

Prestatieafspraken

2017 tot en met 2021

Gemeente Heeze-Leende
woCom

Stichting Bewonersraad De Pan
Wooninc.

Stichting Huurdersplatform Wooninc. (SHW)



woCOM



WOONinc.

SHW
Stichting Huurdersplatform Wooninc.

1. Inleiding

In dit document zijn de afspraken vastgelegd die de gemeente Heeze-Leende, woCom, Wooninc., Stichting Bewonersraad De Pan en Stichting Huurdersplatform Wooninc. (SHW) met elkaar hebben gemaakt. De afspraken gelden per 1 januari 2017. Dit document vervangt daarmee de prestatieafspraken tussen woCom en gemeente voor de periode 2014 tot en met 2018.

Thema's en opzet van de prestatieafspraken

Deze *Prestatieafspraken 2017 tot en met 2021* bevatten de tussen partijen gemaakte prestatieafspraken over de volgende thema's:

- Betaalbaarheid
- Duurzaamheid en energie
- Sociaal-maatschappelijke opgaven en zorg
- Leefbaarheid
- Beschikbaarheid
- Organisatie en samenwerking

Er is voor gekozen om te werken met kaderafspraken, geldend voor 5 jaar en – aansluitend bij de Woningwet 2015 – jaarlijkse prestatieafspraken, geldend voor minmaal 1 jaar. In de kaderafspraken worden afspraken vastgelegd over met name de doelen en de ambities voor de komende vijfjaarsperiode.

In de jaarlijkse prestatieafspraken worden afspraken opgenomen over concrete werkzaamheden en activiteiten die plaatsvinden in het betreffende jaar en die bijdragen aan het behalen van de doelen en ambities zoals die zijn vastgelegd in de kaderafspraken.

De kaderafspraken en de jaarlijkse prestatieafspraken vormen tezamen het totaalpakket aan prestatieafspraken.

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.

Woonvisie

Zorgen voor voldoende bereikbare huurwoningen voor huishoudens met een lager inkomen door:

- afspraken met woCom over het handhaven van minimaal de huidige omvang van de voorraad huurwoningen;
- afspraken met woningcorporaties over de realisatie van nieuwe sociale huurwoningen;
- afspraken met woCom over de verdere energetische kwaliteitsverbetering en het levensloopbestendig maken van haar bestaande woningvoorraad;
- afspraken maken met woningcorporaties om daar waar mogelijk en gewenst aan nieuwbouw de voorwaarde te stellen dat deze levensloopbestendig moet zijn.

2. Partijen

De gemeente

De gemeente Heeze-Leende behoort met ca. 6.600 wooneenheden en ca. 15.600 inwoners tot de kleinere gemeenten in Nederland. Heeze-Leende bestaat uit de kernen: Heeze, Leende en Sterksel. De gemeente Heeze-Leende heeft in de structuurvisie 'De eigen maat houden' 2013-2030 (april 2013) en de woonvisie van september 2013: 'Heeze-Leende, een top woonmilieu' haar ambitie en doelen voor de komende jaren vastgelegd.

De corporaties

In de gemeente zijn de corporaties woCom en in heel beperkte mate Wooninc. actief.

woCom

WoCom bezit totaal circa 8.600 woongelegenheden, waarvan circa 940 woningen in de gemeente Heeze-Leende.

De missie van woCom luidt:

WoCom zorgt voor goede en betaalbare huisvesting voor de doelgroep. We zijn een klantgerichte en financieel gezonde organisatie. We zijn actief in het werkgebied van de stad Helmond en de landelijke gemeenten Asten, Cranendonck, Heeze-Leende, Laarbeek en Someren en daar:

- *bieden wij een meerwaarde voor de klant door middel van een passend en betaalbaar huisvestingsaanbod en goede dienstverlening;*
- *pakken wij de transformatieopgave vanwege de maatschappelijke en demografische veranderingen daadkrachtig op;*
- *hebben wij aandacht voor de kwaliteit van de (sociale) leefomgeving in stad en land;*
- *nemen wij een stevige positie in naar gemeenten, partners en marktpartijen.*

Wooninc.

