale huurprijs op basis van het WWS, verlaagt WoonGoed 2-Duizend de netto huurprijs actief tot aan de maximale huurprijs en informeert de huurder daarover.
- WoonGoed 2-Duizend voert een huurbeleid binnen de wettelijke kaders. Voor 2017 geldt een huursombenadering. Verdere kaders zijn nog niet bekend. Over het te voeren huurbeleid overlegt WoonGoed 2-Duizend met de huurdersorganisatie HBV BRES. De huurdersorganisatie brengt advies uit over het voorgenomen huurbeleid.
- WoonGoed 2-Duizend wijst woningen toe conform de passendheidsnorm en DAEB-toewijzingsnorm.
- WoonGoed 2-Duizend spant zich in om binnen de ruimte die de beide toewijzingsnormen bieden, ook middeninkomens (jaarinkomen ca. 29.000 tot 43.000) zo optimaal mogelijk te bedienen, de invloed is echter beperkt.
- WoonGoed 2-Duizend stuurt op de beschikbaarheid door woningen die nu een huurprijs kennen onder de aftoppingsgrens daar ook te houden; ook bij een mutatie. Woningen met een huurprijs onder de liberalisatiegrens van € 710,68 blijven ook onder deze grens; ook bij een mutatie.
- WoonGoed 2-Duizend gaat in 2016 deelnemen aan Thuis in Limburg, waardoor woningzoekenden een bredere keus hebben om uit te kiezen. Dit wordt in 2017 gecontinueerd.
- Gemeente en WoonGoed 2-Duizend maken een inventarisatie van de ondersteunende voorzieningen die zij in het kader van de ondersteuning van financieel kwetsbare doelgroepen aanbieden en inventariseren (op basis van praktijkervaring) of en zo ja welke doelgroepen mogelijk nog onvoldoende ondersteund worden. Bij aanleiding onderzoeken partijen aanvullende voorzieningen (bijvoorbeeld een noodfonds). Partijen maken afspraken over samenwerking en afstemming in de uitvoering en leggen de gemaakte afspraken vast in een convenant. De doorbetaling van de huur via de uitkering en het moment van verstrekken van de uitkering worden in de werkafspraken betrokken.
- De gemeente is verantwoordelijk voor de schuldhulpverlening. In 2017 wordt dit gecontinueerd.
- Partijen werken samen bij het informeren van doelgroepen over de beschikbare voorzieningen en zetten zich in om het niet-gebruik van voorzieningen (waaronder huurtoeslag) terug te dringen. Partijen maken afspraken over hun concrete bijdrage hieraan.
- Partijen erkennen dat de betaalbaarheid van wonen breder is dan enkel de huurprijs en spannen zich elk vanuit hun eigen verantwoordelijkheid en beïnvloedingsmogelijkheden in, om de ontwikkeling van woonlasten (o.a. energielasten, heffingen, woon-gerelateerde zorglasten) beperkt te houden. Partijen informeren elkaar jaarlijks over hun concreet geleverde bijdrage.

Realiseren van een duurzame sociale huurwoningvoorraad

Verduurzaming van de sociale huurwoningvoorraad en besparen op energielasten

Partijen hechten belang aan het verduurzamen van de woningvoorraad, energiebesparing en reductie van de CO2-uitstoot. Drijfveer is aan de ene kant de beheersing van de woonlasten en aan de andere kant de reductie van de belasting op het milieu. Partijen erkennen dat de energiebesparing in de woningvoorraad noodzakelijk is en een gezamenlijke inspanning vergt.

Tegelijkertijd constateren partijen dat de verbetering van de energetische prestaties in zowel de bestaande als ook in de nieuwbouw (omvangrijke) additionele investeringen vergt. WoonGoed 2-Duizend streeft er naar om het doorbelasten van deze investeringen in balans te brengen met de besparing op energielasten. Bij renovatie en onderhoud hebben huurders een belangrijke stem in het te realiseren pakket aan energetische verbeteringen. De huurverhoging voor energetische verbeteringen in relatie tot de verwachte besparing op energielasten is dan een zwaarwegend afwegingskader. De 95% passendheidsnorm werkt daarnaast beperkend op de mogelijkheid kwaliteit toe te voegen aan woningen met een huurprijs tot de aftoppingsgrens.

