

Voorgenomen prestatieafspraken 2020



Zaakdossier: D00167209
Stuknummer: 19.944265

Versie: 7 november 2019

1. Inleiding

1.1 De partijen

De prestatieafspraken worden gemaakt door drie partijen:

- Gemeente Uden
- Stichting AREA
- Bewonersraad AREA

Thema's en opzet

De Minister stelt (naast de kerntaken van corporaties) volkshuisvestelijke prioriteiten vast. Dit zijn onderwerpen waarvoor iedere vier jaar extra aandacht wordt gevraagd.

Voor de periode 2018-2021 zijn dat:

1. Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep
2. Realiseren van een energiezuinige sociale huurwoningvoorraad
3. Huisvesten van urgente doelgroepen
4. Realiseren van wonen met zorg en ouderenhuisvesting in verband met langer zelfstandig wonen.

Partijen zetten zich er voor in, dat mensen die tot de doelgroep van beleid behoren in een goed huis in een prettige buurt wonen. We zorgen dat jonge mensen hun eerste stap op de woningmarkt kunnen zetten, bij een scheiding partijen verder kunnen, ouderen geborgen en in hun eigen omgeving oud kunnen worden, huurders met extra zorgvragen worden gefaciliteerd, overlast direct wordt aangepakt en gemeenschapszin wordt gestimuleerd en mogelijk is. Er wordt een redelijke huurprijs betaald. We kiezen voor een comfortabele woning, maar niet ten koste van opwarming van de aarde. En vooral: gewoon fijn wonen.

1.2 Looptijd, monitoring en actualisatie prestatieafspraken.

De prestatieafspraken bestaan uit afspraken voor het eerst volgende kalenderjaar met een doorkijk naar de eerst komende vier jaar (middellange termijn).

De prestatieafspraken staan niet los van eerder gemaakte prestatieafspraken. Het is een voortschrijdend proces waarbij partijen op de genoemde thema's zich blijvend inzetten, jaarlijks de voortgang bespreken en de afspraken aanvullen of bijsturen. Hiermee bouwen we enerzijds verder op basis die we in prestatieafspraken 2019 hebben gevormd en spelen we anderzijds in op recente (beleids)ontwikkelingen.

We laten in dit document zien hoe we onze ambities en speerpunten met elkaar willen realiseren. We informeren elkaar en doen dit ook met de gemeenteraad. We bespreken minimaal 2 keer per jaar óf indien gewenst vaker de voortgang in het bestuurlijk overleg tussen Partijen en betrekken daarbij de Bewonersraad.

Aan de basis van voorliggende prestatieafspraken liggen de ambities zoals vastgelegd in het ambitiedocument t.b.v. de Woonvisie (juni 2019), de prestatieafspraken 2019 en de monitoring van deze prestatieafspraken. De prestatieafspraken 2020 borduren daarmee voort op voorgaande afspraken.

In het hoofdstuk 'Prestatieafspraken 2020' formuleren we kernachtig de afspraken tussen Area, gemeente en bewonersraad. Daarbij geven we per ambitie aan op welke wijze we deze realiseren ('hoe doen we dat'). In bijlage 1 is een lijst van begrippen opgenomen. Het verband tussen de prestatieafspraken voor 2019 en de stand van zaken hebben wij in een afzonderlijk document vastgelegd en kan ter verduidelijking bij dit document betrokken en besproken worden (bijlage monitor prestatieafspraken 2019). Waar in dit document gesproken wordt over partijen worden bedoeld de gemeente, Area en Bewonersraad Area.

1.3 Samenhang prestatieafspraken, ambities woonvisie en koersplan.

Op 27 juni 2019 heeft de gemeenteraad de (richtinggevende) ambities ten behoeve van de Woonvisie vastgesteld. De **kern** van het ambitiedocument is: woningbouw als katalysator voor een duurzame, circulaire en inclusieve samenleving (creëren van maatschappelijke meerwaarde). De ambities zijn:

1. Uden als circulaire parel van de regio; vormgeven van duurzame leefkwaliteit;
2. Een gezonde woningmarkt; accommoderen van stevige groei door kwalitatief, duurzaam en inclusief te bouwen;
3. Een gezonde woningmarkt: meer diversiteit;
4. De juiste woning op de juiste plek; aandacht voor een inclusieve samenleving en wijken in balans;
5. Sturing & hechte samenwerkingen; de Uden aanpak.

Area heeft haar ambities vastgelegd in het koersplan. Dit plan geeft de richting aan waar Area naartoe wil samen met haar bewoners, de gemeente en andere bondgenoten. De **bedoeling van Area**: samenwerken aan betaalbaar en duurzaam wonen voor mensen die Area écht nodig hebben. Area zet daarmee in op:

1. Duurzaam en betaalbaar wonen;
2. Levendige wijken;
3. Energierijk;
4. Circulair werken;
5. Wonen in het groen;
6. Bewust beter samenwerken.

Uitgangspunt is dat de prestatieafspraken een bijdrage leveren aan het realiseren van deze ambities.

1.4 Samenhang prestatieafspraken 2019 en prestatieafspraken 2020.

De prestatieafspraken 2020 staan, zoals eerder gezegd, niet op zichzelf. De afspraken borduren voort op de voorgaande prestatieafspraken. De prestatieafspraken vormen als het ware een dynamisch document dat met (beleids)ontwikkelingen meebeweegt. Dit is onder andere zichtbaar in de gewijzigde opzet van de prestatieafspraken. De huidige opzet sluit aan op de ambities van de Woonvisie en het Koersplan van Area.

