

RIB-nummer	2019 –
Datum	11 december 2019
Onderwerp	Rib Prestatieafspraken 2020
Zaaknummer	Z19 - 213605
Documentnr.	UIT/19 - 335850

1 Inleiding

Van augustus tot en met november 2019 heeft het college een proces doorlopen om prestatieafspraken te maken voor 2020 met Woonwijze¹ en de huurdersbelangenvereniging. Deze afspraken zijn door betrokken partijen vastgesteld. Met deze afspraken geven de betrokken partijen aan wat zij in 2020 (concreet) zullen bijdragen aan de ambities van de door uw raad vastgestelde woonvisie.

2 Voorgeschiedenis

De prestatieafspraken die voor 2019 zijn gemaakt, zijn nog steeds van kracht. Woonwijze en de gemeente blijven deze afspraken monitoren.

3 Inhoudelijk

Door in te stemmen met deze prestatieafspraken is het college akkoord gegaan met de bijdrage die woningstichting Woonwijze en de huurdersbelangenvereniging in 2020 gaan leveren aan het realiseren van diverse ambities zoals die zijn vastgesteld in de woonvisie.

In 2020 zijn de thema's betaalbaarheid & beschikbaarheid, duurzaamheid, wonen & zorg, leefbaarheid & participatie en de huisvesting van bijzondere doelgroepen. Tot slot is het de bedoeling dat de relatie tussen de gemeente en de woningstichting verder wordt geïntensiveerd en wordt verbeterd.

De prestatieafspraken die het meest in het oog springen zijn:

- Woonwijze zal in 2020 twee maal een presentatie / toelichting geven op actuele onderwerpen. Dit is om de relatie en het wederzijdse begrip te verhogen, maar vooral om de opgaven op het beleidsveld Wonen goed in beeld te brengen, als springplank naar de woonvisie die in 2021 opgesteld gaan worden;
- Afspraken over meerdere gebiedsontwikkelingen of visievorming daartoe, waaronder De Baarzen;
- Het definitief inhalen van de achterstand op de taakstelling voor vergunninghouders.

¹ De fusie-organisatie. Per 1 oktober 2019 zijn de Van Beuningen Stichting en Woonwijze succesvol en naar wederzijdse tevredenheid gefuseerd.

Prestatieafspraken 2020 tussen



Gemeente Vught
Huurders Belangenvereniging
Woonwijze

Inhoudsopgave

1. Voorwoord	3
1.1 Inleiding	
1.2 De totstandkoming van de prestatieafspraken 2020 in Vught	
1.3 Onze gezamenlijke propositie, onze meerwaarde	
1.4 Thema's, context en prestatieafspraken 2020	
2. Betaalbaarheid en beschikbaarheid	5
2.1 Inleiding	
2.2 Afspraken betaalbaarheid en beschikbaarheid	
3. Duurzaamheid	6
3.1 Inleiding	
3.2 Afspraken duurzaamheid	
4. Wonen en zorg	7
4.1 Inleiding	
4.2 Afspraken wonen en zorg	
5. Leefbaarheid en participatie	8
5.1 Inleiding	
5.2 Afspraken leefbaarheid en participatie	
6. Huisvesting bijzondere doelgroepen	9
6.1 Inleiding	
6.2 Afspraken huisvesting bijzondere doelgroepen	
7. Overige	10
7.1 Inleiding	
7.2 Afspraken overige	

I. Voorwoord

Eerder is tussen Woonwijze en de gemeente de afspraak gemaakt om voor 2020 de prestatieafspraken korter en krachtiger te maken. Dit jaar worden daarom alleen die afspraken gemaakt, die voor 2020 relevant zijn. Alles wat goed loopt, en jaarlijks doorgaat, wordt gezien als een doorlopende zaak die hier niet herhaald hoeft te worden. Dit geldt bijvoorbeeld voor de bijdragen die Woonwijze levert aan buurtbemiddeling, VluchtelingenWerk en op het gebied van leefbaarheid. Andersom is niet meer opgenomen, dat de gemeente zorgt voor ondersteuning van de Rode Rik. Dit sluit ook aan bij de handleiding die de VNG geeft voor prestatieafspraken. Een kortere set afspraken past wanneer er vertrouwen is en samenwerking. We treffen elkaar regelmatig, en zijn goed op de hoogte van de wensen van de ander. Zeker nu we zien dat de kaderafspraken, die we voor de jaren 2018-2021 hebben gemaakt, goed op koers liggen, lijkt een beperkte set afspraken zowel efficiënt als effectief te zijn.

