

Prestatieafspraken 2020

De gemeente Oldebroek, vertegenwoordigd door de heer B. Engberts, handelend ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders van 19 november 2019, zaaknummer 1030179,

Stichting deltaWonen, vertegenwoordigd door de heer E. Leideman,

Stichting Omnia Wonen, vertegenwoordigd door mevrouw M.A.J. Govers,

Stichting Huurdersorganisatie Omnia Wonen (S.H.O.W.), vertegenwoordigd door de heer E. de Vries,

Stichting Centrale Bewonersraad deltaWonen, vertegenwoordigd door mevrouw W.G. Roling en mevrouw M. Stoit,

zijn voor het kalenderjaar 2020 het volgende overeengekomen,

de prestatieafspraken 2020, een uitwerking van de activiteiten en prestaties die tussen partijen voor 2020 zijn afgesproken, ter uitvoering van de raamovereenkomst 2018-2023.

Betaalbaarheid

Enkele jaren geleden hebben de woningcorporaties onderzoek gedaan naar de omvang van de groep huishoudens die op een sociale huurwoning onder de aftoppingsgrens is aangewezen, nu en in de toekomst. Op basis hiervan is het streefhuurbeleid opgesteld. Het doel is om voldoende passende huurwoningen beschikbaar te stellen voor mensen met een laag inkomen.

Wat gaan deltaWonen/Omnia Wonen/Gemeente hiervoor doen in 2020

- Brengen in kaart wat de omvang is van de concrete vraag naar woningen met een huurprijs onder de eerste aftoppingsgrens en zetten dit af tegen de toewijzingsgegevens;
- Maken gebruik van de in de Huisvestingsverordening 2020 gecreëerde mogelijkheden om mensen met een bijzondere woonvraag via directe bemiddeling of bijzondere toewijzing bij voorrang in aanmerking te laten komen voor een passende betaalbare woning (centrale uitgang, bijzondere toewijzing, experimentenregeling). We gaan er daarbij vanuit dat 5 – 10% van de vrijkomende goedkope woningen op deze manier kan worden toegewezen.
- Geven uitvoering aan de bijgevoegde, in 2019 herziene samenwerkingsovereenkomst 'Voorkomen huurachterstand en huisuitzetting' o.a. door tijdige signalering en ondersteuning, inschakeling Stimenz en inzet gemeentelijke schuldhulpverlening. Er wordt jaarlijks verslag gedaan van de uitvoering.

Overzicht aangezegde en uitgevoerde ontruimingen laatste jaren, voor wat betreft het woningbezit van deltaWonen en Omnia Wonen:

Ontruimingen	Aanzeggingen 2017	Uitvoeringen 2017	Aanzeggingen 2018	Uitvoeringen 2018	Aanzeggingen 2019 ¹	Uitvoeringen 2019
Omnia Wonen	3	2	4	1	1	1
deltaWonen	1	1	4	1	2	1
Totaal	4	3	8	2	3	2

Wat gaan deltaWonen/Omnia Wonen hiervoor doen in 2020

- Monitoren in regionaal verband of het streefhuurbeleid (bij nieuwe verhuringen) in de praktijk werkt zoals bedoeld en of er geen groepen tussen wal en schip vallen. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de benodigde informatie uit het woonruimteverdeelsysteem.

¹Het gaat hierbij om de stand van zaken tot en met 31 oktober 2019.

- De regionale verslagen worden zodanig uitgewerkt dat daaruit relevante en betrouwbare beleidsinformatie kan worden gehaald;
- Onderzoeken of het op basis van de analyse van het WoON 2018 en de kwantitatieve woningbehoefte wenselijk is het streefhuurbeleid aan te passen;
- Stellen minimaal 80% van de vrijkomende huurwoningen onder de aftoppingsgrens beschikbaar voor mensen met een inkomen onder de huurtoeslaggrens.

Wat spreken corporaties en huurders hierover af voor 2020

Het huurbeleid is de belangrijkste bijdrage van corporaties aan de betaalbaarheid. De corporaties onderschrijven de bedoeling van het Sociaal Huurakkoord tussen Aedes en de Woonbond. Het Sociaal Huurakkoord wordt (stapsgewijs) vervat in wetgeving. De corporaties passen deze wetgeving toe in het overleg met de huurdersverenigingen over het huurbeleid en de jaarlijkse huurverhoging. Dit zijn afspraken op individueel niveau tussen de corporatie en haar huurdersbelangenvereniging.