Wooninc. is actief in de MRE-regio en bezit circa 10.900 woongelegenheden. In de gemeente Heeze-Leende bezit Wooninc. 4 woningen, allen met een huurprijs onder de maximale sociale huurgrens (inventarisatie juli 2016). Daarnaast wordt in ... Toversnest gerealiseerd met 34 koop- en 43 huurappartementen en een Wooninc.Plus-ontmoetingsruimte.

De missie van Wooninc. luidt:

Wonen is een primaire levensbehoefte en niet iedereen is in staat op eigen gelegenheid te voorzien in woonruimte. Wooninc. biedt deze mensen de mogelijkheid leefruimte te huren, in buurten en dorpen waar het goed wonen is. Waar we voor staan gaat iets verder dan eerst: in het bijzonder mensen die vanwege beperkt inkomen daarvoor een beroep op ons doen, in MRE passende woonruimte bieden; onderscheidend zijn in zelfstandig wonen voor ouderen met voorzieningen voor welzijn en zorg.

In de eerste plaats woonruimte bieden aan mensen die in de vrije sector niet of moeilijk in aanmerking komen voor goede, veilige en betaalbare woningen. De aanvulling op de oorspronkelijke missie richt zich op het wonen, specifiek voor ouderen. Daar zijn aanvullende voorzieningen wenselijk om hen zo lang mogelijk zelfstandig te laten wonen. Voor zover wettelijk toegestaan en in ons vermogen ligt, bieden wij in de tweede plaats perspectief op andere gebieden. Bijvoorbeeld huishoudens met een middeninkomen reële kansen bieden op een passende woning en op verbetering van hun woon- en leefsituatie. Of investeren in welzijn- en zorgvoorzieningen of op het gebied van opgroeien of integratie en sociale samenhang.

De huurdersorganisaties

In de gemeente zijn de huurdersorganisaties Stichting Bewonersraad De Pan en Stichting Huurdersplatform Wooninc. actief namens de huurders van de respectievelijke corporaties. De huurdersorganisaties behartigen de belangen van (toekomstige) huurders en ondersteunen bewonersinitiatieven. Bewonerscommissies kunnen bij de huurdersorganisaties terecht voor begeleiding en advies. In het overleg met de corporaties vertegenwoordigen de huurdersorganisaties alle huurders van hun eigen corporatie.

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

Samenwerking Metropoolregio Eindhoven

In deze regio werken 21 regiogemeenten samen in de Metropoolregio Eindhoven. Specifiek betekent het dat de gemeenten:

- een gezamenlijke strategie en agenda opstellen, met doelen voor de regionale inzet;
- samenhang en afstemming organiseren tussen alle betrokken regionale partijen;
- gezamenlijk optrekken naar hogere overheden.

3. Betaalbaarheid

AMBITIE/DOELEN

Een betaalbare huurwoning is voor veel mensen van groot belang. De gemeente, de corporaties en de huurdersorganisaties willen de woonlasten van zowel huurders als eigenaar-bewoners met een laag inkomen beheersbaar houden. De focus ligt in deze prestatieafspraken op de groep huurders. De gemeente, de corporaties en de huurdersorganisaties 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	woCom	
2.	WoCom voldoet aan de landelijke wet- en regelgeving op het gebied van woningtoewijzing (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 particuliere 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 tenminste 90 procent van de vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan de doelgroep, mensen met een inkomen tot € 39.874. Tenminste 80 procent van de vrijkomende sociale huurwoningen moeten gaan naar huishoudens met een inkomen tot € 35.739.	woCom	
4.	WoCom beperkt de huurverhoging tot inflatie. Als 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.	Wooninc. hanteert een huurprijs voor de sociale huurwoningen die bij mutatie gemiddeld 80% van de maximaal redelijke huurprijs bedraagt, waarbij rekening wordt gehouden met de respectievelijke aftoppingsgrenzen. Wooninc. zal ook in 2017 passend toewijzen en de totale huursom stijgt maximaal met het percentage inflatie	Wooninc.	

