

area



wovesto 

Brabant  Wonen



zelfstandige  huurders vereniging
belangenbehartiging voor huurders



Prestatieafspraken 2018-2021 Meierijstad

November 2017



Preambule

De ondertekenende partijen, de gemeente Meierijstad, de woningcorporaties en de huurdersorganisaties, zien elkaar als belangrijke partners om in 2018 te komen tot een breed gedragen Woonvisie. In de woonvisie komen diverse onderwerpen aan de orde, zoals diversiteit, betaalbaarheid, aanpasbaarheid, gezondheid, veiligheid, beschikbaarheid, duurzaamheid, leefbaarheid, zorg en welzijn. In het sociale woningbouwprogramma willen partijen aansluiten bij de huidige veranderde woningbehoeften van diverse doelgroepen (bijvoorbeeld starters, senioren en zorgbehoevenden). Daarbij staan we open voor het verkennen van alternatieve en innovatieve woonvormen. De partijen zien elkaar als partner en willen het onderlinge partnerschap, tussen gemeente, corporaties en huurdersorganisaties, versterken. Deze ambitie is verwoord in twee prestatie afspraken, als centraal thema.

Prestatie afspraken Meierijstad 2018

Per 1 juli 2017 hebben de corporaties Area, BrabantWonen, Huis & Erf en Wovesto een bod uitgebracht op het woonbeleid van de gemeente Meierijstad. De thema's in het bod zijn ook de thema's voor de prestatie afspraken. Met daarnaast een overkoepelend thema, namelijk de samenwerking. Met het ontstaan van de nieuwe gemeente Meierijstad geven we de samenwerking opnieuw vorm. We zijn daarin nog zoekende, maar de basis vinden wij in samenwerking. De andere thema's zijn: Betaalbaarheid, Beschikbaarheid, Duurzaamheid, Huisvesten van doelgroepen, Wonen en zorg en Leefbaarheid. De prestatieafspraken richten zich vooral op het eerste jaar. Jaarlijks worden de prestatieafspraken bijgesteld dan wel aangevuld.

Een nieuwe gemeente vraagt om een nieuwe Woonvisie. In 2017 is een start gemaakt om tot de Woonvisie Meierijstad te komen. Corporaties, zorginstellingen en makelaars zijn daar intensief bij betrokken door deelname aan de projectgroep. Met een Klankbordgroep zijn ook anderen betrokken.

Woningwet (context prestatie afspraken)

De context waarbinnen de prestatie afspraken tussen gemeenten, huurdersorganisaties en corporaties worden gemaakt is de Woningwet 2015. Naast de aanbeveling voor nadere samenwerking en het maken van prestatie afspraken, bevat de Woningwet wettelijke kaders ten aanzien van bovenstaande thema's. Het is de kerntaak van corporaties om sociale huurwoningen te bouwen, verhuren en beheren voor mensen met een laag inkomen. Het wettelijke kader is de context waarbinnen wij prestatie afspraken maken. Corporaties zijn in hun beleidsvrijheid beperkt door landelijke regels. De belangrijkste regels die hun speelveld bepalen zijn opgenomen in bijlage 1.

Centraal thema

Ambitie	Deel doelstellingen	Project/actie	Eigenaar
Samen aan de slag.	Elkaar leren kennen. Kennis en inzichten delen. Verwachtingen uitspreken. Bouwen aan samenwerking en aan de volkshuisvestelijke opgave.	Bestuurlijk overleg Tripartite overleg	allen
Woonvisie, beleid sociale huur.	Kaders voor het sociale volkshuisvestelijke beleid gezamenlijk formuleren.	In het traject Woonvisie zijn de corporaties en huurdersorganisaties actief betrokken.	allen

Thema's Beschikbaarheid en Betaalbaarheid

Ambitie	Deel doelstellingen	Project/actie	Eigenaar
Gemeente en corporaties zorgen dat er voldoende sociale huurwoningen zijn om de primaire doelgroep (inkomen < € 36.165) nu en in de toekomst te huisvesten.	Op basis van het gezamenlijke onderzoek dat in 2017 is gehouden de opgave herijken en opnieuw vaststellen.	Het onderzoek gezamenlijk bespreken en gezamenlijk de opgave vaststellen.	Gemeente en corporaties
	In het nieuw op te stellen grondprijnsbeleid wordt de methodiek voor waardering van de grondprijs voor sociale huurwoningen bepaald.	De corporaties worden betrokken bij het opstellen van een nieuw grondbeleid.	Gemeente
	Het realiseren van sociale huurwoningen beschouwen wij als een gezamenlijke verantwoordelijkheid.	In het woningbouwprogramma wordt ruimte gereserveerd om in de gezamenlijk vastgestelde opgave te kunnen voorzien. Het instellen van een aanjaagteam realisering sociale huurwoningen (inclusief het bod van de corporaties om in 2018 100	Gemeente en corporaties