In het proces om te komen tot prestatieafspraken speelt het monitoren van de huidige afspraken een belangrijke rol. Gedurende het jaar monitoren we de voortgang van de prestatieafspraken. Medio 2019 hebben per prestatieafpraak bepaald of er a. opgeschaald (extra inzet) moet/kan worden gepleegd en b. of de prestatieafpraak bijgesteld dient te worden. De voortgang van de verschillende prestatieafspraken én (beleids)ontwikkelingen vormen samen de basis voor de prestatieafspraken 2020. Om de samenhang tussen de prestatieafspraken 2019 en 2020 meer zichtbaar te maken, hebben we in de prestatieafspraken 2020 een extra kolom ingevoegd. In deze kolom verwijzen we naar de prestatieafpraak die we in 2019 hebben gemaakt.

2. Prestatieafspraken 2020

In navolgend overzicht geven per ambitie weer wat we willen bereiken, wat we daarvoor doen (speerpunten) en hoe we dit realiseren.

1. Circulaire parel van de regio			
<u>Ambitie gemeente Uden</u>: de gemeente Uden wil een circulaire parel in de regio zijn: we geven vorm aan duurzame leefkwaliteit door te sturen op de kwaliteit voor de lange termijn, het oog gericht op toekomstige generaties. We beschouwen de opgaven in hun onderlinge samenhang en combineren waar mogelijk. Bij het zoeken naar oplossingen benutten we kansen om de ecologische footprint te verkleinen.		<u>Ambitie Area</u>: Area biedt gezonde en duurzame woningen die bijdragen aan de benodigde CO₂ reductie. Area wekt een overvloed aan hernieuwbare energie op en laat bewoners hiervan meeprofiten en houdt zo wonen gezond, comfortabel en betaalbaar voor iedereen. Area werkt circulair. Voor Area bestaan alle woningen en producten uit kostbare grondstoffen. Grondstoffen die je opnieuw kunt gebruiken. Wonen bij Area, betekent wonen in groene en gezonde wijken.	
	Dit betekent, dat we... (speerpunten)	Hoe doen we dat?	Prestatieafspraken 2019 (koppeling)
1.1	Verbeteren van de energieprestatie van de bestaande voorraad door een CO ₂ reductie van minimaal 20 % ten opzichte van 2008.	- Area investeert in het verbeteren van de energieprestatie van de bestaande woningvoorraad realiseert gemiddeld label A in 2022/2023. - Partijen onderzoeken samen hoe Area in de behoefte kan voorzien om bewoners met niet geschikte daken toch van zonnestroom te kunnen voorzien (bijvoorbeeld doormiddel van postcoderoosprojecten). - Area brengt bij het renoveren en verbeteren van woningen, deze energetisch op orde. - De gemeente stelt het warmtetransitieplan op. Planning en vorm van energievoorziening zijn onderdeel van dat plan evenals de effecten van deze ingrepen op comfort- en zorglabels van de woningen. Uiterlijk 2021 is het warmtetransitieplan gereed. - Area onderzoekt of er mogelijkheden bestaan voor Area (en zo ja onder welke voorwaarden) om bij renovatie en transformatie van bestaande bouw aan te sluiten op WoonConnect. - Area zet in op het maken van bewuste materiaal- ontwerpkeuzes zodat materialen in de toekomst kunnen worden hergebruikt. - Area zet bij de uitvraag (alle inkoopprocessen) in op circulair werken door bedrijven en deelt de ervaringen daarmee met de gemeente. - Partijen bereiden samen een proef voor met een laadpaal met opslag van energie voor de elektrische deelauto's.	2.1 Verbeteren energieprestatie bestaande voorraad.

		- Partijen evalueren samen met IBN in 2020 het project deelauto's en onderzoeken hoe het concept uitgebreid kan worden en betaalbaar wordt voor de doelgroepen waaronder ook bewoners van woonzorgcomplexen. - Partijen onderzoeken de mogelijkheid hoe en waar een modelwoning kan worden gerealiseerd die helpt bij het geven van voorlichting over energiebesparing en verduurzaming (ook op het gebied van langer thuis wonen en comfort verhoging om het bewustzijn daarover bij bewoners te vergroten. - Indien Area verbeteringen (onderhoud/verduurzaming) aanbrengt aan de woningvoorraad, bekijkt Area of ook particuliere woningbezitters in de omgeving (met name gespikkeld bezit) een aanbod kunnen krijgen om hieraan deel te nemen (collectieve aanpak). - De Bewonersraad Area zet zich in om bij huurders het zuinig energieverbruik onder de aandacht te brengen en te stimuleren.	
1.2	Klimaatadaptatie en vergroenen van wijken.	- Partijen onderzoeken waar vergroening mogelijk is bij of aan woningen en in de openbare ruimte en geven daartoe inzicht in plannen voor herstructurering en herontwikkeling. - Bij projecten rondom groen in de wijk (Bogerd) betrekken partijen de bewoners actief en laten hen daarvan het goede beleven. Area stelt voor nieuwbouw richtlijnen op dat voortuinen niet worden betegeld. - Area en bewonersraad Area stimuleren bewoners actief om hun tuin groen te maken, o.a. door cursussen, actiedagen en bijzondere aanbiedingen. - De gemeente gaat actief, samen met inwoners en bedrijven, aan de slag om het waterbewustzijn verder te bevorderen.	2.3 Klimaatadaptatie en vergroenen van wijken.
1.3	Transformatie en herbestemmen naar wonen.	- Gemeente en Area benutten, bij het invullen van de woningbouwopgave, zoveel als mogelijk het potentieel in transformatie en herbestemmen van bestaand vastgoed naar wonen. - Bij transformatie/herbestemmen/herstructurering van bestaande woongebieden streven partijen naar woningen die Wmo-proof (toegankelijk) zijn. Area houdt hierbij onder andere rekening mee in het Programma van Eisen (PvE).	

