



Prestatieafspraken 2020

Berkelland

Vooraf

In de Woningwet 2015 is de lokale verankering van de woningcorporaties geregeld. Het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid is de basis voor maatschappelijke investeringen door corporaties. Gemeenten, woningcorporaties en huurdersorganisaties werken daarin samen.

De Lokale Woonagenda Berkelland 2016-2020 beschrijft de volkshuisvestelijke opgave. Dit is een uitwerking van de Regionale Woonagenda Achterhoek 2015-2025. De belangrijkste thema's zijn:

- Anticiperen op de huishoudensdaling door overbodige plancapaciteit weg te nemen.
- Verduurzamen van de woningvoorraad.
- Langer thuis wonen voor de groter wordende groep ouderen .

Daarnaast spelen vraagstukken over de dynamiek van vernieuwing (aanpak van leegstand, vervangen van verouderde woningen en transformatie van particulier bezit) en de volgende stap in het terugdringen van de CO₂-uitstoot.

In januari 2018 stemde de raad van de gemeente Berkelland in met het plan van aanpak 'Ruimte voor kwaliteit – onderweg naar een wendbaar woonbeleid'. Essentie is dat er ruimte moet zijn voor nieuwe woningbouwplannen die bijdragen aan het oplossen van de kwalitatieve mismatch tussen vraag en aanbod van woningen. Voorkeur gaat daarbij uit naar het realiseren van plannen op de locaties van huidig (leegstaand) vastgoed. Deze extra woningbouw zal daarna wel leiden tot een extra sloopopgave in de toekomst. In november 2019 heeft de gemeenteraad van Berkelland kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in Berkelland vastgesteld. Het college heeft aangegeven welke ruimte er is voor extra woningbouw in de kernen.

Op basis van deze opgave zijn deze prestatieafspraken opgesteld door ProWonen, de gemeente Berkelland, Huurdersvereniging De Naobers en Huurdersvereniging Borculo. Een deel van de afspraken gelden voor meerdere jaren; daarnaast zijn er concrete afspraken voor het jaar 2020.

Borculo, 12 december 2019

Maikel van der Neut
wethouder
Gemeente Berkelland



Henk Meulenkamp
directeur bestuurder
ProWonen



Nardy Cupers
voorzitter
Huurdersvereniging
De Naobers



Henny Timmermans
voorzitter
Huurdersvereniging
Borculo





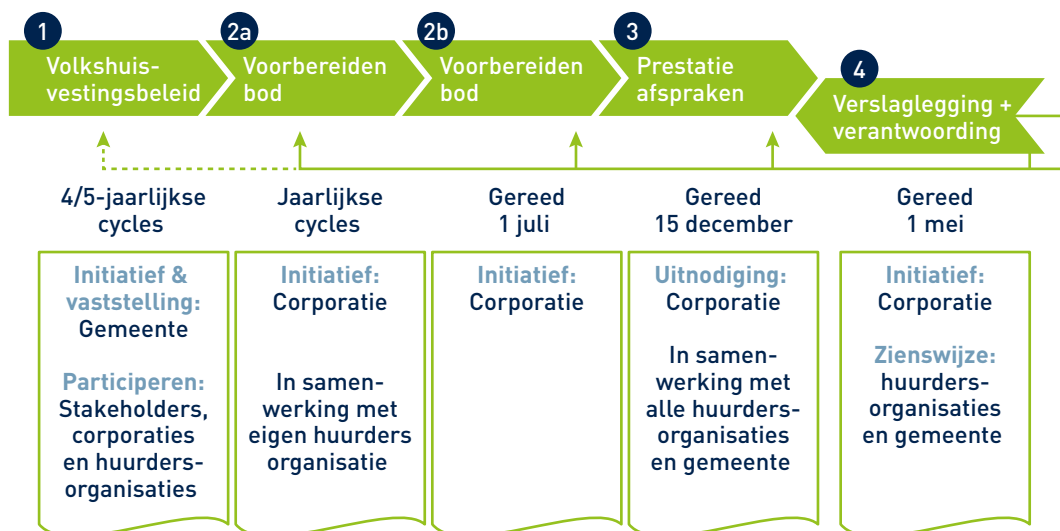
Samenwerking en rollen

De samenwerking tussen gemeente, corporatie en huurdersverenigingen heeft als doel om op lokaal niveau tot de juiste volkshuisvestelijke prestaties te komen. Een succesvolle samenwerking vraagt van de gemeente dat zij concrete en realiseerbare doelen stelt, van de corporatie dat zij goed beargumenteert welke bijdrage zij aan die doelen wil en kan leveren en dit ook transparant neerlegt, en van de huurdersverenigingen dat zij kritisch meedoen aan het opstellen van doelen, de bijdrage van de corporatie hieraan en de effecten voor de huurders.

