

Prestatieafspraken

2017

Gemeente Asten

woCom

Stichting Bewonersraad De Pan



7 december 2016

Prestatieafspraken 2017

In dit document, *Prestatieafspraken 2017*, zijn de afspraken vastgelegd die gemeente Asten, woningcorporatie woCom en Bewonersraad De Pan met elkaar hebben gemaakt. De afspraken gelden per 1 januari 2017 en hebben de looptijd van één jaar. Volgend jaar worden er nieuwe afspraken gemaakt voor de periode 2018 tot en met 2021.

Thema's en opzet van de prestatieafspraken

Deze *Prestatieafspraken* bevatten de tussen partijen gemaakte prestatieafspraken over de volgende thema's:

1. Betaalbaarheid
2. Sociaal-maatschappelijke opgaven en zorg
3. Kwaliteit en duurzaamheid
4. Leefbaarheid
5. Beschikbaarheid en transformatie
6. Organisatie en samenwerking

Deze thema's zijn door gemeente Asten, woningcorporatie woCom en Bewonersraad De Pan nader uitgewerkt in prestatieafspraken geldend voor de komende periode. Met deze prestatieafspraken geven partijen uitvoering aan het volkshuisvestelijke beleid van de gemeente waarbij rekening gehouden wordt met ieders verantwoordelijkheden en rollen. Jaarlijks vindt er een actualisatie plaats van de gemaakte afspraken.

Qua begrippen en definities wordt in deze prestatieafspraken aangesloten bij de Regionale Begrippenlijst Wonen van de Metropoolregio Eindhoven. In bijlage 1 is een link te vinden naar deze Regionale Begrippenlijst Wonen.

De huurdersorganisatie heeft ervoor gekozen om een rol in te nemen als volwaardige partner van de gemeente en corporatie bij deze prestatieafspraken door de afspraken mede te ondertekenen. De huurdersorganisatie levert een bijdrage aan de thema's van deze prestatieafspraken die recht doet aan de eigen mogelijkheden. Het gaat hierbij met name om het bieden van informatie, advies en ondersteuning aan huurders.

Aldus overeengekomen in Someren, 7 december 2016



Namens het **College van Burgemeester en Wethouders Van gemeente Asten**
T.M. Martens, wethouder

Namens **woCom**,
M.M. Kräwinkel,
directeur-bestuurder



Namens **Stichting Bewonersraad De Pan**,
P.M. van de Ven, voorzitter

1 Betaalbaarheid

AMBITIE/DOELEN PERIODE 2017

Een betaalbare huurwoning is voor veel mensen van groot belang. De gemeente, de corporatie en de huurdersorganisatie willen de woonlasten van zowel huurders als eigenaar-bewoners met een laag inkomen beheersbaar houden. De focus ligt hierbij op de groep huurders. De gemeente, de corporatie en de huurdersorganisatie willen de invloed die zij hebben om woonlasten beheersbaar te houden, zo doelmatig mogelijk benutten. Hierbij wordt generiek beleid gehanteerd waar dat kan en maatwerk geboden waar nodig. Op het moment dat een huishouden in de knel dreigt te komen vanwege te hoge woonlasten, is alle inzet gericht op het voorkómen van huisuitzetting.