De resultaten op duurzaamheidsinvesteringen kunnen worden verhoogd door gebruik te maken van subsidiemogelijkheden. Partijen kunnen elkaar hierin ondersteunen en faciliteren.

WoonGoed 2-Duizend werkt door renovatie, sloop, nieuwbouw en planmatig onderhoud aan het verbeteren van de energetische waarde van het woningaanbod. Ook werkt zij waar mogelijk mee aan initiatieven van individuele huurders voor woningverbetering, middels het beleid voor Zelf Aangebrachte Veranderingen of via het vraaggestuurd onderhoud.

Afspraken:

- WoonGoed 2-Duizend heeft als ambitie haar woningbezit te verbeteren naar een gemiddeld label B. Naar verwachting wordt deze doelstelling echter pas na 2020 gerealiseerd, zoals blijkt uit de doorrekening van de wensportefeuille. Daarin is wel opgenomen dat binnen 10 jaar minimaal 75% van het woningbezit van WoonGoed 2-Duizend een groen label heeft.
- WoonGoed 2-Duizend participeert in het project Zonnig Limburg. Binnen dit project brengt WoonGoed zonnepanelen op huurwoningen aan. Er geldt een opbrengstgarantie, waarbij de besparing op energielasten hoger is dan de huurverhoging. WoonGoed 2-Duziend heeft voor dit project in 2017 € 456.000,- begroot voor haar gehele werkgebied.
- Door gebruik te maken van subsidiemogelijkheden kan meer resultaat op het gebied van duurzaamheid worden behaald. Partijen informeren elkaar actief over beschikbare subsidiemogelijkheden. De gemeente faciliteert subsidieaanvragen als subsidies door of met instemming van de gemeente moeten worden aangevraagd.
- Bij nieuwbouw, renovatie en onderhoudsprojecten houdt WoonGoed 2-Duizend zich (ten minste) aan de geldende eisen (o.a.) uit het bouwbesluit. In specifieke projecten kan WoonGoed 2-Duizend woningen realiseren met een betere EPC dan wettelijk voorgeschreven en/of experimenteren met innovatieve technieken die bijdragen aan het verbeteren van de energetische prestaties van woningen. De gemeente stelt aan (het verlenen van vergunning

voor) nieuwbouw, renovatie of onderhoudsprojecten, geen aanvullende energetische eisen, boven het wettelijk minimum, tenzij dit in het project wordt afgesproken.

Huisvesten van urgente doelgroepen

WoonGoed 2-Duizend richt haar inspanningen op de traditionele doelgroep van beleid, bijzondere doelgroepen en lagere middeninkomensgroepen. WoonGoed 2-Duizend huisvest primair huishoudens met een inkomen tot de DAEB-inkomensgrenzen met bijzondere aandacht voor huurtoeslaggerechtigde huishoudens. Daarnaast huisvest WoonGoed 2-Duizend ook middeninkomens die nauwelijks tot geen toegang hebben tot het betaalbare sociale huursegment en (op grond van inkomen) onvoldoende toegang heeft tot het commerciële segment of het goedkope koopsegment. Hiervoor biedt WoonGoed 2-Duizend dure sociale huurwoningen (> € 628,76 en < € 710,68) en (beperkt) geliberaliseerde woningen (>€ 710,68) aan.

Binnen deze inkomensgroepen bestaan doelgroepen die bijzondere aandacht en/of prioriteit vragen bij het invullen van hun huisvestingsbehoefte. Te denken is aan Zeer Moeilijk Plaatsbare (ZMP'ers); ex-gedetineerden, ex-psychiatrische patiënten, ex-verslaafden, dak- en thuislozen en statushouders.