	plus 1%. Huurprijzen voor vrije sector huurwoningen worden marktconform vastgesteld.		
6.	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. Partijen maken hierover in 2017 procesafspraken. Via het Sociaal Team of het Centrum voor jeugd en Gezin vindt monitoring plaats van individuele trajecten.	gemeente/ woCom/Wooninc.	2017
7.	Partijen zetten zich in om woonlasten te beperken. Dit uit zich in maatregelen die de onderhoudskosten, servicekosten, energielasten beperken of terugdringen. De gemeente staat open voor ideeën om de woonlasten te reduceren, waarbij uitgangspunt is dat de gemeente geen onderscheid kan maken tussen huurders en niet-huurders.	gemeente/ woCom/Wooninc.	

4. Sociaal-maatschappelijke opgaven en zorg

AMBITIE/DOELEN

De gemeente, de corporaties en de huurdersorganisaties willen dat alle bewoners van de gemeente goed wonen en goed kunnen blijven wonen, ook kwetsbare bewoners. Mede door de drie decentralisaties in de zorg, het langer thuis blijven wonen van ouderen, de economische crisis en een toegenomen toestroom van vergunninghouders zien partijen een toenemende opgave op het sociaal-maatschappelijke vlak. Bij deze opgave gaat het om ondersteuning van kwetsbare bewoners, een groep waarvoor de gemeente, de corporaties en de huurdersorganisaties zich vanuit hun verschillende verantwoordelijkheden optimaal willen inspannen.

Door de enorme vergrijzing blijven steeds meer ouderen langer thuis wonen, in hun eigen wijk. Door gewijzigde regelgeving komen doelgroepen moeilijker in aanmerking voor het wonen in een instelling of beschermd wonen. Denk bijvoorbeeld aan cliënten geestelijke gezondheidszorg (GGz). Deze woningzoekenden doen een beroep op reguliere sociale huisvesting vaak in combinatie met begeleiding. Daarnaast heeft de gemeente een taakstelling met betrekking tot het huisvesten van vergunninghouders en hun mogelijke 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 bevolkingssamenstelling. Het is belangrijk om hier samen aandacht voor te hebben en te kijken hoe we sociale samenhang kunnen stimuleren en versterken. Ook belangrijk om vangnetten te hebben voor deze speciale doelgroepen. Als inwoners van Heeze-Leende kunnen zij een beroep doen op ondersteuning via de Wmo.

Op dit moment is het uitgangspunt dat 75% van de vrijkomende huurwoningen verhuurd wordt aan een reguliere woningzoekende en maximaal 25% aan een specifieke doelgroep. In de afgelopen jaren was dit percentage ruim voldoende. Op dit moment komt deze verdeling in het gedrang. Dit wordt met name veroorzaakt door de verhoogde taakstelling voor het huisvesten van vergunninghouders. Maar ook door een toename van het aantal GGz-cliënten dat een woning zoekt. Gezamenlijk moeten we op zoek naar oplossingen om de druk op de woningmarkt voor beide partijen niet te ver te laten op lopen.