	Afspraak	wie	wanneer
1.	WoCom voert een gematigd huurbeleid. Streefhuurprijzen zijn dusdanig gematigd dat 85% van het woningbezit een huurprijs heeft onder de hoogste aftoppingsgrens, waarvan 70% onder de eerste aftoppingsgrens. Hierdoor zorgt woCom dat er voldoende woningen beschikbaar zijn voor woningzoekenden met een inkomen onder de huurtoeslagnorm. Jaarlijks wordt de slaagkans van de diverse inkomensdoelgroepen gemonitord en bekeken of aanpassingen noodzakelijk zijn. Concrete afspraak dat voorgenomen wijzigingen o.a. door toevoegingen onderwerp van gesprek zijn. (Dit vloeit voort uit doelstelling onderdeel beschikbaarheid en transformatie.)	woCom	
2.	WoCom voldoet aan de landelijke wet en regelgeving op het gebied van woning toewijzen (passend toewijzen en de maximale inkomensgrenzen).	woCom	
3.	WoCom gebruikt de beperkte wettelijke mogelijkheden om ook toe te wijzen aan woningzoekenden met een hoger inkomen die niet op de particulier markt terecht kunnen. Op dat moment wordt er bewust scheef toegewezen. Dit vanwege de op dit moment nog beperkte mogelijkheden voor deze doelgroep om op de particuliere markt geschikte huisvesting te vinden en om op deze manier bewust te differentieren. Woningcorporaties moeten per 1 januari 2016 ten minste 90% van de vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan de doelgroep, mensen met een inkomen tot € 39.874. Ten minste 80% van de vrijkomende sociale huurwoningen moet gaan naar huishoudens met een inkomen tot € 35.739	woCom	
4.	WoCom beperkt de huurverhoging tot inflatie. Wanneer dit niet mogelijk is vanwege de continuïteit van de bedrijfsvoering, vindt hierover overleg plaats met de huurdersorganisatie en volgt het adviestraject omtrent de huurverhoging.	woCom	
5.	Partijen zetten zich in om bij betalingsproblemen bij huurders zo snel mogelijk en adequaat te handelen en in samenwerking met budget- en schuldhulpverleningsinstanties achterstanden en ontruiming zoveel mogelijk te voorkomen. Via het	gemeente/ woCom	

	signaleringsoverleg vindt monitoring van dit traject plaats.		
6.	Partijen zetten zich in om woonlasten te beperken. Dit uit zich in maatregelen die de gemeentelijke woonlasten, servicekosten en energielasten beperken of terugdringen.	gemeente/ woCom	

2 Sociaal maatschappelijke opgave en zorg

AMBITIE/DOELEN PERIODE 2017

Door de gewijzigde regelgeving komen minder doelgroepen in aanmerking voor het wonen in een instelling of beschermd wonen. Denk bijvoorbeeld aan cliënten van de geestelijke gezondheidszorg. Deze woningzoekenden doen een beroep op reguliere sociale huisvesting vaak in combinatie met woonbegeleiding. Daarnaast zijn er doelgroepen met een urgente huisvestingsvraag zoals vergunninghouders en hun gezinshereniging. Ook deze doelgroep doet een beroep op sociale huisvesting.

Wij vinden het belangrijk dat speciale doelgroepen niet buiten de boot vallen en in aanmerking komen voor een sociale huurwoning die past bij hun situatie. Ook betekent dit dat wijken en dorpen te maken krijgen met een veranderende samenleving en bevolkingsamenstelling. Het is belangrijk om hier samen aandacht voor te hebben en te kijken hoe we sociale samenhang kunnen stimuleren en versterken.

	Afspraak	wie	wanneer
	Voorrang speciale doelgroepen		
1.	Gemeente Helmond evalueert de urgentieverordening van het stedelijk gebied van de MRE regio. Naar aanleiding van de uitkomsten hiervan wordt door gemeente Asten in overleg met woCom besloten of een urgentieverordening wenselijk is of dat er andere afspraken moeten worden gemaakt.	gemeente/ woCom	2017
	Huisvesting vergunninghouders		
2.	WoCom verhuurt voornamelijk woningen voor senioren. Binnen haar beperkte mogelijkheden verleent woCom samen met Bergopwaarts haar medewerking om de jaarlijkse reguliere taakstelling van de gemeente voor de huisvesting van statushouders te realiseren. Als huisvesting naar rato woningbezit niet mogelijk c.q. wenselijk is, wordt dit besproken met Bergopwaarts en gemeente.	gemeente/ woCom	
3.	Bij extra taakstelling is woCom onder voorwaarden ook bereid tot het doen van investeringen.	gemeente/ woCom	
	Wonen en zorg		
4.	Bij ingrijpende woningaanpassingen gaan partijen met elkaar in overleg om te komen tot een maatwerkoplossing, waarbij rekening gehouden wordt met zowel de persoonlijke omstandigheden (zoals de woonlasten) als naar een verantwoorde inzet van maatschappelijke gelden.	gemeente/ woCom	

3 Kwaliteit en duurzaamheid

AMBITIE/DOELEN PERIODE 2017

De gemeente, de corporatie en de huurdersorganisatie streven naar een woningvoorraad in de sociale huursector die in 2050 energieneutraal is. Om dit te realiseren is woCom bezig met het nemen van energiematregelen. Hiermee verlagen we de CO2 uitstoot, verbeteren we het wooncomfort en de woonlasten blijven gelijk of worden verlaagd. Als tussenstap moet eind 2020 een energie-index van 1,25 gehaald worden.

