

RAADSINFORMATIEBRIEF – Nr. 2019-075

Aan de leden van de gemeenteraad

Datum	27 juni 2019
Zaaknummer	Z/19/335104 /INT/19/906816
Onderwerp	Raamovereenkomst prestatieafspraken Zevenaar 2020-2024
Portefeuillehouder	Hans Winters
Contactpersoon	Jan Willem Heijsteeg
E-mail	J.Heijsteeg@zevenaar.nl
Telefoon	0316-595 659

Geachte leden van de gemeenteraad,

Inleiding

Wij hebben samen met de woningcorporaties: Baston, Plavei en Vryleve en hun huurdersverenigingen afspraken gemaakt voor de periode 2020 tot en met 2024 over de bijdrage aan de uitvoering van het gemeentelijk volkshuisvestelijk beleid. Via deze raadsinformatiebrieven informeren wij u daarover.

Kernboodschap

De in de gemeente Zevenaar actieve woningcorporaties dragen voor een belangrijk deel bij aan de gemeentelijke volkshuisvestelijke opgave. Elk jaar doen zij een bod, waarin zij aangeven met welke activiteiten zij het volgende jaar hieraan bijdragen. Op basis van dit bod maken de corporaties prestatieafspraken met de huurdersbelangenverenigingen en de gemeente. In de bijlage vindt u ter informatie een terugblik op de resultaten van de prestatieafspraken in 2018.

De betrokken partijen hebben op 27 juni 2019 een raamovereenkomst prestatieafspraken voor de periode 2020 tot en met 2024 getekend. Deze overeenkomst vormt een kader voor de jaarlijkse prestatieafspraken. Hiermee voorkomen partijen herhaling van onderhandeling voor afspraken, kunnen zij beter een strategische koers uitzetten en kunnen de jaarlijkse prestatieafspraken zich hoofdzakelijk beperken tot concrete werkafspraken. De afspraken zijn onderverdeeld in vijf hoofdthema's: voorraad sociale huur, de bereikbaarheid hiervan, bijzondere doelgroepen, duurzaamheid en leefbaarheid.

Context

- ☒ Actueel maatschappelijk onderwerp/probleem
- ☐ Collegeprogramma
- ☐ Motie/amendement/toezegging
- ☐ Anders, namelijk

Inhoudelijke boodschap

De raamovereenkomst sluit aan op en geeft invulling aan ons woonbeleid dat is vastgelegd in de "Woonvisie Zevenaar 2015-2025" en "Woonvisie Gelders Eiland 2018". Elk hoofdstuk in de raamovereenkomst start met een weergave van de gezamenlijke visie, waarna de afspraken voor de periode 2020 tot en met 2024 staan opgesomd. Voor de complete weergave verwijzen wij naar de bijlage "Raamovereenkomst prestatieafspraken Zevenaar 2020-2024". Hieronder kort de hoofdlijnen:

1. *Voldoende en bereikbare woningen.*
Met de afspraken zetten wij in op een groeiende voorraad sociale huur om slaagkansen te verhogen en blijvende betaalbaarheid en bereikbaarheid voor alle doelgroepen te garanderen. We zetten in op een gematigd huurbeleid en een eerlijke en transparante woonruimteverdeling.
2. *Inzet voor doelgroepen, die zelfstandig moeilijk een woning kunnen vinden.*
Hierbij hebben wij aandacht voor de huisvesting vergunninghouders, het beschikbaar houden van aangepaste woningen voor haar doelgroep en langer zelfstandig thuis wonen.
3. *Verduurzaming vastgoed corporaties.*
De opgave voor een toekomstbestendige woonvoorraad ligt vooral bij de bestaande voorraad. We focussen daarom op afspraken over verduurzaming van bestaande corporatiewoningen.
4. *Aandacht voor leefbaarheid.*
Inzet is prettig wonen in de gemeente Zevenaar. De financiële mogelijkheden van de corporaties zijn hier wettelijk ingeperkt. Toch zien wij gezamenlijk mogelijkheden om te werken aan: vitaliteit, veiligheid, armoedebestrijding en buurtbemiddeling als relaties tussen burens toch verstoord raken.

Vervolgproces

Met de betrokken partijen blijven wij jaarlijks prestatieafspraken maken. De nadruk komt hierbij dan te liggen op concrete en goed meetbare afspraken ter uitvoering van de raamovereenkomst. Wij evalueren de raamovereenkomst om de twee jaar. Indien omstandigheden daar aanleiding toe geven is aanpassing in overleg met partijen mogelijk. Het eerste moment van evaluatie is medio 2021.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Zevenaar,



Michel Tromp
secretaris



Lucien van Riswijk
burgemeester

Bijlagen

- INK/19/go6800 Raamovereenkomst prestatieafspraken Zevenaar 2020-2024
- INT/19/go6802 Evaluatie prestatieafspraken 2018

Raamovereenkomst Prestatieafspraken 2020-2024

gemeente Zevenaar



auteur(s) werkgroep prestatieafspraken Zevenaar
datum 20 juni 2019
status definitief

1. Inleiding

1.1 Gedeelde ambitie

De gemeente Zevenaar, woningcorporaties en huurdersbelangenverenigingen zetten zich in voor voldoende en goede sociale huisvesting. Dit betekent dat sociale huurwoningen bereikbaar zijn voor onze inwoners, betaalbaar en van goede (duurzame) kwaliteit. We gaan voor prettig samenleven in buurten en wijken. Hierover maken wij prestatieafspraken.

1.2 Raamovereenkomst en jaarlijkse prestatieafspraken

De drie corporaties (Baston Wonen, Plavei en Vryleve), de gemeente Zevenaar en de huurdersverenigingen schrijven samen deze raamovereenkomst prestatieafspraken 2020-2024. Hierin leggen we onze gezamenlijke doelen en afspraken voor de komende 5 jaar vast. Door verder vooruit te kijken kunnen we investeringen in perspectief plaatsen, hoeven we onderhandelingen niet jaarlijks te herhalen en kunnen we de focus meer naar uitvoering verleggen. Het gaat in de raamovereenkomst vooral over het "wat" en niet over de "hoe".