	Afspraak	wie	wanneer
	Toewijzing algemeen		
1.	De toewijzing van huurwoningen geschiedt onder de verantwoordelijkheid van woCom en Wooninc. Zij bieden de vrijkomende sociale huurwoningen aan via het digitale platform Woonieze.nl.	woCom/Wooninc.	
	Vorrang speciale doelgroepen		
2.	De gemeenten die tot het stedelijk gebied van de MRE behoren, hebben eind 2015 een urgentieverordening (= Huisvestingsverordening) vastgesteld. Deze wordt op korte termijn geëvalueerd.	gemeente/ woCom/Wooninc.	2017

	De gemeente onderzoekt samen met de andere Peelgemeenten of een dergelijke verordening ook hier wenselijk is. Als dit het geval is, wordt de verordening in overleg met de corporaties opgesteld. Totdat er een dergelijke verordening is vastgesteld, worden de bestaande werkafspraken gehanteerd met betrekking tot aangepaste woningen.		
	Huisvesting vergunninghouders		
3.	WoCom en Wooninc. verlenen voorrang aan vergunninghouders. Zij realiseren naar rato van bezit van sociale huurwoningen de jaarlijkse taakstelling van de gemeente voor deze speciale doelgroep tot een maximum van 20 % van het totaal aantal toewijzingen per jaar. Bij dreigende overschrijding vindt op initiatief van woCom overleg plaats met de gemeente. In dit overleg wordt besproken of een overschrijding wenselijk/acceptabel is en of dat besloten wordt om gezamenlijke alternatieve huisvestingsmogelijkheden voor vergunninghouders te zoeken.	woCom/Wooninc.	
4.	Wocom is bereid om, rekening houdend met wetgeving, eventueel panden van derden te verbouwen, te verhuren en te onderhouden of panden aan te kopen voor deze doelgroep.	woCom	
5.	Bij extra taakstelling is woCom onder nog nader te bepalen voorwaarden ook bereid tot investeringen.	woCom	
6.	Wocom maakt afspraken over het aantal woningen dat kamergewijs verhuurd wordt aan vergunninghouders en hoe het beheer en de begeleiding van de vergunninghouders geregeld wordt. Gemaakte afspraken over het beheer en de begeleiding van vergunninghouders bij kamergewijze verhuur worden jaarlijks geëvalueerd.	woCom	
	Wonen en zorg		
7.	Het signaleringsoverleg waarin gemeente en woCom participeerden, wordt samengevoegd met het Sociaal Team Heeze-Leende. Doel van het Sociaal Team is het ondersteunen van kwetsbare burgers door preventie, signalering en, waar nodig, het bieden van hulp.		
8.	Het uitgangspunt voor de gemeente is dat eerst wordt gekeken naar wat mensen zelf kunnen, wat het eigen netwerk kan en de mogelijkheden van informele zorg. Pas als dit onvoldoende oplevert, wordt gekeken naar maatwerkvoorzieningen, zoals woningaanpassingen.		
9.	Bij ingrijpende woningaanpassingen gaan partijen met elkaar in overleg om te komen tot een maatwerkoplossing, waarbij zowel gekeken wordt naar de persoonlijke omstandigheden als naar een verantwoorde inzet van maatschappelijke gelden.	gemeente/ woCom/Wooninc.	
10.	WoCom maakt de bestaande woningvoorraad daar waar mogelijk en gewenst vanuit haar strategisch vastgoedbeleid levensloopbestendig (bijvoorbeeld volgens Woonkeur bestaande bouw).	woCom	

11.	In geval van nieuwbouw wordt, waar dit wenselijk is, levensloopbestendig gebouwd. Per project worden hier nadere afspraken over gemaakt met de gemeente.	gemeente/ woCom	
12.	Er is geen zicht op het aantal mensen dat niet (meer) naar een instelling kan of dat vanuit instellingen weer terug verhuist naar de gemeente/wijk. In 2017 onderzoeken woCom en gemeente gezamenlijk hoe groot deze doelgroep is en welke woonvormen en eventueel hieraan gekoppelde vormen van begeleiding hiervoor nodig zijn. Ook onderzoeken partijen of er in de bestaande woonvoorraad voldoende reguliere woningen beschikbaar zijn voor deze doelgroep. Dit is tevens een punt van aandacht bij nieuwbouwprojecten.	gemeente/ woCom	2017
13.	Belangrijk aandachtspunt bij de doelgroep GGz-cliënten en de doelgroep vergunninghouders is de beeldvorming en acceptatie binnen de gemeente en de betrokken buurten. Gemeente, woCom, Wooninc. en huurdersorganisaties trekken gezamenlijk op om de juiste informatie te verstrekken en de acceptatie van de nieuwe bewoners te vergroten.	gemeente/ woCom/Wooninc. huurders- organisaties	

