



13/0246663

PRESTATIEAFSPRAKEN 2013-2015

Wonen Limburg, Woonwenz en gemeente Horst aan de Maas.



Vervolg PRESTATIEAFSPRAKEN WONINGCORPORATIES.

Inleiding

De gemeente Horst aan de Maas en de twee in de gemeente werkzame woningcorporaties Wonen Limburg en Woonwenz hebben medio 2012 aangegeven gezamenlijk prestatieafspraken te willen maken.

Het voorliggende document bevat de prestatieafspraken voor de periode 2013 tot en met 2015. Het vaststellen van prestatieafspraken betekent het werken aan gezamenlijk geformuleerde visie, ambities en doelen.

Om te komen tot onderhavige prestatieafspraken heeft op 30 en 31 januari 2013 een heisessie plaatsgevonden met Wonen Limburg, Woonwenz en de gemeente. Tijdens deze sessie hebben alle drie de partners, hun visie/ambitie t.a.v. het wonen in Horst aan de Maas en hun eigen rol daarin gepresenteerd. Markante beelden uit deze presentaties en de discussie tussen de partners zijn:

De grote dynamiek binnen Horst aan de Maas op zowel economisch als ook sociaal-cultureel vlak: er gebeurt wat in deze gemeente.

Het op verantwoorde wijze toevoegen van nieuwe woningen door de corporaties: actief sturen op het voorkomen van leegstand, kernen in grotere samenhang bezien.

Leefbaarheid: het scheppen van randvoorwaarden voor sociale cohesie. De gezamenlijke verantwoordelijkheid gaat verder dan het bouwen en verhuren van woningen en strekt zich duidelijk ook uit over een prettige en veilige leefomgeving, vitaliteit in de woonomgeving, randvoorwaarden zoals op de gemeenschap gerichte voorzieningen en aandacht voor de huisvesting van doelgroepen (de sociale agenda).

Gezamenlijke aandacht voor duurzaamheid zowel qua duurzaam bouwen als ook nu bouwen wat over 50 jaar nog relevant is.

Bij het maken van de prestatieafspraken zijn de volgende thema's – in samenhang – cruciaal: clustering (het bezien van de kernen in grotere samenhang), duurzaamheid (beperken woonlasten, treffen energetische voorzieningen en gebruiken onderhoudsarme materialen en constructies, duurzaamheid van de omgeving, gezonde woningmarkt in stand houden middels o.a. flexibilisering) en leefbaarheid (het samenspel tussen wonen – gevarieerd, goed en betaalbaar -, werken en het voorzieningenniveau; waarbij sociale cohesie – wat willen de mensen zelf en hoe kunnen de organisaties dat faciliteren - cruciaal is). Op deze drie thema's is ingezoomd.

De opdracht voor de prestatieafspraken is vervolgens als volgt geformuleerd:

- Kernen niet solitair maar in samenhang bezien (met oog voor de regio);
- Gezamenlijke aandacht voor duurzaamheid zowel qua duurzaam bouwen (energetisch) als ook nu bouwen wat over 50 jaar nog relevant is (gericht op de doelgroepenontwikkeling), leegstand te allen tijde voorkomen.
- Sturende afspraken formuleren over de kwaliteit van de opgaven per kern en/of cluster van kernen vanuit een duiding van de identiteit van de kernen. De afspraken betreffen naast de woonbehoefte ook de gemeenschapvoorzieningen (vitaliteit en leefbaarheid van dorpen) en de gebiedgerichte benadering gericht op de toekomst (ontmoetingsprojecten, dagvoorziening, sociale wijkteams en dergelijke)
- Afspraken over de huisvesting van bijzondere doelgroepen zoals nieuwkomers, vluchtelingen, arbeidsmigranten en bijzondere doelgroepen.
- Kritische blik op ambities, per jaar monitoren om afspraken tussentijds bij te kunnen stellen n.a.v. nieuwe ontwikkelingen. Zorg en onderwijs meenemen in analyses en afspraken.

Vervolg PRESTATIEAFSPRAKEN WONINGCORPORATIES.

Raadinformatiebijeenkomst 22 oktober 2013

De gemeenteraad en de dorpsraden zijn tijdens deze raadsinformatiebijeenkomst door de wethouders en bestuurders van de corporaties bijgepraat over de volgende onderwerpen:

- de thema's van de prestatieafspraken;
- het aspect sociale huur;
- de toekomst van de woningmarkt in de gemeente.

Ook de huurdersvereniging was bij deze avond aanwezig.

Door de corporaties is toegelicht voor welke doelgroep sociale huurwoningen bestemd zijn, aan welke voorwaarden moet worden voldaan (bijv inkomensgrens) en hoe het toewijzingsbeleid van Wonen Limburg werkt. Vervolgens is ingegaan op de gezamenlijke visie ten aanzien de woningmarkt in Horst aan de Maas. Objectieve onderzoeksresultaten vormen de basis voor de bepaling van de behoefte:

- de huishoudensontwikkeling van E,til;
- actuele vraag naar huurwoningen op basis van de gegevens van Wonen Limburg;
- het rapport van Companen naar de omvang van de kernvoorraad sociale huurwoningen.

Dit zal jaarlijks worden gemonitord zodat de gewijzigde trends vroegtijdig worden gesignaleerd.

Uitgangspunt is een duurzame woningmarkt!