		tijdelijke sociale huurwoningen te realiseren) waarin zowel de gemeente als de corporaties vertegenwoordigd zijn.	
	De corporaties bouwen naar behoefte, gedifferentieerd per voormalige gemeente passend bij de specifieke situatie.	Area: 210 woningen tot 2021 Huis en Erf: Er is een theoretisch tekort van 100-150 woningen t/m 2025. Om wachttijden te verkorten is de opgave groter. Wovesto: t/m 2025 een (netto) toename van 150 sociale huurwoningen Meer specifieke informatie is opgenomen in bijlage 2.	Corporaties en gemeenten
Voldoen aan de woningbehoefte.	Het verkopen van sociale huurwoningen vindt maar beperkt plaats.	Area en Brabant Wonen verkopen geen sociale huurwoningen, Huis en Erf en Wovesto beperkt.	Corporaties gemeente
Corporaties bieden voldoende betaalbare woningen voor de primaire doelgroep (inkomen < € 36.165).	Er zijn voldoende woningen beschikbaar voor de doelgroep met recht op huurtoeslag en de doelgroep zonder huurtoeslag.	Wovesto en Huis en Erf bieden 80% van haar sociale huurwoningen aan met streefhuur onder de huurtoeslaggrenzen. Area en BrabantWonen bieden 70% aan onder de aftoppingsgrenzen. Huis en Erf en BrabantWonen hanteren voor haar primaire doelgroep een inflatievolgende huurverhoging.	Corporaties

Thema Duurzaamheid

Ambitie	Deel doelstellingen	Project/actie	Eigenaar
<p>Gemeente en corporaties dragen bij aan duurzaamheid, zodat toekomstige generaties ook gebruik kunnen blijven maken van hulpbronnen.</p>	<p>Samenwerken en kennis delen en vergroten bewustwording huurders/bewoners.</p> <p>Alle nieuwbouw van sociale huurwoningen worden energieneutraal gebouwd.</p> <p>Nieuw regionaal convenant duurzaam bouwen.</p>	<p>Area streeft naar gemiddeld label A in 2022/2023'. een CO₂-reductie op van minimaal 20% ten opzichte van 2008.</p> <p>Huis en Erf sluit zich aan bij landelijk afspraak energiedoelstelling: EI 1,40 in 2020.</p> <p>Wovesto: Nieuwbouwwoningen hebben een energie-index < 0,6 en EPC is 0,0. In 2018 heeft 90% van de woningen van Wovesto een groen energielabel (A t/m C).</p> <p>Brabant Wonen: Bijdragen aan CO2 reductie, loskomen van fossiele brandstoffen, vergroten van biodiversiteit en duurzaamheidsbewustzijn bij onszelf, onze partners en onze huurders. Simeonshof wordt van zonnepanelen voorzien.</p> <p>Vorbereidingen nieuw regionaal convenant duurzaam bouwen met gemeenten, woningcorporaties en marktpartijen.</p>	<p>Gemeente Meierijstad en corporaties</p>