Landelijk is de gemiddelde energie-index van 1,3 miljoen corporatiewoningen 1,85, vergelijkbaar met label D. De gemiddelde energie-index van woCom is 1,77, vergelijkbaar met label C.

De komende jaren plegen de gemeente, de corporatie en de huurdersorganisatie extra inzet om bewoners energiebewuster te maken.

	Afspraak	wie	wanneer
1.	WoCom voldoet aan een gemiddelde energie-index van 1,25 in 2020.	woCom	
2.	In de toekomst zijn extra stappen noodzakelijk om een energieneutraal woningbezit in 2050 te behalen. Naast het verder terugdringen van de energiebehoefte gaat het dan om het vervangen van fossiele brandstoffen door duurzame energiebronnen. Ingrepen in de periode tot en met 2020 mogen niet belemmerend werken naar de volgende fase.	woCom	
3.	WoCom voert conform de meerjarenonderhoudsplanning onderhoud uit aan haar huurwoningen. WoCom informeert jaarlijks de gemeente en de huurdersorganisatie over het geplande onderhoud.	woCom	
4.	De huurdersorganisatie kan in samenwerking met een energiecoöperatie een rol spelen bij bewustmaking huurders bij het omgaan met energie.	De Pan	
5.	Duurzaamheid is ook om bij voorkeur zoveel mogelijk de werkzaamheden te laten verrichten door lokale partijen en/of partijen uit het werkgebied van woCom. Zomogelijk en wanneer partijen aan alle voorwaarden voldoen, worden lokale partijen ingeschakeld.	gemeente/ woCom	

4 Leefbaarheid

AMBITIE/DOELEN PERIODE 2017

Gemeente, corporatie en huurdersorganisatie willen een prettige en veilige woonomgeving voor de bewoners waar ze elkaar blijven ontmoeten en waar de betrokkenheid met de eigen omgeving wordt vergroot. Een positieve waardering van de omgeving draagt bij aan een grotere lokale betrokkenheid van bewoners.

	Afspraak	wie	wanneer
1.	Partijen hanteren een praktische en laagdrempelige benadering bij sociale problematiek.	gemeente/ woCom	
2.	WoCom zet actief in op vroegtijdige signalering van leefbaarheidsproblematiek en zoekt hierin nadrukkelijk de samenwerking met maatschappelijke partners.	woCom	
3.	Partijen zien de meerwaarde van buurtbemiddeling en dragen samen bij in de kosten.	gemeente/ woCom	
4.	Gemeente en WoCom ondersteunen bewonersinitiatieven die de leefbaarheid ten goede komen waarbij woCom zich richt op initiatieven die de directe woonomgeving van haar huurwoningen ten goede komt.	gemeente/ woCom	
5.	WoCom en gemeente zetten actief in op het bestrijden van woonfraude.	gemeente/ woCom	

5 Beschikbaarheid en transformatie

AMBITIE/DOELEN PERIODE 2017

Om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning gelden strakke inkomensgrenzen. Verwachtingen van woningzoekenden die denken in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning, komen soms niet overeen met de werkelijkheid. Ook is er steeds meer vraag naar woningen net boven de sociale huurgrens; het segment woningen waar de corporatie zich niet meer op mag richten. In 2016 zien we de druk op de woningmarkt toenemen. Wachttijden voor een sociale huurwoning worden langer.

WoCom verhuurt in de gemeente Asten 228 huurwoningen in het segment nultredenwoningen. Woningcorporatie Bergopwaarts de grootste corporatie die in de gemeente Asten werkzaam is. Zij richt zich met name op grondgebonden woningen.

Uit het Rigo-onderzoek, dat in 2016 in opdracht van diverse woningcorporaties waaronder woCom is uitgevoerd, blijkt dat er de komende jaren nog sociale huurwoningen toegevoegd moeten worden. Gemeente, Bergopwaarts en woCom gaan in 2017 verder met elkaar in gesprek om verdere invulling te geven aan de nieuwbouwopgave in de gemeente Asten. De gemeente vindt het belangrijk dat de corporaties in staat zijn om betaalbare woningen te blijven bouwen. De gemeente faciliteert de corporaties hierbij op verschillende manieren, zoals het hanteren van passende grondprijzen voor de bouw van betaalbare huurwoningen.

