

Prestatieafspraken 2019

Aanleiding

De prestatieafspraken 2019 zijn een vertaling van het bod, waarin de woningcorporaties aangeven door welke activiteiten zij een bijdrage leveren aan het realiseren van het volkshuisvestelijk beleid van de gemeente Rijssen-Holten. De prestatieafspraken 2019 treden met ingang van 1 januari 2019 in werking en gelden tot 31 december 2019.

De prestatieafspraken 2019 zijn "in lijn" met de afspraken uit de Samenwerkingsovereenkomst 2015 - 2020 "Duurzaam Sociaal" tussen de gemeente Rijssen-Holten, de woningcorporaties De Goede Woning en Viverion en de huurdersorganisaties van beide corporaties.

Rond de zomer van 2019 wordt de tussentijdse voortgang van de prestatieafspraken 2019 behandeld op bestuurlijk niveau (in aanwezigheid van de huurdersorganisaties). Eind 2019 volgt eindevaluatie.

Huurdersorganisaties, woningcorporaties en de gemeente Rijssen-Holten stellen in september en oktober 2019 de prestatieafspraken voor 2020 op.

Thema: Liberalisatie, aankoop en verkoop		
		Betrokken partijen
1.	<i>Verkoop sociale huurwoningen</i> In 2019 worden beperkt sociale huurwoningen verkocht van de door de corporaties daarvoor geormerkte woningen. <ul style="list-style-type: none"> - DGW gaat in de periode 2018 t/m 2022 15 woningen verkopen (gemiddeld 3 per jaar) en bouwt daarvoor als compensatie 15 woningen terug op de locatie van de voormalige W-A school aan de Welleweg. - Viverion verkoopt 3 woningen in 2019. Als voorwaarde geldt hierbij dat deze aan jongeren (tot 30 jaar) verkocht worden in combinatie met een startersregeling. 	Corporaties
2.	<i>Liberalisatie sociale huurwoningen</i> Er worden geen woningen geliberaliseerd, tenzij hier goede argumenten voor zijn.	Corporaties
3.	<i>Aankoop van woningen</i> Er worden geen woningen vanuit bestaand particulier bezit aangekocht, tenzij hier goede argumenten voor zijn.	Corporaties

Thema: Nieuwbouw, vervangende nieuwbouw en aankoop van woningen		
		Betrokken partijen
4.	<i>Nieuwbouw grondgebonden sociale huurwoningen</i> Oplevering 15 woningen (waarvan 10 onder- en bovenwoningen voor jongeren en ouderen) op het terrein van de voormalige Willem Alexanderschool.	Gemeente en DGW
5.	<i>Woononderzoek</i> Het uitvoeren van een gezamenlijk woononderzoek voor de gemeente Rijssen-Holten op grond gegevens landelijk woononderzoek (woon 2018) en CBS-gegevens. Conform de methodiek van het eind 2016 uitgevoerde onderzoek. Dit laatste om de resultaten van het onderzoek uit 2016 en 2019 goed te kunnen vergelijken en verschillen in beeld te brengen. Ten opzichte van het vorige onderzoek zal extra aandacht worden besteed aan de woonlasten, de huisvesting van de middeninkomens en jongeren.	Gemeente en corporaties
6.	<i>Vervanging en vernieuwing woningvoorraad</i> DGW zet in op verkoop van woningen, waarbij elders woningen worden teruggebouwd. Omdat planontwikkeling enkele jaren in beslag neemt is het van belang om tijdig hierin keuzes te maken. In 2019 zullen voor lopende planontwikkelingen besluiten moeten worden genomen. Voor uitbreidingsplan Opbroek Noord moet dit al in 2018 plaatsvinden. Viverion zet in op vervangende nieuwbouw, waarbij verdunning plaatsvindt.	Gemeente en corporaties