Wat gaat de Gemeente hiervoor doen in 2020

- Geeft uitvoering aan de beleidsregel 'Schulddienstverlening'; Deze beleidsregel is meerjarig van toepassing;
- Stelt de Huisvestingsverordening 2020 vast en geeft hier uitvoering aan. De corporaties en huurders worden betrokken in het proces;
- Onderzoekt hoe zij kan bijdragen aan het in balans houden van de woonlasten in combinatie met de lasten die zij oplegt.

Huisvesten "lage middeninkomens"

Huurders met een inkomen boven € 38.035 (prijsspeil 2019) komen in principe alleen in aanmerking voor een huurwoning met een huurprijs boven € 720,42 (prijsspeil 2019). Een corporatie mag tot 10% van het aantal woningen nog toewijzen aan een huurder met een inkomen boven deze inkomensgrens (de "vrije ruimte"). Deze toewijzingsregel is tijdelijk gewijzigd in 80-10-10:

- 80% van de vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan huurder(s) met een inkomen tot € 38.035 (de primaire doelgroep);
- 10% van de woningen toewijzen aan huurder(s) met een inkomen tussen € 38.035 en € 42.436 (de middeninkomens);
- 10% van de woningen kunnen corporaties vrij toewijzen met voorrang voor huishoudens met problemen rond gezondheid, overmacht calamiteiten enz.

In 2020 wordt de wetgeving hierover waarschijnlijk aangepast.

Wat gaan deltaWonen /Omnia Wonen / Gemeente hiervoor doen in 2020

- Afhankelijk van de wetwijzigingen kan gezien de situatie op de woningmarkt in de regio Noord-Veluwe en de gemeente Oldebroek voor de middeninkomens op verzoek gebruik worden gemaakt van de maximale vrije ruimte die de nieuwe wetgeving biedt.

Beschikbaarheid

Partijen streven naar het verkrijgen van een voldoende groot woningaanbod in de sociale huursector. Dit betekent zorgen voor voldoende betaalbare/passende woningen in de bestaande voorraad (door mutaties en/of stimuleren van doorstroming), dan wel in de nieuwbouw.

Wat gaan deltaWonen/Omnia Wonen/Gemeente/Huurders hiervoor doen in 2020

- Maken nieuwe afspraken over de woningbouwprogrammering naar aanleiding van het regionale woningmarktonderzoek (analyse van het WoON 2018 en de kwantitatieve woningbehoefte). Op basis hiervan vindt een herijking plaats van het woningmarktonderzoek uit 2017;

- In het eerste kwartaal van 2020 worden op het gebied van doorstroming twee maatregelen geselecteerd waarmee we aan de slag gaan.

Wat gaan deltaWonen/Omnia Wonen hiervoor doen in 2020

- Dragen er zorg voor dat het aantal betaalbare huurwoningen aansluit op de vraag. Op basis van het woningmarktonderzoek uit 2017 betekent dit dat er tussen 2020 en 2030 60 tot 110 sociale huurwoningen moeten worden toegevoegd aan de voorraad;
- Monitoren de slaagkansen van de te onderscheiden subgroepen woningzoekenden waarbij de benodigde informatie wordt ontleend aan de woonruimteverdeling. In regionaal verband wordt dit verder uitgewerkt;
- Verkopen circa 0-15 woningen in Oldebroek in 2020, waarbij de woningen als eerst aan de zittende huurders wordt aangeboden. Indien deze geen belangstelling heeft worden de woningen na mutatie verkocht, waarbij de woningen eerst worden aangeboden aan huurders van sociale huurwoningen om doorstroming te bevorderen, alvorens andere belangstellenden in aanmerking komen. Bij de verkoop van huurwoningen worden de kopers geïnformeerd over verduurzaming (o.a. over de gemeentelijke lening voor toekomstbestendig wonen, de staat van verduurzaming en de plannen voor verduurzaming van de corporatie in de buurt).;
- Dragen er zorg voor dat de voorraad huurwoningen op peil blijft zoals afgesproken in de raamovereenkomst;
- Onderzoeken de mogelijkheden voor uitbreiding/verdichting/andere woningtypen;
- Hebben geen voornemens om woningen te liberaliseren in Oldebroek.

