



PRESTATIEAFSPRAKEN 2013-2016

TUSSEN GEMEENTE DRIMMELEN EN WONINGSTICHTING VOLKSBELANG

Inhoud

1.	Inleiding.....	3
2.	Woningvoorraad.....	4
2.1	Nieuwbouw.....	4
2.2	Bestaande bouw.....	6
2.2.1	De kernvoorraad.....	6
2.2.2	Duurzaamheid en Veiligheid	7
2.2.3	Herstructurering	7
2.3	Woonruimteverdeling.....	8
3	Doelgroepen	8
3.1	Senioren.....	8
3.2	Starters en lagere middeninkomensgroepen	9
3.3	Arbeidsmigranten	9
3.4	Statushouders	9
3.5	Kwetsbare doelgroepen.....	10
4	Betaalbaarheid	10
4.1	Verkoop bestaande huurwoningen	10
4.2	Achtervang borgbare investeringen.....	10
4.3	Huurachterstanden, schuldhulpsanering.....	11
5	Wonen, zorg en welzijn	11
6	Leefbaarheid en buurtbeheer	11
7	Procesafspraken	12
7.1	Transparantie	12
7.2	Monitoring.....	12
7.3	Overlegstructuur	12
7.4	Begrippen, definities en afkortingen.....	12

1. Inleiding

De Gemeente Drimmelen, kortweg gemeente, en Woningstichting Volksbelang, kortweg Volksbelang, gezamenlijk te noemen partijen, zien elkaar als gewaardeerde en duurzame partners in het realiseren en beheren van woonruimte, maatschappelijke activiteiten en leefbaarheid. Als gesproken wordt over corporaties, worden de woningstichtingen Volksbelang en Goed Wonen gezamenlijk bedoeld.

Dit partnership krijgt gestalte in een open en frequente samenwerking op bestuurlijk niveau en het niveau van management en medewerkers.

Doel van de samenwerking is het zoeken naar overeenstemming op hoofdlijnen waarbinnen de uitwerking wordt gerealiseerd. Obstakels in de realisatie worden actief gesignaleerd en op de juiste niveaus tijdig besproken en opgelost.

De gemeente Drimmelen kent als belangrijke kaders het vigerende collegeprogramma, de Woonvisie 2011-2016 (vastgesteld in de gemeenteraad d.d 3 nov. 2011), het op de Woonvisie afgestemde bouwprogramma en andere besluiten van het politiek bestuur (o.a. anterieure en koopovereenkomsten nieuwbouwplannen). Volksbelang kent als belangrijk kader het Ondernemingsplan van 2011 tot 2015, aangevuld met nader gebleken mogelijkheden voor bouwprojecten. Deze prestatieafspraken vloeien voort uit de Woonvisie 2011-2016. Dit kader wordt niet meer in deze afspraken opgenomen, maar wordt bekend verondersteld en onderschreven door alle partijen.

Partijen zijn ambitieus, anderzijds is er aandacht voor relevante maatschappelijke ontwikkelingen, in het bijzonder:

- de economische situatie met gevolgen voor burgers en de mogelijkheden van de overheid;
- de vraagstukken omtrent leefbaarheid in delen van de gemeente, zeker daar waar zowel gemeente als Volksbelang reden zien voor aanvullende activiteiten
- de vraagstukken op het gebied van vergrijzing en kansen voor starters en lage middeninkomers.
- De woningmarkt is de afgelopen jaren ingrijpend veranderd. Sinds het begin van de economische crisis in 2008 is vooral op de koopmarkt sprake van een duidelijke verandering. De waarde van grond en woningen is de afgelopen jaren gedaald en de doorlooptijd van verkoop is sterk gestegen. Maar ook in de huurmarkt zijn belangrijke veranderingen doorgevoerd. De invoering van de EU richtlijnen per 1 januari 2011, waarbij minimaal 90% van de sociale huurwoningen tot € 681,02 (prijsspeil 01-01-13) moeten worden toegewezen aan mensen met een inkomen van maximaal € 34.229 (prijsspeil 01-01-13), heeft effecten. Circa 25% van de woningzoekenden in de gemeente Drimmelen heeft een inkomen boven deze grens en kunnen daardoor nog maar beperkt gehuisvest worden in een sociale huurwoning. Ook heeft de regelgeving invloed op de doorstroming. De combinatie van de vastgelopen koopmarkt, door o.a. de invoering van verscherpte inkomenseisen voor hypotheek en de inkomenseisen voor sociale huurwoningen zorgen ervoor dat de woningmarkt over de gehele breedte is vastgelopen. Hierdoor ontstaat vraaguitval.

