

PRESTATIEAFSPRAKEN 2018 OVERBETUWE



gemeente **Overbetuwe**



Inhoud

Inleiding	3
Samenwerking en procesafspraken.....	4
Beschikbaarheid en betaalbaarheid	5
Duurzaamheid en kwaliteit	7
Wonen en zorg / Leefbaarheid	8
Ondertekening	10

Inleiding

Begin 2017 heeft de gemeenteraad van de gemeente Overbetuwe een nieuwe woonvisie, Woonagenda Overbetuwe 2020 vastgesteld. Een woonvisie, welke koers geeft aan de ontwikkelingen op de woningmarkt in Overbetuwe. En hoe we daar als gemeente en corporaties aan kunnen bijdragen vanuit onze gemeenschappelijke verantwoordelijkheid ten aanzien van een goede volkshuisvesting.

Maatschappelijke ontwikkelingen hebben grote invloed op de demografische ontwikkelingen, zoals natuurlijke groei en migratiesaldo, wat van invloed is op de ontgroening en de vergrijzing binnen de gemeente. Daarnaast zorgt de huishoudensverdunding voor een grote toename van het aantal een- en tweepersoonshuishoudens. Deze trend heeft te maken met ontwikkelingen als individualisering en met het ouder worden van de bevolking.

De verwachte demografische ontwikkelingen leveren vervolgens een prognose welke ontwikkelingen in de gemeente te verwachten zijn. Deze ontwikkelingen zijn natuurlijk altijd afhankelijk van externe ontwikkelingen zoals met name economische ontwikkelingen. De gemeente Overbetuwe heeft daarbij gelegen tussen Arnhem en Nijmegen, met haar diverse kernen bijzondere kwaliteiten, kansen en mogelijkheden in huis.

Het is aan ons als partijen die een bijdrage kunnen leveren aan een gezonde, goede en evenwichtige woningvoorraad en woningmarkt in Overbetuwe om vanuit deze basis samen te werken om vanuit woonopgaven naar woonoplossingen te komen.

Om deze gezamenlijke opgave te concretiseren heeft Woningstichting Heteren medio 2017 een bod gedaan, waarin zij haar bijdrage aangeeft ten aanzien van een goede volkshuisvesting in de gemeente Overbetuwe, zodat er voldoende passende huisvesting is voor de doelgroepen van beleid.

In een goede harmonie hebben de huurdersvereniging DHR, Woningstichting Heteren en de gemeente Overbetuwe aan de hand van een drietal thema's, te weten 'beschikbaarheid en betaalbaarheid', 'duurzaamheid en leefbaarheid' en 'sociaal domein' het bod van Woningstichting Heteren besproken. Vanuit deze gesprekken, de Woonagenda Overbetuwe 2020 en het bod van Woningstichting Heteren (in samenspraak met huurdersvereniging DHR opgesteld) zijn de prestatieafspraken opgesteld, welke u in dit document terug kunt vinden.

Samenwerking en procesafspraken

Woningstichting Heteren en Huurdersvereniging DHR en de gemeente Overbetuwe dragen vanuit hun eigen rol bij aan een goede en respectvolle samenwerking, waarbij rekening wordt gehouden met elkaars belangen en verantwoordelijkheden.

De partijen betrekken elkaar actief bij beleidsvorming op het gebied van wonen, onder meer door een adequate overlegstructuur, het delen van onderzoeksgegevens en een actieve bijdrage aan overleggen. Partijen informeren elkaar tijdig over ontwikkelingen en investeringen en benutten elkaars kennis en invloed om plannen verder te brengen.

Partijen voeren ten minste drie keer per jaar bestuurlijk overleg. In februari van het jaar over de evaluatie van de prestatieafspraken van het voorgaande jaar. In juli met een toelichting op het bod en in november over de nieuw af te sluiten prestatieafspraken. Daarnaast is er ten minste drie keer per jaar ambtelijk overleg. In dit overleg vindt afstemming plaats over lopende zaken en projecten en wordt het bestuurlijk overleg voorbereid. In juni en in november wordt de voortgang van de prestatieafspraken gemonitord.

Een keer per jaar vindt er een overleg plaats tussen de huurdersverenigingen en de gemeente. Ook voor de gemeente zijn de huurdersverenigingen een belangrijke partner.