2. Gezonde woningmarkt; accommoderen van stevige groei			
<u>Ambitie gemeente Uden</u>: een gezonde woningmarkt; accommoderen van stevige groei door kwalitatief, duurzaam en inclusief te bouwen. We benutten volop kansen van transformatie en herbestemming en zetten nieuwbouw zoveel mogelijk in op wat de bestaande voorraad niet kan bieden (realisatie op basis van actuele vraag van vandaag én met het oog op morgen).		<u>Ambitie Area</u>: In 2020 is de transformatie- en nieuwbouwopgave concreet in beeld en gecommuniceerd. Over vijf jaar is de nieuwbouwopgave voor minimaal de helft in uitvoering. Onze woningen hebben zodanige woonlasten dat iemand met een normaal uitgavepatroon in een woning die past bij zijn financiële mogelijkheden in de problemen hoeft te komen. Bij de afweging over het verduurzamen van de woningvoorraad zal het bouwen van nieuwbouwwoningen prioriteit krijgen boven investeren in de bestaande voorraad.	
	Dit betekent, dat we... (speerpunten)	Hoe doen we dat?	Prestatieafspraken 2019 (koppeling)
2.1	Vergroten beschikbaarheid van sociale huurwoningen, middels het Realiseren (start bouw) van tussen de 300 en 350 sociale huurwoningen (zelfstandig en onzelfstandig) in de periode tot en met 2025, waarvan minimaal de helft voor 2023 (in voorbereiding en/of in aanbouw is genomen).	<u>Uden</u> – 37 woningen Loopkantstraat (start bouw 2020); gemiddelde aanvangshuur €522; – 11 woningen Kastanjetuin (start bouw 2020); gemiddelde aanvangshuur €578; – 45 woningen Nieuw Hoenderbos (start bouw 2020); gemiddelde aanvangshuur €670; – 37 woningen Pius-X-school (gerealiseerd); gemiddelde aanvangshuur €530 en € 607; – 11 woningen Abdijlaan (gerealiseerd); gemiddelde aanvangshuur €720; – 30 woningen Herstructurering Bogerd waarvan 8 netto toevoeging; gemiddelde aanvangshuur €625; – 16 wooneenheden Aldetiendstraat 21 (in voorbereiding); gemiddelde aanvangshuur €457. <u>Volkel</u> – Uitbreidingsvraag maximaal 30 woningen (zoekopgave (locatie(s) nader in te vullen). – Kwalitatief beter aansluiten vraag en aanbod. <u>Odiliapeel</u> - 12 woningen Spechtenlaan (gerealiseerd) - Area begeleidt de woonvraag. <u>Zoekopgave</u> - 85-135 woningen (zoekopgave). In aanvulling op voornoemde woningbouwlocaties zijn	1.2 Vergroten beschikbaarheid van sociale huurwoningen, middels nieuwbouw.
2.2	Bouwen naar behoefte kleine kernen.		

		partijen gezamenlijk verantwoordelijk voor het voorzien in voldoende nieuwbouw- en transformatielocaties, in alle kernen, om de realisatie van 300-350 sociale huurwoningen, conform de verwachte behoefteontwikkeling, versneld mogelijk te maken. De gemeente heeft de ambities om gedifferentieerde wijken te realiseren. Bij nieuwe woningbouwontwikkelingen schrijft de gemeente (afhankelijk van de aard, ligging van de ontwikkeling en opbouw van de wijk) vooraf bepaald percentage sociale huurwoningen voor. - Area gaat na óf en zo ja voor welke projecten ze gebruik kunnen maken van de (financiële) mogelijkheden om woningbouw te stimuleren (miljoenennota). Locaties die daarvoor in aanmerking komen, zijn: Loopkantstraat, Kastanjetuin en Herpenstraat. - Area geeft in het eerste kwartaal 2020 inzicht in de cijfermatige onderbouwing van de nieuwbouwopgave.	
2.3	Actualiseren woningbouwprogramma naar aanleiding van. provinciale prognose	- Partijen vertalen de provinciale prognose, actualisatie 2020 naar het gemeentelijk woningbouwprogramma en stellen zo nodig de (sociale huur) woningbouwopgave bij.	1.2 Vergroten beschikbaarheid van sociale huurwoningen, middels nieuwbouw.
2.4	Sturen op slaagkansen (monitoren wachttijden)	- Partijen blijven (half)jaarlijks, per kern, de ontwikkeling van de wachttijden en het aantal actief en zeer actief woningzoekenden monitoren. - Area stuurt, op kernniveau, actief op slaagkansen en het (verder) terugdringen van de wachttijd voor zeer actief woningzoekenden. Indien nodig geeft Area hiertoe het toewijzingsbeleid gericht(er) vorm. - Area vergroot de slaagkans voor 18-23 jarigen om aan een passende woning te komen.	1.3 Vergroten beschikbaarheid middels overige (beleids)'knoppen'.
2.5	Vergroten middeldure huursegment (huur > €720 -< €950)	- Area onderzoekt de mogelijkheden om, aanvullend op de sociale woningbouwopgave, eveneens middeldure huurwoningen te realiseren om 'wooncarrière' mogelijkheden te vergroten (= het doorstromen van klein naar groot, van goedkoop naar duurder en omgekeerd) binnen de gemeente Uden. - Gemeente stuurt middels het woningbouwprogramma op het realiseren van middeldure huur, verdeeld over de wijken waar dat nodig is om te voldoen aan de diversiteitswensen (zie 3.2).	1.4 Vergroten doorstroming.