Overzicht verkochte woningen en verkoopvijver:

Verkoop	verkocht 2016	verkocht 2017	verkocht 2018	verkoopvijver 2019	verkocht 2019²	jaarafspraken 2019
Omnia Wonen	3	3	3	58	1	0-5
deltaWonen	7	9	5	7 ³	0	5-10
Totaal	10	12	8		0	

Wat gaan Omnia Wonen en de gemeente hiervoor doen in 2020

- Zijn in gesprek circa 12 woningen te realiseren voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen en komen (in 2020) met een voorstel daarvoor.

Wat gaat de gemeente hiervoor doen in 2020

- Bevordert dat er voldoende betaalbare woningen worden gerealiseerd in de particuliere sector waarmee de doorstroming van de sociale huursector naar een particuliere huurwoning of koopwoning wordt gestimuleerd. Het gaat hier in de koopsector om woningen met verkoopprijzen tot € 200.000,- en in de huursector om woningen met een maandelijkse huurprijs tussen € 720,- en € 900,-;
- Stelt alles in het werk om de woningcorporaties te faciliteren om nieuwe betaalbare woningen te kunnen realiseren op particuliere of gemeentelijke gronden;
- Onderzoeken de mogelijkheden voor het ontwikkelen van woningen via het KoopLater-principe;
- Betreft de woningcorporaties bij de ontwikkeling van dorpsvisies.

² Verkopen tot met 31 oktober 2019.

³ DeltaWonen heeft een 10-jarige verkoopdoelstelling waarbij ze 50 tot 100 woningen willen verkopen, 5 tot 10 woningen per jaar (gemiddeld ca. 7 per jaar).

Duurzaamheid

De gemeente wil uiterlijk in 2050 klimaatneutraal zijn. Deze ambitie is vastgelegd in de 'Routekaart Klimaatneutraal Oldebroek'. De corporaties onderschrijven het belang van klimaatdoelstellingen maar de ambitie hierin is verschillend. In regionaal verband wordt gewerkt aan een Regionale Energie Strategie (RES). Op gemeentelijk niveau wordt gewerkt aan een Transitievisie Warmte dit wordt uitgewerkt in Wijkuitvoeringsplannen.

Wat gaan deltaWonen/Omnia Wonen/Gemeente/Huurders hiervoor doen in 2020

- Ondersteunen waar nodig en mogelijk huurders met duurzaamheidsinitiatieven;
- Zetten in op de mogelijkheden van gedragsverandering op het gebied van duurzaamheid bij huurders/inwoners te stimuleren en motiveren;
- De gemeente is verplicht om voor 2021 een visie te hebben over de wijze waarop in de gemeente wordt bijgedragen aan de doelstelling om in Nederland in 2050 aardgasvrij te zijn. Dit vereist een visie op de energie-en warmtetransitie. De gemeente Oldebroek is bezig met het opstellen van een warmtevisie. Er wordt gewerkt aan een planning voor de wijkuitvoeringsplannen als verdere uitwerking hiervan. De corporaties zijn hierbij betrokken. Zij betrekken de huurdersorganisaties bij de concrete uitvoering hiervan wanneer dat nodig is.

Wat gaat deltaWonen hiervoor doen in 2020

- Treft in 2020 aan 232 woningen maatregelen om de woningen energiezuiniger te maken. Concreet gaat het om de volgende woningen: afronding Esdoornstraat e.o. (gestart in 2019) 155 woningen, Hegenbos/Verlengde Kerkweg 8 woningen, Bremstraat/ Ericastraat 52 woningen, Zwaluwstraat/Nachtegaalstraat 17 woningen en Oude Wapenveldseweg 7 woningen.

De woningen worden zodanig gerenoveerd dat zij een energielabel A of B hebben, dit is vergelijkbaar met Energie-Index < 1.17 of < 1,37. Alle maatregelen zijn zogenaamde no-regret maatregelen, dat wil zeggen dat zij geschikt zijn om de woningen op termijn CO2-neutraal te maken. De genoemde maatregelen zijn een goede voorbereiding voor de toekomstige energietransitie.