Thema: Betaalbaarheid en bereikbaarheid voor de doelgroep		
		Betrokken partijen
7.	<i>In beeld houden consequenties scheiden wonen en zorg</i> In het najaar jaarlijks overleg tussen zorgpartijen, woningcorporaties en gemeente – gaat niet meer door.	Gemeente, corporaties en zorgpartijen
8.	<i>Jaarlijkse evaluatie beleidskader/afsprakenkader individuele WMO aanvragen</i> Het opgestelde beleidskader zal jaarlijks worden geëvalueerd en zo nodig aangepast. Zoals bijvoorbeeld het behouden van de woningen die vanuit de WMO zijn aangepast voor de doelgroep, nu zijn het vrijblijvende afspraken.	
9.	<i>Jaarlijkse woningmarktmonitor</i> Het invullen van de gezamenlijke woningmarktmonitor volgens de opgestelde format. Knelpunten signaleren en zo nodig actie ondernemen, zoals actualisatie van het huurbeleid. Gezien de in de toekomst te verwachten overschotten aan woningen in de sociale huursector wordt gelijktijdig met het onder 5 genoemde woononderzoek een systematiek ontwikkeld om jaarlijks op een verantwoorde manier te kunnen vastleggen hoeveel woningen er kunnen worden verkocht.	Gemeente en corporaties
10.	<i>Woningbouwprogramma</i> De gemeente bepaalt jaarlijks of bijsturing van het woningbouwprogramma, binnen de kaders van de vigerende woonvisie, noodzakelijk is (op basis van marktmonitor en woningmarktonderzoek).	Gemeente
11.	Viverion en DGW richten zich op het bieden van voldoende betaalbaarheid van betaalbare woningen voor huishoudens met een inkomen tot € 36.798, - (prijspeil 2018). Voor Viverion vormen de middeninkomens wel een doelgroep (circa 10% willen zij toewijzen aan deze doelgroep).	Corporaties

Thema: Huisvesting van specifieke doelgroepen		
		Betrokken partijen
12.	<i>Maatwerk-wonen: iedereen onder dak in harmonie met de buurt</i> Ontwikkelingen in het sociale domein (transitie) maakt dat er steeds meer mensen met psychische problemen, verslaving of dementie zelfstandig in corporatiebezit wonen. Samenwerking met zorg- en welzijnspartijen is hierbij essentieel. Eén van de voorwaarden voor het slagen van een inclusieve samenleving is duidelijkheid over rol en verantwoordelijkheid van betrokken partijen (verstrekking van indicaties voor begeleiding en ondersteuning door gemeente, het “juiste” moment van uitstromen van Beschermd Wonen naar zelfstandig wonen). Corporaties zoeken samen met maatschappelijke partners naar oplossingen om woonoverlast te voorkomen. Hierbij nagaan wat de regionale afspraken zijn. Ook zal hierbij de wet “Aanpak woonoverlast” worden betrokken.	Gemeente, corporaties en betrokken instanties (zorg-en welzijnspartijen)
13.	<i>Huisvesting statushouders</i> De jaarlijkse taakstelling van het (met voorrang) huisvesten van statushouders wordt ingevuld. De consequenties hiervan op de sociale huurmarkt worden gemonitord. Spreiding is bij de huisvesting van statushouders aandachtspunt. Het huisvesten van alleenstaande statushouders behoeft aandacht.	Gemeente, corporaties en marktpartijen
14.	<i>Vraag gestuurd eengezinswoningen aanpassen voor langer zelfstandig wonen.</i> Viverion heeft het concept “Wonen met een Plus en Wonen met een Plus voor mensen met dementie” ingebed in haar reguliere bedrijfsvoering. Naast bewustwording (informatievoorziening) zal aanpassen van woningen op afroep plaatsvinden en is maatwerk. DGW heeft dit voorlopig niet als speerpunt. De afgelopen jaren zijn veel appartementen gerealiseerd. Gemonitord wordt of er door doorstroming voldoende ruimte beschikbaar is en blijft voor het	Corporaties