3. Gezonde woningmarkt; meer diversiteit.			
<u>Ambitie gemeente Uden</u>: de gemeente Uden heeft in de toekomst een meer gevarieerd en bijzonder woonaanbod: het bieden van variatie in woonvormen en in prijsniveau zorgt ervoor dat er voor alle inwoners (alle generaties) met diverse woon- en of zorgbehoeften passende en fijne woonruimte beschikbaar is.		<u>Ambitie Area</u>: we werken samen aan duurzaam en betaalbaar wonen. Dit houdt in dat onze woningen op de lange termijn veilig en gezond moeten zijn en aansluiten bij de behoefte in deze woningmarkt. Daarbij moeten ze in fijne wijken staan waar onze bewoners veilig en aangenaam kunnen verblijven. Bij deze opgave leveren we een evenwichtige verhouding tussen prijs en kwaliteit.	
	Dit betekent, dat we... (speerpunten)	Hoe doen we dat?	Prestatieafspraken 2019 (koppeling)
3.1	Vergroten betaalbaarheid van de sociale huurwoningvoorraad, waarbij in 2023 de navolgende verdeling (minimaal) gerealiseerd is. Minimaal 73% van de woningen valt onder de tweede aftoppingsgrens (<€651) en maximaal 26% zit boven €651,-, waarbij de nadruk ligt tussen €651 en €720.	- Partijen monitoren de effecten van het huurprijsbeleid zoals opgenomen in bijlage 2 en sturen indien nodig bij.	1.1 Vergroten betaalbaarheid
3.2	Vergroten doorstroming en diversiteit	- Partijen leggen de nadruk op het huisvesten van jongeren én ouderen	1.4 Vergroten doorstroming.
3.3	Vergroten beschikbaarheid van sociale huurwoningen, middels overige (beleids)'knoppen'.	- Area geeft, in samenhang met de totale portefeuilleverdeling, inzicht in de voorgenomen verkopen (verkooplijst). - Partijen maken afspraken over maximaal 10 Daeb en 3 niet Daeb te verkopen woningen per jaar (gemeenten Uden en Meierijstad samen). Deze aantallen staan los van verkopen/aankopen binnen renovatie/herstructureringsgebieden in het kader van versterken van de diversiteit en leefbaarheid van die gebieden (2020-2022) geldt dit specifiek voor Hoevenseveld. De verplichte aankopen en de verkopen van koopgarantbezit vallen buiten deze afspraak gezien de aard van deze woningen. - Het verkoop- en liberalisatiebeleid zijn gericht op het vergroten van de zelfredzaamheid en de diversiteit van alle wijken van de gemeente Uden, ook als daar nu (nog) geen bezit is van Area.. - Area interpreteert passend toewijzen breder dan sec op basis van financiële criteria en betreft	1.3 Vergroten beschikbaarheid middels overige (beleids)'knoppen'. 3.1 Bevorderen zelfredzaamheid.

		hierbij eveneens de huishoudenssamenstelling, levensfase en levensstijl van woningzoekenden. - Area hanteert bij de toewijzing van nieuwe verhuringen een verhouding van minimaal -80% ten behoeve van reguliere woningzoekenden en maximaal 20% ten behoeve van statushouders en overige bijzondere/speciale doelgroepen. -	
3.4	Versterken sociale duurzaamheid.	- Partijen werken aan evenwichtige spreiding van zelfredzame en kwetsbare bewoners over alle wijken (idealiter is de verhouding 80-20). Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen maakt dit aspect onderdeel uit van het afwegingskader. Zowel op gemeentelijke locaties als op locaties van derden stuurt de gemeente hierop. Area vertaalt dit aspect in het strategisch vastgoed (voorraad)beleid. - Partijen maken, via een verdere uitbreiding van de 'sociale' kaart op www.Portaalnaargezondleven.nl, inzichtelijk waar en hoe complexen met zorglabels, zorgwonen, studio's met woon-werkbegeleiding etc verdeeld zijn over de wijken en waar woningen voor kwetsbare inwoners en senioren (gelabelde) woningen staan.	2.2 Versterken sociale duurzaamheid.

4. Inclusieve wijken en wijken in balans			
<u>Ambitie gemeente Uden</u>: in de gemeente Uden staan de juiste woonconcepten op de juiste plek: woningbouwontwikkelingen dragen bij aan een inclusieve samenleving en wijken in balans én geven nieuwe energie aan oude wijken en kernen (maatschappelijke meerwaarde).		<u>Ambitie Area</u>: we vinden het belangrijk dat bewoners goed wonen. In een gezond, comfortabel en betaalbaar huis. Een woning waar bewoners zichzelf kunnen zijn en waar ze zich thuis voelen. In een veilige, aantrekkelijke en levendige wijk waar ruimte is voor iedereen om te wonen, ontspannen en ontmoeten.	
	Dit betekent, dat we... (speerpunten)	Hoe doen we dat?	Prestatieafspraken 2019 (koppeling)
4.1	Zelfredzaamheid bevorderen.	- Partijen nemen deel in het ontwikkelen in regionaal verband van een gemeenschappelijk beleid m.b.t.in-, door- en uitstroom vanuit beschermd wonen en maatschappelijke opvang. - in dat kader evalueert Area, in nauwe samenwerking met de gemeente, de in dat kader te sluiten of al gesloten samenwerkingsovereenkomsten met bestaande (zorg-)instellingen en passen deze werkwijze ook toe met andere nieuwe partijen op het gebied van zorg ongeacht de geldstroom die annex is met deze zorg. - Gemeente en Area spreken daartoe af dat als er structurele ondersteuning nodig is bij het wonen (financieel, mentaal en/of fysiek), dit vooraf (voor ondertekenen huurovereenkomst) bekend	3.1 Bevorderen zelfredzaamheid. 3.2 Stimuleren sociale netwerken en leefbaarheid wijken behouden/versterk