	Prestatieafpraak	Eigenaarschap	Soort afspraak (intentie / proces / concreet)	St v zkn Medio 2018	St v zkn Eind 2018	Toelichting voortgang
1	Samen met Woningstichting Heteren, Huurdersvereniging DHR en andere partners op de woningmarkt wil de gemeente uitvoering geven aan actuele thema's uit de Woonagenda Overbetuwe 2020; Afhankelijk van het thema vindt overleg plaats over de aanpak en de alliantie, waarin de aanpak plaatsvindt.	<u>gemeente</u>	intentie			
2	Woningstichting Heteren, huurdersvereniging DHR en de gemeente stellen jaarlijks de bestuurlijke overleggen vast Voor 2018 gaan we uit van de volgende bestuurlijke overleggen: 2x Woningstichting Heteren - huurdersvereniging DHR – gemeente: februari over evaluatie van de prestatieafspraken van voorgaand jaar en in november ter ondertekening van de nieuwe prestatieafspraken; 1x corporaties- huurdersverenigingen-gemeente (juli, toelichting op het bod); 1x huurdersverenigingen-gemeente;	<u>gemeente</u> / Woningstichting Heteren / Huurdersvereniging DHR	concreet			

Beschikbaarheid en betaalbaarheid

Voldoende passende sociale huurwoningen voor de doelgroep, zodat woningzoekenden, die afhankelijk zijn van een sociale huurwoning binnen een acceptabele termijn een passende woning kunnen verkrijgen, dat is de opgave waar partijen voor staan in het kader van beschikbaarheid en betaalbaarheid.

Woningstichting Heteren heeft gezien over haar gehele woningvoorraad een goed beeld, over wat nodig is om een passende woningvoorraad te verkrijgen. Qua beschikbaarheid kan met betrekking tot de sociale huurwoningen in de kernen Driel, Heteren, Randwijk gesteld worden dat er op de korte termijn spanning op de woningmarkt is.

Vanuit haar SVB kiest Woningstichting Heteren voor 'beperkte' uitbreidingen en kijkt ze daarbij nadrukkelijk naar de kwalitatieve veranderingen

	Prestatieafpraak	Eigenaarschap	Soort afspraak (intentie / proces / concreet)	St v zkn Medio 2018	St v zkn Eind 2018	Toelichting voortgang
1	Woningstichting Heteren realiseert in Driel aan de korte Molenstraat /Fazantstraat 12 appartementen voor kleine en gebroken gezinnen, jongeren en statushouders; Hiermee wordt mede ingespeeld op de behoefte om te voorzien in woningen voor jongeren, om te zorgen dat er voor de lokale jeugd in de dorpen passende en betaalbare woningen beschikbaar zijn. Woningstichting Heteren realiseert deze woningen als onderdeel van de beperkte uitbreiding van de woningvoorraad.	<u>Woningstichting Heteren</u>	concreet			
2	Aan de hand van de uitkomst van de woningbouwprioritering gaan Woningstichting Heteren en de gemeente het gesprek aan over de plannen voor de locatie Julianaweg, 35 huurwoningen (waaronder een deel voor kleine gebroken gezinnen, statushouders en starters) en 36 koopwoningen en/of vrije sector huurwoningen; Woningstichting Heteren wil deze woningen realiseren als onderdeel van de beperkte uitbreiding van de woningvoorraad.	<u>Woningstichting Heteren</u>	concreet			
	Daarnaast wil Woningstichting Heteren waar mogelijk woningsplitsing realiseren.	<u>Woningstichting Heteren</u>	intentie			
3	Woningstichting Heteren verkoopt slechts beperkt bestaande woningen. Alleen voor (in het Strategisch Voorraad Beleid van WSH) verkoop gelabelde woningen worden verkocht. Gemiddeld verkoopt Woningstichting Heteren 2 woningen/jaar.	<u>Woningstichting Heteren</u>	concreet			
4	Woningstichting Heteren maakt jaarlijks bij mutatie of in bewoonde situatie gemiddeld 8 woningen geschikt voor Langer Thuis Wonen, door onder andere aanpassing plattegrond verdieping. Er wordt, indien nog niet aanwezig, een grote(re) badkamer plus toilet op de verdieping gerealiseerd. Op deze wijze worden in 15 jaar 120 woningen geschikt gemaakt voor Langer Thuis Wonen.	<u>Woningstichting Heteren</u>	concreet			

Prestatieafspraken 2018, Woningstichting Heteren – Huurdersvereniging DHR – gemeente Overbetuwe

