



# GEMEENTE BOEKEL

Nummer 2018 / 63

## MEMO

**Aan** : de Raad- en burgerleden  
**Van** : College van Burgemeester en Wethouders  
**Betreft:** : Prestatieafspraken 2019 PeelrandWonen.  
**Datum** : 4 december 2018

Geachte raad- en burgerleden,

Vanaf 2015 heeft de gemeente een meer toezichhoudende taak op de woningcorporatie PeelrandWonen (PW). Ook dient de corporatie jaarlijks aan te geven, welk deel van het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid zij wil uitvoeren. Dat is “het bod” van de corporatie. Hierover dient overleg plaats te vinden met de gemeente en met de huurdersraad, die ook een zelfstandige positie in dit proces heeft gekregen. Dit overleg heeft plaatsgevonden.

Basis voor de prestatieafspraken is de Woonvisie 2010 – 2020, zoals die door de gemeenteraad is vastgesteld. Op een aantal onderwerpen worden prestatieafspraken gemaakt voor het komend jaar.

Dat zijn:

1. Beschikbaarheid en betaalbaarheid.

PW exploiteert haar woningen in eerste instantie voor de primaire doelgroep: huishoudens die in aanmerking komen voor huurtoeslag. Dat is de kernvoorraad. Het nu in opdracht van de gemeente uitgevoerde woningmarktonderzoek biedt informatie, die voor PW van belang is. Die informatie wordt daarom ook gedeeld. Naar aanleiding van dit onderzoek worden nadere afspraken gemaakt over de invulling van het nieuwbouwprogramma van PW.

2. Verkoop van sociale huurwoningen.

De gemeente is eerder met PW overeengekomen, dat voor iedere verkochte huurwoning er ten minste één extra nieuwe woning wordt gebouwd, dit bovenop de reguliere plannen voor realisatie van nieuwbouw.

Deze afspraak geldt nog steeds.

De volgende aantallen woningen zijn verkocht:

2015	7
2016	5
2017	9
2018	5

Voor de koopgarantwoningen geldt het volgende:

2015	6 aangekocht en verkocht.
2016	2 aangekocht en verkocht.
2017	3 aangekocht en verkocht, 8 constructies afgekocht. Eind 2017 nog 34 koopgarantwoningen.
2018	0 aangekocht en verkocht, 13 constructies afgekocht + 3 onderhanden. Op 7 november 2018 nog 21 koopgarantwoningen.

Voor deze koopwoningen geldt geen verplichting tot compensatie in de bouw van extra huurwoningen.

### 3. Plannen voor realisatie nieuwbouw.

In 2018 heeft PW 13 Uitkijkwoningen gebouwd, 4 in Venhorst, 9 in Boekel.

In maart 2019 wordt gestart met de bouw van 11 eengezinswoningen en 17 appartementen in De Run.

Uitgangspunt voor de gemeente is, dat van de jaarlijks te bouwen woningen 20% in sociale huur wordt gebouwd. Dit wordt niet altijd gehaald. Voor 2019 wordt die doelstelling ruim gehaald.

De restcapaciteit voor sociale woningbouw op gemeentegrond ( De Run) is beperkt. In fase 2 van De Run zal nog ruimte zijn voor 10-11 rijwoningen in de sociale huursector. Daarom is er bij PW op aangedrongen ook op eigen en/of andere locaties bouwplannen te ontwikkelen.

De afspraak met de gemeente over 10% korting op de grondprijs en 25% korting op de legeskosten wordt bij het vaststellen van de grondprijzen en de Tarieventabel bij de Legesverordening opnieuw aan de raad voorgelegd.

### 4. Investeren in duurzaamheid en kwaliteit van woningen.

PW heeft als ambitie om uitsluitend nog levensloopbestendige nul-op-de-meter woningen te bouwen.

In 2018 is een verduurzamingspilot uitgevoerd bij 5 bestaande woningen. In 2019 worden de resultaten hiervan geëvalueerd.

PW brengt haar woningbezit in 2019 op gemiddeld energielabel B.

Hiermee geeft PW een goed voorbeeld voor verduurzaming van de woningvoorraad.

### 5. Huisvesting van specifieke doelgroepen.

PW blijft voor de gemeentelijke taakstelling in de huisvesting van statushouders de benodigde woningen beschikbaar stellen. Met de huisvesting van een gezin in Kloosterlaan 4 zal een flink deel van de taakstelling voor 2019 al zijn ingevuld.

Er wordt in samenwerking met het dorpssteam de mogelijkheid onderzocht van het mogelijk maken van langer thuis wonen en zelf aanpassen van woningen.

PW heeft de inspanningsverplichting om bij ambulantisering van zorg voor inwoners uit Boekel een geschikte woning aan te bieden.

Op dringend verzoek van de gemeente reserveert PW ook 2 kleine zelfstandige woningen als trainingshuis voor jongeren.

### 6. Inzet op leefbaarheid.

Ook PW heeft een taakstelling op het gebied van leefbaarheid. Volgens landelijke regelgeving mag een corporatie daarvoor maximaal € 125,- per woning besteden. De landelijke regels beperken de mogelijkheden van inzet van middelen voor activiteiten, die in het belang zijn van de huurders. Er mag geen geld worden gestoken in projecten op openbaar (gemeente) gebied. Dit beperkt de mogelijkheden.

Er heeft intensief overleg plaatsgevonden tussen gemeente en PW om die inzet op leefbaarheid te realiseren en geleidelijk uit te bouwen.

Voor 2019 zet PW een bedrag van € 24.000,- in voor leefbaarheid in een aantal projecten.

Het gaat om blijvende deelname in Buurtpreventie en Signaleringssteam, inschakelen van een externe deskundige in geval van dreigende overlast (project van gemeente), participatie in het initiatief Buurttent van de gemeente, aandacht vragen bij de huurders voor Operatie Steenbreek (regentonnen), deelname in het opstellen van een programma van aanpak van huishoudens met een betaalrisico en tenslotte wordt aan de huurders gevraagd om zelf initiatieven aan te dragen.

Ambtelijk is over de prestatieafspraken voor 2019 nog overleg gevoerd met de directeur van PeelrandWonen. Daarbij is aangegeven, dat van PeelrandWonen méér inzet wordt verwacht, zowel op het terrein van woningbouw als op het terrein van leefbaarheid. Het proces om te komen tot prestatieafspraken wordt hierop aangepast.

Er zal al vóór de zomer bilateraal overleg plaatsvinden over de prestatieafspraken voor het volgende jaar met een vooruitblik naar de volgende jaren.

Ook met betrekking tot leefbaarheid zal PeelrandWonen voor de komende jaren méér ambitie tonen, dan nu in de prestatieafspraken is vastgelegd. PeelrandWonen zal actief naar mogelijkheden zoeken, indien nodig in samenwerking met de gemeente of andere partijen.

Ook voor leefbaarheid zullen voor de periode tot 2028 afspraken worden gemaakt.

Burgemeester en wethouders hebben ingestemd met de prestatieafspraken voor 2019.