		moet zijn bij partijen. - Als tijdens het wonen blijkt dat ondersteuning nodig is, wordt hiervoor de procesgang gebruikt die vanuit wijkgericht werken (zie 4.2) met betrokken partijen is uitgedacht en beschreven. - Met betrekking tot wonen en werken van moeilijk plaatsbare personen benutten partijen nieuwe werkvormen en concepten zoals Carrousel Groen, ter versterking van en toename van gebruik van het Netwerk van Voorzieningen. - Met als doel inclusie, spannen partijen zich in om gespikkeld wonen projecten te realiseren, waarbij reguliere bewoners (mede) de sociale context vormen van kwetsbare bewoners. Voorbeelden hiervan zijn Maatschappelijk Mooi aan de Loopkantstraat, in 2020 te realiseren en een woonvorm voor alleenstaande jongeren en statushouders. - Partijen ontwikkelen gezamenlijk, als pilot, een nieuwe woonvorm waar jonge statushouders én jonge Udenaren (uitgangspunt is een verhouding 50%:50%) gezamenlijk wonen met ondersteuning van een huismeester/woonbegeleider. Hierbij is het verwerven van een geschikte locatie van groot belang - Partijen kijken bij de toewijzing van nieuwe verhuringen naar de mate van zelfredzaamheid, zodat tijdig, preventief woonbegeleiding kan worden ingezet e/o gezocht kan worden naar een woning waarbij begeleiding aanwezig of nabij is.	en.
4.2	Stimuleren sociale netwerken en leefbaarheid wijken behouden/versterken.	- In complexen of buurten die extra aandacht verdienen wordt door Area (voor zover zij daar bezit hebben), de gemeente en haar partners breed ingezet om de leefbaarheid te verbeteren. Hiervoor zijn nieuwe procesbeschrijvingen gemaakt onder de noemer van 'AVE-beleid' (Aanpak Voorkomen Escalatie). Deze aanpak wordt op dit moment getoetst in 2 pilotwijken (Bogerd en Melle). In het AVE-beleid wordt onderscheid gemaakt naar regulier wijkwerk (via signaleringsoverleg dat aansluit op De Wegwijzer/Toegang) en inzet in wijken waar sprake is van stapeling van problematiek en verminderde zelfredzaamheid (via wijkteamoverleggen die aansluiten op de Wegwijzer/Toegang). - In 2020 wordt het AVE-beleid vastgesteld, waarna het mogelijk is om voor specifieke straten tijdelijk (ca. 2 jaar) bij het ministerie ontheffing te vragen voor het recht op vrije vestiging, zodat specifiek toewijzingsbeleid op persoonsniveau plaats mag vinden om gericht te sturen op evenwichtigere samenstelling van woonwijken en de-escalatie van problematiek. - Area sluit via de overlegstructuur van 'Guus beweegt je' als stakeholder aan bij de ontwikkelingen rondom zorgvriendelijke gemeente / dementieproof worden.	3.2 Stimuleren sociale netwerken en leefbaarheid wijken behouden/versterken.
4.3	Toegankelijkheid woningvoorraad vergroten.	- Partijen inventariseren de mogelijkheden om met relatief kleine ingrepen de diversiteit en toegankelijkheid van woningen in met name de Bitswijk en Hoevenseveld te vergroten. Area acteert actief op vragen vanuit de samenleving voor huisvesting van mensen met een beperking en maakt samen met de gemeente afspraken over (ver-) bouw en locaties. Dit in verband met de spreiding van zogenaamde zorglabels over de wijken, sturen op de verhouding zelfredzaam-	2.2 Versterken sociale duurzaamheid. 3.3 Vergroten

		kwetsbaar en de vormgeving van de soort ondersteuning die nodig is. De beoordeling van de duurzaamheid van de gekozen oplossing etc. Dit blijkt uit een goede onderbouwing. Partijen maken afspraken over scootmobielstallingen en onderzoeken “andere” oplossingen voor het mobiliteitsvraagstuk.	toegankelijkheid woningvoorraad.
--	--	--	----------------------------------

5. Sturen en samenwerken			
<u>Ambitie gemeente Uden:</u> De sociaal-maatschappelijke en ruimtelijke-kwalitatieve opgaven vragen om keuzes en belangenafweging. Dat vraagt om een heldere rol en duidelijke sturing. We dagen partijen actief uit om kwaliteit, maatwerk, snelheid en koppelkansen te creëren bij planontwikkelingen. We gaan voor een aanpak waarin het woningbouwprogramma een katalysator is voor een duurzame, circulaire en inclusieve Udense samenleving (maatschappelijke meerwaarde). We onderscheiden ons in de uitvoering van onze stevige ambities.		<u>Ambitie Area:</u> we werken bewust beter samen voor mensen die ons écht nodig hebben. Beter met onze bewoners, collega's en partners.	
	Dit betekent, dat we... (speerpunten)	Hoe doen we dat?	Prestatieafspraken 2019 (koppeling)
5.1	Versterken samenwerking (algemeen).	- Partijen wisselen informatie over visie, analyse en aanpak in de wijk met elkaar uit en stemmen plannen beter op elkaar af. Area verstrekt aan de gemeente en Bewonersraad Area sturingsinformatie waarin de in deze prestatieafspraken vastgelegde te monitoren effecten en gegevens/cijfers zijn opgenomen. In bijlage 2 is een opsomming van de te monitoren gegevens en cijfers opgenomen. Deze blijven deel uitmaken van de prestatieafspraken. ... - Partijen maken procesafspraken met OnsWelzijn over het signaleren bij het basisteam, hoe de signalen worden opgepakt en hoe terugkoppeling plaatsvindt. Partijen maken afspraken over, aanpak overlast en vervuiling. H. - Area neemt als ketenpartner op afroep deel aan relevante casusoverleggen (bijvoorbeeld nazorg ex-gedetineerden; COM overleggen) en wijkteamoverleggen. - In het kader van duurzame en effectieve samenwerking op sociale leefbaarheid neemt Area actief deel aan partnersamenwerking waarbij de gemeente Uden de voorzitters/regierol heeft.	3.4 Versterken samenwerking.