Huisvesten van jongeren (18-23 jaar):

De doelgroep jongeren (18 tot 23 jaar) is doorgaans aangewezen op woningen met een huurprijs onder de kwaliteitskortingsgrens (€ 409,92; prijspeil 01-01-2016). Bij een huurprijs boven deze grens vervalt voor deze doelgroep het recht op huurtoeslag en komt de betaalbaarheid in het geding.

Afspraken:

- WoonGoed 2-Duizend houdt voldoende woningen in het goedkope huursegment beschikbaar voor de doelgroep jongeren. Bij een mutatie in dit segment vindt toewijzing plaats aan een jongere onder de 23 jaar.
- Tevens wordt onderzocht welke mogelijkheden er zijn voor deze doelgroep als er gewerkt wordt met tijdelijke huurcontracten.

Huisvesten midden-inkomens

Er zijn mensen die tussen wal en schip dreigen te vallen in hun zoektocht naar een passende woning. Deze doelgroep komt vanwege hun (net) te hoge inkomen niet in aanmerking voor een sociale huurwoning, maar verdienen weer te weinig om een woning te kunnen kopen.

Afspraken:

WoonGoed 2-Duizend huisvest midden-inkomens met name in het segment tussen de € 628,76 en € 710,68 en in de woningen boven de € 710,68. WoonGoed 2-Duizend verwacht geen woningen te liberaliseren voor deze doelgroep.

Vergunninghouders

Als gevolg van de recente grote instroom van vluchtelingen in Europa en daarmee Nederland, is door de Rijksoverheid de taakstelling voor het huisvesten van statushouders vergroot. Verwacht wordt dat de taakstelling voor 2017 opnieuw op het (hoge) niveau van 2016 zal zitten. Dit legt druk op de beschikbaarheid van woningen voor de reguliere woningzoekende. Ook komt de leefbaarheid en maatschappelijke acceptatie onder druk, waar (als gevolg van vrijkomend aanbod van sociale huurwoningen) een concentratie aan statushouders ontstaat. De gemeente is verantwoordelijk voor

het realiseren van de taakstelling huisvesting vergunninghouders. Corporaties leveren een bijdrage aan het realiseren van de taakstelling.

Afspraken:

- Partijen erkennen vergunninghouders als urgente doelgroep die door de woningcorporatie wordt gehuisvest.
- WoonGoed 2-Duizend huisvest vergunninghouders conform de taakstelling 2017 binnen de volgende kaders:
  - De taakstelling voor 2017 is niet hoger dan de taakstelling voor 2016;
  - De taakstelling voor het plaatsen van statushouders is voor de eerste helft van 2017 gesteld op 11. De door de gemeente uitgesproken ambitie is om, naast de taakstelling, aan 50 extra statushouders in Beesel een plek aan te bieden, verdeeld over de kernen.
  - Er is sprake van een evenwichtige verdeling in huishoudenssamenstelling van de te huisvesten vergunninghouders;
  - Maximaal 10% van de voor nieuwe verhuur vrijkomende woningen wordt toegewezen aan vergunninghouders.
  - Wanneer het percentage van 10% wordt overschreden treden partijen met elkaar in overleg om naar passende oplossingen te zoeken.
- De particuliere huurwoningvoorraad in de gemeente Beesel bedraagt circa 3% van de totale huurwoningvoorraad. Om de druk op het sociale huursegment te verlagen, spreiding over de gemeente te bevorderen alsook een buffer te bewerkstelligen in het realiseren van de taakstelling, huisvest de gemeente 15% van de taakstelling buiten de corporatiesector.
- De gemeente vervult met betrekking tot het huisvesten van vergunninghouders, de coördinatie tussen COA, Vluchtelingenwerk, de corporaties en andere betrokken partijen. De gemeente is eindverantwoordelijk voor het realiseren van de taakstelling, voert hierin regie en stelt hiervoor voldoende capaciteit beschikbaar.
- De gemeente informeert WoonGoed 2-Duizend -zodra beschikbaar- over de omvang van de taakstelling en het deel dat WoonGoed 2-Duizend hierin naar rato van het woningbezit wordt geacht te huisvesten. De gemeente houdt de voortgang in de realisatie van de taakstelling (per partij) bij en informeert WoonGoed 2-Duizends tenminste één keer per twee maanden over de voortgang. Partijen informeren elkaar over de contactpersonen die zijn belast met het huisvesten van vergunninghouders.
- De gemeente zorgt voor een goede (woon)begeleiding van vergunninghouders, voorafgaand, bij, en na het betrekken van de woning. De verantwoordelijkheid voor een adequate begeleiding loopt door ook nádat de huisvesting heeft plaats gevonden.
- De gemeente zorgt voor tijdige toekenning en beschikbaarheid van de uitkering en zorgt ervoor dat de eerste huurbetaling vóór of op de ingangsdatum van de huurovereenkomst kan plaatsvinden.
- Daar waar stagnatie ontstaat in de samenwerking tussen partijen, de voortgang realisatie vergunninghouders of als problemen ontstaan bij de begeleiding of integratie van vergunninghouders, treden partijen in overleg en maken afspraken over werkbare oplossingen.