Partijen stellen de volkshuisvestelijke agenda voorop en toetsen daaraan hun voornemens. Partijen willen de hoofdlijnen bij de samenwerking voorop stellen en elkaar ruimte geven in de uitwerking.

Deze prestatieafspraken worden in algemene zin op hoofdlijnen beschreven en worden aangegaan voor de periode 2013 t/m 2016. Deze periode is tevens de periode van de Woonvisie, deze loopt ook tot 2016.

Omdat de omgeving snel kan veranderen maken partijen in verband met monitoring jaarlijks aan de hand van een activiteitenkalender (eerste kwartaal van ieder jaar) voor het daaropvolgende jaar

SMART (specifiek, meetbaar, acceptabel, resultaatgericht en tijdgebonden) afspraken die nader inhoud geven aan en een afgeleide zijn van de prestatieafspraken op hoofdlijnen. Dit geeft tevens de mogelijkheid om nieuwe ontwikkelingen (o.a. aankomende wijziging van de Woningwet en mogelijke consequenties voor de taken van woningcorporaties of wijzigend rijksbeleid a.g.v. nieuw kabinet) een plaats te geven.

Op basis van bovenstaande aanbevelingen zijn de prestatieafspraken 2013-2016 vormgegeven.

Volksbelang heeft Huurdersvereniging Woonbelang bij de opstelling van deze afspraken geraadpleegd en zal zulks ook doen bij de monitoringsafspraken.

Woningstichting Goed Wonen is eveneens als woningcorporatie gevestigd en actief in de gemeente Drimmelen. Zij zijn ook actief betrokken geweest bij het opstellen van de gemeentelijke Woonvisie. Goed Wonen staat onder verscherpt toezicht van het Centraal Fonds Volkshuisvesting en kan de Prestatieafspraken tot nader order niet ondertekenen. Besloten is met Volksbelang separaat Prestatieafspraken vast te leggen.

Woningstichting WSG heeft eveneens woningbezit in de gemeente Drimmelen. Daarnaast heeft WSG forse grondposities in o.a. de kernen Made en Lage Zwaluwe. Ook zijn zij betrokken bij onder andere de nieuwbouwplannen Prinsenveld in Made en Havenland in Lage Zwaluwe. De financiële positie van WSG is onvoldoende om aan haar volkshuisvestelijke taken te voldoen. De Woningstichting heeft een saneringsaanvraag ingediend bij het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting en zal binnenkort een saneringsplan indienen. Om deze redenen is besloten om WSG niet actief te betrekken bij het opstellen van deze prestatieafspraken.

Deze overeenkomst dient te worden gezien als een uiting van wederzijds vertrouwen en respect waarin partijen de intentie uitspreken elkaar zoveel als mogelijk in hun verantwoordelijkheid te ondersteunen en waar mogelijk te faciliteren bij de uitvoering.

2. Woningvoorraad

Momenteel kent de gemeente ongeveer 10.750 woningen. De woningvoorraad van Drimmelen wordt gekenmerkt door een hoog percentage koopwoningen (76%), veel woningen dateren uit de periode 1971-1990 en weinig vooroorlogse woningen. De woningen in de gemeente zijn voornamelijk grondgebonden, gestapelde bouw komt maar mondjesmaat voor. Het aandeel traploze woningen is ook beperkt, ongeveer 450 woningen zijn geschikt om te bewonen zonder traplopen (exclusief de woningen waar zorg geleverd kan worden). De groei van de woningvoorraad in Drimmelen ligt onder het landelijk gemiddelde.

De gemaakte afspraken in de woonvisie over het aantal te bouwen woningen en de gemeentelijke Grondnota (vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 24 februari 2011) is uitgangspunt, waarbij er jaarlijks een evaluatie zal plaatsvinden.

2.1 Nieuwbouw

Volksbelang heeft een ondernemingsplan dat de periode 2011-2015 beslaat. Vandaar dat in deze prestatieafspraken deze periode wordt aangehouden.

In de Woonvisie 2011 – 2016 is afgesproken dat het totale nieuwbouwprogramma gericht is op een verhouding van huur – koop van 25 – 75%. Verder is in de woonvisie uitgegaan dat in de gemeente Drimmelen 1.250 woningen toegevoegd mogen worden aan de voorraad in de periode 2009-2020. In 2010 heeft de provincie Noord-Brabant met de gemeente woningbouwafspraken gemaakt voor de periode 2009 – 2020. Medio 2012 heeft de provincie, op basis van geactualiseerde bevolking- en woningbehoeftenprognoses, de woningbouwtaakstelling naar beneden bijgesteld. De gemeente mag in de komende 10 jaren (2012 – 2022) 902 woningen toevoegen. De uiteindelijke realisatie is sterk afhankelijk van concrete plannen en de realisatie van de plannen staan onder andere als gevolg van de verslechterde economische en woningmarktomstandigheden onder druk. Jaarlijks zal de voortgang worden gemonitord. De woningbouwplanning van Volksbelang is in onderstaande tabellen weergegeven.