5.2	Samenwerken voorkomen escalatie (AVE)	- Op basis van het AVE-beleid, formuleren partijen voor kwetsbare wijken en buurten een passend toewijzingsbeleid dat verder gaat dan alleen de financiële toets e/o de inschrijvingsduur.	2.2 Versterken sociale duurzaamheid
5.3	Samenwerken om (gevolgen van) huurachterstanden te beperken.	- Partijen trekken gezamenlijk op als het gaat om schuldhelpverlening en hebben daartoe afspraken gemaakt over het beperken van huurachterstanden.	1.1 Vergroten betaalbaarheid

Uden, xx december 2019

Namens de gemeente Uden:
wethouder F. Van Lankvelt

Namens de corporaties:

Directeur-bestuurder Area,
De heer J. van Vucht

Namens de Bewonersraad Area:

Bewonersraad Area

Bijlage 1 Begrippenlijst

Doelgroepen van beleid	alle huishoudens die gezien hun inkomen aangewezen zijn op een sociale huurwoning.
Doorstromers	huurders die binnen de woningvoorraad van Area doorstromen
Energielabel	een label voor woningen dat middels klassen A++ (zeer zuinig) tot en met G (zeer onzuinig) aangeeft hoe energiezuinig een woning is in vergelijking met soortgelijke woningen.
Energie neutrale woning	een woning wekt net zoveel energie op als het verbruikt
Hoge middeninkomens	huishoudens met een komen tussen € 40.349 en € 46.259(prijspeil 2017).
Hogere inkomens	huishoudens met een inkomen van meer dan € 46.259 (prijspeil 2017).
Huursombenadering	De huursombenadering is een alternatief voor het bestaande systeem van bepaling van de jaarlijkse huurverhoging. Door niet iedere woning dezelfde huurverhoging te geven, kunnen de soms grote verschillen in huurprijs tussen zittende en nieuwe huurders kleiner worden. Woningen die de woningcorporatie nu relatief goedkoop vindt, krijgen een hogere huurverhoging dan woningen die nu al een goede prijs hebben. Via de maximale huursomstijging reguleert de overheid de totale stijging van de huren van de corporatie (de huursom).
Huurtoeslag	is een overheidsbijdrage in de huurkosten. Hoeveel huurtoeslag iemand krijgt, is afhankelijk van de hoogte van het inkomen en de leeftijd en Huishoudenssamenstelling.
Lage middeninkomens	huishoudens met een inkomen tussen € 36.165 en € 40.349 (prijspeil 2017).
Netto woonquote	het aandeel van de totale woonlasten -/- huurtoeslag in relatie tot het inkomen van een huishouden.
Prestarters	huishoudens jonger dan 23 jaar die voor het eerst zelfstandig gaan wonen
Primaire doelgroep	huishoudens die gezien hun inkomen in aanmerking komen voor huurtoeslag.
Scheefwoners	er is sprake van goedkope scheefheid als woningen met een gereguleerde huurprijs (tot €711) bewoond worden door huurders met een inkomen vanaf €36.165. Er is sprake van dure scheefheid als inkomensgroepen van beleid in een woning wonen met een huur die boven € 711,--
Secundaire doelgroep	huishoudens met een inkomen boven de huurtoeslaggrens en tot € 36.165(prijspeil 2017).
Starters	huishoudens van 23 jaar en ouder die voor het eerst zelfstandig gaan wonen
The Natural Step (TNS)	een methodiek die organisaties, overheden en gemeenschappen helpt om stap voor stap volledig duurzaam te worden, zonder een negatieve impact op de aarde en haar bewoners.
Wachttijden	de tijd die het duurt van de eerste reactie totdat de woning wordt geaccepteerd.
Wmo Proof	Wmo Proof hangt met name samen met de toegankelijkheid van de woningvoorraad.
Woningwet 2015	Vanaf 1 juli 2015 is de herziene Woningwet van kracht. Deze stelt nieuwe spelregels voor de sociale huursector. De wet is erop gericht dat Woningcorporaties zich concentreren op hun kerntaak: zorgen dat mensen met een laag inkomen goed en betaalbaar kunnen wonen. De wet waarborgt de kwaliteit van de sociale huisvesting, beperkt de financiële risico's en regelt een passende toewijzing van sociale huurwoningen aan de (primaire)doelgroep.

WoonConnect	WoonConnect is een online platform waarop mensen samen kunnen werken aan het verbeteren van woningen en gebouwen. De basis van WoonConnect wordt gevormd door een database waarin de producten van honderden toeleveranciers uit de bouw zijn opgenomen, maar bijvoorbeeld ook een exacte beschrijving van abstracte bouwdelen. Hierdoor zijn binnen de bouw en het woningbeheer aanzienlijke kosten te besparen.
Kernvoorraad:	Alle sociale huurwoningen met een huur die passend is voor huishoudens tot € 40.349.

Bijlage 2 Te monitoren gegevens: per kern in de gemeente Uden

1. Portefeuilleverdeling.

Kernvoorraad per 30-6-2019

huurprijs	Uden	odiliapeel	volkel	totaal
<€ 424,44	637	17	62	716
€ 424,44- € 607,46	3.005	49	155	3.209
€ 607,46- € 651,03	491	24	21	536
€ 651,03- € 720,42	408	14	26	448
Totaal kernvoorraad	4.541	104	264	4.912
>720,42	191	3	1	195
totaal	4.732	107	265	5.104
Totaal Daeb				4909
Totaal niet-Daeb				195

% woningen (van de Daeb-voorraad) met een huurprijs onder de 2 ^{de} aftoppingsgrens	uden	odiliapeel	Volkel	totaal
<€ 651,03	91%	86,5	90	90

Ontwikkeling nieuwbouw

locatie	aantal	fase
Loopkantstraat	37 woningen	In procedure
Pius-X-school	37 woningen	Oplevering Q4 2019
Kastanjetuin	11 woningen	Niet gestart
Abdijlaan	11 woningen	Verhuur Q4 2019
Nieuw Hoenderbos	45 woningen	In procedure
Peelse Heide	12 woningen	Verhuur Q4 2019
Bogerd	sloop 22 woningen, nieuwbouw 41 woningen	Nog niet gestart
Aldetiendstraat 21	8 zelfstandig, 8 onzelfstandig	In procedure

Toevoeging aan het bezit.