Naar aanleiding van de presentatie heeft de raad heeft de volgende opmerkingen gemaakt:

- Ouderen en starters trekken weg uit de kleine kernen omdat er geen geschikte woningen zijn (transformatie);
- In het verleden zijn met name in de kleine kernen huurwoningen verkocht, maar er zijn geen nieuwe huurwoningen bijgebouwd;
- Er dient gebouwd te worden voor de behoefte;
- Er dienen meetbare prestatieafspraken te worden gemaakt. Deze dienen ook geëvalueerd te worden;
- Gesproken is over de concurrentie tussen beide corporaties;
- Hoe is de behoefte uitgesplitst naar verschillende doelgroepen, aan de vraag en aanbodzijde;
- Aandacht voor de doelgroep jeugd;
- Kan het toewijzingsbeleid worden aangepast?
- Woonconcepten ontwikkelen voor een duur van 20 jaar of hybride oplossingen;
- Hoe om te gaan met de groep huurders die boven de inkomensgrens valt (zgn 'scheefwoners'). Hoe kan deze groep worden gestimuleerd om te huren in het duurdere segment danwel een woning te kopen;
- Dilemma: (teveel) bouwen nu is leegstand in toekomst;
- Kleine kernen, grote zorgen;
- Clusters van kernen niet maken zonder daarover eerst met de kernen zelf te discussiëren;
- Kwaliteit van wonen is meer dan alleen stenen stapelen, de leefbaarheid is van belang;
- Afspraken monitoren;
- Meetbaarheid van prestatieafspraken;
- Analyse maken de doelgroep ouderen, behoefte en mogelijkheden van bestaande locaties in beeld brengen;
- Aandacht voor herontwikkeling bestaand vastgoed.

Vervolg PRESTATIEAFSPRAKEN WONINGCORPORATIES.

Waar mogelijk zijn deze aandachtspunten meegenomen in het uitvoeringsprogramma. Zoals eerder aangegeven worden de afspraken gemonitord en jaarlijks bijgesteld. Aandachtspunten die nu niet terug komen in de prestatieafspraken, hebben uiteraard wel aandacht in de periodieke overleggen die plaatsvinden.

Format prestatieafspraken

De prestatieafspraken vormen enerzijds een uitwerking van het ingezette beleid van de verschillende partijen en geven anderzijds mogelijk ook aanleiding voor vorming en aanpassing van beleid. Uitgangspunt is een gezamenlijke strategische visie.

Deze prestatieafspraken bestaan uit twee delen:

1. Meerjarige prestatieafspraken op strategisch niveau

De meerjarige prestatieafspraken worden afgesloten voor een periode van twee jaar en vormen het kader voor concretere per jaar te maken afspraken.

2. Uitvoeringsplannen

Aan het einde van ieder jaar worden uitvoeringsplannen gemaakt voor het volgende jaar. Deze uitvoeringsplannen worden afgesloten voor één jaar.

Voor de monitoring van de uitvoeringsplannen wordt gebruik gemaakt van een overzicht (uitvoeringsplan 2014). Hierin is aangegeven welke concrete afspraak er is gemaakt, wie hiervoor verantwoordelijk is en/of wanneer deze gerealiseerd wordt.

Demografische ontwikkelingen

De gemeente Horst aan de Maas krijgt tot 2032 te maken met een lichte bevolkingsgroei en een veranderende bevolkingssamenstelling (Etil prognose 2012). Ook het aantal huishoudens blijft groeien tot circa 2032. Die toename is met name het gevolg van gezinsverdunding en een langere levensverwachting. Dit uit zich vooral in een groei van het aantal oudere huishoudens en eengezinshuishoudens. Het aandeel jongere huishoudens blijft nagenoeg gelijk.

Als gevolg van deze veranderende bevolkingsamenstelling is er vooral een groeiende behoefte aan nultredenwoningen (appartement of grondgebonden) voor senioren en huurwoningen voor starters. Een gedeelte van de bestaande woningvoorraad dient waarschijnlijk aangepast te worden om aan de behoefte te kunnen voldoen. Voor starters (jongeren en/of startend op de kopersmarkt) biedt nieuwbouw of de bestaande voorraad betaalbare eengezinswoningen ook mogelijkheden tot toetreding op de woningmarkt. De stimuleringsregelingen van de gemeente Horst aan de Maas dragen hier ook aan bij.

Bestaande situatie en ambities

De gemeente Horst aan de Maas heeft de planvoorraad van de woningbouwplannen per kern afgestemd op de lokale behoefte op basis van de Etil cijfers 2012. De plannen van de corporaties zijn hierin meegenomen.

De corporaties hebben een gedeelde visie en strategie ten aanzien van hun opereren in de markt en de positie van hun woningbezit. Binnen de gemeentelijke prioritering zullen zij hun nieuwbouwplannen gefaseerd over de komende jaren uitwerken en realiseren. Daarnaast komen tevens hun ambities ten aanzien van renovatie, transformatie, sloop en verkoop van bezit aan de orde.

Vervolg PRESTATIEAFSPRAKEN WONINGCORPORATIES.

Indien een der partijen grondposities heeft, zal bij de ontwikkeling van nieuwe projecten vanuit gezamenlijk volkshuisvestelijk belang in eerste instantie contact gezocht worden tussen gemeente en corporaties, voordat in deze derden benaderd zullen worden.

In het uitvoeringsprogramma dat is bijgevoegd, zijn de plannen en ambities van de verschillende partijen weergegeven. Het weergegeven programma is het resultaat van een kerngewijze invalshoek. Per kern worden de voornemens aangaande nieuwbouw, renovatie, transformatie, verkoop en sloop vastgelegd en zijn de betreffende plannen benoemd. Cumulatief geeft dit het beeld voor gemeente Horst aan de Maas als geheel. Het schema is ingevuld op basis van voortschrijdend inzicht en is richtinggevend. Het is geen weergave van de prestaties op zich, maar een weergave van gezamenlijke verwachtingen. Het schema geeft aanleiding voor afstemming en zal jaarlijks worden geactualiseerd.

Er wordt onderscheid gemaakt tussen plannen op korte termijn (tot en met 31-12-2014) en langere termijn (vanaf 1-1-2015). Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen harde en zachte plannen. Harde plannen zijn projecten waarover besluitvorming heeft plaatsgevonden en waarvan redelijkerwijs wordt verwacht dat ze binnen de aangegeven periode zullen worden opgeleverd. Deze projecten zijn voorzien in de meerjarenbegroting en opgenomen in de jaarlijkse begroting van de corporaties. Zachte plannen bevinden zich meestal nog in de initiatieffase van een project.

Vervolg PRESTATIEAFSPRAKEN WONINGCORPORATIES.

