

Concept Prestatieafspraken 2019

Woonstichting Valburg, Um 't Huus, gemeente Overbetuwe

1 Inleiding

Dit zijn de prestatieafspraken tussen Woonstichting Valburg, haar huurdersvereniging Um 't Huus en de gemeente Overbetuwe. Deze afspraken zijn tot stand gekomen in overleggen waar de drie partijen als gelijkwaardige gesprekspartners om tafel zaten. Met deze prestatieafspraken bouwen de drie partijen aan hun onderlinge samenwerking.

In Overbetuwe zijn drie lokale corporaties actief; ieder in een eigen deel van de gemeente. De inspanningen van de gemeente, corporaties en huurdersorganisaties overlappen deels. Vaak werken partijen aan dezelfde projecten en vraagstukken. Dit komt in deze set prestatieafspraken tot uitdrukking door een aantal afspraken die met alle huurdersorganisaties en corporaties zijn gemaakt.

Een deel van de afspraken tussen gemeente, corporaties en huurdersorganisaties is vanzelfsprekend en passend bij de rol van de betreffende organisatie. Er is voor gekozen deze werkzaamheden kort te benoemen, voor de volledigheid, maar hier verder geen concretisering aan te geven.

Deze werkwijze biedt de ruimte om in iedere set prestatieafspraken een aantal speerpunten te benoemen die specifiek in 2019 worden opgepakt. Dit zorgt voor een prioriteitstelling in de prestaties.

Leeswijzer

De prestatieafspraken 2019 verdeeld in de drie thema's van de Woonagenda Overbetuwe 2020: 'langer thuis wonen', 'energietransitie' en 'woningbouw'. Een aantal prestatieafspraken geldt voor alle drie de corporaties waar afspraken mee gemaakt zijn. De afspraken die voor alle corporaties gelden worden aangeduid met 'de corporaties'. Daarnaast zijn er tussen de gemeente, Woonstichting Valburg en Um 't Huus ook afspraken gemaakt die specifiek voor deze partijen gelden. In dat geval is de naam van de betreffende organisatie genoemd.

2 Samenwerking & activiteiten

- Woonstichting Valburg, huurdersvereniging Um 't Huus en de gemeente stellen jaarlijks de bestuurlijke overleggen vast. Voor 2019 gaan we uit van de volgende bestuurlijke overleggen:
 - a. 2x Woonstichting Valburg - Um 't Huus - gemeente: in het eerste kwartaal over de evaluatie van de prestatieafspraken van voorgaand jaar en in het vierde kwartaal ter ondertekening van de nieuwe prestatieafspraken;
 - b. 1x corporaties - huurdersverenigingen - gemeente (juli, toelichting op het bod);
 - c. 1x huurdersverenigingen - gemeente.
 - d. 2x Woonstichting Valburg - gemeente (waarvan 1x Raad van Commissarissen - college).
- Op verzoek van de gemeenteraad zullen de corporaties bij voorkeur in het eerste kwartaal van 2019 in gesprek gaan met de raadsleden. Op deze manier moet de bekendheid van het takenpakket van de woningcorporaties vergroot worden en kan de raadswerkgroep over thema's de zienswijze van de corporaties horen en daar de dialoog over aangaan.
- De corporaties nemen het initiatief om met de gemeente in het eerste kwartaal van 2019 een gezamenlijke lijst van '10 do's and don'ts' voor samenwerking te ontwikkelen, zodat de samenwerking verder uitgebouwd kan worden. Zij informeren hierover de huurdersorganisaties.

3 Prestatieafspraken

3.1 Langer thuis wonen en leefbaarheid

Het aantal senioren verdubbelt naar 2040. Ouderen blijven langer thuis wonen, ook als er (lichte) zorg nodig is. Er zijn meer doelgroepen met een zorgvraag. Het aantal mensen met andere etnische achtergronden neemt toe. Deze mensen, met vaak een laag inkomen, lagere zelfredzaamheid en mobiliteit, wonen veelal in de woningen van de corporatie. Vaak ook als een-/ of tweepersoonshuishouden.