Wonen met Zorg en ouderenhuisvesting

Als gevolg van de vergrijzing en de extramuralisering, neemt de vraag naar toegankelijke woningen en zorggeschikte woningen toe. Ook het Rijksbeleid is er op gericht ouderen zo lang mogelijk zelfstandig thuis te laten wonen. Partijen erkennen het belang van de beschikbaarheid van voldoende passende woningen voor senioren en huishoudens met een zorgbehoefte. WoonGoed 2-Duizend spant zich in om mede invulling te geven aan de vraag naar deze woningen.

Zelfstandig wonen van senioren en mensen met een zorgbehoefte, stelt ook eisen aan het voorzieningenniveau en de zorginfrastructuur in de (directe) woonomgeving. Partijen vinden het wenselijk de feitelijke vraag naar senioren- en zorgwoningen in beeld te brengen en een visie te ontwikkelen op kansrijke ontwikkelgebieden waar investeringen in woningen, voorzieningen en zorg-infrastructuur elkaar versterken.

Plan van aanpak op wonen met zorg en seniorenhuisvesting

Behoefte bestaat aan een gezamenlijk plan van aanpak op wonen met zorg, waarin de kwantitatieve en kwalitatieve vraag wordt vastgesteld en kansrijke gebieden worden benoemd, waarin belanghebbende partijen (o.a. zorgaanbieders) gezamenlijk invulling geven aan het uitbouwen en/of realiseren van toegankelijke- en zorgwoningen, de daarbij noodzakelijke voorzieningen en zorginfrastructuur en de toegankelijkheid van de openbare ruimte.

Afspraken:

- De gemeente komt in 2017 samen met de belanghebbende partijen tot een plan van aanpak op wonen en zorg en ouderenhuisvesting en vertaalt deze verder naar een specificatie van de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte en de kansrijke groei- en ontwikkelgebieden voor seniorenhuisvesting en wonen met zorg.
- In dit plan van aanpak wordt tevens meegenomen dat bij alle bewoners (zowel huurders als kopers) de bewustwording van levensloopbestendig wonen moet worden vergroot, zodat bewoners hier ook naar gaan handelen.

Transitieopgave

WoonGoed 2-Duizend benut de transformatie van de vastgoedportefeuille (sloop, renovatie, nieuwbouw) om meer aanbod in toegankelijke- en zorggeschikte woningen te realiseren. Zij sluit hierbij zoveel mogelijk aan bij de kansen die het bestaande woningbezit biedt met een focus op de (gezamenlijke) ontwikkelgebieden. Uitgangspunt is het realiseren van vastgoed waar de markt om vraagt.