- Biedt het programma 'Stralend Wonen' aan, waarbij huurders zelf de keuze kunnen maken voor de overgang naar zonnepanelen. In de gemeente Oldebroek liggen op 140 woningen zonnepanelen. Het aantal aanvragen neemt toe, in 2019 zijn op 55 woningen zonnepanelen geplaatst;
- Heeft het nieuwe strategisch plan 'groei en geluk' vastgesteld en het portefeuilleplan geactualiseerd. Hierin zijn de doelstellingen ten aanzien van de woningvoorraad opgenomen. DeltaWonen streeft naar inclusieve wijken waarin iedereen meetelt, en een circulaire woningvoorraad volgens het principe van de Trias Energetica. In 2050 is de woningvoorraad van deltaWonen CO2 neutraal. DeltaWonen reduceert in haar bezit 70% in de CO2-uitstoot. De overige 30% wordt behaald door CO2-neutraal opgewekte energie te gebruiken.

Wat gaat Omnia Wonen hiervoor doen in 2020

- Treft in 2020 aan 66 woningen maatregelen om de woningen energiezuiniger te maken. Concreet gaat het om woningen in de volgende straten: Bloemstraat, Klocklaan, Rozenstraat, Stationsweg, Tulpstraat, en Van Pijkerenlaan; Focust zich bij de verduurzaming op de beheersing of zelfs verlaging van de woonlasten. Vanuit het principe van de Trias Energetica wordt gewerkt aan de verduurzaming van het bezit. De energievraag wordt beperkt en daarmee de woonlasten. Door middel van schilisolatie (isolatie van de vloer, de gevel, het dak en plaatsen HR++-glas) worden de woningen naar energielabel A gebracht (Energie-Index < 1,17). Daarnaast wordt er ook asbest verwijderd en worden installaties voor nog duurzamere installaties vervangen als de levensduur hiertoe aanleiding geeft.

Wat gaat de Gemeente hiervoor doen in 2020

- Geeft uitvoering aan de subsidieregeling Toekomstbestendig Wonen, op grond waarvan via het SVn (Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten) een lening kan worden verkregen voor de uitvoering van maatregelen om langer zelfstandig te kunnen blijven wonen, verduurzaming, asbestsanering en grootonderhoud;
- Stimuleert dat huurders gebruik kunnen maken van het loket Veluwe Duurzaam.

Huisvesting urgente doelgroepen

Partijen voelen zich samen verantwoordelijk voor de huisvesting van corporatiedoelgroepen. Gezamenlijk wordt er naar gestreefd om een goede balans te creëren in de huisvesting van reguliere woningzoekenden, bijzondere doelgroepen en spoedzoekers.

In regionaal verband is een nieuwe urgentierichtlijn voorbereid. Deze wordt begin 2020 tegelijkertijd met de nieuwe huisvestingsverordening vastgesteld.

Wat gaan deltaWonen/Omnia Wonen/Gemeente hiervoor doen in 2020

- Stellen de nieuwe huisvestingsverordening en urgentierichtlijn vast en geven hier uitvoering aan;
- Maken in afstemming met de regio nieuwe afspraken over het percentage woningen dat via directe bemiddeling toegewezen kan worden. Op dit moment is hiervoor 4% van de vrijkomende woningen gereserveerd;
- Stellen in afstemming met de regio vast welk aandeel woningen via loting wordt aangeboden;
- Spannen zich in om te voldoen aan de taakstelling huisvesting vergunninghouders van 2020 rekening houdend met de woningvoorraad en het aantal mutaties;
- Bespreken elk kwartaal de vorderingen omtrent de huisvesting van de vergunninghouders.

Wat gaat de Gemeente hiervoor doen in 2020

- Inventariseert de initiatieven voor de realisatie van huisvesting voor bijzondere doelgroepen en zorgt voor regionale afstemming daarvan;
- Bevordert de ontwikkeling van een afwegingskader op basis waarvan initiatieven voor de huisvesting van verschillende groepen met een zorgbehoefte en bijzondere doelgroepen worden beoordeeld.
- Stelt, indien mogelijk, woningen met een sloopstatus tijdelijk beschikbaar.

Wonen met zorg en ouderenhuisvesting

Het langer zelfstandig blijven wonen van ouderen en mensen met een lichte tot matige beperking brengt een grote opgave met zich mee voor betrokken partijen, waaronder de gemeentelijke overheid.