28 appartementen Retraittehuislocatie; Missiezusterlaan
 In tweede helft van 2019: Pius X school 37 woningen,
 Abdijlaan 10 woningen,
 Peelse heide 12 woningen

Verkoop woningen

Per 30-6-2019: 5 koopgarant woningen en 2 Daeb woningen

herstructurering en herontwikkeling

Bogerd sloop 22 woningen en nieuwbouw 41 woningen

Portefeuilleverdeling naar zorglabels en seniorenwoningen

	Uden	Volkel	Odiliapeel
zorglabel	229 totaal		
seniorenlabel	888	79	42

2. Beschikbaarheid/woonruimteverdeling

Definitie

Actief woningzoekende = iemand die in het afgelopen jaar (gerekend vanaf vandaag) minimaal één keer heeft gereageerd.

Wachttijd = het aantal maanden tussen de eerste reactie en de acceptatie van een woning. Alleen de wachttijd van de actief woningzoekenden wordt in de tabel getoond.

Er zijn ook woningzoekenden welke al eens gereageerd hebben maar het afgelopen jaar niet. Deze worden dus niet meegenomen in de berekening.

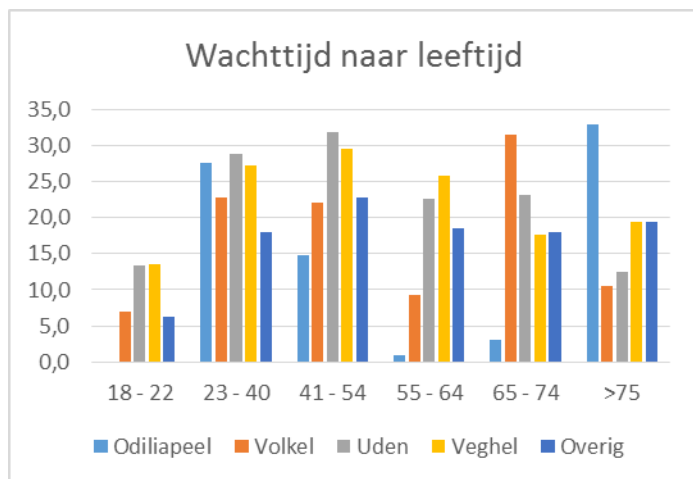
Woningzoekenden per 30-06-2019

	totaal	passief	actief
Uden	9.051	7.797	1.254
Veghel	5.489	4.668	821
Overig	5.844	4.582	1.262
totaal	20.384	17.047	3.337

	totaal	passief	actief
uitgesplitst naar kern:			
Uden	8.217	7.060	1.157
Odiliapeel	264	234	30
Volkel	570	503	67
totaal	9.051	7.797	1.254

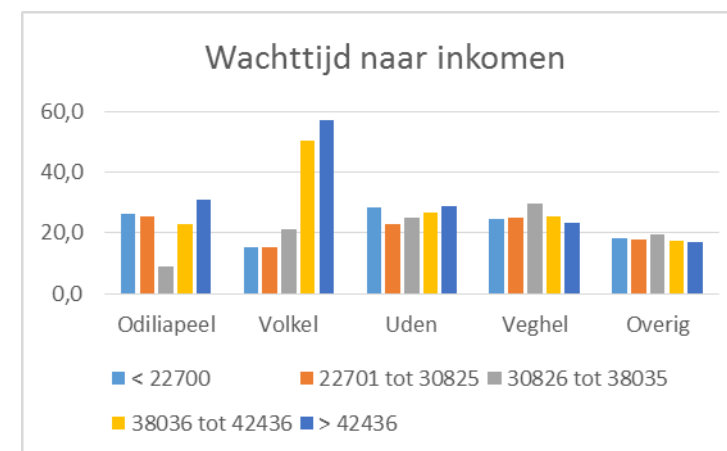
Wachttijd naar leeftijd.

leeftijd	Odiliapeel	Volkel	Uden	Veghel	Overig
18 - 22	0,0	6,9	13,4	13,5	6,3
23 - 40	27,6	22,8	28,8	27,2	17,9
41 - 54	14,8	22,0	31,8	29,6	22,9
55 - 64	1,0	9,3	22,5	25,8	18,5
65 - 74	3,0	31,5	23,1	17,7	18,0
>75	33,0	10,5	12,5	19,5	19,4



Wachttijd naar inkomen

inkomen	Odiliapeel	Volkel	Uden	Veghel	Overig
< 22700	26,2	15,4	28,3	24,8	18,3
22701 tot 30825	25,4	15,3	22,9	24,9	17,8
30826 tot 38035	9,0	21,2	25,2	29,6	19,5
38036 tot 42436	23,0	50,5	26,5	25,3	17,3
> 42436	31,0	57,0	28,6	23,4	16,8



Woonruimte verdeling

Aantal mutaties.

	Aantal woningen	Aantal mutaties	Mutatiegraad naar heel jaar gerekend
Uden	4.732	190	8,0%
Odiliapeel	107	4	7,5%
Volkel	265	7	5,3%

Toewijzen naar inkomen

inkomen	huur	Uden	Odilia peel	Volkel	totaal
Inkomen < 38.035	Kale huur <= 720,42	171	4	7	182
Inkomen < 38.035	Kale huur > 720,42	0	0	0	0
Inkomen 38.035 - 42.436	Kale huur <= 720,42	5	0	0	5
Inkomen 38.035 - 42.436	Kale huur > 720,42	4	0	0	4
Inkomen >= 42.436	Kale huur <= 720,42	1	0	0	1
Inkomen >= 42436	Kale huur > 720,42	9	0	0	9
Inkomen niet ingevuld	Kale huur > 720,42	0	0	0	0
		190	4	7	201

Toewijzen naar leeftijd

	Uden	Odiliapeel	Volkel	totaal
<24	9			9
24-34	58	1	3	62
35-54	46	1		47
55-74	58	2	2	62
>75	19		2	21
	190	4	7	201