De raamovereenkomst vormt het kader voor de jaarlijkse prestatieafspraken. In de jaarlijkse prestatieafspraken maken we de inzet concreet en meetbaar voor het volgende jaar met een doorkijk naar het jaar erna. De prestatieafspraken evalueren wij jaarlijks. De raamwerkovereenkomst evalueren wij een keer in de twee jaar en stellen deze indien nodig bij. In Q4 2024 stellen wij de nieuwe raamovereenkomst vast. Wijzigingen worden door de corporaties opgenomen in de biedingen en vervolgens geborgd in de jaarlijkse prestatieafspraken of indien wenselijk door aanpassing van de raamovereenkomst.

1.3 Betrokken partijen

Deze overeenkomst is in de "wij"-vorm geschreven. Hiermee willen wij benadrukken dat dit een gezamenlijk product is dat wij samen hebben opgesteld en waar wij samen uitvoering aan geven.

- Baston Wonen
- Gemeente Zevenaar
- Huurdersbelangenvereniging Rijnwaarden
- Huurdersbelangenvereniging De Schakel
- Participatieraad Baston Wonen
- Plavei
- Woonstichting Vryleve

1.4 Uitgangspunten samenwerking

De corporaties Baston Wonen, Vryleve en Plavei hanteren op basis van het aantal gewogen verhuureenheden de verdeling 67% - 26% - 7 % bij afspraken over verdeling van kosten en verantwoordelijkheden op basis van de dVi ¹ 2018. Elke corporatie neemt zijn verantwoordelijkheid voor eigen werkgebied. Indien nodig springen de corporaties bij in andere gebieden. In bijlage 1 leest u meer over de uitgangspunten van onze samenwerking.

¹ dVi is de verantwoordingsinformatie die corporaties jaarlijks verstrekken aan de Autoriteit Wonen.

2. Voorraad sociale huurwoningen

We zien tot 2035 de behoefte aan woningen in de gemeente toenemen. Op basis van de laatste prognoses² verwachten wij dat de daling van het aantal huishoudens minder groot is dan verwacht. Hiernaast zien wij grote ontwikkelingen, die op termijn mogelijk een positieve invloed hebben op de ontwikkeling van de woningmarkt. Belangrijkste hiervan zijn het doortrekken van de A15 en de ontwikkeling van bedrijventerreinen in de driehoek Zevenaar/Montferland/Emmerich.

De doorstroming op de woningmarkt stagneert nu, terwijl de vraag momenteel groeit. Hierdoor staan de slaagkansen voor woningzoekenden in de sociale sector onder druk.

We vinden het belangrijk dat er in de gemeente Zevenaar voldoende passende woningen zijn voor de verschillende (sociale) doelgroepen (met een inkomen tot € 38.035, prijspeil 2019). We geloven in gemengde wijken en dorpen en proberen segregatie te voorkomen. Bij in- en uitbreidingslocaties kijken wij daarom naar de huidige samenstelling van wijken en kernen. Om te bepalen of nieuwbouw van sociale huur wenselijk is met het oog op het vergroten van diversiteit in wijken en kernen.

Raamafspraken 2020- 2024

1. Met de bouw van nieuwe sociale huurwoningen dragen wij bij aan toekomstbestendige wijken. Wij bouwen naar behoefte en vergroten met die bouw de differentiatie in wijken en kernen.
2. Het grootste deel van de behoefte aan sociale huurwoningen ligt in de kern Zevenaar. In de andere kernen binnen de gemeente behouden wij ruimte om nieuwbouwwoningen te realiseren passend bij de lokale vraag.
3. De recentste woningbouwbehoefte onderzoeken zetten we in om in met elkaar in gesprek te gaan over de opgave. In de jaarlijkse prestatieafspraken vullen we de behoefte in met concrete aantallen.
4. De gemeente en corporaties werken samen om kansrijke locaties te ontwikkelen.
5. De gemeente hanteert een grondprijzenbeleid op maat voor corporaties, zodat ze kunnen bouwen voor de doelgroep.
6. We streven naar voldoende aanbod van geschikte woningen nabij voorzieningen voor senioren zodat zij op een prettige manier langer zelfstandig thuis kunnen wonen en om de doorstroming te bevorderen. Woningen die uitsluitend geschikt zijn voor senioren worden, indien er in de betreffende kern voorzieningen aanwezig zijn, alleen gerealiseerd in de nabijheid van voorzieningen.
7. Om differentiatie in wijken en kernen te waarborgen, neemt de gemeente een actieve voorwaarde scheppende rol bij de ontwikkeling van nieuwbouwlocaties. Zij zet haar instrumentarium in om bij nieuwbouw van minimaal 20 woningen 25% sociale huurwoningen te realiseren. In de kleine kernen wordt bij uitbreidingslocaties en inbreidingslocaties onderzocht hoeveel en waar sociale huurwoningen wenselijk zijn. De lokaal actieve corporaties zijn de eerst aangewezen partij voor de realisatie van sociale huurwoningen.
8. Versnipperd bezit voorkomen we zoveel mogelijk bij woningen waar nog investeringen wenselijk zijn in het kader van verduurzaming.
9. De toekomstwaarde van te verkopen woningen en uitstraling naar de buurt heeft aandacht bij alle partijen. Corporaties adviseren bij verkoop op maat over mogelijke maatregelen ter verduurzaming en de kosten daarvan. Hierbij wordt ook de mogelijkheid van mogelijke subsidies en gunstige leningen actief onder de aandacht gebracht.
10. We hebben de intentie om samen te werken aan het verbeteren van de brandveiligheid. De corporaties zijn bereid om daarvoor inspanningsverplichtingen aan te gaan.