Meerjarige afspraken

De volgende meerjarige afspraken zijn gemaakt over de overlegstructuur:

- In de periode april - juni hebben de gemeente, ProWonen en de huurdersverenigingen overleg (driepartijenoverleg) over de actuele marktsituatie. ProWonen neemt hiervoor het initiatief. Deze bijeenkomst heeft als doel op de opgave voor het volgende jaar aan te scherpen.
- In de periode september - december worden gezamenlijk de prestatieafspraken gemaakt. Vóór 15 december moeten deze afspraken ondertekend zijn. ProWonen neemt hiervoor het initiatief.
- Ter voorbereiding stellen ProWonen en de huurdersverenigingen in overleg een activiteitenprogramma op in de periode mei – juni. ProWonen brengt dit bod vóór 1 juli uit aan de gemeente. ProWonen neemt hiervoor het initiatief.
- Gedurende het jaar vindt er circa 2/3 keer een bestuurlijk overleg plaats tussen de portefeuillehouder van de gemeente en de bestuurder van ProWonen.
- Eens per jaar vindt overleg plaats tussen het College van B&W en het MT van ProWonen. De gemeente neemt hiervoor het initiatief.
- Bij gemeentelijke projecten waarbij de inbreng van ProWonen en/of de huurdersverenigingen wordt gevraagd, stemmen de partijen vooraf vast wat hun rol, inzet en de bijdrage is.





Ontwikkeling woningvoorraad

Gezamenlijke ambitie

- Inspelen op de veranderende samenstelling van de bevolking (dalend aantal inwoners en huishoudens en toenemende vergrijzing). Hoewel op termijn minder woningen nodig zijn, kwamen er in 2019 onvoldoende huurwoningen vrij om in de behoefte te voorzien. Er is ruimte voor extra nieuwbouw of andere woonoplossingen om snel in te kunnen spelen op de actuele woonbehoefte. Daarnaast is het nodig om de huurwoningenvoorraad beter te laten aansluiten bij de langjarige woonwensen. Daarvoor is transformatie van de bestaande woningvoorraad nodig.
- De sociale huurwoningenvoorraad blijft in de periode 2018-2024 ongeveer gelijk.
- Voorkomen van ongewenste leegstand (en mogelijke verpaupering) in met name de centra van kernen. De gemeente wil een ruil- en schuifproces om te komen tot herverkaveling.
- Op gang brengen van een proces van vernieuwing en kwaliteitsverbetering van de woningvoorraad.

Meerjarige afspraken 2020 – 2025

- Er is weer ruimte voor extra nieuwbouw die voorziet in een aantoonbare behoefte en bijdraagt aan het oplossen van de mismatch op de lokale woningmarkt. Nieuwe woningbouwplannen worden getoetst aan de Kwalitatieve Toetsingscriteria voor woningbouw in Berkelland. Essentie is dat de behoefte is aangetoond en dat voorrang wordt gegeven aan transformatie van bestaand (leegstaand) vastgoed. In de huursector ligt de focus op starters en ouderen.
- De gemeente wil starten met een integrale wijkaanpak voor zowel transformatie van de bestaande woningvoorraad (verduurzaming, energietransitie, kwaliteit en levensloopgeschiktheid) als het klimaat adaptief maken van de wijken.
- De kernenvisies van ProWonen geven inzicht in de kwantitatieve en kwalitatieve opgave per kern. ProWonen stemt deze jaarlijks af met de gemeente. ProWonen en gemeente delen voorgenomen fysieke maatregelen in buurten.
- Het verkoopprogramma van ProWonen blijft beperkt. Per kern kan een opgave ontstaan om versnipperd bezit af te stoten en woningen aan te kopen op strategische locaties.
- In kernen waar een tekort aan huurwoningen is, zoeken ProWonen en de gemeente gezamenlijk naar mogelijke oplossingen om de extra vraag van de komende jaren op te kunnen vangen. Dit kunnen zowel tijdelijke woonbestemmingen zijn als extra nieuwbouw, gevolgd door een sloopopgave in de periode daarna. Ook aankoop en transformatie van vastgoed behoren tot de mogelijkheden.
- Gemeente en ProWonen onderzoeken bij (ver)bouwplannen hoe gewerkt kan worden aan een klimaatbestendige en water robuuste wijk. Hierbij gaat het om het voorkomen van negatieve effecten van hittestress, droogte, en wateroverlast bij hevige regenval. Zie verder hoofdstuk 5.