5. Kwaliteit en duurzaamheid

AMBITIE/DOELEN

De gemeente, de corporaties en de huurdersorganisaties streven naar een woningvoorraad in de sociale huursector die op termijn CO₂-neutraal is. De corporaties investeren hiertoe in het behalen van een CO₂-reductie, het verlagen van woonlasten en het verbeteren van het wooncomfort. Het behalen van een gemiddelde Energie-index van 1,25 eind 2020, aansluitend bij het landelijke 'Convenant Energiebesparing Huursector' (afgesloten tussen o.a. Aedes, BZK en de Woonbond in 2012) vormt hierbij het uitgangspunt.

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

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.

	Afspraak	wie	wanneer
1.	WoCom voldoet aan een gemiddelde energieindex van 1,25 in 2020.	woCom	
2.	WoCom streeft naar energieneutrale woningen in 2050. 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 voldoet bij nieuwbouw aan de energieprestatie-eisen volgens het Bouwbesluit en onderzoekt per project of er mogelijkheden zijn om het beter te doen.	woCom	
4.	De woningcorporaties voeren, conform de meerjaren-onderhoudsplanning, onderhoud uit aan hun huurwoningen. Ze informeren jaarlijks de gemeente en de huurdersorganisatie over het geplande onderhoud.	woCom/Wooninc.	
5.	De huurdersorganisaties kunnen in samenwerking met een energiecoöperatie een rol spelen bij de bewustmaking van huurders in het omgaan met energie.	huurders-organisaties	
6.	Duurzaamheid is ook om zoveel mogelijk de werkzaamheden te laten verrichten door lokale/ regionale partijen. Zomogelijk en wanneer partijen aan alle voorwaarden voldoen, worden lokale partijen ingeschakeld.		
7.	De gemeente stelt een Duurzaamheidsbeleidsplan op. Partijen kijken in gezamenlijkheid hoe ze de doelstellingen kunnen ondersteunen.		
8.	De gemeente houdt woCom, Wooninc. en de huurdersorganisaties op de hoogte van eventuele projecten/acties/ maatregelen op het gebied van duurzaamheid waar huurders gebruik van kunnen maken.	gemeente/ woCom/Wooninc. huurders-organisaties	

6. Leefbaarheid

AMBITIE/DOELEN

De gemeente, de corporaties en de huurdersorganisaties zetten zich gezamenlijk in voor veilige en leefbare wijken en buurten waarin inwoners van Heeze-Leende zich prettig en veilig voelen, elkaar kennen, betrokken zijn bij elkaar en zich verantwoordelijk voelen voor elkaar en voor de buurt en waarin overlast wordt voorkomen.

Kwetsbare burgers kunnen participeren, zelfstandig (blijven) wonen en functioneren door het inzetten van eigen kracht, sociaal netwerk en algemene voorzieningen. Een goed aanbod van algemene voorzieningen verbetert de leefbaarheid van wijken en buurten.

Burgerinitiatieven/bewonersinitiatieven spelen met hun activiteiten een belangrijke rol in het vergroten van de leefbaarheid, het voorkomen van eenzaamheid, het versterken van algemene voorzieningen en het voorkomen van overlast. Ook vrijwilligersorganisaties en sportverenigingen spelen hierin een belangrijke rol.