De gemeente, de corporaties en huurdersorganisaties streven ernaar dat het aanbod aan huurwoningen in de sociale sector qua prijs en kwaliteit aansluit bij wat de markt vraagt en dat woningzoekenden eenvoudig en transparant inzicht kunnen krijgen in dit aanbod.

	Afspraak	wie	wanneer
	Beschikbaarheid		
1.	Uit het Rigo-onderzoek komt naar voren dat verwacht wordt dat de huidige sociale huurvoorraad nog tot 2025 uitgebreid moet worden. Gemeente, Bergopwaarts en woCom gaan met elkaar in gesprek om invulling te geven aan deze nieuwbouwopgave.	gemeente/ woCom	2017
2.	WoCom richt zich met name op toevoeging in de kern Astendorp. Kleine aantallen te bouwen woningen in kleinere kernen zijn hiermee niet uitgesloten. Dit is afhankelijk van de vraag en het aantal te bouwen woningen.	woCom	
	Transformatie		
3.	Gemeente neemt haar financiële verantwoordelijkheid ten aanzien van verschillende doelgroepen op de woningmarkt in Asten door het hanteren van een passende grondprijs voor sociale woningbouw.	gemeente	
4.	WoCom zet verkoop van huurwoningen in als middel om transformatie van het woningbezit mogelijk te maken. Verkoop wordt vervangen door nieuwbouw vanwege het behoud van de sociale huurvoorraad in de gemeente Asten.	woCom	
5.	WoCom voldoet bij nieuwbouw aan de energieprestatie-eisen volgens het Bouwbesluit en onderzoekt per project of er	woCom	

	mogelijkheden zijn om het beter te doen.		
	Financiën		
6.	Gemeente draagt met een WSW-garantstelling bij aan de realisatie van de sociale woningbouwopgave. Door betere financieringsmogelijkheden ontstaan ruimere investeringsmogelijkheden voor woCom. In 2017 verleent de gemeente een generieke gemeentelijke garantstelling voor projecten in Asten in de vorm van een achtervangovereenkomst.	gemeente	

6 Organisatie en samenwerking

AMBITIE/DOELEN PERIODE 2017

De gemeente, de corporatie en de huurdersorganisatie willen met elkaar samenwerken in een partnerschap. De partijen zijn voor huurders in de gemeente Asten de belangrijkste partijen en hebben als gezamenlijk streven dat het goed wonen is in de gemeente. Iedere partij geeft hier binnen de eigen verantwoordelijkheden en mogelijkheden richting aan.

Bij een partnerschap is er sprake van wederzijdse inspanning, vertrouwen en aanspreekbaarheid. Dat houdt ook in dat partijen zich kwetsbaar durven op te stellen en bepaalde marges van onzekerheid aanvaarden. Het samenwerken in een partnerschap betekent concreet dat de gemeente, de corporatie en de huurdersorganisatie:

- transparant en open zijn naar elkaar toe, ook over ieders mogelijkheden qua menskracht en financiële middelen;
- het gemeenschappelijke doel in het oog houden en binnen de kaders van de eigen organisatie toewerken naar het bereiken van dit gemeenschappelijke doel;
- elkaars positie en elkaars inbreng in het partnerschap respecteren;
- in een vroegtijdig stadium informatie met elkaar delen die betrekking heeft op de onderwerpen in deze prestatieafspraken;
- onderzoek dat betrekking heeft op de onderwerpen in deze prestatieafspraken, zoveel mogelijk gezamenlijk uitvoeren;
- elkaar aanspreken op het moment dat er knelpunten in de uitvoering van deze prestatieafspraken of in de samenwerking optreden;
- elkaar aanspreken op het niet nakomen van gemaakte afspraken.