² Primos 2018, Zevenaar

3. Betaalbaarheid en bereikbaarheid

We gaan voor prettig en betaalbaar wonen in de gemeente Zevenaar voor de primaire doelgroep (met een inkomen tot € 38.035, prijspeil 2019). We vinden het belangrijk dat verschillende typen woningen bereikbaar zijn en blijven voor de doelgroep.

De slaagkans van doelgroepen is het gevolg van het aantal geschikte beschikbare woningen en de inrichting van het woonruimte verdeelsysteem in de Huisvestingsverordening. Corporaties hebben hierop beperkt invloed. Het met voorrang huisvesten van specifieke doelgroepen verstoort de woningmarkt en heeft direct invloed op de slaagkansen van reguliere woningzoekenden. We gaan voor eerlijke kansen en wijken zo min mogelijk daarvan af. We volgen de huisvestingsverordening.

Raamafspraken 2020-2024

1. We werken conform de geldende huisvestingsverordening. Corporaties maken indien gewenst individueel afspraken met de gemeente over de inzet van maatwerk wanneer de slaagkans van bepaalde doelgroepen onder druk staat.
2. We bewaken de betaalbaarheid van de voorraad. Corporaties handhaven in principe een gematigd huurbeleid voor DAEB³ woningen. De gemiddelde huursom⁴ stijgt maximaal met inflatie. Indien noodzakelijk, in verband met onder andere de duurzaamheidsinvestering, leggen de corporaties een hogere huursomstijging (van maximaal 1 procentpunt hoger) vast in de prestatieafspraken. Dit sluit aan bij de afspraken uit het Sociaal Huurakkoord.
3. Wij zien dat inwoners met middeninkomens moeite hebben een woning te vinden, omdat hun inkomen te hoog is voor sociale huur, maar te laag voor een geschikte koopwoningen. De gemeente zet in op vestiging van particuliere verhuurders in het middensegment, met een huurprijs van circa € 720 tot € 1.000,-. Dit segment sluit aan op de bovengrens van de sociale huur, zodat er een goede aansluiting is voor woningzoekenden in dit segment. Dit zorgt ook voor een betere doorstroming in het sociaal segment. Indien particuliere partijen dit niet oppakken, gaan we met elkaar in gesprek over de rol die corporaties hierin kunnen spelen.
4. Door omstandigheden kunnen bewoners het lastig krijgen financieel rond te komen. Gemeente en corporaties zetten in op vroegtijdig signaleren van schulden en betalingsachterstanden en werken actief samen in geval van multi-problematiek, waar financiële, sociale en/of gezondheidsproblemen samen komen.
5. Wij zetten in op een goede en evenwichtige slaagkans voor woningzoekenden. Slaagkans definiëren we als het aantal actief zoekenden gedeeld door het aantal verhuringen. Wij monitoren daarom samen de slaagkansen van woningzoekenden, waarbij wij onderscheid maken naar leeftijdscategorie. Hierbij houden wij ook de verdeling tussen huisvesting urgente, maatwerk, loting en reguliere toewijzing bij.

³ Dienst algemeen economisch belang (Daeb): hieronder vallen alle woningen met een maandhuur onder de liberalisatiegrens van € 720,42 (prijspeil 2019) en alle woningen met een huur daarboven die een gereguleerd contract hebben, waaronder de woningen die bij aanvang een huur hadden onder de toenmalige liberalisatiegrens. Als een woning wordt verhuurd met een huurprijs boven de liberalisatiegrens, dan wordt deze woning als niet-DAEB aangemerkt.

⁴ De huursom is het totaal aan huurinkomsten in één jaar van de woningcorporatie van alle huurders van de corporatie. In de huursombenadering mag de huursom niet meer stijgen dan een door de overheid vastgesteld percentage. De huurstijging bij individuele huurders kan hoger of lager zijn.

11. Gemeente en corporaties trekken samen op om oplossingen te vinden voor het probleem van verzakkingen van woningen. Deze problemen vragen uiterste inventiviteit en bereidheid van alle betrokkenen om voor alle partijen acceptabele oplossingen te mogelijk te maken vanuit de eigen rol en verantwoordelijkheid.

A series of handwritten signatures and initials in blue ink, including a circled 'B', 'H', 'H', 'W', 'H', 'S', and 'J'.

4. Huisvesting bijzondere doelgroepen

We vinden het belangrijk dat iedereen prettig kan wonen. We hebben aandacht voor doelgroepen, die zelfstandig minder makkelijk een woning kunnen vinden of hulp nodig hebben bij het wonen naar wens. Dit zijn inwoners met een zorgvraag, statushouders en bijvoorbeeld kwetsbare ouderen. We werken samen met zorg- en welzijnspartijen om voor deze doelgroepen een passende woning in een passende omgeving te vinden. Goede begeleiding op maat is hierbij belangrijk om te komen tot een inclusieve samenleving en de leefbaarheid van buurten en wijken te behouden.

Raamafspraken 2020-2024

1. De gemeente Zevenaar brengt de opgave voor de uitstroom uit beschermd wonen in beeld en maakt vervolgens samen met de corporaties werkafspraken met de zorg- en welzijnspartijen.
2. Corporaties staan door het WMO geïndiceerde en gefinancierde woningaanpassingen toe om langer zelfstandig wonen mogelijk te maken. Beschikbaar komende WMO aangepaste woningen worden zoveel mogelijk via maatwerk verhuurd.
3. De gemeente is verantwoordelijk voor de huisvesting van vergunninghouders conform de taakstelling. Een goede samenwerking is nodig om de taakstelling zo efficiënt mogelijk in te kunnen vullen. Corporaties en gemeente zetten zich maximaal in voor de huisvesting van deze statushouders. De corporaties verdelen de gemeentelijke taakstelling onderling.
4. Wij ondersteunen de mogelijkheid om zo lang mogelijk zelfstandig thuis te blijven wonen in de vertrouwde woonomgeving.