	Afspraak	wie	wanneer
1.	Partijen zetten in op vroegsignalering en hanteren een praktische en laagdrempelige benadering bij sociale problematiek.		
2.	WoCom en Wooninc. zetten actief in op vroegtijdige signalering van leefbaarheidsproblematiek en zoeken hierin nadrukkelijk de samenwerking met maatschappelijke partners.	woCom/Wooninc	
3.	Gemeente onderzoekt of er een behoefte is aan Buurtbemiddeling (dit zijn goedgepaste vrijwilligers die bemiddelen in huis-, tuin- en keukenconflicten tussen buren). Eventuele kosten worden gedeeld naar rato van het woningbezit.	gemeente/ woCom/Wooninc	
4.	WoCom en Wooninc. treden actief op tegen hennepkwekerijen in hun woningen en vragen ontbinding van de huurovereenkomst aan bij de rechter. De huurder krijgt vervolgens een sanctie opgelegd conform het Nieuwe Kansbeleid. Damoclesbeleid wordt alleen toegepast in specifieke situaties en pas na overleg met de burgemeester.	woCom/Wooninc	
5.	WoCom, Wooninc. en de gemeente ondersteunen bewoners-/burgerinitiatieven die de directe woonomgeving ten goede komen. Hierbij richten woCom en Wooninc. zich op de directe omgeving van hun huurwoningen.	gemeente/ woCom/Wooninc	
6.	WoCom gaat bepalen hoe en wanneer er wijkvisies gaan komen. Hierin besteden we ook aandacht aan de differentiatie van de wijken.	woCom	2017
7.	Gemeente, woCom en Wooninc. werken samen in situaties van (woon)overlast om de overlast tegen te gaan en zoveel mogelijk te voorkomen.	gemeente/ woCom/Wooninc	
8.	Gemeente, woCom Wooninc. werken samen om woonfraude te bestrijden.	gemeente woCom/Wooninc	

9.	<p>Wocom en gemeente bekijken gezamenlijk of er wijken zijn die aandacht nodig hebben. Als dat zo is, worden er prioriteiten gesteld en gezamenlijk opgetrokken om te komen tot een plan van aanpak. Hierbij spelen ook de maatschappelijke partners een belangrijke rol.</p> <p>Differentiatie van type huurwoningen, prijsklassen, mix koop/huur, doelgroepen kan een middel zijn om een wijk integraal aan te pakken. Daar waar wijken in onbalans komen (bv. verhuurproblemen, verrommeling, etc.) kan differentiatie ingezet worden.</p>	gemeente/ woCom	
10.	<p>Op verzoek van huurders of andere partijen voeren woCom en Wooninc. samen met de gemeente en politie en/of andere instanties een wijkschouw uit.</p>	gemeente/ woCom/Wooninc	

7. Beschikbaarheid

AMBITIE/DOELEN

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

	Afspraak	wie	wanneer
	Beschikbaarheid		
1.	Ambitie is om een solide kernvoorraad sociale huurwoningen te hebben. Als uit de markt blijkt dat bijvoorbeeld zoekduur en inschrijfduur en het aantal woningzoekenden oplopen, treden gemeente en woCom met elkaar in overleg over welke maatregelen moeten worden genomen om de druk op de woningmarkt niet verder te laten oplopen.	gemeente/ woCom	
2.	Het gemeentelijk bouwprogramma gaat uit van 53 nieuwbouwwoningen in de sociale huur in de periode tot en met 2021. WoCom neemt dat over en bouwt minimaal 53 sociale huurwoningen tot 2021. De netto toevoeging tot 2020 is minimaal 35 woningen.	woCom	
3.	Gezien de druk op de sociale huurwoningvoorraad ligt eerst de focus op het toevoegen van nieuwe sociale huurwoningen alvorens te verkopen.		
4.	Gemeente, woCom en Wooninc. treden met elkaar in overleg om de nieuwbouwpoging verder te bespreken en invulling te geven. Bij projectmatige woningbouw wordt actief verbinding gelegd tussen de ontwikkelende partij en woCom of Wooninc.		
5.	De overheveling naar niet-DAEB heeft geen gevolgen voor de zittende huurders. Het huidige DAEB-beleid blijft van toepassing voor deze woningen ondanks dat ze in een andere bedrijfseenheid terecht komen (niet-DAEB). Zo blijven de huurverhoging en het huurbeleid in dezelfde lijn als voor het niet-DAEB bezit en wordt er gewoon onderhoud uitgevoerd.		
6.	WoCom onderzoekt de mogelijkheden om doorstroming te bevorderen. Hoe kan de verhuisketen op gang worden gebracht? Tevens hebben woCom en gemeente aandacht voor meer differentiatie (verschillende woningtypen, huurprijzen en huur/koopverhouding) in wijken ten behoeve van de leefbaarheid in die wijken. Gemeente heeft aandacht voor differentiatie in nieuwbouwwijken en bij inbreidingsplannen in bestaande wijken (huur/koopverhouding, woningtypes, etc).	gemeente/ woCom	2017