Doorlopende afspraken

Woonstichting Valburg	Gemeente
• Zij stuurt waar mogelijk op een goede spreiding en nabijheid van voorzieningen bij het huisvesten van bijzondere doelgroepen, waar nodig in overleg met de gemeente (gebruik van het “LEVO”, bij multiproblematiek). • Bij overlast zet Woonstichting Valburg Buurtbemiddeling en het LEVO in. • Woonstichting Valburg inventariseert probleemsituaties en bespreekt de consequenties die hieraan gekoppeld zijn met de gemeente en Um ’t Huus. • Woonstichting Valburg ziet toe op het tegengaan van verloedering van tuinen. • Woonstichting Valburg voert de volgende leefbaarheidsactiviteiten uit: a. De aanleg, verzorging en onderhoud van openbaar groen in de directe nabijheid van complexen van de Woonstichting, conform een op te maken lijst; b. Het bijdragen aan de veiligheid en terugdringing van overlast in de woonomgeving van woningen van de Woonstichting, onder meer door een actief Tuinbeleid, inzet van opzichters, financiële bijdrage aan Buurtbemiddeling en inzet daarvan, een actieve bijdrage aan LEVO en MDO’s (Multi Disciplinaire Overleggen) en waar nodig trekken van aanpak van woonoverlast; c. Algemene bijdrage aan leefbaarheid door deelname in (burger-)initiatieven ter bestrijding van eenzaamheid, schuldproblematiek, ontmoeting en armoede. Concreter: deelname in Kerngroep en netwerk WWWenZO, Zicht Op Zetten, Alliantie Langer Thuis, gemeentelijk project “Er op af!”, “Hart Voor Oosterhout”.	• Zij geeft aandacht aan beheer en onderhoud van de openbare ruimte, waarbij zij vanuit haar handhavingsrol inwoners aanspreekt bij ernstige verloedering van tuinen.
Gezamenlijk	
• Gemeente en Woonstichting Valburg hebben extra aandacht voor het betrekken van omwonenden bij	

- herinrichting of grote veranderingen van de directe woonomgeving.
- Gemeente en corporaties werken in 2019 een aanpak uit voor een AVG-proof gegevensuitwisseling in het kader van het sociaal team.
- De gemeente en de corporaties hebben in 2018 een intentieovereenkomst gesloten in het kader van het Project “Erop af”. Zij werken in 2019 aan de uitwerking van het project in een convenant, ten behoeve van vroegsignalering van financiële problemen.

Prioriteiten 2019

1. Vanaf 2020 zal de financiering en opvang van mensen die uitstromen uit Beschermd Wonen en uit Maatschappelijke Opvang worden gedecentraliseerd, en zullen ook in Overbetuwe voldoende huisvestingsmogelijkheden voor deze doelgroepen moeten komen. De gemeente voert regie over deze opgave. Daartoe zet zij in 2019 de volgende stappen:
 - a. Zij werkt samen met de regiogemeenten onder leiding van centrumgemeente Arnhem uit welke opgave voor Overbetuwe te verwachten is: fysiek en sociaal.
 - b. Zij werkt samen met zorgaanbieders en de drie corporaties een lokale aanpak uit om de uitstroom in de Overbetuwe te kunnen opvangen. Hiertoe zoekt de gemeente aansluiting bij de “alliantie” wonen en zorg, zoals vanuit de Woonagenda Overbetuwe 2020 is benoemd.
 - c. Zij organiseert een training voor medewerkers van corporaties over omgaan met de doelgroepen die vanuit de decentralisatie in Overbetuwe komen wonen.
2. De corporaties werken mee aan de huisvesting van mensen die uitstromen uit Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang. Zij heeft een signalerende rol in het inventariseren van de behoefte aan woonbegeleiding, en zet zich in voor voorkomen van overlast en van concentratie van doelgroepen in enkele buurten.
3. Woonstichting Valburg neemt in de eerste helft van 2019 het initiatief om met de gemeente tot een beleidsmatige afstemming op het vlak van inzet van middelen (Wmo, renovatie, etc.) om in de toekomst voldoende geschikte woningen beschikbaar te hebben voor de groeiende groep senioren.
4. De gemeente werkt een plan uit voor de inzet van wooncoaches die mensen die langer thuis wonen ondersteunen: bijvoorbeeld door informatie over inzet Domotica, over bewustwording en het belang van aanpassing of doorstroming. Woonstichting Valburg voert onder de naam ‘60+ en verhuizen’ een pilot uit, die medio 2019 wordt geëvalueerd. Ervaringen die Woonstichting Valburg hiermee opdoet deelt zij met beide andere corporaties in Overbetuwe.
5. De gemeente stelt een excessenbudget in, waarbij de gemeente budget beschikbaar heeft (op basis van verantwoording achteraf) om snel een financieel probleem op te kunnen lossen, ter voorkoming van huurachterstanden en huisuitzetting. Dit is een voorliggende voorziening voor schuldhulpverlening.
6. De gemeente en Woonstichting Valburg inventariseren in 2019 of en hoe zij reeds aangepaste woningen die weer vrijkomen kunnen behouden voor zorgbehoevenden. Hierbij betrekken zij ook kostenverdeling van huurderiving tussen gemeente en Woonstichting Valburg door niet aansluitend verhuren.
7. De gemeente en Woonstichting Valburg dragen bij aan de doorontwikkeling en invulling van het netwerk WWWenZO, ten behoeve van de versterking van persoonlijke netwerken. Zij informeren Um ‘t Huus over de voortgang.