	Prestatieafpraak	Eigenaarschap	Soort afspraak (intentie / proces / concreet)	St v zkn Medio 2018	St v zkn Eind 2018	Toelichting voortgang
5	Woningstichting Heteren en gemeente monitoren de komende jaren vraag en aanbod, door jaarlijks in kaart te brengen: Totaal verhuurde woningen; Uitsplitsing vrijkomend huurwoningaanbod uit woonruimteverdeelsysteem naar loting, levensloopgeschikt, statushouders, stadsvernieuwingsurgente, urgente, woningruil; aantal toegewezen woningen aan een zorgpartij, uitgesplitst naar aantal per organisatie. De resultaten van de monitoring worden ook besproken met de huurdersvereniging.	<u>Woningstichting Heteren</u>	concreet			
6	Om de groei in de portefeuille te realiseren is het essentieel dat de gemeente voor gronden in het bezit van gemeente een grondprijs rekent die past bij een sociale huurwoning.	<u>gemeente</u>	intentie			
7	Gemeente en Woningstichting Heteren bekijken de mogelijkheden om het proces t/m bestemmingsplan te optimaliseren door een goede samenwerking worden de processen tbv realisatie en verbeteren van sociale woningbouwen geoptimaliseerd	<u>gemeente</u>	proces			
8	Woningstichting Heteren participeert in de woonalliantie doorstroming, samen met gemeente en andere corporaties. Doel hiervan is om doorstroming tussen huurmarkt en koopmarkt op gang te brengen door het verschaffen van informatie over financieringsmogelijkheden van koopwoningen. De gemeente zal in het kader van doorstroming de starterslening in stand houden en promoten.	<u>gemeente</u> , Woningstichting Heteren	intentie			
9	De gemeente gaat de procedure mbt 'bewijs van inschrijving' tbv aantonen woonduur vereenvoudigen en de kosten van dit bewijs van inschrijving niet langer doorbelasten aan inwoners die binnen Overbetuwe verhuizen.	<u>gemeente</u>	Proces (procedure) Concreet (kosten)			
10	De gemeente gaat de campagne Langer Thuis Wonen in 2018 concretiseren door het aanstellen van een woonadviseur, het handhaven van een blijverslening, en het beschikbaar stellen van een domoticakoffer. Woningstichting Heteren en huurdersvereniging DHR overleggen met gemeente over de invulling	<u>gemeente</u> / Wst Heteren / Huurdersvereniging DHR	proces			
11	De gemeente krijgt vanuit het Rijk een taakstelling voor de huisvesting van statushouders. Woningstichting Heteren levert naar rato van de woningvoorraad haar bijdrage hieraan. Gemeente en Woningstichting Heteren streven ernaar maximaal 10% van de jaarlijks voor verhuur vrijkomende woningen toe te wijzen aan statushouders. De gemeente zal in overleg met de buurgemeenten treden om meer gezinnen te huisvesten in plaats van alleenstaanden. Dit om optimaal gebruik te maken van de woningtypen in de huurportefeuille van Woningstichting Heteren. Indien blijkt dat dit niet voldoende is, gaat Woningstichting Heteren in gesprek met de gemeente.	<u>gemeente</u> / Woningstichting Heteren	concreet			
12	De gemeente stelt een contactpersoon aan die als schakel dient tussen de corporaties en het sociaal domein. Verbinding op zowel uitvoeringsniveau (proces) als beleidsniveau(inhoud); O.a. tbv integrale aanpak multi-probleemgezinnen.	<u>gemeente</u>	concreet			
13	Gemeente zal de huurnota van statushouders voorafgaand aan de eerste maand betalen, zoals elke huurder dient te doen. Gemeente is en blijft verantwoordelijk voor de huurbetaling van de statushouder.	<u>gemeente</u>	concreet			

Duurzaamheid en kwaliteit

Er staat de maatschappij een grote opgave te wachten om te komen tot CO2-reductie. Een grote transitie, die gevolgen heeft voor iedereen.

Woningstichting Heteren is bezig met het verduurzamen van haar bestaande voorraad om in het licht van de Trias Energetica eerst het energieverbruik van haar woningen te beperken, voor zo ver zij daar invloed op heeft.