In één opzicht zijn de afspraken wel bijzonder: 2020 is het eerste jaar, waarin de Charlotte Elisabeth van Beuningen stichting is gefuseerd met Woonwijze. De afspraken van de Charlotte Elisabeth van Beuningen stichting zijn overgenomen door Woonwijze. De huurdersvertegenwoordiging is uitgebreid met huurders van de Charlotte Elisabeth van Beuningen stichting.

De thema's van de prestatieafspraken zijn ontleend aan de meerjarige kaderafspraken: *Betaalbaarheid en Beschikbaarheid, Duurzaamheid, Wonen en zorg, Leefbaarheid en participatie, Huisvesting bijzondere doelgroepen*.

Het leefbaarheidsbudget van Woonwijze bedraagt voor 2020 € 278.650,- (€ 88,50 per DAEB woning). De middelen worden onder andere ingezet voor menskracht in de buurten en wijken, gericht op participatie en leefbaarheid, en ook op voorkomen van schulden en armoede. Woonwijze streeft naar een evenredige verdeling van haar sociale huurwoningen binnen de huurgrenzen die de overheid stelt.

Enkele punten willen we hier nog specifiek benoemen. Ten eerste de voortgang van het project Grote Zeeheldenbuurt. Belangrijke stappen zijn intussen gezet, de oude woningen zijn gesloopt, de nieuwbouw zal het eerste kwartaal van 2020 beginnen. Daarmee wordt een gedifferentieerde wijk neergezet die de beschikbaarheid verhoogt en doorstroming bevordert. Een tweede punt betreft de gezamenlijke zorg voor kwetsbare bewoners. Als gevolg van de extramuralisering neemt hun aantal toe. Dit onderwerp heeft de aandacht van zowel Woonwijze als de gemeente.

Rest ons nog te zeggen dat we ook in 2020 ons samen graag inzetten voor een Vught waarin het voor iedereen prettig thuiskomen is.

Namens de Huurders Belangenvereniging van Woonwijze

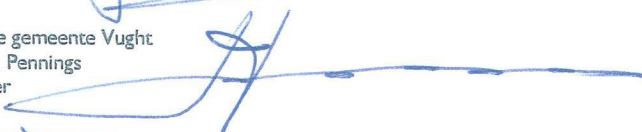
De heer R. Hulsman
Voorzitter HBV



Namens de gemeente Vught
Mevrouw S. Heijboer
Wethouder



Namens de gemeente Vught
De heer P. Pennings
Wethouder



Namens Woonwijze
Mevrouw C. Beukeboom
Directeur-bestuurder



1.1 Inleiding

Woningcorporaties maken elk jaar afspraken met de gemeente en huurdersorganisaties over prestaties die ze gaan leveren. Dit is zo geregeld in de herziene Woningwet. De onderwerpen komen overeen met het beleidsplan, de woonvisie van de gemeente. De woningcorporatie, gemeente en huurdersorganisatie houden elkaar aan de gemaakte afspraken. De minister controleert de uitvoering van alle prestatieafspraken op hoofdlijnen.

1.2 De totstandkoming van de prestatieafspraken 2020 in Vught

Voor de derde keer stelden we dit jaar prestatieafspraken op met drie partijen. De gemeente Vught, Woonwijze en haar Huurder Belangenvereniging (HBV) gingen hiervoor met elkaar in gesprek. Dit deden zij onder andere tijdens de driepartijen-overleggen, onder andere op 21 mei 2019.

De overlegstructuur van de afgelopen jaren is goed bevallen. Deze is dan ook niet gewijzigd. Uiteraard is ook nu weer de voortgang van de al gemaakte afspraken bewaakt. Hier is per punt naar gekeken op 21 mei 2019 en op 7 oktober 2019. Tijdens deze overleggen bleek dat het grootste deel van de afspraken voldoende van de grond kwam. Waar dit niet het geval was, werd bijgestuurd. Ook tussen de 'officiële' overleggen wisten de partijen elkaar gemakkelijk te vinden. Dit kwam de samenwerking absoluut ten goede.