Tabel: Woningbouwplanning Volksbelang

	Opgeleverd 2011		Opgeleverd Medio 2012	Prognose opleveringen t/m 2015		Totaal	
	Huur	Koop	Huur	Huur	Koop	Huur	Koop
Made							
Prinsenvolder*	55	81		-	32**	55	113
Plukmadehof	18	17	11	-		29	17
Burg. Smitsplein				42	11	42	11
Rozenbloemhof***				5	19	5	19
Terheijden							
F-Veld	5	22	5		2	10	24
Oranjeplein-fase 1			18			18	
Oranjeplein fase 2				16	10	16	10
Markstraat				18		18	
Wagenberg							
Postweg				-	12		12
Kerkstraat-Dorpsstraat				5		5	
Totaal	78	120	34	86	86	198	206

*Verkocht door VOF Bouwcombinatie Prinsenvolder (samenwerking Volksbelang-WSG)

** Aantallen Prinsenvolder: in totaal kunnen er volgens het geldende bestemmingsplan 192 woningen worden gebouwd. In 2011 zijn er 136 opgeleverd (55 huur en 81 koopwoningen/kavels). Resteert nog een opgave van 56 koopwoningen en bouw kavels.

*** Wordt ontwikkeld in samenwerking met Zwaluwe Bouw BV

Afspraken:

1. De gemeente zal medio 2013 de huidige Structuurvisie 2004 geactualiseerd hebben. Deze structuurvisie geeft onder andere inzicht in de ruimtelijke mogelijkheden en potentiële woningbouwlocaties voor de periode na 2020.
2. De gemeente en Volksbelang stellen indien nodig per project ontwikkelings- en realisatieovereenkomsten op.
3. Volksbelang onderschrijft de uitgangspunten en benaderingswijze van de Woonvisie. De daarin opgenomen flexibiliteit maakt het mogelijk dat partijen adequaat kunnen en zullen reageren op ontwikkelingen in de markt en behoeften in de samenleving.
4. Volksbelang geniet (naast Goed Wonen) de eerste voorkeur bij de bouw van huurwoningen binnen de goedkope en betaalbare sector. Volksbelang streeft ernaar zoveel mogelijk te bouwen voor de primaire doelgroepen.
5. Volksbelang neemt op zich de woningen in de huursector in overeenstemming met de Woonvisie 2011-2016 te realiseren. Volksbelang spant zich hierbij maximaal in haar aandeel van het aantal huurwoningen te realiseren die voorziet in de behoefte tot 2020.
6. De gemeente neemt op zich Volksbelang planologisch / juridisch in staat te stellen deze productie te kunnen realiseren.
7. Naast de algemene doelstelling van het huisvesten voor de doelgroep zal de nadruk liggen op het bouwen gericht op doorstroming van o.a. senioren. Hierdoor zullen de starters en lage middeninkomens (€ 34.229 en € 43.000 prijspeil 01-01-2013) in de bestaande voorraad meer slaagkansen krijgen. (eventueel in de koop).
8. Volksbelang zal zich maximaal inspannen voor het realiseren van woningen die de status hebben van de harde plancapaciteit.
9. Jaarlijks vindt monitoring van de plannen plaats.

10. Dorpsvisie Wagenberg is gereed in het eerste kwartaal van 2013. De dorpsvisie van Drimmelen (dorp) is gereed in 2014.

De gemeente hanteert de volgende grondprijzen, indien ze grond verkoopt aan Volksbelang (prijsspeil 1-1-2012):

11. De bijdrage Bovenwijkse voorzieningen zijn € 10,75 per m² (geen BTW) per uitgeefbare bouwgrond of € 2.631, - per appartement (geen BTW). Dit bedrag is bij de grondprijs inbegrepen indien door de gemeente bouwrijpe grond wordt verkocht.
Gemeente kan bij projecten die een sociaal karakter hebben of bedoeld zijn voor bijzondere doelgroepen en die niet gerealiseerd worden op van de gemeente verworven grond afzien van het heffen van de bijdrage.
12. De bijdrage Groenfonds bedragen € 5 per m² (geen BTW) per uitgeefbare bouwgrond op uitbreidingslokaties en € 2 per m² (geen BTW) per uitgeefbare bouwgrond voor inbreidingslokaties. Dit bedrag is bij de grondprijs inbegrepen wanneer grond van de gemeente gekocht wordt.
Gemeente kan bij projecten die een sociaal karakter hebben of bedoeld zijn voor bijzondere doelgroepen en die niet gerealiseerd worden op van de gemeente verworven grond afzien van het heffen van de bijdrage.
13. De grondprijzen (per bouwkaavel) dienen te passen binnen de exploitatiekosten. De verkoopprijs van bouwgrond wordt vastgesteld conform de Grondnota 2011 van de gemeente.