	Prestatieafpraak	Eigenaarschap	Soort afspraak (intentie / proces / concreet)	St v zkn Medio 2018	St v zkn Eind 2018	Toelichting voortgang
1	Woningstichting Heteren streeft ernaar haar gehele woningvoorraad in 2021 'maximaal Energie Index 1,80' te hebben. Keuzevrijheid van de huurder staat hier bovenaan.	<u>Woningstichting Heteren</u> / gemeente	intentie			
2	Woningstichting Heteren brengt woningen bij mutatie onder Energie Index 1,81.	<u>Woningstichting Heteren</u>	intentie			
3	afstemmen aanpak woningonderhoud/-verbetering en aanpak openbare ruimte; afstemmen planning corporatie en gemeente om waar nodig en mogelijk synergie voordelen te behalen.	<u>Woningstichting Heteren</u> / gemeente	concreet			
4	Om woonlasten te beperken overleggen de gemeente, samen met Woningstichting Heteren en de huurdersvereniging DHR over de inzet van energiecoaches, om bewustwording bij bewoners over energieverbruik te creëren.	<u>gemeente</u> / Woningstichting Heteren / Huurdersvereniging DHR	intentie			
5	Gemeente Overbetuwe heeft als ambitie om per 2050 een CO2-neutrale woonomgeving gerealiseerd te hebben. In lijn hiermee gaat Woningstichting Heteren in 2018 in overleg met de gemeente om een plan van aanpak op voor haar woningvoorraad op stellen, met als uitgangspunt CO2-neutraal in 2050. De gemeente maakt inzichtelijk op welke manier zij als gehele gemeente in 2050 CO2-neutraal is.	<u>gemeente</u> / Woningstichting Heteren / Huurdersvereniging DHR	intentie			
6	De gemeente Overbetuwe streeft erna om alle nieuwbouwwoningen vanaf 2018 op door de gemeente verkochte grond worden gerealiseerd aardgasloos te bouwen. Op van derden aangekochte of eigen grond zal dit plaatsvinden vanaf 2021	<u>gemeente</u>	intentie			

Wonen en zorg / Leefbaarheid

De wereld verandert, ook in de kernen en wijken waar Woningstichting Heteren bezit heeft. Dit komt door veranderingen in de samenleving en regelgeving. Hierdoor wordt de samenstelling van een gemiddelde wijk steeds kwetsbaarder. Ouderen blijven Langer Thuis Wonen, net als andere doelgroepen met een zorgvraag. Het aantal mensen met verschillende etnische achtergronden neemt toe, evenals de bijzondere doelgroepen, al dan niet met een zorgvraag. Deze mensen wonen veelal in de woningen van de corporatie. Vaak ook als een-/ of tweepersoonshuishouden. De leefbaarheid kan daarmee onder druk komen te staan. Dit vraagt een andere samenwerking van Woningstichting Heteren en de gemeente.

	Prestatieafpraak	Eigenaarschap	Soort afspraak (intentie / proces / concreet)	St v zkn Medio 2018	St v zkn Eind 2018	Toelichting voortgang
1	Gemeente en Woningstichting Heteren gaan met elkaar in gesprek met als doel om de uitstroom van bijzondere (zorg) doelgroepen (maatschappelijke opvang, GGZ, jeugd en beschermd wonen) op te vangen van mensen die zelf niet kunnen voorzien in woonruimte. Vanuit de extramuralisering van instellingszorg en centralisaties in het sociaal domein, neemt de gemeente haar regierol rond de afstemming van wonen en zorg.	<u>gemeente</u> / Woningstichting Heteren	concreet			
2	Vanuit de extramuralisering van instellingszorg en centralisaties in het sociaal domein, neemt de gemeente haar regierol rond de afstemming van wonen en zorg. Dit betekent dat zij in 2018 het volgende inzichtelijk maakt: Opgave op basis van inzicht in de vraag vanuit verschillende doelgroepen. Afspraken over begeleiding en budget/inkoop met zorgaanbieders.	<u>gemeente</u> /	concreet			
3	Woningstichting Heteren stuurt waar mogelijk op een goede balans met betrekking tot het huisvesten van bijzondere doelgroepen, e.e.a. in overleg met de gemeente (LEVO).	<u>Woningstichting Heteren</u> / gemeente	concreet			
4	Gemeente informeert mantelzorgers en –ontvangers over mogelijkheden vergunningsvrij bouwen en plaatsen van een mantelzorgunit.	<u>gemeente</u>	intentie			
5	In het kader van Leefbaarheid legt Woningstichting Heteren bij de realisatie van 12 appartementen van het nieuwbouwproject Korte Molenstraat / Fazantstraat in Driel 10 parkeerplaatsen aan in de openbare ruimte.	<u>Woningstichting Heteren</u> / gemeente	concreet			

Prestatieafspraken 2018, Woningstichting Heteren – Huurdersvereniging DHR – gemeente Overbetuwe