5. Verduurzaming

We gaan voor een energieneutrale gemeente en zetten ons zoveel mogelijk in om de landelijke doelstellingen te behalen. Samen verkennen we de mogelijkheden voor grootschaliger toepassen van duurzame energie in de woningvoorraad. We starten pilots en zetten ons actief in om nieuwe technieken te volgen en we delen kennis en ervaring met elkaar op het gebied van duurzaamheid. We doen op het gebied van duurzaamheid verantwoorde investeringen. We streven bij verduurzaming van onze voorraad bij te dragen aan prettig wonen en gelijkblijvende woonlasten voor de huurder.

Raamafspraken 2020-2024

1. De corporaties verduurzamen hun woningvoorraad en maken de woningen hiermee verder toekomstbestendig en aantrekkelijk voor huidige en toekomstige bewoners. De corporaties zetten in op een gemiddelde Energie-Index (EI) 1,40 in 2021 (Aedes norm). Woningen die binnen 10 jaar het eind van exploitatie termijn behalen, tellen we niet mee in dit gemiddelde. We kiezen voor deze woningen voor: verkoop, sloop eventueel in combinatie met nieuwbouw of renovatie.
2. Corporaties verduurzamen ook hun niet-woningen zoals het maatschappelijk vastgoed en hun bedrijfsonroerend goed.
3. De gemeente doet een onderzoek naar het aanleggen van een warmtenet en betreft de corporaties vroegtijdig bij dit onderzoek.
4. We verkennen mogelijkheden voor circulair bouwen, zoals het hergebruik van grondstoffen en materialen, en delen kennis op dit gebied.
5. Vanaf 2020 is bij renovatie tenminste Energie-Index 1,20 het uitgangspunt.
6. De corporaties faciliteren en ondersteunen huurders, die komen met initiatieven voor verduurzaming. Dit doen corporaties door deze initiatieven te beoordelen op duurzaamheid, financieel en technische haalbaarheid en houdbaarheid. De gemeente ondersteunt het Liemers Energieloket, waar inwoners terecht kunnen met praktische vragen over verduurzaming van de woning.
7. Bij verduurzamingsmaatregelen van versnipperd bezit geven corporaties particuliere eigenaren via te ontwikkelen programma's de mogelijkheid om op eigen kosten deel te nemen. Mits dit realistisch is en past binnen wet- en regelgeving.
8. De gemeente en de corporaties werken samen met de huurdersorganisaties aan bewustwordingsprogramma's om het gebruikersgedrag van huurders en burgers positief te beïnvloeden.
9. De gemeente onderzoekt en wordt daarbij ondersteund door de corporaties en andere huisvesters welke maatregelen we kunnen nemen m.b.t. klimaatproblematiek (o.a. hittestress, wateroverlast, extreme droogte, luchtverontreiniging: groene daken en gevels, groene tuinen middels de campagne Operatie Steenbreek, ed....
10. Wij werken samen aan een energieneutrale gemeente. Een aardgasvrij Zevenaar is onderdeel hiervan.
 - a. De gemeente betreft de corporaties bij de ontwikkelingen rondom de warmtevisie.
 - b. De corporaties borgen binnen hun vastgoedbeleid dat zij uiterlijk in 2050 energieneutraal zijn. Daar waar corporaties kunnen versnellen zullen zij zich maximaal inspannen om dat te doen.
 - c. Samen met bewoners en corporaties bepaalt de gemeente per wijk wat de beste alternatieven voor verwarmen en koken met aardgas zijns: warmtenetten, warmtepompen, volledig elektrisch of nog anders.
 - d. De gemeente legt uiterlijk in 2021 de volgorde en het tijdpad vast waarin wijken worden aangepakt. Dit kan in overleg worden aangepast. Hierin staat ook hoe bewoners en corporaties worden betrokken.

6. Samenleving

We streven ernaar dat de gemeente Zevenaar een prettige gemeente is en blijft om in te wonen en te leven. Wonen is veel meer dan alleen de fysieke woning. Het gaat ook over hoe mensen samenleven en het voorzieningenniveau. We geloven daarom in gemengde wijken en kernen met een mix aan type woningen en prijsklasse en mensen.

De samenleving gaat steeds meer uit van de zelfredzaamheid van de mens. Dit betekent dat mensen met een zorgvraag steeds langer zelfstandig thuis wonen of weer zelfstandig moeten gaan wonen. We zien een groeiende groep die het zelfstandig niet redt en om aandacht vraagt.

Het aantal kwetsbare huurders dat de corporaties huisvest neemt toe. Als gevolg hiervan zien we landelijk dat leefbaarheid in buurten met veel sociale huur in toenemende mate onder druk staat⁵. Om de leefbaarheid in de gemeente te behouden heeft de gemeente een actieve rol en verbindt verschillende partijen om hierin samen op te trekken. De corporaties en huurdersbelangen verenigingen pakken hierbij de rol op het gebied van prettig wonen voor de huurders.

Raamafspraken 2020-2024

1. We ondersteunen en faciliteren initiatieven van huurders en burgers voor zelfbeheer en andere initiatieven ter verbetering van de directe woonomgeving.
2. We zetten in op leefbare buurten en een sociale cohesie binnen de buurt. Waar contact tussen burens verstoord raakt zien we in buurtbemiddeling als een goede oplossing. Gemeente is trekker hiervan en corporaties nemen deel. De financiële bijdrage van de corporaties is gebaseerd op het aantal casussen met huurders van de corporatiewoningen.
3. We helpen bewoners met schulden door bestaande voorzieningen kenbaar te maken en nieuwe initiatieven gezamenlijk te ondersteunen. Om daarmee armoede te voorkomen.
4. De partijen stemmen wijkverbeteringen of grootschalige aanpakken met elkaar af, zodat werkzaamheden van gemeente in bijvoorbeeld openbare ruimte tegelijkertijd kan plaatsvinden met werkzaamheden van corporaties en afstemming mogelijk is.
5. Onder regie van de gemeente aan we gedurende de looptijd van deze raamovereenkomsten onderzoeken wat nodig is om de kleine kernen van de gemeente vitaal te houden.
6. We werken samen met de politie en de brandweer om te zorgen dat onze wijken en buurten veilig en leefbaar zijn en blijven.