1.3 Onze gezamenlijke propositie, onze meerwaarde

Samen willen we het verschil maken en kiezen we voor een inclusieve samenleving. We bieden meerwaarde waar we kunnen om bij te dragen aan ons gezamenlijke doel: iedereen prettig laten wonen in Vught en de woonwensen en woningbehoefte van de inwoners zoveel mogelijk te realiseren binnen de gemeentegrenzen, passend bij het profiel van Vught.

1.4 Thema's, context en prestatieafspraken 2020

De prestatieafspraken van 2020 zijn net als de afgelopen twee jaar opgebouwd aan de hand van vijf thema's. Deze sluiten aan op een aantal belangrijke documenten te weten:

- De prestatieafspraken 2019
- Woonvisie Vught 2016
- Het ondernemingsplan van Woonwijze 'Samen het verschil maken'
- Artikel 39 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015

Ook is er goed geluisterd naar de wensen die de HBV namens de huurders heeft ingebracht. De thema's zijn:

- Betaalbaarheid en beschikbaarheid
- Duurzaamheid
- Wonen en zorg
- Leefbaarheid en participatie
- Huisvesting bijzondere doelgroepen

Bij ieder thema staat de inzet van Woonwijze en de inzet van de gemeente op dit terrein. In de inleiding van de thema's staat waar de HBV graag de nadruk op wil leggen. Daarna is dit jaar het onderwerp 'overige' toegevoegd. Dit betreft het houden van presentaties zodat iedereen voldoende op de hoogte is en blijft.



2. Betaalbaarheid en beschikbaarheid

2.1 Inleiding

Betaalbare huur- en koopwoningen zijn een belangrijke voorwaarde voor goed wonen in Vught. Hetzelfde geldt voor de beschikbaarheid van deze woningen. De HBV geeft aan het liefst zoveel mogelijk gevarieerde nieuwbouw voor de verschillende doelgroepen te zien zodat de wijken gemêleerd blijven. Ook wordt gevraagd goed te kijken naar wat de gevolgen zijn voor de woningvoorraad na de gemeentelijke herindeling waarmee Helvoirt vanaf 2021 deel uit gaat maken van de gemeente Vught.