	Transformatie		
7.	WoCom zet verkoop van huurwoningen in als middel om tranformatie van het woningbezit mogelijk te maken. Verkoop wordt vervangen door nieuwbouw vanwege het behoud van de sociale huurvoorraad in de gemeente Heeze-Leende. De focus ligt echter eerst op toevoegen van sociale huurwoningen alvorens te verkopen.	woCom	
8.	Gemeente neemt haar financiële verantwoordelijkheid ten aanzien van verschillende doelgroepen op de woningmarkt in Heeze-Leende door het hanteren van een lagere grondprijs voor sociale woningbouw.	gemeente	

8. Organisatie en samenwerking

AMBITIE/DOELEN

De gemeente, de corporaties en de huurdersorganisaties willen met elkaar samenwerken in een partnerschap. De partijen zijn voor huurders in de gemeente de belangrijkste partijen en hebben als gezamenlijk streven dat het goed wonen is. 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 corporaties en de huurdersorganisaties:

- 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 bestuurlijk overleg plaats tussen de gemeente, de corporaties en de huurdersorganisaties over de (uitvoering van) de prestatieafspraken. Er wordt stilgestaan bij de uitvoering van de afspraken en indien nodig, bijgestuurd. In het voor- en 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.		
	Werkwijze jaarlijkse prestatieafspraken		
7.	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 zijn vastgelegd in deze jaarlijkse prestatieafspraken.		
	Looptijd en evaluatie van de afspraken		
8.	Deze overeenkomst geldt vanaf 1 januari 2017 tot en met 31 december 2021. Vóór 1 januari 2022 wordt een nieuwe overeenkomst opgesteld. Deze overeenkomst loopt door tot het moment dat er een nieuwe overeenkomst is vastgesteld.		
9.	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		
10.	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.		
11.	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.		
12.	Bij een eventueel geschil vindt er eerst ambtelijk overleg plaats om tot een oplossing te komen. Mocht dit ambtelijke overleg niet tot een voor partijen aanvaardbare oplossing leiden, dan kan bestuurlijk overleg plaatsvinden tussen de gemeente, de woningcorporaties en de huurdersorganisaties. Op het moment dat ook bestuurlijk geen overeenstemming kan worden gevonden, wordt een traject van mediation gestart.		
13.	Als het geschil ook niet ingevolge artikel 6.12 kan worden beslecht, leggen partijen het geschil voor aan de Adviescommissie geschilbeslechting prestatieafspraken Woningwet.		