⁵ Rigo Research & advies, (2018), Veerkracht in het corporatiebezit: kwetsbare bewoners en leefbaarheid.

- e. De corporaties doen in regionaal verband onderzoek naar mogelijkheden van toepassingen van hernieuwbare energieconcepten en duurzame energieopslag op straat-, buurt-, en wijkniveau. De corporaties betrekken de gemeente bij de onderzoeksresultaten. De gemeente betreft de woningcorporaties andersom ook bij resultaten van onderzoeken die door gemeente worden uitgevoerd. Op deze manier kan gebruik gemaakt worden van het collectief leervermogen.
- f. De gemeente kiest voor een integrale aanpak per wijk en betreft daarbij de corporaties, waarbij wij zoveel mogelijk investeringen slim combineren en aansluiting zoeken bij regionale energieconcepten. Investerings dragen zo bij aan sterkere wijken. Investerings kunnen hierbij betrekking hebben op: mooiere, veiligere, socialere of schonere wijken. Hierbij kan ook gedacht worden aan een aanpak van hittestress, regenwaterinfiltratie, meer groen in de wijk of duurzame mobiliteit, etc. Een wijk/buurt is een werkbaar schaalniveau gezien de betrokkenheid van vele individuele en georganiseerde partijen. Bij grootschalige activiteiten in een wijk zoekt de gemeente een combinatie met duurzaamheidsprojecten van de corporaties op.
- g. De gemeente en corporaties stemmen gezamenlijk de communicatiestrategie af die richting geeft aan de strategische keuzes in de communicatie naar onze inwoners over aardgasvrij wonen. Het beschrijft hoe de gemeente en woningcorporaties inwoners van Zevenaar betrekken in het proces en welke rol de gemeente en de woningcorporaties hierbij hebben.

Ondertekening

Partijen verklaren hierbij akkoord te zijn met de Raamovereenkomst prestatieafspraken 2020-2024 en de hierin gemaakte afspraken.

Aldus overeengekomen op 27 juni 2019.



Wil Ankersmit
Voorzitter Participatieraad
Baston Wonen



BA
Bart Jansen
Voorzitter huurdersbelangen-
vereniging De Schakel



Jan Wanders
Voorzitter HuurdersBelangen-
vereniging Rijnwaarden



Sandra van Zaal
Directeur-bestuurder Baston Wonen



Arjan ter Bogt
Directeur-bestuurder Plavei



Dirk Hoogland
Directeur-bestuurder Vryleve



Hans Winter
Wethouder gemeente Zevenaar

Bijlagen

1. Uitgangspunten samenwerking
2. Jaarplanning
3. Woningbezit 2020
4. Prestatieafspraken

Bijlage 1 Uitgangspunten samenwerking

Van raamovereenkomst naar prestatieafspraken

Deze raamovereenkomst geeft de grote lijnen, ambities en procesafspraken weer op volkshuisvestelijk gebied binnen de gemeente Zevenaar. Deze concretiseren wij jaarlijks in prestatieafspraken. De prestatieafspraken vormen een beknopt actieplan met relevante activiteiten voor het komende jaar en een doorkijk van nog eens een jaar.

- Wij maken jaarlijks gemeenschappelijke prestatieafspraken voor het volgende jaar met een doorkijk van nog een jaar binnen de lijnen en ambities van deze raamovereenkomst.
- Deze prestatieafspraken stellen wij in het najaarsoverleg vast. De corporaties leveren daarvoor vóór 1 juli een overzicht met de voorgenomen werkzaamheden voor het komende jaar met een doorkijk naar het daaropvolgende jaar. De corporaties streven naar een gelijke opzet van dit overzicht.
- De corporaties overleggen met de huurdersbelangenverenigingen over het bod.

Organisatie en samenwerking

Met de prestatieafspraken leggen we vast wat we samen kunnen bereiken, ieder vanuit zijn eigen rol en mogelijkheden. Dat betekent acceptatie van onzekerheden, vertrouwen dat partners aan tafel gemotiveerd zijn om binnen hun mogelijkheden bij te dragen en er samen voor willen gaan.

In onze samenwerking hanteren wij de volgende uitgangspunten:

- Wij respecteren elkaars positie en elkaars inbreng.
- De corporaties Baston Wonen, Vryleve en Plavei hanteren op basis van het aantal gewogen VHE de verdeling 67% - 26% - 7 % bij afspraken over verdeling van kosten en verantwoordelijkheden op basis van de dVi 2018.
- Wij zijn transparant en open naar elkaar toe en delen ook informatie over de mogelijkheden qua menskracht en financiële middelen. We delen relevante informatie in een vroeg stadium met elkaar.
- Wij monitoren de voortgang en werken binnen de kaders van de eigen organisatie naar het bereiken van de gemeenschappelijke doelen.
- Wij zoeken samen naar oplossingen als er knelpunten in de uitvoering of samenwerking optreden.
- Wij houden ons aan de afspraken en we spreken elkaar aan als we deze niet nakomen.

Structureel overleg

Voor het opstellen en uitvoeren van deze raamovereenkomst en de jaarlijkse prestatieafspraken voeren wij structureel en projectmatig overleg. Hierbij hanteren wij de volgende uitgangspunten:

- Tweemaal per jaar is er bestuurlijk overleg tussen de gemeente, de corporaties en de huurdersorganisaties. In het voorjaar en in het najaar.
- Wij vormen een werkgroep prestatieafspraken, die het bestuurlijk overleg voorbereidt en die de raamovereenkomst en prestatieafspraken opstelt, uitvoering coördineert, monitort en evalueert.
- Realisatie van de afspraken monitoren wij. Wij evalueren gezamenlijk en rapporteren hierover in het bestuurlijk overleg die in het voorjaar op de agenda staat. Resultaten van de monitoring gebruiken wij ook voor de prestatieafspraken voor het jaar er op volgend.