Afspraken:

- WoonGoed 2-Duizend benut de kansen die er zijn om middels de voorkomende transitiemogelijkheden, invulling te geven aan de vraag naar seniorenhuisvesting en huisvesting voor zorgbehoevenden.
- De gemeente zorgt voor de juiste randvoorwaarden om betaalbare huisvesting voor senioren en zorgbehoevenden te kunnen realiseren. In de benoemde ontwikkelgebieden investeert de gemeente in voorzieningen in de woonomgeving c.q. openbare ruimte, die bijdragen aan de invulling van levensloopbestendige wijken.

Woningaanpassingen vanuit de WMO

Vanuit de WMO worden woningaanpassingen gefaciliteerd die ertoe bijdragen dat mensen met een functiebeperking langer zelfstandig kunnen wonen. Partijen verwachten dat het beslag op de WMO-gelden de komende jaren zal toenemen. Vanuit het oogpunt van efficiency is het daarom wenselijk afspraken te maken in het kader van preventie en curatief handelen over de uitvoering en samenwerking en deze vast te leggen in een convenant.

Afspraken:

- De gemeente Beesel en WoonGoed 2-Duizend zijn in 2016 gestart met het realiseren van een convenant. In 2017 worden nadere afspraken over de uitvoering van woningaanpassingen in het kader van de WMO en toepassing van verhuisurgentie op basis van WMO-indicatie gemaakt.
- In het convenant wordt tevens aandacht geschonken aan het feit dat de juiste mensen in de juiste aangepaste woning komen te wonen en dat kapitaalsverlies wordt voorkomen. Tevens worden afspraken gemaakt over de afschrijvingstermijn van verschillende voorzieningen.
- Op grond van de gemaakte afspraken in de WMO-convenant stemmen partijen de externe communicatie naar huurders van de corporaties met elkaar af.
- In het kader van de WMO worden in woningen soms ingrijpende en kostbare aanpassingen gerealiseerd, bijvoorbeeld voor bewoning door lichamelijk gehandicapten. Als deze woningen vrij komen voor nieuwe verhuur wijzen de corporaties deze woningen in eerste instantie toe –mits er kandidaten zijn- aan doelgroepen die zijn aangewezen op de in de woning gerealiseerde aanpassingen. Afspraken over het beschikbaar houden van ingrijpend aangepaste woningen voor huishoudens die deze aanpassingen nodig hebben, het aandragen van kandidaten en de financiering van leegstandsderving, maken deel uit van de WMO-convenant.
- Gevolg van het uitgangspunt dat mensen langer zelfstandig moeten kunnen blijven wonen is dat ook zeer kwetsbare en minder zelfredzame mensen zelfstandig blijven wonen. Te denken valt aan mensen met aanvangende dementie of psychische beperkingen. Het verlies van regie over het eigen leven en handelen, leidt tot risico's voor de omgeving. De gemeente houdt (samen met ons, zorg- en welzijnspartners en/of vanuit wijkzorgteams) voldoende aandacht voor zeer kwetsbare en minder zelfredzame huishoudens die zelfstandig wonen en stelt vanuit de WMO voldoende middelen beschikbaar voor een integrale begeleiding van deze huishoudens.

Doelgroepen met een specifieke zorgvraag

Naast de behoefte aan reguliere seniorenwoningen en woningen voor ouderen met een zorgbehoefte is er, als gevolg van de extramuraliseringsopgave, vraag naar zelfstandige huisvesting voor specifieke doelgroepen met een zorgbehoefte, zoals dementerenden, (jong) gehandicapten, jongeren met een begeleidingsvraag of verstandelijk gehandicapten. Als gevolg van de extramuraliseringsopgave dienen deze doelgroepen zelfstandig te worden gehuisvest, waarbij zorgpartijen de zorgcomponent en begeleiding bieden. Huisvesting voor deze doelgroepen stelt specifieke eisen aan de woning en het woongebouw. Samen met zorgpartijen en/of

cliëntenorganisaties zoeken partijen naar mogelijkheden om huisvesting voor deze doelgroepen te realiseren, zowel door transformatie van bestaand bezit als met nieuwbouw. De ontwikkeling van huisvesting voor deze doelgroepen vraagt om additionele investeringen en beperkt het gebruik van het vastgoed tot specifieke doelgroepen. Dit verhoogt het exploitatierisico. Om de ontwikkeling van woningen voor deze doelgroepen haalbaar te maken is het nodig juiste randvoorwaarden te creëren.