2.2 Afspraken betaalbaarheid en beschikbaarheid

Inzet/inbreng Woonwijze	Inzet/inbreng gemeente
Woonwijze wil met de gemeente onderzoeken of er op de Wilhelminasingel mogelijkheden zijn voor ofwel nu tijdelijk elders gehuisveste statushouders ofwel spoedzoekers. Woonwijze streeft naar oplevering van dit project in 2022.	De 9 woningen aan de Wilhelminasingel maken al langer deel uit van de woningbouwprogrammering. De gemeente wil meedenken of deze nog te bouwen woningen voor deze of juist voor andere doelgroepen bestemd moeten worden, ook in het licht van de brede behoefte..
Woonwijze wil graag participeren in de ontwikkelingen van Reinier van Arkel/Voorburg.	Reinier van Arkel is eigenaar van de grond, de gemeente heeft hier geen positie. Op dit moment is de gemeente met Reinier van Arkel in gesprek over een visie op het terrein. Mocht op deze locatie sociale woningbouw aan de orde zijn, dan is Woonwijze voor de gemeente de natuurlijke partner. In 2020 worden geen sociale huurwoningen aan de voorraad toegevoegd, behoudens projecten waar al eerder besluitvorming over heeft plaatsgevonden en waarover eerder afspraken zijn gemaakt (zoals bijvoorbeeld Isabellaveld en de Grote Zeeheldenbuurt).
Woonwijze wil samen met gemeente mogelijkheden onderzoeken voor invulling van de locatie Hertoglaan (De Baarzen)	De gemeente steunt het initiatief om op deze locatie ter vervanging van de bestaande sociale huurwoningen, nieuwe sociale huurwoningen terug te bouwen. Er worden afspraken gemaakt om ervoor te zorgen dat de totale voorraad in balans blijft en over de specifiek te realiseren aantallen.
Onderzoek doen naar en zorgen voor draagvlak voor een overname van woonwagenlocatie Driesedam	Locatie is nu op orde. Gemeente neemt publieke taak serieus ook in de toekomst. Gemeente wil Woonwijze ondersteunen waar mogelijk bij het zoeken naar draagvlak. We streven naar overdracht in 2020. Gemeente vraagt Woonwijze een voorzet te doen over de toewijzing van standplaatsen.
Woonwijze wil een bijdrage leveren aan de taakstelling voor huisvesting van statushouders. Belangrijk zijn hierin: structurele huisvesting, kleinschaligheid, spreiding, draagkracht (buurt) en samenwerking. De bijdrage is naar evenredigheid, met als richtlijn maximaal 15% van de vrijkomende woningen, dat zijn ongeveer 20 woningen.	Gemeente kan instemmen met de door Woonwijze geformuleerde uitgangspunten: voorkeur voor structurele huisvesting, kleinschaligheid, spreiding, draagkracht buurt en samenwerking. Het aantal van 20 woningen lijkt vooralsnog voldoende voor de taakstelling van komend jaar. De gemeente maakt hier wel een voorbehoud voor situaties die nu niet te voorzien zijn.
Woonwijze evalueert de uitkomsten van de pilot senioren- en doorstroommakelaar.	De gemeente wil samen met Woonwijze de doorstroming bevorderen, zodat iedereen in een passende woning woont. De gemeente vraagt Woonwijze om bij de opstelling van bijvoorbeeld het strategisch voorraadbeheer en het huurbeleid rekening te houden met de gevolgen voor doorstroming. Gemeente wil van zijn kant onderzoeken hoe middeldure huurwoningen en betaalbare koopwoningen (bijv. nieuwbouw) snel ter beschikking kunnen komen van bewoners die door willen stromen vanuit een sociale huurwoning.
Woonwijze en gemeente werken samen bij het in beeld brengen van de opgave voor wonen in de komende jaren.	Gemeente en Woonwijze werken samen bij het in beeld brengen van de opgave voor wonen in de komende jaren.

De focus van Woonwijze ligt op het huisvesten van de EU-doelgroep: huishoudens met een inkomen tot € 38.035 (prijspeil 2019) in woningen met een huurprijs tot de liberalisatiegrens. Woonwijze richt zich nadrukkelijk niet op de huisvesting van middeninkomens. Om doorstroming te bevorderen is het van belang dat andere partijen huurwoningen voor deze doelgroep ontwikkelen. De gemeente neemt daartoe het initiatief.

2.3 Wat zijn de actuele cijfers?

Gezien het tekort aan sociale huurwoningen en de extra vraag die is ontstaan door de huisvesting van vergunninghouders verkoopt Woonwijze ook dit jaar geen woningen. Uitzonderingen zijn de verkopen aan zittende huurders van woningen met een verkooplabel of als er zwaarwegende redenen zijn in verband met het voeren van een goede bedrijfsvoering. Daarnaast heeft Woonwijze het voornemen om 9 (niet-DAEB) woningen te verkopen in Eikendonck.