Bijlage 2 Jaarplanning

Wanneer	Wie	Wat	Hoe
Februari-april	Corporaties Gemeente	Bod met activiteitenoverzicht voorbereiden	- Opstellen van concept - Streven naar gelijke opzet biedingen - Vooraf afstemming met huurdersverenigingen - Concept bespreken in werkgroep
April- mei	Corporaties Gemeente Huurdersverenigingen	<u>Bestuurlijk overleg</u>	Agendabepaling door werkgroep: - Planning - Evaluatie en afsluiten prestatieafspraken - Ambities nieuwe afspraken
Voor 1 juli	Corporaties	Bod met activiteitenoverzicht verzenden	
Juli-augustus		Zomervakantieperiode	
September	Gemeente	reactie op activiteitenoverzicht	- Schriftelijke reactie gemeente op boden - Bespreken boden in werkgroep (sept)
Oktober	Corporaties	Concept prestatieafspraken opstellen	- Regie en onderwerpen in de werkgroep - prestatieafspraken actualiseren - Thematische uitwerking in subgroepen indien wenselijk
Oktober		Informatieavond voor gemeenteraadsleden, RVC's en besturen Hbv's over aan prestatieafspraken rakende thema's.	- Gemeente en corporaties organiseren - zij bepalen de thema's
November	Corporatie	<u>Bestuurlijk overleg</u>	Agenda bepaling door de werkgroep: - Concept prestatieafspraken - Evaluatie lopende afspraken
November	Allen	Interne terugkoppeling en besluitvorming	In de werkgroep afstemmen (nov-dec) : - Verwerken interne terugkoppeling - Verwerken bestuurlijk overleg - Verwerken opmerkingen informatieavond - Goedkeuring RvC's en hbv's Bespreken in de werkgroep de interne terugkoppeling
Voor 15 december	Gemeente	<u>Bestuurlijke samenkomst</u>	Ondertekening van de prestatieafspraken
Voor 15 december	Corporaties	Definitieve prestatieafspraken opsturen naar de minister en publiceren op website.	

- De biedingen zijn voor 1 juli ontvangen door gemeente en zijn vooraf besproken met huurdersbelangenverenigingen. Op basis van biedingen maken wij een concept van de prestatieafspraken voor het volgende jaar. Dit concept en de voortgang met lopende afspraken staan op de agenda van het bestuurlijk overleg in het najaar. Bijsturing is mogelijk na dit bestuurlijk overleg.
- Minimaal eenmaal per jaar organiseren de gemeente, de corporaties en de huurdersorganisaties een informatieavond voor raadsleden van de gemeente Zevenaar, RvC's en bestuurders van de huurdersbelangenverenigingen over de (voortgang van) de uitvoering van de prestatieafspraken en actuele thema's die raken aan de prestatieafspraken.
- In bijlage 2 staat een jaarplanning van het structureel overleg.

Samenwerking bij onderzoek en beleid

Bij het uitvoeren van onderzoek of het opstellen van beleid hanteren wij de volgende uitgangspunten:

- Wij geven elkaar voorafgaand aan een opdrachtverstrekking voor relevant onderzoek de gelegenheid om eventueel gezamenlijk de opdracht te formuleren en te verstrekken en de kosten te delen.
- Wij betrekken elkaar bij beleidsontwikkeling, waar dat betrekking heeft op de onderwerpen in deze raamovereenkomst prestatieafspraken en de jaarlijkse prestatieafspraken.
- Wij delen relevante (landelijke of regionale) onderzoeken, artikelen en dergelijken waar deze betrekking hebben op de onderwerpen van deze prestatieafspraken.

Financiën

De corporaties dragen naar redelijkheid bij aan het volkshuisvestelijk beleid en zetten hun middelen met voorrang daarvoor in. Het is daarom belangrijk dat gemeente en huurdersbelangenverenigingen inzicht hebben in de financiële (on)mogelijkheden van de corporaties. Het college van B&W (de gemeente) ontvangt daarom financiële informatie over de woningcorporaties. Dat gebeurt via de woningcorporaties zelf en via andere instanties, zoals de Autoriteit Woningcorporaties, het ministerie van BZK en het WSW.

Bijlage 3 Woningbezit corporaties

Baston	2019	%	verwacht 2024	%
Goedkoop (tot 424,44)	468	12	300	8
Betaalbaar (tot 607,46)	2505	66	2700	69
Betaalbaar (tot 651,03)				
Bereikbaar (tot 720,42)	565	15	800	20
TOTAAL SOCIAAL	3538		3800	
Geliberaliseerd (vanaf 720,42)	259	7	125	3
TOTAAL	3797		3925	
Overig vastgoed	241		241	

Vryleve	2019	%	verwacht 2024	%
Goedkoop (tot 424,44)	23	2	23	2
Betaalbaar (tot 607,46)	1003	70	1057	71
Betaalbaar (tot 651,03)	237	17	237	16
Bereikbaar (tot 720,42)	138	10	138	9
TOTAAL SOCIAAL	1401		1455	
Geliberaliseerd (vanaf 720,42)	30	2	30	2
TOTAAL	1431		1485	
Overig vastgoed	36		36	

Plavei	2019	%	verwacht 2024	%
Goedkoop (tot 424,44)	31	9	19	6
Betaalbaar (tot 607,46)	272	79	306	89
Betaalbaar (tot 651,03)	25	7	19	6
Bereikbaar (tot 720,42)	17	5	1	0
TOTAAL SOCIAAL	345		345	
Geliberaliseerd (vanaf 720,42)	0	0	0	0
TOTAAL	345		345	
Overig vastgoed				

Bijlage 4 getekende prestatieafspraken

Aan deze bijlage wordt jaarlijks de getekende set prestatieafspraken toegevoegd.

 pagina 16 van 16

Evaluatie Prestatieafspraken 2018

versie 19 juni 2019

Inleiding

Voor u ligt de evaluatie van de prestatieafspraken, waaraan de gemeente Zevenaar, de woningcorporaties Baston Wonen, Vryleve en Plavei en hun huurdersverenigingen (Huurdersvereniging Baston Wonen, Huurdersbelangenvereniging Rijnwaarden en Huurderbelangenvereniging De Schakel) in 2018 gewerkt hebben. Dit betreft een evaluatie door de gemeente Zevenaar.