VOORNEMENS

Partijen spreken hun voornemen uit:

In de onderhavige overeenkomst in algemene zin afspraken met elkaar te maken op het gebied van wonen en leefbaarheid, met behoud van eigen posities en verantwoordelijkheden. De gemeente heeft een bredere en algemene verantwoordelijkheid ten aanzien van de lokale markt als geheel en de volkshuisvesting in het bijzonder. Gemeente en corporaties stemmen hun beleid op het gebied van de volkshuisvesting op elkaar af. De corporaties hebben en houden de primaire verantwoordelijkheid voor het huisvesten van doelgroepen die zijn aangewezen op de sociale huursector.

Strategische prestatieafspraken te maken voor een periode van twee jaar en jaarlijks concretere uitvoeringsplannen te maken voor de duur van de overeenkomst.

De afspraken jaarlijks bestuurlijk te evalueren. Tijdens de ambtelijke tussentijdse evaluaties zal rekening en verantwoording worden afgelegd indien bepaalde afspraken niet gehaald zijn of bijgesteld worden.

Zich in te spannen de prestatieafspraken gerealiseerd te krijgen.

Voorhanden zijnde rapporten, nota's en notities te gebruiken als onderlegger voor het maken van afspraken.

Aldus ondertekend te Horst op

Gemeente Horst aan de Maas
De heer C.H.C van Rooij

Wonen Limburg
De heer W. Hazeu

Woonwenz
De heer F. van Engelen

Vervolg PRESTATIEAFSPRAKEN WONINGCORPORATIES.

INHOUDSOPGAVE

ALGEMEEN

I MEERJARIGE PRESTATIEAFSPRAKEN OP STRATEGISCH NIVEAU

1. BESCHIKBAARHEID EN BETAALBAARHEID
2. (BIJZONDERE) DOELGROEPEN
3. LEEFBAARHEID
4. BOUWPRODUCTIE EN STEDELIJKE VERNIEUWING
5. ENERGIE EN DUURZAAMHEID
6. OVERIG

II PRESTATIEAFSPRAKEN UITVOERINGSPLAN 2014

Bijlage 1: Kwantitatief onderzoek naar sociale huurwoningen op kernniveau d.d. 31 juli 2013 door Gemeente Horst aan de Maas, Woonwenz en Wonen Limburg

Bijlage 2: onderzoek kernvoorraad Horst aan de Maas door Companen 2012

Bijlage 3: woningbouwprogramma 2010-2020 gemeente Horst aan de Maas

Vervolg PRESTATIEAFSPRAKEN WONINGCORPORATIES.

ALGEMEEN

De ondergetekenden:

Gemeente Horst aan de Maas conform artikel 171 van de gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar Burgemeester, de heer C.H.C. van Rooij, hierna te noemen "gemeente".

en

Wonen Limburg, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer W. Hazeu;

Woonwenz, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer F. van Engelen;

Wonen Limburg en Woonwenz, hierna te noemen "corporaties".

Aanleiding

De gemeente en de corporaties vinden het wenselijk om op basis van gelijkwaardigheid concrete (en voor zover mogelijk) toetsbare prestatieafspraken te maken.

Betekenis van de overeenkomst

Gelet op het bovenstaande nemen partijen door middel van deze overeenkomst een inspanningsverplichting op zich om de prestatieafspraken uit deze overeenkomst gerealiseerd te krijgen.

De voortgang en realisatie van de gemaakte afspraken worden ambtelijk in beginsel per kwartaal en bestuurlijk jaarlijks getoetst.

Uitgangspunt van deze afspraken is dat partijen de gemaakte afspraken nakomen, tenzij dit niet mogelijk is als gevolg van gewijzigde wet of regelgeving.

Vervolg PRESTATIEAFSPRAKEN WONINGCORPORATIES.

I. MEERJARIGE PRESTATIEAFSPRAKEN OP STRATEGISCH NIVEAU

Vervolg PRESTATIEAFSPRAKEN WONINGCORPORATIES.

I. MEERJARIGE PRESTATIEAFSPRAKEN OP STRATEGISCH NIVEAU

1. BESCHIKBAARHEID EN BETAALBAARHEID

- 1.1 De corporaties informeren de gemeente jaarlijks over de samenstelling, prijs en kwaliteit van hun bezit en ambities voor de komende jaren binnen de gemeente Horst aan de Maas.
- 1.2 De corporaties zorgen voor voldoende betaalbare woningen voor de primaire doelgroep. De corporaties zorgen ervoor dat het merendeel van de vrijkomende woningen met een subsidiabele huurprijs van maximaal de liberaliseringsgrens wordt toegewezen aan huishoudens behorend tot de primaire doelgroep.
- 1.3 De gemeente informeert de corporaties over de volgens haar noodzakelijke woningvoorraad per kern voor de primaire doelgroep. De gemeente baseert zich hierbij op de E'til cijfers. De gemeente wenst hierbij jaarlijks met de corporaties te overleggen over welke minimale voorraad sociale huurwoningen volgens haar per kern behouden dient te blijven c.q. ontwikkeld moet worden om afdoende de aanwezige/toekomstige vraag in de markt te kunnen beantwoorden. Hierbij worden tevens markt- en verhuur, verkoopgegevens betrokken.
- 1.4 Corporaties en gemeente bespreken jaarlijks met elkaar de ontwikkelingen en effecten van het door elke corporatie toegepaste woningtoewijzingssysteem. Specifieke aandacht hebben hierbij eventuele schrijnende gevallen.