	Afspraak	wie	wanneer
	Overlegstructuur		
1.	Tweemaal per jaar vindt er bestuurlijk overleg plaats tussen de gemeente, de corporatie en de huurdersorganisatie over de (uitvoering van de) prestatieafspraken. Er wordt stilgestaan bij de uitvoering van de afspraken en er wordt bijgestuurd indien nodig. In het voorjaar en in het najaar wordt stilgestaan bij de uitvoering van de jaarlijkse prestatieafspraken van het betreffende jaar. In het najaar worden tevens de jaarlijkse prestatieafspraken voor het komende jaar vastgesteld.		
2.	Het bestuurlijk overleg over de (uitvoering van) de prestatieafspraken wordt gezamenlijk op ambtelijk niveau voorbereid. Zo vaak als nodig vindt hierover overleg plaats.		
3.	De afspraken voor de bestuurlijke en ambtelijke overleggen worden aan het begin van het jaar voor het gehele jaar gepland.		
	Samenwerking bij onderzoek en beleid		
4.	Partijen geven elkaar voorafgaand aan opdrachtverstrekking voor onderzoek dat betrekking heeft op de onderwerpen in deze prestatieafspraken, de gelegenheid om gezamenlijk de opdracht te formuleren en te verstrekken en de kosten te delen.		
5.	Partijen betrekken elkaar bij beleidsontwikkeling waar dat		

	betrekking heeft op de onderwerpen in deze prestatieafspraken.		
6.	Partijen delen met elkaar relevante (landelijke of regionale) onderzoeken, artikelen en dergelijke waar deze betrekking hebben op de onderwerpen van deze prestatieafspraken.		
7.	Partijen betrekken elkaar bij beleidsontwikkeling waar dat betrekking heeft op de onderwerpen in deze prestatieafspraken.		
	Werkwijze jaarlijkse prestatieafspraken		
8.	Jaarlijks worden voor het volgende jaar concrete activiteiten en werkzaamheden vastgelegd waar partijen (gezamenlijk) aan zullen werken, genaamd de 'jaarlijkse prestatieafspraken'. Zowel de corporaties als de gemeente en eventueel de huurdersorganisaties houden vervolgens in de begroting voor het betreffende jaar qua budget en capaciteit rekening met de activiteiten zoals die zijn vastgelegd in deze jaarlijkse prestatieafspraken.		
	Looptijd en evaluatie van de afspraken		
9.	Deze overeenkomst geldt vanaf 1 januari 2017 tot en met 31 december 2017. Vóór 1 januari 2018 wordt een nieuwe overeenkomst opgesteld. Deze overeenkomst loopt door tot het moment dat er een nieuwe overeenkomst is vastgesteld.		
10.	Tussentijdse bijstelling van de afspraken uit deze overeenkomst is mogelijk indien alle partijen hiermee instemmen. Deze overeenkomst wordt tussentijds beëindigd als alle partijen hiermee schriftelijk instemmen of als er een nieuwe Woonvisie wordt vastgesteld.		
	Bijzondere omstandigheden		
11.	De publiekrechtelijke omgeving van deze overeenkomst leidt tot het voorbehoud dat als de Rijksoverheid of de provinciale overheid haar beleid verandert, dit ook kan betekenen dat de afspraken uit deze overeenkomst moeten worden bijgesteld.		
12.	Uitgangspunt bij deze afspraken is redelijkheid en billijkheid jegens elkaar, ook bij gewijzigde omstandigheden. Als één van de betrokken partijen meent dat deze afspraken gevolgen hebben die onredelijk of onbillijk zijn, is deze partij gerechtigd voorstellen te doen aan de andere partijen om deze onredelijkheid/ onbillijkheid te voorkomen. Dit geldt ook als er naar mening van één van de partijen sprake is van overmacht, waardoor partijen elkaar in redelijkheid en billijkheid niet aan deze werkafspraken kunnen houden.		

Bijlage 1 Regionale begrippenlijst Wonen MRE

Qua begrippen en definities wordt in deze prestatieafspraken aangesloten bij de Regionale Begrippenlijst Wonen van de Metropoolregio Eindhoven. De Regionale Begrippenlijst wordt jaarlijks geactualiseerd en als onderdeel van de Regionale Agenda Wonen ter vaststelling voorgelegd aan het RRO Zuidoost-Brabant.

De Regionale Begrippenlijst Wonen 2016 is te downloaden via:

<http://metropoolregioeindhoven.nl/hoe/werkplaats-wonen/regionale-begrippenlijst-wonen-2016>