Afspraken 2020

1. ProWonen en de gemeente hebben de visies per kern gedeeld en waar mogelijk afgestemd. In 2020 starten we met de gezamenlijk uitwerking en planvorming. Naast de lange termijnwoningbehoefte onderzoeken we ook de mogelijkheden om in te spelen op de (tijdelijke) korte termijnbehoefte. Partijen delen geschikte (bouw)locaties met elkaar. ProWonen beslist op basis daarvan waar en hoe er extra gebouwd gaat worden in de sociale huur om tegemoet te komen aan de extra vraag op de korte termijn. Dit kunnen zowel tijdelijke woonvormen, als semi-permanente bouw of permanente bouw zijn. ProWonen verwacht eind 1e kwartaal 2020 tot besluitvorming te kunnen komen. De gemeente werkt mee om de benodigde vergunningen voor tijdelijke woonvormen mogelijk te maken. Op basis hiervan worden de woningbouwafspraken die door de gemeente en ProWonen zijn gemaakt voor de periode 2018-2024 (zie bijlage) geëvalueerd en bijgesteld.
2. Gemeente en ProWonen wijzen in 2020 één of twee wijken/buurten aan waar gestart gaat worden met de integrale wijkaanpak.
3. In 2020 bouwt ProWonen 16 gezinswoningen en 6 levensloopgeschikte woningen op het terrein tussen de Haaksbergseweg en de Braak te Neede. Deze aardgasloze woningen zijn zo goed als energieneutraal.
4. In 2020 sloopt ProWonen het verzorgingshuis De Bundeling in Ruurlo. Deze sloop maakt onderdeel uit van een totaalplan om het Bundeling terrein te upgraden. In totaal bouwt ProWonen 25 grondgebonden woningen op dit terrein.
5. In 2019/2020 bouwt ProWonen aan de Esweg in Eibergen 12 levensloopgeschikte woningen. Deze aardgasloze woningen zijn zo goed als energieneutraal.
6. ProWonen ontwikkelt in Eibergen 12 nieuwe huurwoningen op de locatie Karel Doormanstraat, in combinatie met schoollocatie "Het Sterrenpalet" van de gemeente aan de Huenderstraat. De intentie is, om grondeigendommen deels te ruilen, waardoor een betere stedenbouwkundige samenhang ontstaat tussen openbare ruimte en huurwoningen. De gemeente spant zich in om de bestemmingsplanwijziging in 2020 mogelijk te maken en de nieuwe openbare ruimte in te richten met ruimte voor groen en parkeren. Uitvoering (mede afhankelijk van ruimtelijke procedures) is gepland in 2020/2021.



8

Betaalbaar en
Beschikbaar

Gezamenlijke ambitie

- De gemeente wil dat er voor iedere portemonnee binnen een redelijke termijn een kwalitatief goede woning te vinden is. ProWonen richt zich met name op de sociale doelgroep.
- Binnen gemiddeld 12 maanden vinden actief woningzoekenden een passende sociale huurwoning.
- Differentiatie binnen buurten vergroten en de daarmee samenhangende leefbaarheid.
- Preventie van armoede en schulden onder specifieke doelgroepen door snel, slim en verantwoord signalen van (dreigende) armoede met elkaar te delen.

Meerjarige afspraken 2020 – 2025

- Slaagkansen en zoektijden zijn voor alle partijen een belangrijk thema. Uitgangspunt is dat actief woningzoekenden gemiddeld binnen 12 maanden een woning vinden via loting, Zoek Gerichte loting of Direct Wonen (zoektijd). Indien nodig zet ProWonen instrumenten in om dit mogelijk te maken. Deze kunnen per kern verschillen. Bij kwaliteitsvragen is een logisch gevolg dat de zoektijd langer is, afhankelijk van het aantal vrijkomende woningen.
- ProWonen spant zich in om in gesprek te komen en blijven met jongeren in de gemeente over hun woonwensen en woonmogelijkheden.
- ProWonen voert een gematigd huurbeleid in afstemming met de huurdersverenigingen. Betaalbare woonlasten voor huurders vormen het vertrekpunt. ProWonen past de huur bij verhuizing conform de streefhuur aan; dit kan een verhoging of verlaging zijn ten opzichte van de huidige huur. Energiebesparende maatregelen die ProWonen treft leveren per saldo voordeel op in de woonlasten voor de huurder.
- ProWonen baseert haar doelstellingen voor het huurbeleid op de inkomens van actief woningzoekenden (zie bijlage). Deze doelstellingen realiseert ProWonen via haar huurbeleid door streefhuur percentages aan te passen. Naast de jaarlijkse huuraanpassing stijgt de huursom door harmonisatie bij verhuizing.
- ProWonen geeft jaarlijks een financiële bijdrage aan de Stichting Schuldhulp Op Maat.
- De gemeente heeft een beleidskader sociaal domein 'samen denken samen doen' samengesteld. Hierin zijn zes actuele en belangrijke thema's benoemd. ProWonen en de huurdersverenigingen nemen binnen het thema 'armoede' actief deel aan het Platform Financieel Gezond Berkelland.

Prestatieafspraken 2020

7. ProWonen blijft zich in 2020 inzetten om een zo breed mogelijke inkomensdoelgroep te bedienen. Woningen tot de 1e aftopgrens wijzen we toe aan niet alleen huurtoeslaggerechtigden, maar ook aan inkomens net daarboven zolang regelgeving dit toelaat. Dit doen we om inkomensclustering in wijken tegen te gaan en de leefbaarheid in de kernen goed te houden.
8. ProWonen voert in 2020 een woonlastenonderzoek uit waarbij de huurdersverenigingen van begin tot einde betrokken zijn.
9. ProWonen voert in 2020 een pilot meerhurenbeleid uit. De resultaten van de evaluatie bespreken we met de gemeente en huurdersverenigingen.
10. ProWonen zet in 2020 haar toewijzingsbeleid gericht en per kern in om maatregelen te kunnen treffen die passen bij de vraagstukken in die kern. Zo wijzen we meer woningen toe via Zoek Gerichte loting en wijzen we voorsnog voor de periode van 1 jaar meerdere woningen in het betaalbare segment (tot € 619,01) met voorrang toe aan jongeren tot 30 jaar in Ruurlo, Borculo, Eibergen en Neede. De resultaten bespreken we tussentijds en na 1 jaar met de gemeente en de huurdersverenigingen.
11. De gemeente Berkelland start in 2020 met een pilot vroegsignalering, gericht op het voorkomen van grote schulden. Door signaalmeldingen van zorgverzekeraars, water- en energiebedrijven, woningcorporaties en andere nutsvoorzieningen worden betalingsachterstanden sneller gesignaleerd. De gemeente legt na melding een huisbezoek af bij inwoners met achterstanden en zet passende ondersteuning in.
12. Bij een landelijke verhoging van de max. vrije ruimte bij toewijzing naar 15% werken partijen dit verder uit tot beleid voor Berkelland.