	langer zelfstandig wonen.	
--	---------------------------	--

Thema: Kwaliteit en duurzaamheid van woningen		
		Betrokken partijen
15.	<i>Opgave vanuit landelijke Energietransitie</i> Zowel de gemeente als de corporaties krijgen te maken met het landelijk beleid op het terrein van de energietransitie, waaronder het aardgas loos bouwen. In 2030 wordt landelijk beoogd om een CO2-reductie te bereiken van 49% t.o.v.1990, waarbij de doelstelling is om in 2050 geen CO2 meer uit te stoten. De definitieve ambitie en de aanpak zal de komende jaren duidelijk worden. De corporaties en gemeente trekken hierbij gezamenlijk op en voelen hierbij een gezamenlijke maatschappelijke verantwoordelijkheid en zullen hierover in 2019 in gesprek blijven. In 2019/2020 zal de gemeente samen met de corporaties en andere betrokken stakeholders de opgave vanuit de RES (Regionale Energie Strategie) vertalen naar warmteplannen op wijkniveau. Daarnaast is het belangrijk om elkaar in 2019 op de hoogte te houden van elkanders werkzaamheden op dit terrein en waar nodig af te stemmen.	Gemeente, corporaties en andere betrokken stakeholders
16.	<i>Consequenties demografische ontwikkeling op de woningbouw</i> Start uitvoering pilot "Toekomstwijken" op grond van de in 2018 uitgevoerde analyse van de wijken en het hiervoor opgestelde plan van aanpak voor de gekozen wijk.	Gemeente, corporaties, huurdersorganisaties, zorgpartijen en andere betrokken stakeholders
17.	<i>Openbare ruimte en groen</i> Gemeente en corporaties stemmen jaarlijks hun uitvoeringsplannen in de wijk af. Woningcorporaties brengen hun plannen over groot onderhoud, het verduurzamen van het bezit en leefbaarheidsinitiatieven in. Partijen proberen daarbij de zelfwerkzaamheid van bewoners in hun directe woonomgeving te stimuleren.	Gemeente en corporaties
18.	<i>Duurzaamheidsambitie op grond van huidige beleid</i> De huidige ambities van de corporaties zijn vastgelegd in het bod voor 2019. In hoofdlijnen komt dit op onderstaande neer: Viverion streeft naar een gemiddelde energie-index voor het gehele werkgebied van 1,18 in 2025. DGW streeft naar een gemiddelde energie-index van 1,14 in 2020.	Gemeente en corporaties
19.	<i>Verbeteren kwaliteit en veiligheid bestaande woningvoorraad</i> Viverion vervangt de komende drie jaar in alle woningen waar dat nog aan de orde is de open verbrandingstoestellen en verwijdert asbest in de buitentoepassingen. Bij mutatie en in projecten is veiligheid nadrukkelijk een aandachtspunt (bv. vervangen van zachtboardplafonds, nog aanwezige stoppenkasten en onveilige vlizotrappen). Bij DGW is dit niet aan de orde, is al gerealiseerd.	Viverion
20.	<i>Verduurzamen bestaande voorraad en groot onderhoud</i> In 2019 verduurzaamt Viverion 182 woningen in Rijssen voor een bedrag van € 3.153.000,00 (gemiddelde investering van ruim € 17.325,00 per woning). Dit gaat samen met groot onderhoud aan deze woningen. DGW doet dit in 2019 voor 196 woningen en investeert circa € 2.000.000,00 miljoen (gemiddelde investering van ruim € 10.205,00 per woning)	Corporaties
21.	<i>Langer zelfstandig wonen</i> De gemeente stelt samen met betrokken stakeholders een uitvoeringsprogramma "Langer zelfstandig wonen voor ouderen op". Op dit moment moet hierover nog besluitvorming plaatsvinden. Hieruit voortvloeiende concrete projecten of activiteiten die in relatie hebben met de woningcorporaties zijn nog niet bekend.	Corporaties, Gemeente en andere betrokken stakeholders

Thema: Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed		
22.	<i>Investeringen in leefbaarheid</i> De Goede Woning en Viverion vinden een prettige leefomgeving belangrijk voor huurders en hebben een jaarlijks vastgesteld	Corporaties en huurdersorganisaties