Thema Huisvesten van doelgroepen en wonen en zorg

Ambitie	Deel doelstellingen	Project/actie	Eigenaar
<p>Gemeente en corporaties dragen zorg voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen.</p>	<p>Bijzondere doelgroepen hebben voldoende slagingskansen om in aanmerking te komen voor een woning.</p>	<p>Samen bepalen we de opgave, de definities van de specifieke doelgroepen (waaronder starters), de omvang en de specifieke woonvraag. Het huisvesten van bijzondere doelgroepen (inclusief statushouders en urgenten) beperken we tot 25% van het vrijkomend aanbod van sociale huurwoningen. Indien uit monitoring blijkt dat dat niet haalbaar en er meer nodig is, zoeken we gezamenlijk naar oplossingen.</p>	<p>Gemeente Meierijstad en corporaties</p>
<p>Gemeente en corporaties zorgen voor huisvesting voor mensen met een zorg c.q. begeleidingsbehoefte die aangewezen zijn op reguliere woningen (niet zijnde de intramurale woonzorgvoorzieningen).</p>	<p>Corporaties faciliteren de huisvesting voor mensen die zorg nodig hebben. In het kader van de implementatie van de transitie in het sociale domein is er voor hen die niet zelfstandig kunnen wonen inzet vanuit de gemeente voor begeleiding en ondersteuning.</p>	<p>Samen monitoren we het draagvlak bij huidige bewoners binnen die complexen en buurten waar deze doelgroepen vooral terecht komen.</p> <p>Area: zet in op de kwaliteit met betrekking tot de toegankelijkheid van de woning en de mate waarin in de woning zorg geboden kan worden.</p> <p>Huis en Erf: Bij nieuwbouw voor senioren wordt rekening gehouden met rollator/rolstoeltoegankelijkheid. Indien nodig passen we woningen aan ten einde senioren langer zelfstandig thuis te laten wonen.</p> <p>Wovesto: Plan aan de Mater Lemmensstraat wordt gerealiseerd als "nultrede-woningen" en is daarmee zeer geschikt voor senioren.</p> <p>BrabantWonen: Met hoofdhuurder BrabantZorg inspelen op</p>	<p>Gemeente Meierijstad en corporaties</p>

		veranderingen in de zorgsector: verzorgingshuisplaatsen omzetten naar zelfstandig huren ter vervanging van weggevallen verzorgingshuiszorg. Toevoeging: 24 zelfstandige woningen met gemeenschappelijke woonkamer op locatie Sint Joachim en Anna voor ouderen met zware zorgvraag.	
--	--	--	--

Thema Leefbaarheid

Ambitie	Deel doelstellingen	Project	Eigenaar
Leefbare wijken en buurten in de gemeente Meierijstad	De wijken en buurten en/of omstandigheden die extra aandacht behoeven op het gebied van leefbaarheid zijn in beeld	Leefbaarheid wordt als thema in de Woonvisie meegenomen.	Gemeente Meierijstad en corporaties
	Aanpak woonoverlast	In oktober 2017 wordt de Algemene Plaatselijke Verordening gemeente Meierijstad gewijzigd door toevoeging van het artikel 2:79 aanpak woonoverlast. In 2018 wordt het Integraal Veiligheidsbeleid 2019-2022 van de gemeente Meierijstad vastgesteld. Hierin komen in ieder geval de thema's aanpak verwarde personen, huiselijk geweld, High Impact crime (woninginbraken) en georganiseerde criminaliteit aan de orde. Corporaties worden betrokken bij opstelling van beleid.	
	Bijzondere situaties in beeld hebben	Mogelijkheden van buurtbemiddeling en de signaleringsfunctie van corporaties onderzoeken en verder vormgeven. Area: Wij maken afspraken met partijen om tot een	

		<p>gezamenlijke wijkaanpak te komen.</p> <p>Huis en Erf: Wij zetten in op een gedifferentieerd huurbeleid. Huis & Erf faciliteert bewonersinitiatieven waar mogelijk.</p> <p>Wovesto: Lokale initiatieven worden ondersteund.</p> <p>Brabant Wonen: Indien van toepassing zetten we ons ook in op leefbaarheidsvraagstukken in Meierijstad.</p>	
--	--	---	--

Meerijstad, 27 november 2017

Namens de gemeente Meerijstad:

wethouder E. Witlox

Namens de corporaties:

Directeur-bestuurder Area,
De heer J. van Vucht

Directeur Klant en Samenleving, Brabant Wonen,
De heer H. Roozendaal

Directeur-bestuurder Huis & Erf,
De heer M. Wonders

Directeur-bestuurder Wovesto,
De heer L. Overmars

Namens de huurdersbelangenorganisaties:

Bewonersraad Area
De heer R. Dame

Zelfstandige Huurdersvereniging Schijndel,
de heer H. Wolven

Huurdersbelangenorganisatie Wovesto
de heer J. Wijn

Bijlage 1

Begrenzungen beleid corporaties vanuit de Woningwet

Toewijzing op basis van inkomen

Woningcorporaties wijzen woningen toe aan huishoudens met een inkomen tot aan de inkomensgrens van € 36.165 (prijspeil 2017). Tot en met 2020 geldt de inkomensgrens voor minimaal 80% van de te verhuren verhuureenheden. Daarnaast geldt tot en met 2020 dat voor 10 % aan huishoudens met een inkomen tot € 40.349 (prijspeil 2017) een sociale huurwoning verhuurd mag worden en nog eens 10% vrij van inkomensgrenzen verhuurd worden, met voorrang aan personen die door persoonlijke, sociale of andere beperkingen moeilijkheden ondervinden bij het vinden van een woning.