UITVOERINGSPLAN 2014 BESCHIKBAARHEID EN BETAALBAARHEID

Minimale voorraad sociale huurwoningen

De gemeente en de corporaties hebben onderzoek verricht naar de vraag en aanbod van sociale huurwoningen per kern. Voorlopig wordt de bestaande situatie op 1-1-2013 als uitgangspunt gehanteerd. Jaarlijks maken de partijen een gezamenlijke analyse van vraag en aanbod van sociale huurwoningen per kern. Het aantal verkochte woningen maakt hier onderdeel van uit. Op basis van deze gegevens treden partijen jaarlijks in overleg over de gewenste minimale voorraad sociale huurwoningen per kern en wordt bezien in hoeverre bijstelling van de bestaande alsook planvoorraad sociale huurwoningen per kern noodzakelijk is om in de lokale behoefte te voorzien. (nrs 35 en 37 uitvoeringsprogramma)

Verkoop bestaande woningen

Bij de verkoop van de bestaande huurwoningen, zullen de corporaties rekening houden met het totaal aandeel van huurwoningen in een kern. Zodra door verkopen dit aandeel aanzienlijk verminderd wordt, zullen partijen hierover in overleg treden.

Jaarlijks overzicht mutaties

Dit wordt meegenomen in jaarlijkse analyse.

Vervolg PRESTATIEAFSPRAKEN WONINGCORPORATIES.

2. (BIJZONDERE) DOELGROEPEN

- 2.1 De corporaties spannen zich in om via (vervangende) nieuwbouw en/of renovatie, transformatie c.q. herstructurering de bestaande voorraad aan te passen aan de kwalitatieve vraag (senioren, starters, e.d.). Zie ook: "4. Bouwproductie en stedelijke vernieuwing".
 - 2.2 Een grote groep van oudere huishoudens wil binnen de bestaande (sociale) omgeving en in de eigen woning blijven wonen. Op latere leeftijd is dit niet altijd gemakkelijk en zullen aanvullende voorzieningen in de sfeer van fysieke elementen en hulp nodig zijn. Gemeente en corporaties verrichten samen met de betrokken instellingen onderzoek naar de behoefte, de mogelijkheid en het aanbod van de voorzieningen die ertoe kunnen leiden dat ouderen zo lang als zij dat voor wenselijk en voor mogelijk houden, zelfstandig kunnen blijven wonen. De gemeente neemt de regierol op zich.
 - 2.3 De gemeente zal de taakstelling inzake statushouders kenbaar maken aan de corporaties en de corporaties zorgen voor huisvesting.
 - 2.4 De corporaties dragen zorg voor de huisvesting van woonurgenten.
 - 2.5 De corporaties hebben de verantwoordelijkheid voor de exploitatie van standplaatsen en huurwoningwagens, voorzover deze in hun bezit zijn. De gemeente heeft de verantwoordelijkheid voor de exploitatie van standplaatsen in Meerlo en Sevenum.
-

UITVOERINGSPLAN 2014 (BIJZONDERE) DOELGROEPEN

Huisvesten van bijzondere doelgroepen

Bij de bouwproductie wordt waar mogelijk specifiek rekening gehouden met het huisvesten van bijzondere doelgroepen. (nrs 39 en 40 uitvoeringsprogramma, ontwikkeling nieuwe concepten)

Woningen voor mensen met een beperking

De corporaties stellen woningen beschikbaar voor mensen met een beperking. Hierbij wordt nadrukkelijk gekeken om oplossingen te zoeken op basis van de resultaten uit de visie Wonen Welzijn Zorg. Partijen gaan in gesprek en maken beleid ten aanzien van de uitstroom van mensen naar de woningmarkt vanuit instellingen.

(nr 12 uitvoeringsprogramma)

Wonen Welzijn Zorg

De corporaties onderzoeken de geschiktheid (levensloopbestendigheid) van de eigen voorraad aan sociale huurwoningen en stellen een plan op voor transformatie cq renovatie waar nodig. Afstemming met de gemeente over de behoefte (Wonen Welzijn Zorg) en met partners in de zorg vindt plaats. (nrs 11, 34 en 40 uitvoeringsprogramma)

Vervolg PRESTATIEAFSPRAKEN WONINGCORPORATIES.

Huisvesting van statushouders.

- De corporaties zorgen voor de huisvesting van statushouders binnen de hiervoor van rijksweg gestelde termijn van 12 weken.
- Huisvesting heeft bij voorkeur plaats in Horst, Sevenum of Grubbenvorst vanwege het daar aanwezige voorzieningenniveau.
- De maatschappelijke begeleiding ligt bij de gemeente waarbij nadrukkelijk wel sprake is van een zich terugtrekkende overheid en derhalve een goede monitoring aan de orde is.

(nr 26 uitvoeringsprogramma)

Woonurgenten waaronder arbeidsmigranten.

Geconstateerd wordt dat er behoefte is aan woningen voor urgente woningzoekenden. Ook wordt geconstateerd dat de aanwezigheid van arbeidsmigranten een structureel fenomeen is. Er is behoefte aan woningen voor het huisvesten van arbeidsmigranten. In beginsel is deze groep aangewezen op het reguliere woningaanbod. Arbeidsmigranten dienen dan ook de reguliere inschrijvingsprocedure te volgen. Voor Wonen Limburg via "Thuis in Limburg". Het huisvesten van meerdere arbeidsmigranten in een woning zonder gezinsbinding behoort tot de mogelijkheden. Waar dit gebeurt, dienen goede afspraken over begeleiding gemaakt te worden, waarbij ook partijen als uitzendorganisaties e.d. in voorkomend geval een belangrijke rol spelen. Op overbewoning wordt toegezien.

Wonen Limburg kent in het woonruimteverdeelsysteem Thuis in Limburg, in de reguliere verhuur, geen urgentie meer, uitgezonderd in zeer beperkte gevallen om ernstige medische redenen en herstructurering. Om toch oog te houden voor mensen die tussen wal en schip dreigen te vallen is het speerpunt woonurgenten groepen en arbeidsmigranten opgezet. Dit speerpunt heeft als doel het ontwikkelen van vernieuwende woonconcepten voor deze groep.

Huisvesting vanuit het speerpunt woonurgenten gebeurt in principe vanuit een tijdelijkheid, een tussenstap naar reguliere huisvesting.

Voor huisvesting van arbeidsmigranten richt Woonwenz zich, binnen het reguliere woningbezit, uitsluitend op de groep 'long stay'.

(nrs 5, 7, 21, 22, 24 en 25 uitvoeringsprogramma)

Huisvesting van woonwagenbewoners.