2.2 Bestaande bouw

2.2.1 De kernvoorraad

De noodzakelijke omvang van de kernvoorraad (huur tot maximale huurtoeslaggrens € 681,02 prijspeil 01-01-2013) is gezien de invoering van de EU beschikking in een ander perspectief komen te staan. Tot voor kort gingen de corporaties in hun strategisch voorraadbeleid uit van 2.250 huurwoningen voor de hele gemeente. Om in de vraag van de primaire doelgroep en secundaire doelgroep te kunnen voorzien, zou dit aantal 2.350 moeten bedragen. Met de invoering van de EU beschikking is de huisvesting van de secundaire doelgroep, huishoudens met een inkomen boven de € 34.229 in de sociale voorraad erg beperkt. Op basis van de ingeschreven woningzoekenden heeft naar schatting 25% een inkomen boven de € 34.229. Uit de woningtoewijzing (wachttijden) en het aantal ingeschreven woningzoekenden dat actief zoekt naar een huurwoning blijkt dat er in 2011 vraaguitval optreedt. Wel is er nog steeds sprake van een stijging in het aantal woningzoekenden. Maar gezien de daling van het aantal actief woningzoekenden betreft het hier vooral preventieve inschrijvingen en een kwalitatieve woningvraag. Ook de moeizamere verkoop van de eigen woning om eventueel een huurwoning te betrekken heeft invloed op de potentiële vraag naar sociale huurwoningen. Het merendeel van de woningzoekenden zijn een- en tweepersoonshuishoudens en dit aandeel zal onder invloed van de vergrijzing naar verwachting toenemen.

De corporaties investeren de komende jaren fors in woningisolierende en andere energiemaatregelen in de bestaande woningvoorraad die leiden tot het beperken van de energielasten en daarmee ook de woonlasten. Ook de nieuwbouw huurwoningen kennen goede energielabels waardoor woonlasten worden beperkt. Betaalbaarheid van wonen wordt daarmee meer dan alleen door de huurprijs beïnvloed. Ondanks de omvangrijke nieuwbouwopgave en de forse investeringen in de bestaande woningvoorraad blijven de maandelijkse huurprijzen van minimaal 75% van de woningvoorraad van de corporaties op of onder de huurtoeslaggrens voor drie- of meerpersoonshuishoudens (€ 574,35 prijspeil 1 januari 2013).

Afspraken:

14. In overeenstemming met de Woonvisie 2011-2016 zullen de corporaties een minimum kernvoorraad aanhouden van tenminste 2.250 woningen. Volksbelang bezit 1.880 huurwoningen uit de kernvoorraad en Goed Wonen bezit 663 huurwoningen uit de kernvoorraad. De maandelijkse huurprijzen van minimaal 75 % van de huurwoningvoorraad van Volksbelang zullen op of onder de huurtoeslaggrens aangeboden worden (€ 574,35 per maand, prijspeil 1-1-'13).
15. Gemeente en Volksbelang zetten zich in de kernvoorraad in het deel van Volksbelang in elk geval in stand te houden, zolang dat functioneel is voor de huisvesting van de primaire doelgroep van beleid en de aandachtsgroepen.
16. Indien de woningvraag een aanpassing van dit aantal wenselijk maakt, zullen gemeente en Volksbelang zich inzetten om het deel van Volksbelang in de kernvoorraad zoveel mogelijk in overeenstemming met de woningvraag te brengen.

2.2.2 Duurzaamheid en Veiligheid

In de bestaande voorraad willen de corporaties hun woningen verbeteren bij groot-onderhoud of renovatie. Volksbelang streeft er naar een gemiddelde energielabel B van haar bezit.

Het verbeteren van het energielabel heeft een positief effect op de totale woonlasten van de huurders. Immers het energieverbruik daalt bij normaal gebruik en daarmee ook de lasten. Naar verwachting stijgen de lasten voor energie de komende jaren sterker dan de huurprijzen. Beperking van het energieverbruik draagt dus bij aan de betaalbaarheid van wonen.