Wonen en Zorg

Gezamenlijke ambitie

- Ouderen en mensen met een lichte zorgvraag blijven langer zelfstandig wonen. De gemeente zet vanuit haar verantwoordelijkheid voor zorg en welzijn in op
 - Actief informeren
 - Inzet Voormekaarteam bij specifieke zorgvragen
 - Rollator vriendelijk maken openbare ruimte
 - Organiseren van preventie en ontmoeting
 - Blijverslening voor ingrijpende verbouwingen aan de eigen woning
- Behouden van intramurale zorg (wonen in een instelling waar zorg gegeven wordt) in de kernen door goede samenwerking tussen zorgleveranciers en vastgoedeigenaren.
- Bijdragen aan de opgave voor wonen en zorg, zoals benoemd in het Ontwikkelperspectief Wonen en Zorg per kern. Door de vergrijzing groeit tot 2040 de behoefte aan woonvormen voor dementerenden. De financierbaarheid (korte afschrijftermijn) en de zorgexploitatie (personeel, financiën) staan onder druk.

Meerjarige afspraken 2020 – 2025

- Gemeente en ProWonen spannen zich in om het kleinschalig wonen voor dementerenden in de kernen te behouden en zoeken samen met zorginstellingen naar oplossingen. Afstemming vindt plaats in de 'Regietafel Wonen en Zorg Berkelland'.
- ProWonen neemt, samen met Kruiswerk en Achterhoek VerduurSaam, deel aan de gemeentelijke bewustwordingscampagne Heerlijk thuis in huis. De campagne (gestart in het najaar van 2018) is voor de duur van 3 jaar. Thema's zijn veiligheid, duurzaamheid en het levensloopbestendig maken van de woning. Samen maken we inwoners bewust van de (on)mogelijkheden om de woning geschikter te maken om zo lang mogelijk thuis te (blijven) wonen op een veilige en duurzame manier.
- ProWonen informeert al haar huurders en woningzoekenden actief over de mogelijkheden om zowel langer zelfstandig te blijven wonen als te verhuizen in de vorm van informatiebijeenkomsten, open huizen en persoonlijke gesprekken. Wanneer ouderen verhuisbelemmeringen ervaren kijkt ProWonen of zij maatwerk kan bieden.
- De komende jaren verbeteren de gemeente en ProWonen waar nodig en mogelijk de toegankelijkheid van de woonomgeving, de complexen en de woningen. ProWonen en de gemeente stemmen de werkzaamheden af en zoeken samen naar oplossingen.

Prestatieafspraken 2020

13. In 2019 hebben de gemeente, ProWonen, Stichting Zorgcombinatie Marga Klompé en de Raad van Overleg Beltrum samen een visie gevormd over het opzetten van een toekomstbestendige welzijns-zorg-wonen infrastructuur vóór én samen met de bewoners van Beltrum en buitengebied. Dit resulteert in 2020 in een procesgericht stappenplan voor het vervolg. Daarin leggen we de basis voor de fysieke aanpak.
14. De gemeente zet in op het zorgen voor voldoende en kwalitatief goede woonmogelijkheden voor mensen met een zware zorgvraag. Het gaat in 2020 specifiek om dementerenden en ernstig meervoudig beperkten in Eibergen en Neede. De gemeente betreft hier ProWonen en Habion als belangrijke vastgoedeigenaren en zorginstellingen bij.
15. In 2020 inventariseert ProWonen alle appartementencomplexen voor senioren op veiligheid, toe- en doorgankelijkheid. Ook het (brand)veilig stallen en opladen van scootmobielen is hier onderdeel van. Op basis van de inventarisatie bepaalt ProWonen de benodigde maatregelen per complex en verwerkt deze in een planning.
16. In 2020 voert ProWonen een pilot uit met een basispakket om huurders te ondersteunen bij het langer zelfstandig wonen. Het pakket bevat een aantal kleine aanpassingen voor in de woning.



Huisvesting met extra aandacht

Gezamenlijke ambitie

- Passend huisvesten van mensen die extra aandacht nodig hebben bij het voeren van een huishouding. Het streven is om hen binnen 6 maanden van huisvesting te voorzien en maatwerk te leveren.
- Onderdak en begeleiding bieden aan mensen met psychische of psychosociale problemen via 'beschermd wonen'.
- Realiseren van de gemeentelijk taakstelling voor huisvesting van vergunninghouders en een goede integratie in de samenleving van de nieuwkomers.