Afspraken:

- WoonGoed 2-Duizend onderzoekt bij aangetoonde behoefte, samen met zorgpartijen de mogelijkheden voor de ontwikkeling van huisvesting voor specifieke doelgroepen met een zorg- of begeleidingsvraagstuk en realiseert dit vastgoed bij gebleken haalbaarheid.
- De gemeente draagt bij aan het creëren van de juiste randvoorwaarden om de ontwikkeling van huisvesting voor deze doelgroepen haalbaar te maken.

Extramuralisering van intramurale doelgroepen en doelgroepen met begeleidingsvraag

WoonGoed 2-Duizend draagt bij aan het weer zelfstandig huisvesten van intramuraal verblijvende doelgroepen en doelgroepen met een begeleidingsvraag, waaronder Zeer Moeilijk Plaatsbare (ZMP'ers), kandidaten vanuit het tweede kans beleid, ex-gedetineerden, ex-psychiatrische patiënten, ex-verslaafden en dak- en thuislozen. Partijen erkennen de noodzaak om deze doelgroepen te voorzien van passende huisvesting en daarmee de doorstroming in intramurale instellingen te bevorderen. Het bieden van huisvesting alleen is voor veel van deze doelgroepen onvoldoende. Het is nodig de krachten te bundelen (onder andere met de gemeente, zorg- en welzijnsinstellingen) om deze huishoudens waar nodig woon- en reïntegratiebegeleiding te bieden om volwaardige participatie in de maatschappij te borgen, maar ook risico's voor de omgeving beheersbaar te houden. Onder andere vanuit de WMO, heeft de gemeente de taak om deze huishoudens te faciliteren. Partijen werken bij de huisvesting van bijzondere doelgroepen samen met ketenpartners en spreken die ketenpartners aan op hun rol en verantwoordelijkheid ten aanzien van het huisvesten van deze doelgroep.

Afspraken:

- De gemeente draagt (o.a. vanuit de WMO) zorg voor ondersteuning en begeleiding van specifieke, kwetsbare en minder zelfredzame doelgroepen. Partijen leggen samen met zorg- en welzijnspartners afspraken vast over de huisvesting en (woon)begeleiding van deze doelgroepen. Het betreft hier altijd maatwerkoplossingen, omdat er altijd naar de specifieke behoefte van de individuele burger wordt gekeken. Partijen onderzoeken daarbij de aansluiting bij het convenant Kwetsbare Burgers Roermond.

Leefbaarheid en integrale wijkaanpak

Het bevorderen van de leefbaarheid in wijken en buurten draagt bij aan een prettig woonklimaat. Leefbaarheid gaat over hoe mensen de samenstelling en de omgang van de bevolking met elkaar in hun buurt waarderen, over hoe veilig men de buurt vindt, over hoeveel overlast en hinder men ervaart, over de kwaliteit van de woningvoorraad, over voorzieningen in de buurt en over de kwaliteit van de publieke ruimte.

Inzet van middelen voor leefbaarheid

WoonGoed 2-Duizend draagt bij aan activiteiten op het gebied van leefbaarheid en reserveert hiervoor middelen. Investeringen en activiteiten met betrekking tot leefbaarheid richten zich op het woningbezit en de directe omgeving daarvan en hebben als doel het schoon, heel en veilig houden daarvan, alsook het betrekken van huurders bij de leefbaarheid van hun eigen woonomgeving.