3.2 Energietransitie

De energietransitie is in heel Nederland aan de gang en is een gezamenlijke opgave van Woonstichting Valburg, Um 't Huus en gemeente. Hoe we wonen is een belangrijk onderdeel van deze transitie. Dit gaat niet alleen over de fysieke aspecten van wonen, maar ook over hoe mensen met hun energieverbruik omgaan. De drie partijen dragen hun steentje bij aan het grote energievraagstuk van de komende decennia. Het is hierbij van belang dat er draagvlak is onder de inwoners van de gemeente.

Doorlopende afspraken

Woonstichting Valburg	Gemeente
Woonstichting Valburg streeft ernaar om haar woningbezit in 2022 op gemiddeld label B te hebben, en in 2026 op gemiddeld label A.	- Gemeente geeft SBE (Stichting Betuwe Energie) de opdracht om een businessplan op te stellen voor het opleiden en aanstellen van energiecoaches, op basis van een sluitend verdienmodel en onafhankelijkheid van de coaches. - De gemeente evalueert in samenwerking met SBE het al lopende project met energiecoaches, en ontwikkelt dit op basis van de evaluatie door.

Prioriteiten 2019

8. De gemeente maakt in 2019 een warmtetransitieplan, en betreft hierbij onder andere de corporaties. In dit plan wordt door de gemeente in afstemming met de corporaties een pilotwijk voor ontkoppeling van het aardgas aangewezen.
9. De gemeente doet een voorstel over de invulling van een “Overbetuwse Klimaattafel Wonen”, ter bundeling van verschillende overleggen en samenwerkingen rond dit thema. Gemeente organiseert dit overleg.
10. Woonstichting Valburg installeert in 2019 PV-panelen op 40 woningen (afpraak uit 2018), naast de panelen die op Nul-Op-de-Meter-woningen (NOM) en door huurders op basis van een ZAV (zelf aangebrachte voorziening) gelegd worden. Om meer dan deze 40 daken van woningen in 2019 met zonnepanelen te beleggen stellen gemeente en Woonstichting in een pilot nog eens ieder € 20.000 extra ter beschikking. Hierdoor wordt het mogelijk om 50 tot 60 woningen van zonnepanelen te voorzien. Hiervoor gelden de volgende beginselafspraken:
 - a. De gemeente stelt het bedrag van € 20.000 beschikbaar bij wijze van subsidie;
 - b. Er komt één aanbod voor de 50 tot 60 woningen (afhankelijk van de kosten per woning);
 - c. Woonstichting, Um 't Huus en gemeente gaan samen één “aanbod” in een overleg formuleren aan huurders van woningen die door de Woonstichting zijn geselecteerd zijn als “geschikt”;
 - d. Woonstichting en huurdersvereniging omgeven het aanbod aan huurders met publiciteit en promotie, waarbij wij het beginsel hanteren: “die het eerst komt die het eerst maalt”.
11. Ten gevolge van de pilot wordt er geen extra huurverhoging in rekening gebracht bij de huurder, zodat deze er in totale woonlasten op vooruit gaat.
12. Ook wordt door de woonstichting in 2019 in Zetten in het plan 't Rieshout op 67 woningen zonneboilersystemen vervangen door zonnepanelen, leidend tot een reductie van de energievraag/CO²-uitstoot.
13. Woonstichting Valburg werkt in de eerste helft van 2019 een investeringsstrategie uit om bij te dragen aan de noodzakelijke energietransitie. Zij betreft de gemeente en Um 't Huus bij het bepalen van deze strategie.