Meerjarige afspraken 2020 – 2025

- Voor de huisvesting van vergunninghouders is afgesproken dat:
 - Vergunninghouders tot de urgente doelgroep behoren.
 - We ons gezamenlijk inspannen om op verantwoorde wijze (t.o.v. andere woningzoekenden) aan de gemeentelijke taakstelling te voldoen.
 - ProWonen de kamergewijze verhuur aan vergunninghouders in huurwoningen uitvoert.
 - De gemeente verantwoordelijk is en blijft (ook na het huisvestingsproces) voor maatschappelijke begeleiding (uitgevoerd door Interbeek Support) en bevordering inburgering en participatie van vergunninghouders (d.m.v. uitvoering integraal programma). Vanaf 2021 komt ook de regie op de uitvoering van de Wet inburgering weer bij de gemeente.
 - In opdracht van de gemeente wordt een wekelijks inloopsprek uur voor vergunninghouders verzorgd.
 - Er is 2x per jaar ketenoverleg tussen gemeente (incl. Voormekaartteams), ProWonen, SDOA, Nidos, VWON en Interbeek waarin de samenwerking wordt besproken en geëvalueerd.
- De Achterhoekse gemeenten en de corporaties werken gezamenlijk aan de uitvoering van de afspraken uit de werkwijze 'uitstroom uit beschermd wonen'. De woningcorporaties huisvesten gezamenlijk ongeveer 100 uitstromers per jaar in de regio. Daarbij letten we op verdeling van deze doelgroep over de gemeenten.

Prestatieafspraken 2020

17. Het aantal mensen met verward gedrag neemt toe. Zij zijn kwetsbaar en kunnen zorgen voor overlast of gevoelens van onveiligheid bij buurtbewoners. Huurdersverenigingen willen graag een gemeentelijk meldpunt. Dit is niet haalbaar. Wel is per 1-12-2019 het regionale Advies en Meldpunt verward gedrag gestart, met speciaal opgeleide medewerkers. Deze laten pas los als de melding zorgvuldig is overgedragen.
- Per 1 januari 2020 is dit ook het meldpunt voor de 'Wet verplichte geestelijke gezondheidszorg (Wvggz)'. Wanneer men van mening is dat iemand gedwongen zorg nodig heeft, dan kan men contact opnemen met het Meldpunt.
- De afspraken tussen corporaties, gemeente en zorginstellingen omtrent de uitstroom van beschermd wonen (naar zelfstandig wonen) worden in 2020 gecontinueerd.
- In 2020 vindt op initiatief van de gemeente een evaluatie plaats van de werkwijze rondom de uitstroom beschermd wonen, het meldpunt en de opvolging binnen de gemeente en het aantal gehuisveste personen. De huurdersverenigingen en de corporatie worden hierin betrokken.



Kwaliteit en
duurzaamheid

Gezamenlijke ambitie

- Samen werken aan de verduurzamingsopgave.
- We werken aan een gezamenlijke visie op de warmtetransitie per wijk.
- De gemeente wil in 2030 een energie neutrale samenleving zijn waarin woningen en bedrijven evenveel energie gebruiken als ze opwekken.
- ProWonen wil dat haar klanten in 2050 zijn voorzien van een zeer energiezuinige, betaalbare woning met een gezond binnenklimaat. Het doel om eind 2020 minimaal 90% van onze huurwoningen een energie-index lager dan 1,8 (voorheen label C) te geven is in Berkelland gehaald. De volgende stap is minimaal energielabel B en gemiddeld energielabel A in 2030.

Meerjarige afspraken 2020 – 2025

- ProWonen vindt het belangrijk om op duurzame wijze energie op te wekken en plaatst daarom zonnepanelen op haar woningen. Afhankelijk van het aantal panelen betaalt de klant een vergoeding. Het uitgangspunt is dat de bewoner per saldo een financieel voordeel heeft.
- ProWonen experimenteert met nieuwe technieken om woningen van duurzame warmte te voorzien in plaats van aardgas. Daarbij is er aandacht voor energiezuinig woongedrag, een gezond binnenklimaat en comfortbeleving.
- ProWonen zorgt voor verwijdering van asbestdaken in haar vastgoed. De gemeente heeft een asbestlening opengesteld voor al haar inwoners die een schuur/afdak met een asbesthoudend dak hebben en dit willen saneren.
- Samenwerken aan de bewustwording bij eigenaar-bewoners en huurders over mogelijkheden voor energiebesparende maatregelen. Gemeente en ProWonen doen hun uiterste best om particuliere eigenaren met woningen tussen te renoveren huurwoningen, mee te laten doen met de verduurzaming van hun eigen woning.