Afspraak:

- WoonGoed 2-Duizend begroot voor 2017 € 137.500,- voor investeringen en activiteiten op gebied van leefbaarheid. Dit bedrag is tot stand gekomen op basis van:
    - Personele kosten
    - Oprichten en instandhouden van buurtteam Reuver (Ranonkelstraat e.o.)
    - Bijdrage aan buurtbemiddeling
    - Bijdragen voor het aanpakken van achter-de-voordeur-problematiek
- Dit alles binnen het wettelijke richtbedrag van € 126,25 per daeb-woning. Indien dit bedrag wordt overschreden gaat de gemeente Beesel daarmee akkoord als dat het gevolg is van leefbaarheidsinitiatieven die door huurders zijn ingediend.
- De gemeente Beesel gaat in 2017 het wijksteunpunt Offenbeekerhof huren conform de afspraken die in 2016 tussen WoonGoed en de gemeente Beesel zijn gemaakt.
- De gemeente richt zich eveneens op het schoon, heel en veilig houden van de leefomgeving, alsmede op het betrekken van burgers bij hun eigen leefbaarheid en heeft hiervoor in 2017 voor de hele gemeente voldoende middelen begroot en zal deze ook inzetten.

Samenwerking en aanpak (ernstige) overlastsituaties

Partijen hebben (samen met bewoners) een rol en verantwoordelijkheid in het bevorderen van de leefbaarheid in buurten en wijken. Een veilige woonomgeving gaat ook over het voorkomen en opheffen van onrechtmatig en hinderlijk gedrag. Te denken valt aan het veroorzaken van (ernstige) overlast, hennepteelt of drugshandel. WoonGoed 2-Duziend neemt verantwoordelijkheid voor de aanpak hiervan binnen het eigen woningbezit.

In ernstige overlastsituaties is vaak sprake van een multidisciplinaire problematiek, waarbij al meerdere partijen (gemeente, politie, woningcorporatie, zorg en welzijnsinstellingen) betrokken zijn. In die situaties is het wenselijk de overlastproblematiek integraal te benaderen.

Afspraken:

- Partijen zetten zich samen met de ketenpartners in de wijk in voor het verbeteren van de leefbaarheid, vooral daar waar deze kwetsbaar is.
- WoonGoed 2-Duizend reageert actief op overlastmeldingen en geconstateerde overlast, en spant zich in om –samen met betrokken partijen- tot beëindiging van de overlastsituatie te komen. Bij

zeer ernstige overlastsituaties bouwt zij een dossier op en zet zij zo nodig juridische stappen om de overlast te doen staken.

- Bij ernstige multidisciplinaire overlastproblematiek of in buurten waar de leefbaarheid ernstig onder druk staat, neemt de gemeente de regie in het samenbrengen van ketenpartners en het bewerkstelligen van een integrale benadering van overlast- en/of leefbaarheidsproblematiek.
- WoonGoed 2-Duizend zet actief in op het voorkomen en bestrijden van hennepteelt en handel in verdovende middelen. Bij constatering zet WoonGoed 2-Duizend in op vrijwillige huuropzegging. Is de huurder niet bereid de huur zelf op te zeggen, dan vordert WoonGoed 2-Duizend –binnen de wettelijke mogelijkheden- ontruiming van de woning en ontbinding van de huurovereenkomst.
- Artikel 13b van de Opiumwet, ook wel aangehaald als de Wet Damocles, biedt de burgemeester de mogelijkheid drugspanden te sluiten. De burgemeester kan op basis van de wet bestuursdwang toepassen en woningen of voor het publiek toegankelijke inrichtingen te sluiten als daar sprake is van drugshandel. De bestuursdwangbevoegdheid van de burgemeester is een zogenaamde discretionaire bevoegdheid wat betekent dat het gebruik van deze bevoegdheid geen verplichting is. Partijen maken afspraken wanneer de gemeente gebruik wil maken van bestuursdwang en leggen deze afspraken schriftelijk vast.