	Prestatieafpraak	Eigenaarschap	Soort afspraak (intentie / proces / concreet)	St v zkn Medio 2018	St v zkn Eind 2018	Toelichting voortgang
6	Gemeente maakt inzichtelijk welke voorzieningen onder de WMO vallen. Een en ander wordt verwerkt in een praktisch document. De huurdersvereniging kijkt mee of het ontstane inzicht voldoende is.	<u>gemeente</u> / Huurdersvereniging DHR	concreet			
7	Woningstichting Heteren blijft inzetten op vroegtijdig ondersteunen van huurders bij het voorkomen van huurachterstanden en participeert in het project 'onschuld' om schuldproblematieken aan te pakken.	<u>Woningstichting Heteren</u> / gemeente	concreet			
8	Woningstichting Heteren draagt zorg (indien mogelijk vanuit privacy wet- en regelgeving) dat de gemeente geïnformeerd wordt over huurders, die in afwijking van hun reguliere betaalpatroon een huurachterstand van twee maanden op bouwen, om sneller in actie te kunnen komen om ontruiming te voorkomen. Gemeente zal bij dreigende ontruiming binnen 5 werkdagen een intake van de betreffende huurder te organiseren.	<u>Woningstichting Heteren</u> / gemeente	Intentie			
9	Gemeente, Woningstichting Heteren en Huurdersvereniging DHR hebben aandacht voor activiteiten om saamhorigheid in kernen te bevorderen.	<u>gemeente</u> / Woningstichting Heteren / Huurdersvereniging DHR	concreet			
10	Sociaal kernteam maakt gebruik van signalen van corporaties en huurdersvereniging DHR, met respect voor individu en privacy en vice versa	<u>gemeente</u> / Woningstichting Heteren / Huurdersvereniging DHR	proces			
11	Gemeente en Woningstichting Heteren werken samen aan de aanpak van problemen van multi-probleem gezinnen. Vanaf het moment dat de gemeente samenwerkt bij de aanpak, delen zij in het risico, ook financieel gezien.	<u>Woningstichting Heteren</u> / gemeente	proces			

Ondertekening

Partijen,

- Woningstichting Heteren, gevestigd en kantoorhoudende in Heteren, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar directeur-bestuurder, de heer R.A. Maatman, hierna te noemen 'Woningstichting Heteren'
- Huurdersvereniging Driel Heteren Randwijk (DHR), gevestigd en kantoorhoudende in Heteren/Driel, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de voorzitter, de heer G. van Veenendaal, hierna te noemen 'huurdersvereniging'
- Het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Overbetuwe, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer J.A.M. van Baal, wethouder, hierna te noemen 'gemeente'

In overwegende nemen, dat

- + Woningstichting Heteren en de gemeente, als natuurlijke partners, een gezamenlijke verantwoordelijkheid dragen ten aanzien van een bijdrage aan een goede volkshuisvesting in de gemeente Overbetuwe;
- + Onder een goede volkshuisvesting wordt in ieder geval verstaan, dat :
 - Er sprake is van een gezonde, goede en evenwichtige ontwikkeling van de woningvoorraad en de woningmarkt
 - Er voldoende mogelijkheden zijn voor het passend huisvesten van de doelgroepen van beleid
- + De Woonagenda Overbetuwe 2020 en de bieding van Woningstichting Heteren als uitgangspunt gelden voor de onderliggende prestatieafspraken
- + Rekening gehouden is met de thema's welke vanuit de Woningwet en de Rijksoverheid zijn benoemd
- + De contractpartijen behoefte hebben aan duidelijke afspraken, welke gemonitord worden
- + Deze prestatieafspraken betrekking hebben op in eerste instantie 2018 en een doorkijk geven voor 2019 tot en met 2022

Ondertekening

Partijen sluiten deze overeenkomst vanuit de overtuiging dat ze samen meer kunnen bereiken dan alleen. De prestatieafspraken slaan daarbij een brug van ambities naar resultaten.

Prestatieafspraken 2018, Woningstichting Heteren – Huurdersvereniging DHR – gemeente Overbetuwe

Aldus overeengekomen, vastgesteld, in drievoud opgemaakt
En ondertekend in Overbetuwe op 5 december 2017

Namens

Woningstichting Heteren

Namens

Huurdersvereniging DHR

Namens

gemeente Overbetuwe

De heer R.A. Maatman
Directeur-bestuurder Wst. Heteren

De heer G. van Veenendaal
voorzitter
Huurdersvereniging DHR

De heer J.A.M. van Baal
Wethouder gemeente Overbetuwe