Afspraken:

17. Volksbelang zal in de periode 2011 tot en met 2015 circa 400 bestaande woningen aanpakken, zodat deze woningen een verbeterd energielabel krijgen.
18. Volksbelang voert complexmatige investeringen uit in dak-, vloer- en gevelisolatie van bestaande woningen.
19. Volksbelang kiest in de nieuwbouw- en beheerplannen voor energiezuinige installaties en duurzame materialen. De nieuwbouwplannen zullen voldoen aan de actuele duurzaamheidseisen.
20. Volksbelang volgt innovatieve ontwikkelingen op het gebied van duurzaamheid en onderzoeken en passen eventueel het gebruik van duurzame energiebronnen toe.
21. Volksbelang en de gemeente zullen aandacht besteden aan voorlichting aan bewoners over energiebewust woongedrag.
22. De gemeente stelt een Nota Duurzaamheid op, die gereed is medio 2013. Volksbelang heeft zitting in het panel voor het opstellen van de nota.
23. Volksbelang zal in de periode 2011 tot en met 2015 in 400 woningen maatregelen treffen waardoor deze voldoen aan de veiligheidsstandaard van Volksbelang. Daarmee voldoen eind 2015 alle woningen aan actuele eisen ten aanzien van veiligheid van de woning.

2.2.3 Herstructurering

24. Volksbelang treedt tijdig in overleg met de gemeente over herstructurering. Met name over het woningtype, de koop- / huurprijscategorieën, de bouwwijze (duurzaamheid) en de doelgroep(en) waarvoor gebouwd gaat worden.
25. Uitgangspunt bij herstructurering is dat de Volksbelang, in overleg met bewoners, een sociaal plan opstellen.

26. De Huurdersvereniging zal betrokken worden bij herstructureringsprocessen en het maken van afspraken met bewoners
27. Volksbelang verwacht in de periode 2012 tot en met 2015 14 huurwoningen te gaan slopen. In haar Ondernemingsplan werd nog uitgegaan van 64 woningen.

2.3 Woonruimteverdeling

28. Volksbelang zal zich blijvend committeren aan een gezamenlijk toewijzingssysteem.
29. Volksbelang werkt met een woonruimteverdeelsysteem via een aanbodmodel. Dit toewijzingsmodel zal binnen de periode van deze afspraken geëvalueerd worden om te bezien of het nog toereikend is.
30. Bij nieuwbouw geschiedt de toewijzing van koopwoningen via loting alleen als hier aanleiding toe is: als de vraag het aanbod in een specifiek nieuwbouwproject overtreft, is het toewijzingsbeleid van toepassing. Bij herziening van de huisvestingswet zal overwogen worden of een toewijzingsbeleid voor specifieke doelgroepen nodig is. Bij de notaris wordt de belangstelling voor koopwoningen geregistreerd, op basis van inschrijving worden de potentiële kopers benaders. Alleen indien nodig, vindt bij de notaris loting voor koopwoningen plaats.
31. Nieuwbouw huurwoningen worden door Volksbelang in een zo vroeg mogelijk stadium aangeboden. Hierdoor hebben eigenaar bewoners een langere periode om hun woning te verkopen en kunnen de 1^e huurders invloed uitoefenen op de afwerking van de woning.
32. Periodiek zal de bestaande samenwerking met partijen voor de toewijzing van steunpuntwoningen (met indicatie) worden geëvalueerd op doelmatigheid en noodzaak.

3 Doelgroepen

3.1 Senioren

Het aantal senioren (personen ouder dan 55 jaar) neemt in de komende jaren sterk toe. Slechts een klein deel van de bestaande huurwoningen is geschikt voor senioren (stand 01-01-2012: 470 woningen inclusief 200 aanleun- en steunpunt- en zorgwoningen).

33. Volksbelang legt het accent in hun nieuwbouwprogramma op nultreden woningen, geschikt voor senioren. Deze woningen zijn ook relatief eenvoudig geschikt te maken voor andere personen met een beperking.
34. Volksbelang labelt voldoende geschikte woningen voor 55-plussers zodat via de toewijzing voldoende senioren in aanmerking kunnen komen.
35. Volksbelang zet zich in om de bestaande voorraad aan te passen waar mogelijk en waar de behoefte bestaat, zodat senioren langer in hun bestaande huurwoning kunnen blijven wonen.
36. De gemeente en de Volksbelang zullen zich bij nieuwbouw maximaal inspannen om in samenwerking met zorgorganisaties een adequate zorginfrastructuur te realiseren.
37. De gemeente zal in het kader van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO) in een vroeg stadium in overleg treden over ingrijpende woningaanpassingen. De gemeente verwacht dat de nultredenwoningen toegankelijk en bruikbaar zijn voor mensen met lichte of ouderdomsbeperkingen. Kleine aanpassingen in voor senioren geschikte woningen, zoals beugels en douchezitjes, drempelsvrij, deurenopeners e.d. worden door Volksbelang aangebracht en betaald.