Wat gaan deltaWonen/Omnia Wonen/Gemeente hiervoor doen in 2020

- Geven uitvoering aan het Wmo-convenant.

Wat gaat de Gemeente hiervoor doen in 2020

- Geeft uitvoering aan de subsidieregeling Toekomstbestendig Wonen, op grond waarvan via het SVn een lening kan worden verkregen voor de uitvoering van maatregelen om langer zelfstandig te kunnen blijven wonen, verduurzaming, asbestsanering en grootonderhoud.
- Biedt vanuit de regeling Gewoon Gemak een financiële vergoeding bij de uitvoering van kleine aanpassingen in huis gericht op het 'gemaksvriendelijker' maken van de woning.

Herstructurering en renovatie

Partijen zijn zich goed bewust dat er een spanningsveld ligt tussen woningverbeteringen en betaalbaarheid. Toch is kwaliteit van de woning cruciaal voor de tevredenheid van de bewoner over diens woonsituatie.

Wat gaan deltaWonen/Omnia Wonen hiervoor doen in 2020

- Onderzoeken en bespreken de mogelijkheden, kansen en financiële gevolgen van eventuele (complexgewijze) sloop van verouderde woningen, in relatie tot de voordelen van verduurzaming, gasloos maken en levensloopbestendigheid van nieuwbouw;
- Informeren de gemeente en huurders hierover en vragen toestemming indien dat nodig is;

Wat gaan deltaWonen/Omnia Wonen/Gemeente hiervoor doen in 2020

- Wisselen informatie uit over de meerjaren – onderhoudsplanningen zodat plannen e.d. op elkaar kunnen worden afgestemd.

Leefbaarheid

Gezamenlijk wordt gewerkt aan een schone en veilige woonomgeving, daarbij worden bewoners en andere samenwerkingspartners betrokken. Partijen werken daarbij gebiedsgericht, integraal en oplossingsgericht aan leefbare buurten.

Wat gaan deltaWonen/Omnia Wonen/Gemeente hiervoor doen in 2020

- Ondersteunen bewonersinitiatieven op het gebied van leefbaarheid;
- Hanteren de werkwijze Beleidsregels Woonoverlast die binnen de regio Noord-Veluwe is opgesteld;
- Geven uitvoering aan het regionale Henneconvenant 2014.

Wat gaat deltaWonen hiervoor doen in 2020

- Zorgt voor een basisniveau van schoon, heel en veilig binnen het eigen domein;
- Pakt overlastsituaties in principe zelf op en verwijst enkel zaken waar zij geen bevoegdheid heeft door naar Buurtbemiddeling.

Wat gaat Omnia Wonen hiervoor doen in 2020

- Zorgt voor een basisniveau van schoon, heel en veilig binnen het eigen domein;
- Levert in 2020 een financiële bijdrage aan Buurtbemiddeling.

Ondertekening

Oldebroek, 28 november 2019

De gemeente Oldebroek:

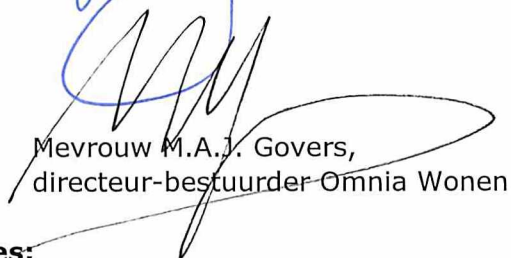


De heer B. Engberts,
wethouder gemeente Oldebroek

De corporaties:



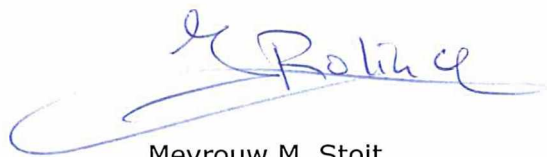
De heer E. Leideman,
directeur-bestuurder deltaWonen



Mevrouw M.A.J. Govers,
directeur-bestuurder Omnia Wonen

De huurdersorganisaties:

Mevrouw W.G. Roling,
bestuurslid Stichting Centrale Bewonersraad deltaWonen



Mevrouw M. Stoit,
lid Stichting Centrale Bewonersraad deltaWonen



De heer E. de Vries,
bestuurslid Stichting Huurdersorganisatie Omnia Wonen