Overige afspraken:

WSW-borging en achtervang gemeente

WoonGoed 2-Duizend investeert in de volkshuisvestingsopgaven in uw gemeente. Hiervoor trekt zij leningen aan die geborgd worden door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). De achtervang door gemeenten moet afzonderlijk overeen gekomen worden met het WSW en is voorwaarde om WSW-geborgde leningen aan te kunnen trekken. Gezien de korte doorlooptijd die momenteel geldt bij het aantrekken van nieuwe financiering, is het van wezenlijk belang dat vooraf volstrekt helder is dat de volledige garantiestelling verzekerd is.

Het werkgebied van WoonGoed 2-Duizend bestrijkt meerdere gemeenten waarmee een achtervangovereenkomst is afgesloten voor een deel van de totale door WSW geborgde leningenportefeuille. WoonGoed 2-Duizend wenst de omvang van de achtervangovereenkomsten met gemeenten in balans te brengen met –naar rato- de WOZ-waarde van het woningbezit van de corporatie in de betreffende gemeente ten opzichte van de WOZ-waarde van het totale woningbezit.

Afspraak:

- De gemeente en WoonGoed 2-Duizend bespreken elk jaar de verhouding tussen de omvang van de achtervangovereenkomst (al dan niet gelimiteerd naar bedrag en tijd) ten opzichte van de totale WSW-geborgde leningenportefeuille in relatie tot de omvang van het woningbezit van de corporatie ten opzichte van de het totale woningbezit (op basis van WOZ-waarde). Bij onbalans maken gemeente en WoonGoed 2-Duizend afspraken over het aanpassen of vernieuwen van de achtervangovereenkomst van de gemeente met het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

Vooroverleg over WOZ-beschikking

De WOZ-waarde geldt behalve voor de OZB-belasting, ook als grondslag voor heffingen (o.a. verhuurdersheffing), waardebepaling vastgoed en bedrijfsvoering en is sinds 01 oktober 2015 ook mede bepalend (25%) voor de maximale huurprijs van sociale huurwoningen (WWS).

Afspraken:

- WoonGoed 2-Duizend en BSGW (namens de gemeente Beesel) voeren jaarlijks overleg over de voorlopige WOZ-beschikkingen om formele bezwaarprocedures achteraf zoveel als mogelijk te voorkomen.

Procesafspraken

Bij het realiseren van de volkshuisvestelijke opgaven is een goede samenwerking en het tonen van daadkracht in de uitvoering belangrijk. Partijen vinden het belangrijk om de realisatie van de wederzijdse prestatieafspraken periodiek te bespreken en te monitoren en maken daarom procesafspraken.

Afspraken:

- Gemeente Beesel, WoonGoed 2-Duizend en HBV BRES voeren gezamenlijk overleg over de prestatieafspraken.

- Partijen bespreken de voortgang in de realisatie van de gemaakte afspraken ambtelijk ten minste één maal per 3 maanden. Naast het evalueren van de voortgang heeft dit overleg als doel om de gemaakte afspraken inhoudelijk vorm te geven en nieuwe afspraken voor te bereiden. Het ambtelijk overleg bereidt het bestuurlijk overleg voor.
- Partijen bespreken de voortgang in de realisatie van de prestatieafspraken en het opstellen van nieuwe prestatieafspraken twee keer per jaar bestuurlijk. Bij de planning van dit overleg wordt aangesloten bij de wettelijk vastgestelde cyclus voor het maken van prestatieafspraken.
- Indien nodig plannen partijen additioneel ambtelijk of bestuurlijk overleg in.
- De gemeente voert regie met betrekking tot het periodiek overleg.
- Partijen spreken af informatie die nodig is voor de uitvoering van de gemaakte afspraken, met elkaar te delen. Partijen maken nadere afspraken over de te delen informatie (anders dan reeds vastgelegd in deze prestatieafspraken), de definities en de periodiek. Als aandachtpunten worden genoemd de omvang en ontwikkeling van de sociale huurwoningvoorraad, de beschikbaarheid en slaagkans voor woningzoekenden, de energetische kwaliteit van de voorraad en definities rond planmatig onderhoud.