Prestatieafspraken 2020

18. In 2020 start ProWonen onderhoudsprojecten in Eibergen en Borculo waarbij in totaal 68 woningen verduurzaamd worden. Uiteraard is er overloop van projecten die in 2019 al zijn gestart.
19. In 2020 wil ProWonen bij projecten en bij verhuizing (als de woning daarvoor geschikt is) zonnepanelen plaatsen. Ondanks het feit dat de salderingsregeling per 2023 wordt afgebouwd. De huurdersverenigingen geven aan zich zorgen te maken over de mogelijke financiële gevolgen van deze maatregel voor de huurders. ProWonen heeft hier aandacht voor. Het vertrekpunt van ProWonen blijft dat de huurder per saldo financieel voordeel heeft.
20. In 2020 bespreekt de gemeente met ProWonen de uitkomsten van de klimaatstresstest. Hieruit wordt duidelijk waar hoge temperaturen, droogte of overvloedig water binnen Berkelland de meeste impact hebben. In het kader van het watertakenplan wordt gekeken hoe de hoeveelheid verharding in de tuinen en wijken kan verminderen ten gunste van meer groen. Zie ook de meerjarige afspraken bij hoofdstuk 1.
21. In 2020 wordt gewerkt aan een gezamenlijke visie op de warmtetransitie in de wijken.
22. Gemeente onderzoekt de mogelijkheid voor een SVn-maatwerklening of subsidiemogelijkheid voor verwijdering asbestdakbeschoot in combinatie met dakisolatie bij koopwoningen. Dit biedt voor ProWonen kansen bij dakrenovatie in gespikkeld bezit.



Vitale kernen en leefbaarheid

Gezamenlijke ambitie

- Een aantrekkelijk woon- en leefklimaat waarbij het voor iedereen betaalbaar en goed wonen is in het groen.
- Samenwerken met partijen en inwoners die iets voor hun wijk of buurt willen betekenen. Samen pakken we kansen en lossen we dilemma's, knelpunten en maatschappelijke vraagstukken op.
- Transformeren van leegstaand vastgoed om de kernen langjarig vitaal en leefbaar te houden (zie ook thema ontwikkeling woningvoorraad).

Meerjarige afspraken 2020 – 2025

- ProWonen zet binnen de wettelijke mogelijkheden instrumenten in ter bevordering van de leefbaarheid of levert hier een financiële bijdrage aan. Het gaat hier o.a. om buurtsupport, buurtbemiddeling, schuldhulp op Maat, fysieke investeringen in de woonomgeving, Regionaal Henneconvenant, ontmoetingsruimten en de inzet van woonconsulenten bij ongewenst woongedrag en het voorkomen van huisuitzettingen. Hierbij wordt nauw samengewerkt met de partijen in het sociaal domein (waaronder Voormekaartteams).
- De gemeente neemt het initiatief tot het opstellen van wijkagenda's, samen met inwoners, bedrijven, verenigingen en instellingen. De gemeente zorgt voor een uitnodigende leefomgeving, waaronder een ecologisch groenonderhoud. Bij plannen en onderhoud zet ze in op het stimuleren van 'bewegen' in de leefomgeving.
- Eén à twee keer per jaar vindt op initiatief van de gemeente een overleg plaats tussen gemeente en huurdersverenigingen over de ontwikkelingen in het sociaal domein. Daarbij is specifiek aandacht voor de afstemming en taakverdeling tussen professionals en vrijwilligers/mantelzorgers als het gaat om mensen met een problematiek, ouderen en vergunninghouders. De gemeente zet zich in voor ondersteuning van vrijwilligers via Vrijwilligerspunt Berkelland.
- De instroom van kwetsbare mensen in de sociale huurvoorraad neemt toe. Partijen vinden het belangrijk om woonoverlast en afnemende leefbaarheid tijdig te signaleren en gezamenlijk aan te pakken. De gemeente organiseert hiervoor een periodiek sociaal overleg, waaraan onder andere ProWonen deelneemt (zie ook afspraak 17).
- De samenwerking tussen partijen in het sociaal domein is gericht op hulp aan inwoners die kampen met (complexe) multi-problematiek t.b.v. een veilige samenleving. Hierbij worden persoonlijke gegevens uitgewisseld. Partijen passen de privacyregels conform AVG toe.
- ProWonen stelt bij aanbesteding van nieuwbouw- en renovatieprojecten als voorwaarde dat er leerlingbouwplaatsen beschikbaar worden gesteld.

Bijlage 1 | Toewijzingsregels 2020

Bij toewijzing moeten corporaties zich aan een tweetal regels houden:

A. 80-10-10 regel (prijsspeil 2019)

- De inkomensgrens voor woningen tot de huurtoeslaggrens is € 39.055. Woningcorporaties moeten minimaal 80% van de vrijkomende woningen aan deze inkomensgrens toewijzen.
- Maximaal 10% mag verhuurd worden aan huishoudens tussen € 39.055 en € 43.574.
- Maximaal 10% van de verhuureenheden met een huur onder de liberalisatiegrens kan vrij worden verhuurd boven de € 43.574, met voorrang aan personen die door persoonlijke, sociale of andere beperkingen moeilijkheden ondervinden bij het vinden van een woning.