De corporaties hebben een taak in het huisvesten van woonwagenbewoners, maar geen huisvestingsplicht. Eventuele overname van standplaatsen en wagens is voor Wonen Limburg bespreekbaar als alle randvoorwaarden goed geregeld zijn.

(nr 27 uitvoeringsprogramma)

3. LEEFBAARHEID

- 3.1 De gemeente en corporaties leveren een bijdrage aan de leefbaarheid van de kern cq wijk. De corporaties kijken daarbij nadrukkelijk naar hun bezit.

Vervolg PRESTATIEAFSPRAKEN WONINGCORPORATIES.

- 3.2 De corporaties en gemeente geven uitvoering aan het beleid waarbij wordt aangesloten bij initiatieven van dorpen cq wijken gericht op de versterking van de leefbaarheid. Initiatieven kunnen ook worden gestimuleerd.
 - 3.3 De corporaties leveren waar mogelijk passend binnen kaders (leefbaarheidsfonds en bewonersbudgetten) bijdragen aan gemeenschapsvoorzieningen (vitaliteit en leefbaarheid) en aan projecten gericht op een toekomstige gebiedsbenadering (ontmoetingsprojecten, dagvoorziening, sociale wijkteams en dergelijke). De corporaties en de gemeente maken hierover sturende afspraken.
 - 3.4 Gemeente en corporaties betrekken elkaar in een vroegtijdig stadium bij substantiële investeringen in fysieke voorzieningen voor leefbaarheid in wijk of dorp.
 - 3.5 Indien leefbaarheidsproblemen zich op grote schaal voordoen, dient de aanpak gebaseerd te zijn op een integrale visie van de wijk of het gebied. De gemeente en corporaties zorgen gezamenlijk vanuit hun verantwoordelijkheden voor de opstelling van een integrale visie.
 - 3.6 Gemeente en corporaties participeren in de verdere ontwikkeling van de Sociale Wijkteams.
-

UITVOERINGSPLAN 2014 LEEFBAARHEID

Leefbaarheid

Partijen hechten grote waarde aan leefbare dorpen en wijken. Er is aandacht voor een aangename en veilige woonomgeving. Mensen voelen zich welkom in hun dorp of wijk. Partijen vinden daarbij vier kernfuncties van belang: ontmoeting, onderwijs, sport en cultuur. Ook werk/participatie speelt in dit kader een belangrijke rol.

Basisvoorzieningen.

Partijen hechten belang aan de aanwezigheid van basisvoorzieningen in de dorpen en wijken. De gemeente investeert in onderwijsvoorzieningen en in sportaccommodaties. Corporaties en gemeenten investeren passend binnen het beleid van de organisaties zo mogelijk gezamenlijk in voorzieningen die de leefbaarheid in dorpen en wijken bevorderen. Zij sluiten zoveel mogelijk aan bij initiatieven die in wijken of dorpen ontstaan.
(nrs 2, 3, 4, 9 en 17 uitvoeringsprogramma)

Budget leefbaarheidprojecten.

Partijen hechten belang aan het structureel beschikbaar hebben van een budget voor leefbaarheidprojecten. Dit maakt het mogelijk om snel in te kunnen spelen op initiatieven van burgers. Dit budget kan op verzoek van dorpen en wijken beschikbaar gesteld worden voor activiteiten die de leefbaarheid van het dorp of wijk ten goede komen.
Op verzoeken wordt binnen 8 weken beslist.
(nrs 10, 30 en 31 uitvoeringsprogramma)

Vervolg PRESTATIEAFSPRAKEN WONINGCORPORATIES.

Sociale wijkteams.

Partijen zien het belang van sociale wijkteams. Wonen Limburg neemt deel aan de pilot Norbertuswijk. Partijen werken samen aan een eventuele verdere ontwikkeling van sociale wijkteams. (nrs 13 en 36 uitvoeringsprogramma)

Wonen, leren en werken.

Partijen staan positief tegenover initiatieven gericht op het participeren in de gemeenschap van burgers met een achterstand op de arbeidsmarkt.

Partijen kunnen subsidie danwel een bijdrage verstrekken. Aan het verlenen van subsidie danwel bijdrage kan de voorwaarde verbonden worden van het leveren van een concrete tegenprestatie. De hoogte van het budget en de voorwaarden waaronder de subsidie beschikbaar gesteld worden jaarlijks bepaald.

4. BOUWPRODUCTIE EN STEDELIJKE VERNIEUWING

- 4.1 De gemeente en corporaties zorgen ervoor dat de woningvoorraad kwantitatief en kwalitatief wordt afgestemd op de vraag vanuit de markt op basis van een woonbehoefteonderzoek, gebaseerd op demografische cijfers, woningmarktgegevens, verhuurcijfers en het onderzoek naar de kernvoorraad.
 - 4.2 Per nieuwbouw- of renovatieproject worden concrete afspraken tussen gemeente en corporaties vastgelegd in een exploitatieovereenkomst. Hierbij wordt er van uit gegaan dat:
 - + de gemeente zich inspant om bij nieuwbouw onrendabele investeringen voor de corporaties tot een minimum te beperken. Te denken valt hierbij aan de grondprijs van € 160,-- / m2 excl BTW ten behoeve van sociale (huur) woningbouw.
 - + de gemeente ook een inspanningsverplichting heeft voor wat betreft de infrastructuur in het kader van nieuwbouw en renovatie.
 - 4.3 De corporaties dragen zorg voor de voorbereiding en uitvoering van bouwplannen.
-

UITVOERINGSPLAN 2014 BOUWPRODUCTIE EN STEDELIJKE VERNIEUWING

Sevenum

Peperstraat	18 woningen
Past Vullingshplein (in aanbouw)	30 appartementen

Horst

Vervolg PRESTATIEAFSPRAKEN WONINGCORPORATIES.