De prestatieafspraken voor 2018 zijn omvangrijk en ambitieus. In een jaar dat de nieuwe gemeente Zevenaar van start is gegaan en zowel de gemeente als corporatie Baston personele wisselingen hebben, staat de uitvoering daarom onder druk. In de praktijk is echter veel samengewerkt, de verbinding gemaakt en veel afspraken zijn uitgevoerd. Niet alle afspraken zijn echter uitgevoerd zoals gewenst. Bij deze afspraken is opvolging wenselijk om alsnog tot uitvoering van de afspraak te komen en het doel te bereiken dat wij samen voor ogen hadden bij het vaststellen van de afspraken.

In dit overzicht staan alle afspraken opgesomd. Met een kleur is aangegeven of de afspraak uitgevoerd is of niet. Zo krijgt u snel een eerste beeld de realisatie van afspraken.

Definitie kleuren

	Prestatie gerealiseerd.
	Prestatie deels gerealiseerd
	Prestatie niet gerealiseerd

Prestatie afspraak	Toelichting	Gerealiseerd?	Opvolging?
1. Baston Wonen, Vryleve en Plavei hanteren een 67% - 26% - 7% verdeling	Basisafpraak voor de verdeling van woningen en verantwoordelijkheden. <i>Regie: corporaties</i>	ja	• Met corporaties is afgesproken deze verdeling in het vervolg los te laten met betrekking tot verdeling statushouders over de gemeente. Corporaties coördineren zelf de verdeling.
2. Begin 2018 aangescherpt proces prestatieafspraken	Corporaties gebruiken voor hun bod een zelfde thematische benadering. Het bod is daarbij gebaseerd op de dan lopende begroting. De raamovereenkomst 2020-2024 met een procesplanning wordt vastgesteld in juni 2019. <i>Regie: corporaties</i>	ja	

Prestatie afspraak	Toelichting	Gerealiseerd?	Opvolging?
3. Evaluatie gebruik transparantietool bij het bod en prestatieafspraken	De transparantietool geeft inzicht in de financiële positie en mogelijkheden van de corporatie. Het geeft ook overzichtelijk de gevolgen van beleidskeuzes weer. Het gebruik is arbeidsintensief en kostbaar. Jaarlijks updaten is daarom niet wenselijk. Corporaties informeren en verschaffen inzicht aan gemeente en huurdersverenigingen over financiën, mede aan de hand van WSW indicatoren. <i>Regie: Plavei</i>	ja	Onvoldoende bijdragen aan de volkshuisvestingsopgaven door (één van de) corporaties vormt aanleiding om met de gemeente in gesprek te gaan. Financiën kan onderdeel van dit gesprek vormen.
4. Slaagkansen worden regelmatig en samen met de regio gevolgd	Op 30 oktober 2018 heeft een informatiebijeenkomst voor gemeenteraad, college, RvC-leden en HBV's plaatsgehad met de thema's: vraag en aanbod sociale huurmarkt Zevenaar en duurzaamheid en Energietransitie. <i>Regie: corporaties</i>	ja	
5. Half jaarlijkse monitoring op taakstelling vergunninghouders.	We hebben 41 vergunninghouders gehuisvest. Dit is 11 minder dan de taakstelling. Oorzaak ligt in lagere doorstroming op woningmarkt, stijging van het aantal alleenstaanden en daling van het aantal aan de gemeente gekoppelde vergunninghouders. Veel gemeenten kampen hiermee en de provincie heeft erkend dat externe factoren oorzaak zijn van niet halen taakstelling. <i>Regie: gemeente</i>	deels	- Gemeenteraad is per RIB geïnformeerd. - Deze achterstand van 2018 gaat als extra opgave mee naar 2019. Door achterstanden bij koppelingen aan gemeenten door IND is de taakstelling voor 2019 verlaagd. De corporaties verdelen de opgave onderling. Er is een nieuw werkproces om coördinatie tussen vraag en aanbod te stroomlijnen.
6. Partijen hanteren gematigde huurverhoging	Betaalbaar houden van huurwoningen in relatie tot op peil houden financiële huishouding en balans. Baston Wonen: per 1-7-18, 1,4%. Inkomensgroep vanaf 41.056 kreeg 5,4%. Vryleve: "Vergelijkbare woningen hebben vergelijkbare huren", per 1-7-18 tussen 0% en 5,4%, gemiddelde huursomstijging 1,26%. Plavei: alle huurders 1,2% waarbij wordt afgetopt op streefhuur. De totale huurverhoging komt hiermee uit op 0,78%. De gemiddelde huursomstijging 2018 bedroeg 0,78%. <i>Regie: corporaties</i>	ja	
7. Protocol opstellen voor zorgvuldig en gezamenlijk laatste kansbeleid	Er is een protocol laatste kansbeleid vastgelegd en geëvalueerd. Doel is om huisuitzettingen te voorkomen. In de praktijk vinden organisaties elkaar, maar is protocol niet altijd voldoende bekend bij de uitvoerende personen van de gebiedsteams. De regie van de gemeente wordt daarom soms gemist en de privacyregels worden, ondanks overeenkomsten hierover, soms als belemmering	ja	- Het laatstekansprotocol is vastgelegd, maar uit de evaluatie blijkt dat het in de praktijk niet wordt toegepast. Er blijkt ook behoefte om (op uitvoeringsniveau) hier beter over af te stemmen. Zowel intern als extern tussen partijen. - Aan deze afspraak wordt een vervolg gegeven in de prestatieafspraken 2019. Hierin is een afspraak opgenomen over de evaluatie van de samenwerking tussen gebiedsteams van de gemeente en de corporaties en er is een afspraak