	<p>leefbaarheidsbudget om activiteiten die hieraan bijdragen te ondersteunen of te financieren. Hierbij houden beide corporaties zich aan de eisen uit wet en regelgeving zoals vastgelegd in de Woningwet. Beide corporaties hebben de volgende thema's in 2019 als kernpunten:</p> <ul style="list-style-type: none"> * een prettige woonomgeving met aandacht voor tuinen, overlast en veiligheid * Bewonerscommissies * schuldenproblematiek, armoede <p>Beide corporaties vertalen dit naar de volgende activiteiten voor 2019:</p> <p>Viverion:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Project wonen met een plus en wonen met een plus voor mensen met dementie; - Activiteiten in het belang van het voorkomen van overlast door huurders, zoals buurtbemiddeling; - Onderhoud tuinen en woonomgeving en strooiwerkzaamheden op eigen gronden; - Bijdrage aan bewonerscommissies en bijeenkomsten met bewonerscommissies; - Activiteiten in het belang van het voorkomen van woonmaatschappelijke doelen zoals - Schuldenproblematiek, bijvoorbeeld het project financiële thuisadministratie; - Activiteiten als gevolg van oplevering van nieuwe of gerenoveerde complexen; <p>De totale uitgaven voor leefbaarheid in 2019 zijn voorzien op € 84,- per verhuureenheid.</p> <p>De Goede Woning:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Activiteiten om bewoners te helpen bij hun budgetbeheer/huishoudboekje (Thuisadministratie, budget coaching) - Activiteiten ter voorkoming overlast door bijvoorbeeld inzet wijkbeheerder, informatiebijeenkomsten - Extra werkzaamheden algemene tuinen, algemene ruimtes en in directe omgeving bezit, - Bijdrage bewonerscommissies (uitgaven en bijeenkomsten van bewonerscommissie voorwaarde is dat zij voldoen aan wet en regelgeving). Dit initiatief wordt vanuit de huurdersorganisatie geregeld en uitgevoerd. - Begaanbaar houden van terrein rond seniorencomplexen bij sneeuw, strooi- en veegwerkzaamheden op eigen terrein - Activiteiten als gevolg van oplevering van nieuwe of gerenoveerde complexen - Zorgdragen voor een fijne woonomgeving (toezicht op tuinonderhoud, rommel in alg. ruimtes) <p>Er wordt een bijeenkomst met Via Vie georganiseerd om hierover op onderdelen af te stemmen c.q. nieuwe initiatieven te ontwikkelen.</p>	
23.	<p><i>Opstellen convenant Woonfraude</i> Het gezamenlijk aanpakken door politie, gemeente en corporaties van woonfraude/onrechtmatige bewoning binnen de gemeente". Onder Woonfraude wordt verstaan: Alle vormen van onrechtmatige bewoning, onrechtmatige doorverhuur, onrechtmatig gebruik en overbewoning van een woning waarbij geen toestemming is van de eigenaar. Het is feitelijk een vorm van bedrog; de werkelijkheid is anders dan wordt voorgeteld op papier of digitaal.</p>	Viverion, DGW, politie, gemeente en corporaties
Thema: Algemeen		
24.	Samenwerkingsovereenkomst 2020-2025	Corporaties, huurdersorganisaties,

	De samenwerkingsovereenkomst 2015-2020 wordt eind 2019 beëindigd. In 2019 wordt een nieuwe "samenwerkingsovereenkomst" opgesteld, waarin overkoepelend de kaders van een aantal nader te benoemen thema's worden vastgelegd. Deze dienen samen met het uit te brengen bod als basis voor de jaarlijks op te stellen prestatieafspraken. Enkele thema's die al benoemd zijn: betaalbaarheid, armoedebeleid, langer zelfstandig wonen, energietransitie etc.	gemeente
25.	<i>Armoedebeleid</i> Partijen onderzoeken in 2019 of de voorzieningenwijzer een middel is wat de huurder kan ondersteunen (of we kunnen het wat breder trekken en zeggen dat partijen in 2019 onderzoeken welk middel ingezet kan worden tegen armoede)	Gemeente, corporaties en andere betrokken stakeholders

ONDERTEKENING

Aldus overeengekomen op

Gemeente Rijssen-Holten

A.C. Hofland

Christelijke Woningstichting De Goede Woning

E. Mobach-Donderwinkel

Woningstichting Viverion

J.W.T. Allersma

Huurdersvereniging Lochem

H.P. Simons

Stichting huurdersraad De Goede Woning

D.M. Gungormek

Stichting huurdersbelangen Diepenheim-Markelo-Rijssen

A. Lammertink