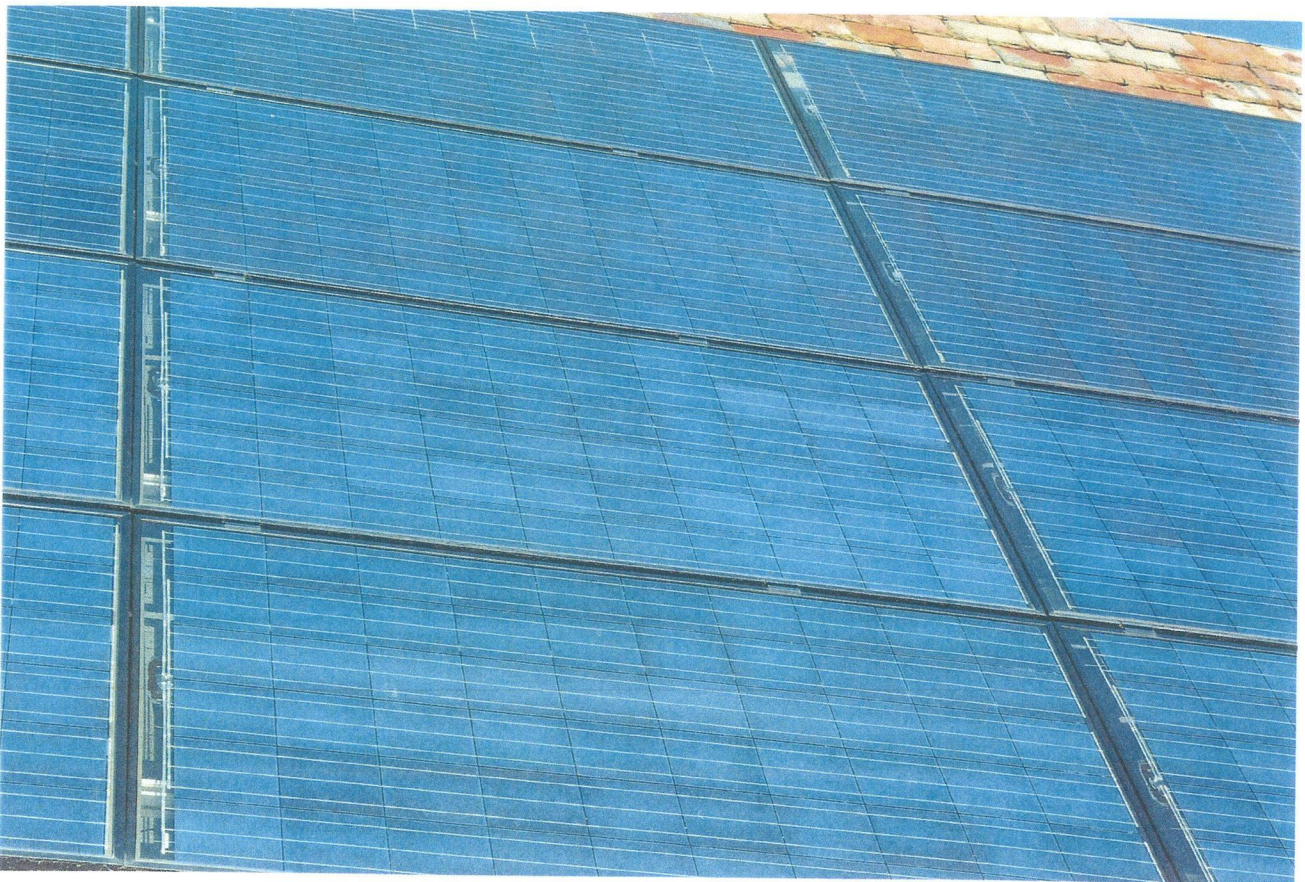
3. Duurzaamheid

3.1 Inleiding

Duurzaamheid is voor zowel de gemeente als Woonwijze als de HBV een belangrijk punt. De verduurzamingsopgave is groot. Op dit moment wordt door de gemeente in beeld gebracht wat de gevolgen zijn en hoe hierop te anticiperen. Woonwijze zet in op meerdere strategieën, waarbij het uitgangspunt 'no regret' is. Hiermee wordt bedoeld dat op weg naar CO2 neutraal in 2050 geen stappen worden gezet waarvan de corporatie later spijt krijgt. Zowel de gemeente als Woonwijze onderzoeken mogelijkheden voor regionale samenwerking op het duurzaamheidsvlak (o.a. door de Regionale Energie Strategie (RES)). De HBV ondersteunt dit. In praktische zin vraagt zij aandacht voor de brede inzet van energicoaches.

3.2 Afspraken duurzaamheid

Woonwijze	Gemeente Vught
Woonwijze koerst op een reductie van 3% CO2 per jaar (doel: 2050 CO2 neutraal)	De gemeente ondersteunt deze doelstelling.
Woonwijze legt de focus op bestaande technieken.	De gemeente ondersteunt de keuze.
Woonwijze voert het plan energicoaches uit voor bewustwording en gedragsverandering bij huurders	In 2019 heeft de gemeente financieel bijgedragen aan de opleiding van de energicoaches. De gemeente wacht de resultaten van dit project af en overweegt daarna of het in dit kader middelen beschikbaar kan maken.