Prestatie afspraak	Toelichting	Gerealiseerd?	Opvolging?
	ervaren. <i>Regie: gemeente</i>		opgenomen over het vroegtijdig delen van signalen van betalingsachterstanden.
8. Onderzoek naar maatwerk bij inkomensterugval	Corporaties en gemeente hebben hun werkwijze bij inkomensterugval van huurders gedeeld. Voor maatwerk zoeken we elkaar op. Er is een discussiestuk opgesteld om tot een protocol te komen door Vryleve i.s.m. HBV Rijnwaarden. Baston stelt beleid in 2019 i.o.m. huurdersvereniging vast. Het komt niet tot gezamenlijk beleid. In het nieuwe Sociaal Huurakkoord (19-12-18) is geborgd dat bij huurverhoging tot boven de liberalisatiegrens de huur verlaagd wordt. <i>Regie: HBV Baston</i>	ja	
9. Een business case voor het op korte termijn toevoegen van (tijdelijke) woningen	Vryleve heeft een haalbare case opgesteld op basis van HAB-concept. Vryleve en Plavei vinden het concept interessant en zien mogelijkheden voor toepassing. Aandacht voor snellere ro-procedure heeft hierbij aandacht. Het concept en tijdelijke woningen passen niet in de portefeuillestrategie van Baston Wonen. Vryleve beschikt over een doorrekenmodel van de HAB-woning, aanpasbaar aan aantallen en locatie specificaties. <i>Regie: corporaties</i>	deels	De gemeente Zevenaar en Vryleve gaan in overleg om te bekijken hoe, in welke getallen en waar het concept van de HAB-woning zou kunnen landen in de gemeente Zevenaar.
10. Corporaties delen hun vastgoedstrategie.	Corporaties hebben hun vigerende vastgoedstrategie gedeeld. <i>Regie: corporatie en gemeente</i>	ja	- Uitwerking van een gemeentelijk afwegingskader woningbouw geeft onzekerheid over te realiseren aantallen. Corporaties willen hierop terug komen. - In de prestatieafspraken 2019 is vastgelegd dat de gemeente in 2019 het kwalitatief afwegingskader vaststelt voor de zomer. De corporaties worden betrokken in de voorbereiding.
11. Medio 2018 is maatwerk voor bijzondere doelgroepen in beeld	Maatwerk voor de uitstroom uit beschermd wonen in beeld brengen na regionale afspraken. Regionale afspraken zijn onvoldoende ver gevorderd om hier invulling aan te geven. <i>Regie: gemeente</i>	ja	- De gemeente wil regionale afspraken of onderzoek niet afwachten en in 2019 zelf onderzoeken en inschatten welk effect uitstroom beschermd wonen en decentralisatie heeft op woonvraag. - In de prestatieafspraken 2019 is dit vastgelegd.

Prestatie afspraak	Toelichting	Gerealiseerd?	Opvolging?
12. De corporaties en gemeente als verbinder en aanjager bij leefbaarheid	Er is onderzocht of en hoe Plavei en Vryleve bij buurtbemiddeling kunnen aansluiten. Dit kan, maar onduidelijk is hoe de financiering geregeld moet worden binnen de wettelijke mogelijkheden. <i>Regie: gemeente</i>	ja	Deze afspraak krijgt een vervolg in de Prestatieafspraken voor 2019. Alle corporaties zien meerwaarde en doen mee met buurtbemiddeling bij overeenstemming over wijze financiële bijdrage. Gemeente neemt hierbij initiatief om afspraken te maken over de uitvoering.
13. Investeren in verduurzamen woningvoorraad	Het doel is het verduurzamen van de woningvoorraad in de gemeente Zevenaar. De werkgroep duurzaamheid is niet meer bijeen geweest zoals afgesproken en heeft afspraken niet geëvalueerd. Wel zijn er op basis van het Gelders Energieakkoord en de Woonagenda diverse initiatieven gestart en bijeenkomsten geweest. - Baston Wonen heeft 18 woningen verduurzaamd (minimaal 2 labelsprongen). - Plavei heeft 87 woningen verduurzaamd met een labelsprong naar A. - Plavei neemt deel aan de projectgroep Angerlo van gas los. - Vryleve heeft de 7 geplande renovaties naar minimaal label B verschoven naar 2019 en aangevuld tot 19 woningen. - Vryleve heeft 21 nieuwbouwwoningen, grondgebonden label A, opgeleverd. - Vryleve zit in 1e loopjaar tweejarige pilot IR in Spijk. - Roadmap energieneutraal 2050 is door alle corporaties ingevuld en wordt alsnog gedeeld met de gemeente en de werkgroep. - Vryleve heeft de woningen in Herwen (18) en zelfvoorzienende woningen (25xHAB) in afspraken 2019 op laten nemen. - Baston heeft onderzoek energieneutraal bouwen Tichel nog niet afgerond of resultaat nog niet gedeeld. - Onderzoek CO2 uitstoot huurders Baston is nog niet gedeeld. - Gezamenlijk onderzoek naar hernieuwbare energieconcepten en opslag loopt door in 2019. - Onderzoek naar mogelijke maatregelen tegen warmtestress en waterberging niet gedeeld door gemeente. - Geen gezamenlijke bewustwordingscampagne	ja	Deze afspraken zijn veelal meerjarig en krijgen een vervolg in de prestatieafspraken 2019.

Prestatie afspraak	Toelichting	Gerealiseerd?	Opvolging?
	uitgevoerd door drie partijen om gebruikersgedrag te beïnvloeden. Dit wordt in vervolgafspraken opgenomen. <i>Regie: gemeente</i>		