Hof te Berkel	25 appartementen
Hof te Berkel	16 woningen
Afhang	10 woningen
Gebr. V. Doornelaan	17 appartementen (herstructurering)
Meerlo	4 woningen
Melderslo	8 woningen
Totaal	128

Nrs 15, 18 en 19 uitvoeringsprogramma mbt nieuwbouw

Nrs 8, 14 en 23 uitvoeringsprogramma mbt revitalisering en transformatie

5. ENERGIE EN DUURZAAMHEID

- 5.1 De corporaties hebben een visie op energie en duurzaamheid ontwikkeld.
- 5.2 Corporaties en gemeente leggen bij het uitwerken van een nieuwbouwproject en renovaties met elkaar de gewenste kwaliteit van energie en duurzaamheid vast. Het bouwbesluit is hierbij leidend.
-

UITVOERINGSPLAN 2014 ENERGIE EN DUURZAAMHEID

Naast de EPC-grenswaarde (energieprestatiecoëfficiënt) uit het bouwbesluit hanteert de gemeente op dit moment geen eigen methodiek in de normering van energie en duurzaamheid voor nieuwbouw. Het bouwbesluit is leidend.

Door Wonen Limburg wordt de bestaande woningvoorraad zoveel mogelijk energetisch aangepast door middel van het gebruiken van onderhoudsarme materialen en constructies. Hiermee wordt gerealiseerd dat de woonlasten worden beperkt en een gezonde woningmarkt in stand wordt gehouden.

Ook de nieuw te realiseren woningen zullen duurzaam ontwikkeld worden. Rekening zal worden gehouden met het beperken van woonlasten, het treffen van energetische voorzieningen en gebruiken van onderhoudsarme materialen en constructies, alsmede de duurzaamheid van de omgeving.

6. OVERIG

- 6.1 De gemeente en corporaties hebben op gemeenteniveau een woonbehoeftenonderzoek uitgevoerd, om zodoende de verwachte fricties tussen vraag en aanbod op eenduidige wijze inzichtelijk te krijgen.

Vervolg PRESTATIEAFSPRAKEN WONINGCORPORATIES.

- 6.2 Bij de organisatie van projecten dragen de corporaties en de gemeente zorg voor één aanspreekpunt per partij. Partijen wijzen ieder een accountmanager aan.
- 6.3 Partijen treden gezamenlijk naar buiten over zaken aangaande de prestatieovereenkomst.
- 6.4 Mocht over de uitvoering op een of meerdere punten geen overeenstemming bestaan, dan ontslaat dit partijen niet aan de verplichting om uitvoering te geven aan de overige punten.
- 6.5 Jaarlijks stellen partijen uiterlijk voor 1 juli een jaarprogramma vast. Het programma omvat zo concreet mogelijk de activiteiten voor dat jaar op alle thema's die onderdeel zijn van de prestatieafspraken.

UITVOERINGSPLAN 2014 OVERIG

**De corporaties en de gemeente hebben ter voorbereiding van deze prestatieafspraken een woonbehoefteonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is tot stand gekomen door een analyse van Thuis in Limburg (TIL), in combinatie met de Etil cijfers over 2012, de woonmonitor 2012 en het onderzoek door Companen naar de omvang van de kernvoorraad.
(nrs 1, 6, 16, 20 en 32 uitvoeringsprogramma mbt woonwensenonderzoek)**

**De accountmanagers per partij zijn:
Namens de gemeente is dit Lonneke Peeters
Namens Wonen Limburg is dit Ivo van Rees
Namens Woonwenz is dit Hans van Rooij**

Vervolg PRESTATIEAFSPRAKEN WONINGCORPORATIES.

II PRESTATIEAFSPRAKEN UITVOERINGSPLAN 2014



13/0246663

No	dorp	UITVOERINGSPLAN 2014	Trekker	Stand van zaken	Oplevertermijn
1	America	Er wordt een woonwensenonderzoek gedaan naar de benodigde additionele nieuwbouw aan huurwoningen in relatie tot de bestaande bouw en de daadwerkelijke behoefte.	Corporaties / gemeente	Woonwensenonderzoek gereed	gereed
2	America	Er wordt onderzocht waarom de seniorenwoningen in “Aan de Brug” niet in trek zijn bij de doelgroep.	Gemeente / Wonen Limburg	Er wordt door de gemeente in samenwerking met Wonen Limburg een onderzoek gestart naar de doelgroep ouderen, wat zijn hun wensen en behoeften mbt wonen. Aansluiting wordt gezocht bij de thema's Wonen Welzijn Zorg en de transitie Woningmarkt. Ook punt 9 en 18 worden hierin betrokken. Dit onderzoek is gereed in het 2 ^e kwartaal 2014.	2 ^e kwartaal 2014
3	America	In America wordt onderzoek gedaan naar mogelijkheden tot verbetering van de exploitatie van “Aan de Brug”. Nadrukkelijk wordt hierbij gekeken naar de andere voorzieningen.	gemeente	Onderzoek wordt opgestart door afd Samenleving van de gemeente. Resultaten gereed in 3 ^e kwartaal 2014	3 ^e kwartaal 2014
4	Broekhuizen	Onderzocht wordt waarom de algemene ruimte in de “Naesenhof” onvoldoende gebruikt wordt.	Gemeente / Wonen Limburg	Zie stand van zaken onder 3	3 ^e kwartaal 2014
5	Broekhuizen vorst	Er komen 9 huurwoningen beschikbaar voor de doelgroep woonurgenten waaronder arbeidsmigranten (kerkstraat).	Wonen Limburg	Woningen worden toegewezen	gereed

Vervolg PRESTATIEAFSPRAKEN WONINGCORPORATIES.