4. Wonen en zorg

4.1 Inleiding

Het overheidsbeleid is erop gericht dat mensen langer zelfstandig thuis blijven wonen. Dat vereist een woning en een leefomgeving die dat faciliteren, maar ook een maatschappelijk netwerk dat goed functioneert. Goed en praktische gebruik maken van WMO-regelingen draagt hier aan bij. De noodzaak hiervan wordt gezien door zowel de gemeente, Woonwijze als de HBV. De HBV vraagt te kijken naar initiatieven in het land om hiervan te leren.

4.2 Afspraken wonen en zorg

Woonwijze	Gemeente Vught
Woonwijze wil de mogelijkheden van de WMO beter benutten, en denkt daarbij concreet aan: a. nieuwbouw- en renovatieplannen afstemmen met de gemeente, met name afdeling die verantwoordelijk is voor WMO-budgetten b. afspraken maken om voor de algemene ruimten van een gebouw WMO-budgetten collectief in te zetten (uitgangspunt: verdeling 50%-50%) c. afspraken maken wanneer doorstroming naar meer geschikte woning aan de orde mag zijn (verhuizing ipv aanpassingen)	a. + b: De gemeente wil de bestaande uitvoeringsovereenkomst actualiseren met daarin o.a. afspraken over wie verantwoordelijk is voor welke kosten van woningaanpassingen. c. Ook de gemeente wil afspraken maken wanneer doorstroming naar een meer geschikte woning aan de orde mag zijn (verhuizing ipv aanpassingen).



5. Leefbaarheid en participatie

5.1 Inleiding

De buurt is van groot belang voor het thuisgevoel en daarmee voor goed wonen in Vught. Ontmoeten mogelijk maken draagt hier aan bij. De HBV vraagt van zowel Woonwijze als de gemeente om zich hiervoor in te zetten voor de nieuwe bewoners van de Grote Zeeheldenbuurt (GZB). Zij vraagt de gemeente specifiek om hier ook financieel in bij te dragen. Ook benadrukt zij het belang van de Woonomgevingsploeg (WOP) en vraagt te kijken naar mogelijkheden om ervoor te zorgen dat de continuïteit van de WOP niet in de problemen komt door een tekort aan mensen.

5.2 Afspraken leefbaarheid en participatie

Woonwijze	Gemeente Vught
Woonwijze wil samen met toekomstige bewoners van de GZB een visie ontwikkelen op ontmoeten voor hun toekomstige buurt, met partners.	De gemeente wil meedenken over de visie op ontmoeten voor de GZB, in eerste instantie door middel van het faciliteren in regelgeving.
Woonwijze wil samen met gemeente en regionale partners zoeken naar een structurele en optimale samenwerking met de Woonomgevingsploeg.	De gemeente wil samen met Woonwijze en andere partners zoeken naar de beste manier van samenwerking voor en met de WOP.



6. Huisvesting bijzondere doelgroepen

6.1 Inleiding

Door de extramuralisatie in de zorg en de toename van vergunninghouders neemt niet alleen de vraag naar sociale huurwoningen toe, maar ook de kwetsbaarheid van de bewoners. Goede, passende begeleiding is daarom hard nodig. De gemeente krijgt in 2020 een grote rol bij de inburgering. De HBV vraagt aandacht voor betere begeleiding als het gaat om praktische zaken zoals het buitenzetten van vuilcontainers. Woonwijze zal haar woonconsulenten hier nog actiever voor inzetten. De HBV zou ook graag zien dat het gebouw van Woonwijze aan de Hertoglaan niet te lang leeg staat.