Toewijzen naar doelgroep

	totaal	waarvan
Regulier	280	
Veghel	91	
UDEN	178	
ODILIAPEEL	4	
VOLKEL	7	
Statushouders	7	
Veghel	3	
UDEN	4	
Urgent	5	1 Verduhuis
Veghel	3	
UDEN	2	
Zware zorgindicatie	7	1 ad hoc 1 Verduhuis 1 politie Uden 4 zorg
VEGHEL	1	
UDEN	6	
totaal	299	

Mutatie in de tijdelijke woningen: 2

3.Betaalbaarheid

Streefhuurprijsklassen vanaf 2019			Huidige huurprijs- klassen	Uden		Odiliapeel		Volkel	
kamers	Daeb	Niet-Daeb		streef	huidig	streef	huidig	streef	huidig
€ 169,33									
€ 355,60									
	€ 399,29			415		7		10	
	- € 457,20		<424,44	176	637		17	18	62
	- € 508,00		424,44-607,46	534	3005		49	6	155
	- € 558,80			744		37		126	
	- € 607,46		607,46-651,03	973	491		24	31	21
	- € 651,03			1.078		27		53	
	- € 684,78		651,03-720,42	354	408	1	14	6	26
	- € 720,42			254		23		14	
			>€ 720,42	204	191	12	3	1	1
		€ 769,50							
		€ 820,80							
		€ 872,10							
		€ 923,40							
		€ 974,70							
		€ 1.026,00							
				4732	4732	107	107	265	265

Totaal aantal woningen 5104
Totaal onder € 651,03 4461 = 87,4%

Huurverhoging:

Huursomtoename:

Doel 2019 < 2,6% (1% + inflatie 1,6%)

Kale huur per 1-1-2019 € 4.283.955,18

Kale huur per 1-7-2019 € 4.368.729,74

Verschil € 84.774,56 = 1,98

Aantal betalingsregelingen: Uden: 37 en Volkel:1

Effecten van huurbeleid:

doel	resultaat
gelijke woningen gelijke huren op straat- en buurtniveau	In diverse sessie zijn de woningen opnieuw bekeken en van streefhuren voorzien waarbij vergelijkbare woningen qua, kwaliteit, grootte, leeftijd, gewildheid dezelfde streefhuur hebben gekregen
verschillen tussen geharmoniseerde woningen en niet-geharmoniseerde woningen	
toegepaste huren op maat	
toepassen sociaal woonakkoord (gemiddelde huurverhoging van de huursom niet meer dan inflatie)	Uden 2%
toewijzingen van % gezinnen met een inkomen tussen € 38.035,-- tot € 42.436,-- in een Daebwoning	Juli Uden 1 =2% Augustus Uden geen September Uden 1 =2,33%
aantal jongeren onder 23 jaar dat een jongeren korting heeft gekregen	
aantal senioren dat verhuisd is met een verhuiskostenvergoeding (doorstroomvergoeding)	Juli Uden 2 Augustus en september geen (In zelfde periode 6 in Veghel)
inzet woonkostenregeling	
aantal huurverlagingen	Aangevraagd; Toegewezen; Afgewezen Uden 43 33 10 Volkel 5 5 Odiliapeel 1 1 Totaal 49 39 Niet aangevraagd en ontvangen binnenkort een brief: Uden 288 Volkel 9 Odiliapeel 3 Totaal 300
hoeveel inkomensafhankelijke huurverhogingen	Aantal Uden 371 Volkel 24 Odiliapeel 12 Totaal 421

4. Duurzaamheid

Aantal woningen met zonnepanelen individueel totaal in Uden zijn **893**

CO2reductie:

		1-1-2012	1-1-2013	1-1-2014	1-1-2015	9-6-2016	5-3-2017	1-1-2018	1-1-2019
gemiddelde EI (oud)		1,56	1,52	1,51	1,48	1,46	1,39		
gemiddelde EI (nieuw)		n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	1,12	1,51		
Gemiddelde labelklasse		4,8	4,9	4,9	5,0	5,1	5,3	5,46	5,62
CO2-emissie (kg/jaar)		21593070	22299680	22322638	20887741	24870060	24376294		
CO2-emissie/woning (kg/jaar)		2795	2746	2747	2644	3139	2971		
CO2-emissie % reductie/jaar		-	1,75	0	3,75	-	5,35		
A++	>8,5	9	0	17	18	18	36	106	215
A+	7,5 - 8,5	8	0	24	24	34	99	177	244
A	6,5 - 7,5	7	457	510	511	628	838	1019	1539
B	5,5 - 6,5	6	1434	1911	2004	2036	2073	2402	2371
C	4,5 - 5,5	5	2809	2849	2723	2652	2609	2552	2440
D	3,5 - 4,5	4	2256	1973	2020	1883	1712	1503	1382
E	2,5 - 3,5	3	467	543	536	466	407	382	279
F	1,5 - 2,5	2	198	190	185	154	143	135	67
G	<1,5	1	104	105	105	28	24	30	7
totaal aantal woningen			7725	8122	8126	7899	7923	8206	8101

Kwaliteit van de woningen over heel Uden

score	kwaliteit	Aantal woningen	Percentage %
1	nieuwbouw	1145	21,8
2	Goede conditie	3429	65,4
3	Redelijke conditie	615	11,7
4	Matige conditie	54	1,0
5	Slechte conditie	0	0,0
6	Zeer slechte conditie	0	0,0

Gemiddelde energielabel bezit in Uden

label	Aantal woningen
A++	140
A+	105
A	726
B	1491
C	1591
D	846
E	160
F	48
G	1

Kosten leefbaarheid:

thema	kosten
projectkosten	€ 123.439,--
Leefbaarheid sociaal	€ 8.885,--
Leefbaarheid fysiek	€ 12.839,--
Leefbaarheid vanuit vastgoed	1.562,--
personeelskosten	€ 53.563,--
Overige kosten leefbaarheid	€ 10.451,--
"voor elkaar"	€ 11.355,--
buurtbemiddeling	€ 7.336,--
totaal	€ 110.397,--