3.2 Starters en lagere middeninkomensgroepen

De gemeente wil de nog vast te stellen woningbouwplannen herzien, om zo de doelgroep starters en lage middeninkomers beter te bedienen, door onder andere:

- 1) Woningbouw in de huur tot € 800 of koop tot € 186.000 te stimuleren.
- 2) Met de corporaties te bekijken welke mogelijkheden bestaan om de starters en lage middeninkomers beter te faciliteren.
- 3) Open staan voor Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) als mogelijk kostenbesparende manier van woningbouw.

38. Volksbelang zal de 10% beleidsruimte in de verhuur van huurwoningen (zoals bepaald in de EU-regelgeving) zoveel mogelijk inzetten om lage middeninkomens te huisvesten (€ 34.229 tot € 43.000, prijspeil 1-1-2013).
39. Woningen voor senioren en starterswoningen worden in de toewijzing specifiek gelabeld voor de doelgroep. Het overige deel van het woningaanbod wordt niet aan een doelgroep gelabeld. Ook wordt er slechts bij een beperkt aantal grotere woningen een minimum bezettingsnorm gesteld van 3 personen. Hierdoor nemen de slagingskansen van starters en 1- en 2-persoonshuishoudens sterk toe.
40. Volksbelang maakt situationeel gebruik van het instrument Starterslening voor woningen tot € 220.000 totale verwervingskosten. Ook verkoopt Volksbelang situationeel woningen aan lagere inkomens met Slimmer Kopen. Beide instrumenten maken het mogelijk om koopwoningen in de nieuwbouw en bestaande bouw voor deze doelgroepen bereikbaar te maken. Mede afhankelijk van de verkoopprijzen wordt overwogen of deze instrumenten worden ingezet.
41. In de gemeenteraad is, bij de vaststelling van de Woonvisie besloten een aparte discussie te wijden aan het gemeentelijke Startersbeleid. De gemeente zal in 2013 deze discussie voeren. Volksbelang zal worden betrokken bij de discussie.

3.3 Arbeidsmigranten

42. Er zal overleg plaatsvinden met de ZLTO, tuinders, gemeente en Volksbelang om te kijken of er mogelijkheden zijn voor het huisvesten van de tijdelijke werknemers. Een eerste aanzet is gemaakt met een subsidie-toekenning van de Platform31 (voorheen SEV) voor een haalbaarheidsonderzoek naar de huisvestingsmogelijkheden van tijdelijke arbeidsmigranten.
43. Veel gemeenten in Nederland worden geconfronteerd met de toestroom van arbeidsmigranten. Regio West-Brabant doet in 2012 onderzoek naar huisvestingsbehoefte van arbeidsmigranten. Volksbelang en de gemeente bespreken de resultaten van dit onderzoek zodra ze bekend zijn. Indien nodig worden in samenspraak huisvestingsmogelijkheden voor arbeidsmigranten onderzocht en gerealiseerd.

3.4 Statushouders

44. Volksbelang en de gemeente zien de huisvesting van statushouders als een gezamenlijke verantwoordelijkheid.
45. Volksbelang zal zich inspannen om aan haar verplichtingen te voldoen. Zij zal structureel overleggen met de gemeente over de voortgang in invulling van de taakstelling.

3.5 Kwetsbare doelgroepen

Sinds enkele jaren is er een 6 wekelijks MASS overleg in de gemeente Drimmelen. Het betreft een casuïstiek overleg tussen de belangrijkste hulpverlenende instellingen, politie, gemeente en corporaties. Inwoners van de gemeente waarbij sprake is van een hulpvraag door vaak meervoudige problematieken worden hier besproken en er wordt gekeken welke hulp of oplossingen er nodig zijn om de situatie te verbeteren. De lijnen zijn kort en iedere cliënt heeft een casemanager die verantwoordelijk is.

46. Volksbelang neemt actief deel aan dit overleg en bieden wanneer nodig ondersteuning en eventueel hulp (urgentie) bij problemen die te maken hebben met huisvesting.
47. Huurders van Volksbelang worden actief in het MASS overleg ingebracht. Daar waar nodig wordt Volksbelang ondersteund in de hulpvraag van huurders.

4 Betaalbaarheid

4.1 Verkoop bestaande huurwoningen

In verband met het faciliteren voor de doelgroep lage middeninkomens behoort verkoop van huurwoningen tot de mogelijkheden.

De corporaties zijn primair sociale verhuurder, maar geven ook invulling aan wensen voor eigen woningbezit. Daarnaast is verkoop nodig om middelen te generen om te kunnen blijven investeren. De corporaties realiseren nieuwbouwwoningen in de vrije verkoop en voor koopstarters (eventueel met een Starterslening of via Slimmer Kopen). Ook verkopen de corporaties woningen uit haar woningvoorraad. Een aantal woningen is aangewezen voor verkoop. Dat betekent dat de woning eerst wordt aangeboden aan de zittende huurder (in de verkoopprijs wordt rekening gehouden met zelf aangebrachte verbeteringen) en bij opzegging van de huur verkocht wordt (tegen marktwaarde).