6.2 Afspraken huisvesting bijzondere doelgroepen

Woonwijze verwacht dat de gemeente de regie neemt om de vraag in beeld te brengen en de behoefte aan woonruimte te inventariseren die bestaat bij uitstroom uit maatschappelijke opvang en de extramuralisering. Verder verwacht Woonwijze, dat de gemeente initiatieven van andere partijen dan woningcorporaties stimuleert, passend bij "onze doelstelling om bijzondere doelgroepen naar rato van marktaandeel te huisvesten."	In eerdere jaren stelde Woonwijze voor de uitstroom uit Beschermd Wonen 11 woningen beschikbaar, conform de afspraken uit het Regionaal Huisvestingsnetwerk (regionale verdeelsleutel). In december 2019 wordt de Regiovisie Maatschappelijke Opvang en Beschermd Wonen vastgesteld. De gemeente vraagt Woonwijze daarom in 2020 in totaal 13 woningen voor de uitstroom uit deze voorzieningen ter beschikking te stellen. Gemeente brengt partijen bij elkaar en maakt werkafspraken hierover. Zorgaanbieders moeten uitstroom inventariseren. Gemeente stelt, in samenspraak met betrokken partijen, een stroomschema op voor de aanpak.
Verhuur woningen Hertoglaan aan statushouders wordt gestopt. Woonwijze wil samen met de gemeente een plan maken voor de locatie	De gemeente gaat ervan uit, dat de afbouw van de bewoning van de Hertoglaan geleidelijk verloopt. Er dient in de huisvesting van de huidige bewoners te worden voorzien. De vergunning loopt tot 31 juli 2020. Voor de planvorming voor de locatie: zie afspraak 1.5.

7. Overige

7.1 Inleiding

De gemeente heeft aangegeven er behoefte aan te hebben meegenomen worden in actuele ontwikkelingen bij Woonwijze zoals regionale samenwerking en het nieuwe Strategische Voorraad Beleid. De HBV zou op haar beurt ook graag eens in een presentatie worden ingelicht over actuele zaken die spelen in de gemeente Vught. De gemeente werkt hier graag aan mee en gaat dan ook graag het gesprek verder aan met de HBV.

7.2 Afspraken overige

In 2020 geeft Woonwijze twee presentaties aan college en/of raad over actuele onderwerpen.	In 2020 geeft Woonwijze twee presentaties aan college en/of raad over actuele onderwerpen.
--	--



De prestatieafspraken zijn met betrokkenheid en hulp vanuit de diverse domeinen tot stand gekomen.

Per jaar zal er in principe twee keer een evaluatiegesprek plaatsvinden over de voortgang van de verwezenlijking van de prestatieafspraken.

Opmerkingen

- De fusie van Woonwijze met de Van Beuningenstichting heeft geen invloed gehad op (het traject van de totstandkoming van) de prestatieafspraken.
- Het is belangrijk te onderkennen dat het thema wonen & zorg van steeds groter belang wordt als gevolg van de steeds verder toenemende vergrijzing van de gemeente.
- De prestatieafspraken gaan om uitvoering van het door de raad vastgestelde beleid. Het college is bevoegd deze afspraken vast te stellen.

4 Standpunt / Besluit college van B en W

Het college heeft de voorliggende prestatieafspraken vastgesteld en op 11 december ondertekend met Woonwijze en de huurdersbelangenvereniging.

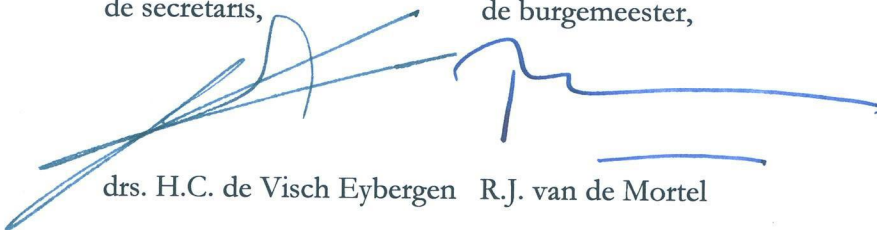
5 Financieel

Het budget vanuit Wonen kan worden ingezet om bij te dragen aan de uitvoering van de prestatieafspraken.

6 Bijlagen

- Prestatieafspraken met Woonwijze en huurdersbelangenvereniging voor 2020

Burgemeester en wethouders van Vught,
de secretaris, de burgemeester,



drs. H.C. de Visch Eybergen R.J. van de Mortel