Daarnaast wijzen woningcorporaties vanaf 1 januari 2016 verhuureenheden passend toe aan ten minste 95% van huurtoeslaggerechtigde huishoudens, dat wil zeggen dat zij een woning huren met een huur die past bij het huurtoeslaggerechtigd inkomen. De zogenaamde aftoppingsgrens is in 2017 voor een- en tweepersoonshuishoudens €592,55, voor drie- en meerpersoonshuishoudens €635,05.

Huursombenadering

Per 1 januari 2017 geldt de huursombenadering en heeft betrekking op de jaarlijkse huurverhoging. De stijging van de gemiddelde huur over het totale sociale woningbezit (DAEB voorraad) van een corporatie mag bij elkaar niet meer zijn dan inflatie plus 1 procent. De huursom (het totaal aan huurinkomsten) wordt bepaald over de periode van een jaar. Corporaties hebben binnen de huursom de mogelijkheid om een inkomensafhankelijke huurverhoging door te voeren voor woningen waarin huishoudens wonen met een inkomen boven € 40.349 euro. Als in prestatieafspraken is vastgelegd dat de huurinkomsten van deze woningen worden ingezet voor investeringen, dan tellen deze woningen niet mee in de huursom.

Leefbaarheid

Woningcorporaties mogen investeren in de woonomgeving, onder voorwaarde dat deze woonomgeving zich bevindt in directe nabijheid van de woningen die ze bezitten en de investeringen ten goede komen aan de huurders daarvan. Bijdragen aan een schone en veilige woonomgeving, in en om het eigen bezit, behoort eveneens tot toegestane activiteit van de woningcorporatie. De maximale bijdrage van de woningcorporatie aan leefbaarheid bedraagt € 126,25 (prijspeil 2017) per jaar per verhuureenheid in de daeb-tak. Een hoger bedrag is toegestaan als dit bedrag expliciet is opgenomen in de prestatieafspraken tussen toegelaten instelling, gemeente en huurdersorganisatie.

Bijlage 2

Specificaties woningbouwplannen in voorbereiding.

Area Wonen

Specifieke situatie: er ligt nog een opgave vanuit eerdere prestatieafspraken:

28 woningen Jan van Galenstraat (Voorber.2017, Gereed 2018)

12 woningen Groen van Prinsterenstraat (Voorber.2017, Gereed 2018)

20 woningen Don Bosco school locatie (Voorber.2017, Gereed 2018)

6 Woonwagenkamp herstructureren Nederboek (Voorber.2017, Gereed 2018)

LTS locatie Veghel (Voorber.2017, Gereed 2018)

30 woningen t Ven (Voorber.2017, Gereed 2018)

8 woningen Veghels Buiten, De Eeuwsels (Gereed 2017)

28 woningen Veghels Buiten, Abdijtuin (Voorber.2017, Gereed 2018)

8 woningen Veghels Buiten, Kastanjetuin (Voorber.2017, Gereed 2018)

6 woningen Veghels Buiten, Bierbrouwerij (Voorber.2017, Gereed 2018)

14 woningen Veghels Buiten, Cruydentuin (Voorber.2017-2018, Gereed 2019)

20 woningen Veghels Buiten, Kloosterhof (Voorber.2017-2018, Gereed 2019)

12 woningen (4 senioren) Veghels Buiten, Erf 2100 (Voorber.2017-2018, Gereed 2019)

12-18 woningen Iepenlaan (Voorber.2017-2018, Gereed 2019)

Brabant Wonen

Specifieke situatie: heeft in Meierijstad alleen zorgvastgoed.

Huis en Erf

Specifieke situatie: aan de laatste opgave was invulling gegeven, er zijn voornemens woningen te bouwen naar de behoefte, definitieve locaties zijn daarvoor nog niet voorhanden.

Wovesto

Specifieke situatie: naast de concrete plannen ligt er een behoefte waarvoor nog onvoldoende locaties in beeld zijn. Er ligt nog een opgave vanuit eerdere prestatieafspraken:

1 woning Huisakkerweg

14 woningen kerk Boskant
6 woningen Misse Olland
8 woningen Kofferen
15-17 woningen Sluitappel