Aldus overeengekomen te Someren op 7 december 2016

 <p>gemeente HEEZE-LEENDE</p>	<p>Namens het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Heeze-Leende W. van der Rijt- van der Kruis, wethouder</p>
 <p>woCOM</p>	<p>Namens woCom M.M. Kräwinkel, directeur-bestuurder</p>
 <p>Someren Heeze-Leende de Pan Asten Cranendonck</p>	<p>Namens Stichting Bewonersraad De Pan P.M. van de Ven, voorzitter</p>
 <p>WOONinc.</p>	<p>Namens Wooninc. E. Davids, manager Wonen</p>
 <p>SHW Stichting Huurdersplatform Wooninc.</p>	<p>Namens Stichting Huurdersplatform Wooninc. H. Schouten, voorzitter</p>

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>

Bijlage 2 Overzicht nieuwbouw en onttrekkingen

Bijlage 2A Overzicht nieuwbouw corporaties in de periode 2016 t/m 2021
(afbeeldingen gekopieerd uit Excelbestand)

Overzicht nieuwbouw corporaties gemeente # - Periode 201# tot en met 201#									
Wijk	Naam locatie / straat	Totaal aantal huurwoningen	Aantal betaalbaar*	Aantal bereikbaar*	Aantal vrije sector*	Woning-typologie*	Verwacht jaar van oplevering	Hardheid: ontwikkelbesluit genomen?	Eventuele toelichting
* Betaalbaar: woningen met een huurprijs tot aan de aftoppingsgrens hoog van € 628,76 (prijspeil 2016)									
* Bereikbaar: woningen met een huurprijs tussen de aftoppingsgrens hoog van € 628,76 en de liberalisatiegrens van € 710,68 (prijspeil 2016)									
* vrije sector: huurwoningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens van € 710,68 (prijspeil 2016)									
* Woningtypologie: egw = eengezinswoningen, app = appartementen									
Corporatie 1									
Totaal corporatie 1		0	0	0	0				
Corporatie 2									
Totaal corporatie 2		0	0	0	0				
Totaal nieuwbouw corporaties		0	0	0	0				

Bijlage 2B Overzicht onttrekkingen corporaties in de periode 2016 t/m 2021

Overzicht onttrekkingen aan sociale voorraad corporaties - Periode 201# t/m 201#				
Reden van onttrekking	Naam locatie / straat	Totaal aantal huurwoningen te onttrekken uit sociale sector	Verwacht jaar van onttrekking	Eventuele toelichting
Corporatie 1				
Sloop				
Verkoop				
Liberalisatie				
Verzelfstandiging				
Totaal corporatie 1		0		
Corporatie 2				
Sloop				
Verkoop				
Liberalisatie				
Verzelfstandiging				
Totaal corporatie 2		0		
Totaal onttrekkingen corporaties		0		

Jaarlijkse prestatieafspraken: jaar 2017

Hoofdstuk 1: Betaalbaarheid		
Partij	Werkzaamheden en activiteiten in 201#	Trekker
Alle partijen		
Gemeente #		
Corporatie #		
Corporatie #		
Huudersorganisaties		

Hoofdstuk 2: Duurzaamheid en energie		
Partij	Werkzaamheden en activiteiten in 201#	Trekker
Alle partijen		
Gemeente #		
Corporatie #		
Corporatie #		
Huudersorganisaties		

Hoofdstuk 3: Sociaal-maatschappelijke opgaven en zorg		
Partij	Werkzaamheden en activiteiten in 201#	Trekker
Alle partijen		
Gemeente #		
Corporatie #		
Corporatie #		
Huudersorganisaties		

Hoofdstuk 4: Leefbaarheid		
Partij	Werkzaamheden en activiteiten in 201#	Trekker
Alle partijen		
Gemeente #		
Corporatie #		
Corporatie #		
Huudersorganisaties		

Hoofdstuk 5: Beschikbaarheid		
Partij	Werkzaamheden en activiteiten in 201#	Trekker
Alle partijen		
Gemeente #		
Corporatie #		
Corporatie #		
Huudersorganisaties		

Hoofdstuk 6: Organisatie en samenwerking		
Partij	Werkzaamheden en activiteiten in 201#	Trekker
Alle partijen		
Gemeente #		
Corporatie #		
Corporatie #		
Huudersorganisaties		