6	Grubben-vorst	Er wordt een woonwensenonderzoek gedaan naar de benodigde additionele nieuwbouw aan huurwoningen in relatie tot de bestaande bouw en de daadwerkelijke behoefte	Corporaties / gemeente	Woonwensenonderzoek gereed	gereed
7	Grubben-vorst	De woningen Kuilveld 1 en 3 zijn beschikbaar voor de opvang van arbeidsmigranten (short-stay). De buurt wordt geïnformeerd. Op verzoek werkt de gemeente mee aan aanpassing van het bestemmingsplan zodat beide woningen gebruikt kunnen worden voor twijfelaars en blijvers.	Wonen Limburg	Woningen zijn in gebruik genomen	gereed
8	Grubben-vorst	De mogelijkheden worden onderzocht te komen tot een kwalitatieve verbetering van het Roermonds kwartier	Wonen Limburg en gemeente	De gemeente en Wonen Limburg maken afspraken over de aanpak met in achtneming van het volgende: - Wijkvisie Wonen Limburg - Particuliere verhuurder erbij betrekken (heeft ook bezit in wijk) - Met welke maatregelen wordt een kwalitatieve verbetering bereikt? - Welke budgetten zijn beschikbaar? Roermonds kwartier wordt betrokken bij integraal voorstel revitalisering wijken (zie 42), gereed in 4 ^e kwartaal.	4 ^e kwartaal 2014
9	Grubben-vorst	Er wordt onderzoek gedaan naar de thans aanwezige voorzieningen. Insteek is multifunctioneel gebruik met een zo goed mogelijke bezetting. Gekeken wordt naar 't Haeren, Baersdonk, vrijkomende basisschool Springweide en Grootoord. Grootoord heeft problemen met een goede invulling van de gemeenschappelijke ruimte.	gemeente	Dit wordt meegenomen in een transformatieonderzoek (WWZ en vrijkomend vastgoed). Resultaten gereed in 4 ^e kwartaal 2014	4 ^e kwartaal 2014

Vervolg PRESTATIEAFSPRAKEN WONINGCORPORATIES.

10	Hegelsom	Partijen ondersteunen in financiële zin de verbouw/uitbreiding van het jeugdhuis.	Gemeente / Wonen Limburg	Financiële bijdragen: Wonen Limburg (€ 23.250) Gemeente (€ 400.000)	gereed
11	Horst	Er wordt een transformatieonderzoek gedaan.	Gemeente / Wonen Limburg	Er wordt een transformatieonderzoek gedaan naar de huidige woonvoorraad (WWZ) en het vrijkomend vastgoed in de kern Horst.	2e kwartaal 2014
12	Horst	Er zijn 4 woningen beschikbaar aan de Vinkenstraat en 2 woningen aan In de Riet voor mensen met beperkingen.	Wonen Limburg	Zijn beschikbaar	Gereed
13	Horst	Wonen Limburg participeert in het project sociaal wijkteam Norbertus. Over de bijdrage van partijen in het project worden nadere afspraken gemaakt.	gemeente	Sociaal wijkteam is in ontwikkeling. Er zijn afspraken gemaakt over personele inzet.	Gereed
14	Horst	Er wordt onderzoek gedaan naar de gebruiksmogelijkheden van "t Gasthoes" in relatie ook met de ontwikkeling van "Hof te Berkel" en het centrum (toegangspoort)	gemeente	Gesprekken lopen	3 ^e kwartaal 2014
15	Horst	Er wordt een besluit genomen over eventuele sloop van de maisonnettes aan de Gebr van Doornelaan en vervanging door levensloopbestendige woningen.	Wonen Limburg	Besluit investeringscommissie WL medio 2014	Medio 2014
16	Kronenberg	In Kronenberg wordt onderzocht of er behoefte is aan huurwoningen	Corporaties / gemeente	Woonwensenonderzoek gereed	gereed
17	Lottum	Er wordt onderzoek gedaan naar de verhuurbaarheid van de seniorenwoningen (o.a. De Smetenhof). De woningen worden niet alleen meer verhuurd aan de doelgroep omdat er onvoldoende belangstelling is. Er wordt ook onderzoek gedaan naar de woonbehoefte van andere doelgroepen.	Corporaties / gemeente	Zie stand van zaken onder 3	2014
18	Meerlo	Er worden 4 huurwoningen gebouwd.	Woonwenz	Bouw gestart Dorpsbroekstraat Meerlo	
19	Melderslo	Er worden 8 huurwoningen gebouwd	Woonwenz	Bouw gestart Mr Nellenstraat Melderslo	

Vervolg PRESTATIEAFSPRAKEN WONINGCORPORATIES.

20	Meterik	Onderzocht wordt of er behoefte is aan huurwoningen voor mensen uit Meterik alsmede woonurgente waaronder arbeidsmigranten	Corporaties / gemeente	Woonwensenonderzoek gereed	Gereed
21	Meterik	Er wordt een besluit genomen over het bouwen van woningen voor arbeidsmigranten en woonurgente op basis van conceptueel aanbesteden in het uitbreidingsgebied in Meterik	Wonen Limburg	Besluit investeringscommissie WL dec 2013	december 2013
22	Meterik	Er wordt een besluit genomen over het ja/nee onderbrengen van het spreekuur voor woningzoekenden voor arbeidsmigranten bij het servicepunt in Meterik. Er worden afspraken gemaakt met de corporatie over een financiële bijdrage in de kosten van de instandhouding van dit punt.	Wonen Limburg	Het besluit wordt in het 1 ^e kwartaal van 2014 genomen.	1 ^e kwartaal 2014
23	Sevenum	Onderzocht wordt wat te doen met vrijkomende gebouwen. Concreet Stapakker, bibliotheek, gebouw JGZ	gemeente	Er wordt een transformatieonderzoek gedaan naar de huidige woonvoorraad (WWZ) en het vrijkomend vastgoed	2014
	Algemeen				
24	Horst aan de Maas	Het aanbod aan huurwoningen via TIL is bereikbaar voor arbeidsmigranten (vertaling in Pools). Doelgroep twijfelaars of blijvers.	Wonen Limburg	Dit wordt in 2014 aangepast	2014
25	Horst aan de Maas	Het aanbod aan mogelijkheden tot verblijf voor short-stay is digitaal bereikbaar. De gemeente draagt financieel bij in de kosten	Wonen Limburg	In voorbereiding	2014
26	Grubbenvorst/ Horst/ Sevenum	De corporaties streven ernaar om binnen een periode van 12 weken huisvesting te bieden aan statushouders. Betreft circa 10 personen veelal alleenstaanden. De verdeling vindt plaats naar rato van het bezit van de corporaties.	Wonen Limburg	Afspraak	

Vervolg PRESTATIEAFSPRAKEN WONINGCORPORATIES.