3.3 Beschikbaarheid en betaalbaarheid

De partijen zijn het erover eens dat er een kwantitatieve en kwalitatieve druk ligt op de woningmarkt, en dus ook op de sociale woningmarkt. De gemeente gebruikt het jaarlijks door de gemeente geactualiseerde streefprogramma als leidraad om aan de opgave die er ligt te voldoen. Het streefprogramma 2018 gaat uit van een behoefte aan nog 140 sociale huurwoningen tot 2025, bovenop de realisatie van 160 sociale huurwoningen in bestaande plannen. Versnelling is gewenst. Hierbij is het soepeler laten verlopen van procedures rond bouwplannen van groot belang. Door onder andere een betere samenwerking tussen de gemeente en Woonstichting Valburg wordt geprobeerd sneller doorgang te geven aan bouwplannen van de corporatie.

Doorlopende afspraken

Woonstichting Valburg	Gemeente
• Woonstichting Valburg voert een terughoudend verkoopbeleid, en verkoopt gemiddeld 4 woningen per jaar. • Zij werkt conform het convenant “Er op af” aan voorkomen van huurschulden. De gemiddelde huurschuld bij de Woonstichting is niet meer dan € 40.000, oftewel 0,5% van de jaarhuur. • Woonstichting Valburg biedt de gemeente en Um ‘t Huus eens in de vier maanden een rapportage aan die inzicht geeft in de volkshuisvestelijke prestaties en financiële huishouding.	• Zij actualiseert in 2019 haar huisvestingsverordening. • Zij houdt in het kader van de doorstroming de starterslening in stand, en promoot die. • Zij zal kansen benutten om ook andere verhuurders statushouders te laten huisvesten en zorgen voor begeleiding. • Gemeente brengt jaarlijks het resterend streefprogramma (voor o.a. sociale huur) in beeld (met gebruikmaking van bovenstaande data corporaties) en bespreekt dit met de corporaties. Op basis daarvan wordt de behoefte aan sociale huurwoningen voor de komende 2 jaar jaarlijks vastgelegd in de (ter herijken) prestatieafspraken. • Gemeente bespreekt met regio(gemeenten) en provincie welke prijsklasse(n) er voor sociale huur gehanteerd wordt/worden bij monitoring.
Gezamenlijk • Gemeente en corporaties monitoren jaarlijks vraag en aanbod via de volgende gegevens: a. Corporaties brengen in beeld: i. Totaal verhuurde woningen; ii. Verdeling vrijkomend huurwoningaanbod naar levensloopgeschiktheid, toewijzing aan statushouders, urgenten, en woningruil; iii. Aantal toegewezen woningen aan een zorgpartij, uitgesplitst per organisatie. b. De gemeente brengt in beeld: i. Aanbod woningen met een sociale huurprijs (onder € 710) in het bezit van particuliere verhuurders. De resultaten van de monitoring worden besproken in overleg tussen de gemeente, Woningstichting en Um ‘t Huus.	

Prioriteiten 2019

14. Woonstichting Valburg en gemeente komen in de eerste helft van 2019 tot afstemming van de kwalitatieve en kwantitatieve streefprogramma's voor de jaren tot 2028.
15. Voor ontwikkeling van sociale huurwoningen op grond van projectontwikkelaars volgt de gemeente een stapsgewijze aanpak, passend bij de gemeentelijke systematiek van woningbouwprioritering:

- a. De gemeente vraagt voor aanvang aan de ontwikkelende partij een intentieverklaring op te stellen met een toegelaten instelling die de intentie heeft de sociale huurwoningen te exploiteren en/of te beheren.
 - b. In het proces van planvorming maakt de gemeente met ontwikkelende partij afspraken over het (minimaal) te realiseren aantal sociale huurwoningen (passend bij de resterende behoefte uit het streefprogramma). Dit wordt zowel privaatrechtelijk (in intentieovereenkomst en exploitatieovereenkomst) als ook publiekrechtelijk (in het bestemmingsplan) vastgelegd.
16. Op verzoek van de corporaties geeft de gemeente ontwikkeling en versnelling van sociale huur een extra stimulans, door initiatieven van corporaties die op (zeer) korte termijn voorzien in realisatie van projecten met alleen sociale huur, tijdelijk uit te zonderen van deelname aan prioriteringsrondes. Corporaties brengen in 2019 minimaal één project in uitvoering dat valt onder bovenstaande stimuleringsmaatregel.
17. In februari-maart 2019 voeren Woonstichting Valburg en de gemeente een gezamenlijk onderzoek uit naar mogelijke aanvullende ontwikkellocaties voor sociale huurwoningen. Dit doet zij door een scan uit te voeren met aandacht voor:
 - a. Lopende woningbouwprojecten.
 - b. Gemeentelijke grond.
 - c. Grond van derden.Het resultaat van dit onderzoek betreft Woonstichting Valburg bij haar Strategisch Portefeuillebeleid.
18. Woonstichting Valburg brengt door middel van marktonderzoek in kaart wat de woningbehoefte is in haar werkgebied. Hierbij worden de gemeente en huurdersvereniging Um 't Huus geconsulteerd. Vanuit dit marktonderzoek formuleert de Woonstichting in het eerste halfjaar 2019 haar Strategisch Portefeuillebeleid.
19. Gemeente en Woonstichting Valburg werken bij een volgend project (Woonstichting streeft ernaar Veldstraat te ontwikkelen) in een pilot met een integrale projectleider, die de coördinatie tussen verschillende partijen en afdelingen binnen organisaties op zich neemt. Dit om het bouwproces te versnellen.
20. Het is denkbaar dat de gemeente vanuit landelijke richtlijnen of behoefteonderzoek al of niet via verdeling binnen de woningmarktregio, een quotum extra woonwag(en)s(-standplaatsen) moet bieden. Zodra die (aankondiging van die) vraag aan de gemeente wordt gesteld zal gemeente met corporaties in gesprek gaan om te bezien of corporaties een aanbod kunnen doen.

Bijlage verwachte verandering woningvoorraad, per corporatie

	2019			2020			2021			2022			2023		
	Vivare	Woning- stichting Heteren	Woon- stichting Valburg	Vivare	Woning- stichting Heteren	Woon- stichting Valburg	Vivare	Woning- stichting Heteren	Woon- stichting Valburg	Vivare	Woning- stichting Heteren	Woon- stichting Valburg	Vivare	Woning- stichting Heteren	Woon- stichting Valburg
Nieuwbouw	+ 20	+ 3	+ 0	+ 12**	+ 0	+ 0	+ 50**	+ 12	+ 72	+ 0	+29	+ 0	+ 0	+ 0	+ 31
Sloop	- 0	- 1	- 0 *	- 0	- 0	- 8	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0
Aankoop	+ 0	+ 0	+ 1	+ 0	+ 0	+ 0	+ 0	+ 0	+ 0	+ 0	+ 0	+ 0	+ 0	+ 0	+ 0
Verkoop	- 0	- 2	- 8	- 0	- 2	- 10	- 0	- 2	- 15	- 0	- 2	- 15	- 0	- 2	- 15
Saldo	+ 20	0	- 7	+ 12	- 2	- 18	+ 50	+10	+ 57	0	+27	- 15	0	- 2	+ 16
Renovatie	0	0	0	0	0	26	0	0	28	0	0	18	0	0	24
Aantal woningen renovatie met labelsprong	75	0	0	75	0	26	95	0	28	0	0	18	0	0	24

* Woonstichting Valburg gaat uit van sloop van het verzorgingscentrum Hoge Hof eind 2019. Dit zijn 74 eenheden.

** Vivare gaat uit van 12 appartementen op locatie Station West in 2019 en 25 eengezinswoningen op locaties De Pas en 't Klooster in 2021. De mogelijke realisatie in 2022 en 2023 zijn nog te onduidelijk om een voorspelling over in te vullen.