Afspraken:

48. Ter bevordering van het eigen bezit kan Volksbelang overgaan tot verkoop van individuele woningen uit haar bezit, op basis van strategisch voorraadbeheer.
49. De verkoop dient bij te dragen aan de differentiatie in de kern en een verbetering van het woon- en leefklimaat.
50. Deze verkoop geschiedt bij voorkeur aan de zittende huurder en wel conform de regels van het BBSH.
51. Volksbelang heeft als doelstelling in haar Ondernemingsplan opgenomen om 40 bestaande huurwoningen (gemiddeld 8 per jaar) te verkopen. Dit om zowel volkshuisvestelijke redenen (stimuleren eigen woningbezit, aanbieden betaalbare koopwoningen) als financiële redenen (inkomstenbron t.b.v. investeringen in nieuwbouw en bestaande woningvoorraad). In 2011 en 2012 zijn 14 woningen verkocht. De doelstelling voor de periode 2013 -2015 is 26 woningen te verkopen.

4.2 Achtervang borgbare investeringen

De gemeente kent reeds een generieke achtervangovereenkomst met het WSW, wat Volksbelang in staat stelt onder WSW-borging leningen aan te trekken voor die investeringen op het grondgebied van de gemeente, die voor borging in aanmerking komen. Volksbelang kan daardoor instaan voor een ruime mate van betaalbaarheid van de woningvoorraad. De gemeente continueert deze generieke achtervangovereenkomsten. Volksbelang continueert de afgegeven vermogensbepaling (obligo).

4.3 Huurachterstanden, schuldhulpverlening

Volksbelang en gemeente werken samen bij het tegengaan van huurachterstanden. Volksbelang voert een actief en streng aanmaningsbeleid en probeert op deze manier te voorkomen dat schulden hoog oplopen. Huurders worden actief benaderd en er wordt geprobeerd tot een oplossing te komen door het afsluiten van een betalingsregeling of om de huurder(s) door te verwijzen naar schuldhulpverlening. De corporaties, gemeente en Surplus zijn in 2011 gestart met het project Budgetcoaches. De budgetcoaches zijn vooral bedoeld om mensen in een vroegtijdig stadium hulp te bieden bij het op orde krijgen van de administratie en betalingsverplichtingen.

Afspraken:

52. Huurders met betaalachterstanden worden actief benaderd door Volksbelang, waarbij maatregelen worden ingezet zoals betalingsregelingen.
53. Volksbelang zal zich maximaal inspannen om huisuitzettingen te voorkomen.
54. Het project budgetcoaches wordt begin 2013 geëvalueerd. Alle partijen zullen zich maximaal inzetten voor voortzetting bij een positieve uitkomst.
55. Er is structureel overleg tussen de gemeente en Volksbelang over schuldproblematiek en de aanpak.

5 Wonen, zorg en welzijn

Wonen, zorg en welzijn zal dichterbij elkaar gebracht moeten worden. De vraag naar zorg en welzijn zal groter worden door de vergrijzing, door decentralisatie en maatwerk zal mogelijk moeten zijn. Ouderenhuisvesting in het kader van de AWBZ zullen gedwongen worden de verhuurmarkt te betreden. Ook hier zullen corporaties moeten gaan samenwerken met de zorgorganisaties.

Afspraken:

56. Na vaststelling van het Rijksbeleid over het scheiden van wonen en zorg zullen de partijen hierover in overleg treden met elkaar.
57. De partijen blijven deelnemen aan het beleidsoverleg WMO (BWO-overleg).

6 Leefbaarheid en buurtbeheer

Afspraken:

58. Alle partijen zullen zich blijvend inzetten voor het dorpsgericht werken en de projecten die hieruit voortvloeien.
59. Alle partijen nemen actief deel aan de periodieke wijkschouwen, diverse overleggen en wijksprekken.
60. Bij de zorg voor de woonomgeving is het uitgangspunt dat de gemeente als eerste verantwoordelijk is voor de inrichting van de woonomgeving. Ingevolge het BBSH draagt Volksbelang bij aan de leefbaarheid in de buurten en wijken waar haar woongelegenheden zijn gevestigd. Hierover vindt afstemming plaats over initiatieven voor verbeteren van de leefbaarheid en worden prioriteiten in onderling overleg vastgesteld. De gemeente blijft hierbij primair verantwoordelijk.
61. Zelfs indien gemeente en Volksbelang gezamenlijk de woonomgeving beheren blijft eenieders verantwoordelijkheid bestaan voor een zo hoog mogelijk maatschappelijk rendement en sociale veiligheid.