27	Meerlo/ Sevenum	Wonen Limburg is bereid de twee nog in gemeentelijk bezit zijnde woonwagenlocaties over te nemen (Meerlo en Sevenum). Over de voorwaarden waaronder worden afspraken gemaakt.	gemeente	Gemeente zorgt voor een nul-situatie. Wordt een werkgroep ingericht met gemeente en Wonen Limburg. De overdracht is uiterlijk in het 4 ^e kwartaal 2014 geregeld.	2014
28	Horst aan de Maas	Schuldhelpverlening wordt opgepakt conform de protocollen van de verschillende corporaties.	corporaties	Afspraak	
29	Horst aan de Maas	Bij een positieve evaluatie wordt een woning beschikbaar gesteld voor het project "Kamers met Toekomst".	Wonen Limburg	Project is geëvalueerd, en zal geen vervolg krijgen.	Gereed
30	Horst aan de Maas	Partijen maken budget vrij voor het faciliteren van leefbaarheidprojecten.	Gemeente en corporaties	Financiële bijdragen: Wonen Limburg € 25.000 (structureel) Voor grotere projecten wordt een afzonderlijk besluit genomen Gemeente € 125.000 (structureel)	Gereed
31	Horst aan de Maas	Dorpsplatforms beschikken over een budget aan prioriteitsgelden te besteden aan leefbaarheidprojecten. Gekeken wordt naar de mogelijkheid om gezamenlijk op te trekken.	Dorpsplat- forms	Dorpsplatform € 142.500 structureel beschikbaar (prioriteitsgelden)	
32	Swolgen/ Tienray/ Meerlo	In de dorpen Swolgen, Meerlo en Tienray wordt onderzoek gedaan naar de behoefte aan huurwoningen. De dorpen worden in deze als cluster benaderd.	Corporaties / gemeente	Woonwensenonderzoek gereed	Gereed

Vervolg PRESTATIEAFSPRAKEN WONINGCORPORATIES.

33	Horst aan de Maas	Pilot Maatschappelijk Activeringscentrum. Aan de hand van deze pilot bekijkt Wonen Limburg in januari 2014 wat de ervaringen in Horst zijn en of en op welke wijze dit mogelijk ook elders in het werkgebied kan worden toegepast. Uitgangspunt vanuit Wonen Limburg is dat bij het verrichten van de werkzaamheden steeds gekeken wordt of in het kader van social return door het MAC huurders van Wonen Limburg kunnen worden ingezet. Dit wordt ook gemonitord. Wonen Limburg krijgt maandelijks van het MAC een declaratie van de gemaakte uren. Uitsluitend de uren van de werkcoach worden gedeclareerd. Voor de komende maanden is door Wonen Limburg een afspraak gemaakt voor de inzet van ca. 125 uur.	gemeente	De komende wordt ook onderzocht of via signalen van het sociale wijkteam Norbertusparochie werkzaamheden “opgehaald en opgedragen” kunnen worden. Op deze wijze wordt een koppeling gemaakt met de (gevolgen van) de kanteling van de WMO.	1 ^e kwartaal 2014
34	Horst aan de Maas	Partijen gaan in overleg om te komen tot beleid met betrekking tot de extramuralisering. Hiervoor wordt een uitvoeringsplan opgezet.	gemeente	Gemeente is initiatiefnemer van een overleg tussen zorgaanbieders over vrijkomend zorgvastgoed. De corporaties worden hierbij betrokken.	2014, doorlopend
35	Horst aan de Maas	Jaarlijks overleg over de voorraad sociale huurwoningen en woningtoewijzingssysteem.	Gemeente en corporaties	De ontwikkelingen worden jaarlijks gemonitord.	
36	Horst aan de Maas	Gemeente en corporaties participeren in de verdere ontwikkeling van de Sociale Wijkteams.	Gemeente	Moet nog opgepakt worden	2014
37	Horst aan de Maas	Corporaties verschaffen de gemeente jaarlijks een overzicht van de samenstelling van hun bezit en de ambities voor de komende jaren	Corporaties	afpraak	

Vervolg PRESTATIEAFSPRAKEN WONINGCORPORATIES.

38	Horst aan de Maas	Corporaties gaan naar de dorpsraden om toelichting te geven over ontwikkelingen per kern / cluster. Tijdens deze bijeenkomsten wordt ingegaan op de woningmarkt in de betreffende kern / cluster, wordt ingegaan op de casuïstiek van vrijkomende huurwoningen (voorbeelden uit de praktijk) en wordt ingegaan op de specifieke huurmarkt.	Corporaties en gemeente	Wordt ingepland voor 2014	2014
39	Horst aan de Maas	Er worden nieuwe concepten ontwikkeld om aan de tijdelijke vraag naar huurwoningen te voldoen. Denk daarbij aan hybride oplossingen (huurkoop), 'genossenschaftswohnung', woningtransformatie, etc	Gemeente en corporaties	De gemeente start een pilot waarin voor 3 locaties een concept wordt ontwikkeld om aan de tijdelijke vraag te voldoen. Nadrukkelijk wordt hierbij gekeken naar herontwikkeling bestaand vastgoed, maar ook nieuwbouwconcepten. De corporaties nemen deel aan deze pilot. ----- De corporaties zullen actief - bij voldoende interesse - een pilot opstarten in een van de kleinen kernen, bijv mbt de 'genossenschaftswohnung'. Resultaten hiervan worden in het 4 ^e kwartaal van 2014 gepresenteerd.	2014
40	Horst aan de Maas	Er wordt een plan van aanpak opgesteld welke wijken in gerevitaliseerd dienen te worden. Prioriteiten en financiering worden hierin bepaald.	Gemeente en Wonen Limburg	Gemeente en Wonen Limburg maken een plan van aanpak voor revitalisering wijken.	4 ^e kwartaal 2014