B. Passend toewijzen

Huishoudens die op basis van hun inkomen potentieel recht op huurtoeslag hebben moeten voor 95% worden gehuisvest in een woning tot en met de aftopgrens. Deze huur- en inkomensgrenzen zijn:

HUURTOESLAGGRENZEN	PRIJS IN 2020
Goedkoop: tot kwaliteitkortingsgrens	€ 432,51
Betaalbaar: Tot aftopgrenzen	
1e aftopgrens (voor 1- en 2 persoons huishoudens)	€ 619,01
2e aftopgrens (voor 3- en meerpersoons huishoudens)	€ 663,40
Middelbaar: tussen aftopgrenzen en huurtoeslaggrens	Tot € 737,14
Vrije sector / duur: boven huurtoeslaggrens	Boven € 737,14

HUURTOESLAGDOELGROEPEN	INKOMENSGRENZEN 2020
Eenpersoonshuishoudens tot AOW-leeftijd	€ 23.225
Meerpersoonshuishoudens tot AOW-leeftijd	€ 31.550
Eenpersoonsonderhuishoudens vanaf AOW-leeftijd	€ 23.175
Meerpersoonsonderhuishoudens vanaf AOW-leeftijd	€ 31.475

C. Streefhuurpercentages huurbeleid ProWonen

ProWonen baseert haar doelstellingen voor het huurbeleid op de inkomens van actief woningzoekenden. De doelstellingen voor de streefhuurklassen zijn:

- Goedkoop:** minimaal 3% van de woningvoorraad heeft een huurprijs tot de kwaliteitskortingsgrens.
- Goedkoop + betaalbaar:** minimaal 70% van de woningvoorraad heeft een huurprijs tot de 1e aftoppingsgrens.
- Goedkoop + betaalbaar:** minimaal 80% van de woningvoorraad heeft een huurprijs tot de 2e aftoppingsgrens.

Bijlage 2 | Woningbouwafspraken 2018-2024

tussen gemeente Berkelland en ProWonen

In dit document staan de ondertekende woningbouwafspraken tussen de gemeente Berkelland en ProWonen voor de periode 2018 t/m 2024.

Aanleiding: uitvoeren prestatie afspraak 5 van 2017

In de prestatieafspraken 2017 tussen gemeente Berkelland, ProWonen en huurdersvereniging zijn over sloop en nieuwbouw de volgende afspraken gemaakt.

In het verleden is afgesproken dat ProWonen in de periode 2011 t/m 2019 zorgt voor een netto onttrekking van 24 woningen aan de totale woningvoorraad in Berkelland en zo bijdraagt aan de krimpopgave.

In 2017 maken we nieuwe afspraken over het sloop- en nieuwbouwprogramma voor 2018 en verder.

Overwegingen bij nieuwe woningbouwafspraken 2018 t/m 2024

Gemeente: de lokale Woonagenda Berkelland 2016-2020

De raad van Berkelland heeft de regionale woonagenda vertaald in de Lokale Woonagenda 2016-2020.

Gemeente: het verder wendbaar maken van het woonbeleid

Demografische veranderingen leiden komende jaren tot opgaven op het gebied van zorg, wonen, verenigingen, onderwijs, economie en leegstaand vastgoed. We willen graag op een positieve manier aan de slag gaan met de veranderingen door het wendbaar maken van het woonbeleid.

ProWonen: de visie in het activiteitenprogramma 2018

De basis komt uit het "ondernemingsplan 2016-2020, samen aan de slag", samen met het activiteitenprogramma 2018 van ProWonen.

ProWonen heeft om mensen te kunnen huisvesten voldoende woningen nodig, maar ook woningen die beschikbaar zijn.

Hiermee bedoelen we dat de woning leeg is of leeg komt voor een nieuwe bewoner. De vastgoedportefeuille, de woonvoorkeuren van de klanten en het aantal verhuizingen spelen hierbij een rol.

Opgave: een duurzame woningvoorraad afgestemd op de vraag van de toekomst

Het realiseren van deze opgave vraagt om langjarige afspraken tussen het college van Berkelland en ProWonen over woningbouw voor de periode 2018-2024.

Gezamenlijk doel voor de woningbouwafspraken is het zorgen van evenwicht in de vraag en het aanbod van huur- en koopwoningen en woonzorgadressen in een kern.

De woningbouwafspraken 2018-2024 zijn mede gebaseerd op de prestatieafspraken 2018 tussen gemeente Berkelland, ProWonen en de huurdersverenigingen. Hierin staan meerjarige afspraken en concrete maatregelen voor 2018.

In de structuurvisies wonen voor de grote kernen Eibergen, Borculo, Neede en Ruurlo van 2016 en 2017 heeft de gemeente rekening gehouden met de al bekende plannen van ProWonen tot 2024.

Algemene uitgangspunten:

1. Huidig woonbeleid als uitgangspunt.

Uitgangspunt blijft het regionale en lokale woonbeleid, waarbij de gemeente actief blijft inzetten op verminderen van het teveel aan (oude) woningbouwplannen. Op basis van o.a. het AWLO 2017 en de verkiezingen in 2018 kan het nieuwe college en de gemeenteraad zich beraden over bijstelling van het woonbeleid.

2. Tijdelijke verschillen in woningbouwprogramma's

In de komende jaren mogen er tijdelijke verschillen ontstaan tussen het voornemen en de beoogde realiteit in de woningbouwprogramma's per gebied. Deze verschillen mogen ontstaan door tijdelijke woonvormen, tegenvallers bij het verminderen, transformatie van woonzorg, transformatie van huur- en koopwoningen en verbetering van leegstaande winkelgebied.