62. De gemeente en Volksbelang zullen de betrokken bewoners betrekken bij de ontwikkeling van de plannen voor de woonomgeving.
63. De gemeente en Volksbelang stemmen werkzaamheden op het vlak van woningverbetering, verbetering van de woonomgeving (waaronder werkzaamheden aan straten en riolering door gemeente) met elkaar af, met als doel de overlast voor de bewoners te beperken en onnodig kosten te voorkomen.

7 Procesafspraken

7.1 Transparantie

Partijen hechten aan transparantie over hun onderlinge afspraken, waar gepaste vertrouwelijkheid geen rol speelt. Deze afspraken hebben daarom een openbaar karakter.

7.2 Monitoring

Partijen zullen zeker jaarlijks, of op aangeven van een der partijen, de voortgang en actualiteit van deze afspraken monitoren. Waar nodig zullen partijen de afspraken aanpassen aan gewijzigde omstandigheden en inzichten. De resultaten daarvan zullen eveneens openbaar zijn.

7.3 Overlegstructuur

Drie maal per jaar zal overleg plaatsvinden op bestuurlijk niveau tussen de gemeente en de corporaties, onder de noemer van 'Bestuurlijk Overleg'. Hieraan nemen deel: de wethouder, hoofd afdeling Grondgebied, ambtelijke beleidsmedewerker wonen en de corporaties. Ook is er structureel overleg op ambtelijk niveau met de corporaties. Tweemaal per jaar komt de stuurgroep Dorpsgericht werken, waarin alle partners vertegenwoordigd zijn, bijeen.

Volksbelang zal structureel overleg voeren met de Huurdersvereniging Woonbelang zoals is overeengekomen in de Samenwerkingsovereenkomst tussen Huurdersvereniging Woonbelang en de corporaties (getekend d.d. 30 aug. 2011).

7.4 Begrippen, definities en afkortingen

Definities conform de woonvisie 2011-2016, tenzij anders vermeld in deze prestatieafspraken. Belangrijkste definities:

Goedkope huurwoning: huurwoning met een huur beneden de aftoppingsgrens van de huurtoeslag. Indien de woning bestemd is voor 1 of 2 personen, geldt de aftoppingsgrens voor 1- of 2-persoonshuishoudens, anders geldt de grens van 3- of meerpersoonshuishoudens.

Goedkope koopwoning / sociale koopwoning: woning met een taxatiewaarde onder de grens van de starterswoning (volgens gemeentelijk beleid).

Levensloopbestendige woning: woning met alle voorzieningen (woonkamer, badkamer, toilet, keuken en minimaal één slaapkamer) bereikbaar zonder trap. Ook wel geschikte woning genoemd of levensloopgeschikt.

Nieuwe doelgroep: starters en lage middeninkomers: huishoudens met een gezamenlijk huishoudensinkomen tot ongeveer € 43.000 bruto/jaar.

Prijscategorieën koop en huur

Prijsklassen 2011	Koop (prijspeil 1-1-2012)	Huur (prijspeil 1-1-2013)
Goedkoop	≤ € 186.000	Onder aftoppingsgrens huurtoeslag (nu € 562)
Middelduur	€ 186.000- € 275.000	Onder huurtoeslag (nu € 665)
Duur	≥ € 275.000	Boven huurtoeslag

Goedkope koop wordt ook wel sociale koop genoemd en onder sociale huur worden woningen verstaan in het goedkope en middeldure segment verstaan.

Senioren: mensen van 55 of ouder

Seniorenwoning: levensloopbestendige woning die toegewezen wordt aan senioren.

Starters: meerderjarige personen die op zoek zijn naar een zelfstandige koop- of huurwoning, na verhuizing geen koopwoning achterlaten en ook niet binnen de huursector doorstromen. Met een maximaal gezamenlijk huishoudensinkomen van € 43.000 bruto/jaar.

Starterswoning: woning voor starters, duurzaam beschikbaar voor de doelgroep. De starterskoopwoning heeft een prijs (evt. na aftrek korting met Slimmer Kopen of Starterslening) niet hoger dan het Provinciale niveau: € 186.000 (prijspeil 1-1-2011). Een startershuurwoning heeft een rekenhuur onder de huurtoeslaggrens.

De prestatieafspraken zijn overeengekomen in tweevoud en ondertekend te Made op 8 april 2013

Namens de Woningstichting Volksbelang,



Drs. E.W.T. van den Einden, directeur-bestuurder

Namens de Gemeente Drimmelen,



Dhr. A.J.G. Oomen, wethouder