3. Sloopopgave voor de komende periode van 10-20 jaar

De gemeente monitort de verschillen tussen voornemens en beoogde woningbouwprogramma's voor huur- en koopwoningen permanent. Als er meer wordt gebouwd dan beoogd leidt dit tot een extra sloopopgave van woningen over tien tot twintig jaar, wanneer er vraaguival zichtbaar gaat worden. De toekomstige sloopopgaven zijn hiermee ook voor de provinciale en landelijke overheid duidelijker.

4. Het op gang brengen van een proces van vernieuwing van de woningvoorraad.

De gemeente wil een ruil- en doorschuifproces faciliteren door een tafel te bieden voor (stedelijke) herverkaveling zoals beschreven in de Lokale Woonagenda Berkelland 2016-2020. De gemeente en ProWonen zien een bijzondere rol van ProWonen bij het ruil- en schuif proces van herverkavelen gezien bovengenoemd potentieel van vervangende huisvesting, overname en verbouw van leeg vastgoed. Gemeente en ProWonen willen hierover graag samen denken en -werken.

5. De omvang van de woningvoorraad van ProWonen blijft tot 2025 gelijk.

De totale portefeuille van ProWonen in Berkelland blijft ongeveer gelijk.

In Berkelland koerst ProWonen vanwege het grote marktaandeel huurwoningen op een kleine afname in Neede en Eibergen. Deze afname mag door ProWonen elders binnen Berkelland worden ingezet voor hun vastgoed voor tijdelijke woonvormen, transformatie van huurwoningen en woonzorgvastgoed. Dit op basis van aangetoonde behoefte. Nieuwbouw kan daarbij zowel vóór als ná de sloop plaatsvinden.

6. ProWonen heeft een veranderopgave tot 2025 in de samenstelling naar woningtype.

ProWonen heeft in Berkelland relatief veel huurappartementen en woningen met 1 slaapkamer, terwijl de vraag naar eengezinshuurwoningen het grootst is.

7. ProWonen stuurt op een langjarig aantrekkelijke vastgoedportefeuille.

ProWonen investeert steeds meer in de bestaande woningen en woonomgeving om hun portefeuille ook op lange termijn aantrekkelijk te houden. ProWonen sloopt en vervangt ook woningen om eigentijdse woonmilieus te bieden en de vastgoedportefeuille gevarieerd te houden.

Concrete afspraken

1. Woningbouwprognose van ProWonen voor de periode 2018 tot en met 2024.

De al bekende plannen tot 2024 van ProWonen zijn opgenomen in de structuurvisies van de gemeente. De prognose is dat deze plannen per saldo zorgen voor een afname van 20 tot 39 woningen in de periode 2018 t/m 2024.

Voor de locaties aanleunwoningen in Neede en De Bundeling in Ruurlo zijn nog geen concrete plannen, die zijn daarom niet opgenomen in de structuurvisies.

Jaarlijks in februari actualiseren gemeente en ProWonen deze prognose op basis van recente inzichten.

PROGNOSE 2018 T/M 2024	PLAATS	SLOOP	NIEUWBOUW	SALDO
		AANTAL	AANTAL	
De Koppel, kavel Kronenburgerstraat 1-3	Borculo	-2	2	0
Karel Doormanstraat/Thorbeckestraat e.o.	Eibergen	-24	12	-12
Haaksbergseweg /Braak/Rozenkamp (sloop 2009)	Neede	-34	24	-10
De Berg, fase 3, kavels Dumasweg	Neede		2	2
Koeweidendijk, aanleunwoningen De Els	Neede	-19	pm	pm
Verzorgingshuis De Bundeling en omgeving	Ruurlo	pm	pm	pm
Totaal 2018 t/m 2024	Plaats	-79	40	-20 tot -39

2. Gemeente en ProWonen overleggen periodiek over plannen voor herverkaveling.

De gemeente werkt met ontwikkelagenda's per kern. Dit is een integrale agenda per kern, waarin initiatieven en actualiteiten in samenhang worden bekeken. De verwachting is dat de komende 5 tot 10 jaar steeds meer zakelijk en of maatschappelijk vastgoed leeg komt te staan.

3. Gezamenlijk onderzoek indien er een tekort ontstaat aan huurwoningen.

Indien er een tekort aan huurwoningen ontstaat, onderzoeken ProWonen en de gemeente samen hoe dit het beste kan worden opgelost. Daarbij wordt betrokken:

- het (tijdelijk) wijzigen van het model van verhuur;
- de aankoop van particuliere koopwoningen;
- het realiseren van tijdelijke woonvormen;
- als laatste : nieuwbouw van huurwoningen.

4. ProWonen realiseert geen huurwoningen in de vrije sector.

ProWonen ziet geen opgave in het segment boven de huurtoeslaggrens.

5. Deze afspraken gaan zowel over sociale huurwoningen als over woonzorgadressen.

De gemeente registreert in de Basis Administratie Gebouwen (BAG) welke adressen een woonfunctie hebben op basis van een onderliggend document.

6. Gemeente en ProWonen evalueren deze woningafspraken in 2020.

7. De woningbouwafspraken 2018-2024 komen per 1 januari 2018 in de plaats van de woningbouwafspraken uit 2011.

Aldus overeengekomen te Borculo op 21 november 2017.

Namens ProWonen

H.G. Meulenkamp
Directeur

Namens Gemeente Berkelland

J.H.A. van Oostrum
Burgemeester

