

Prestatieafspraken 2022

20 oktober 2021



Inhoudsopgave

Inleiding	1
Prestatieafspraken	2
Bijdragen aan de bouwopgave	2
Zorgen voor beschikbaarheid/betaalbaarheid	3
Investeren in een duurzame sociale huurwoningvoorraad	4
Realiseren van wonen met zorg	5
Huisvesten van spoedzoekers	5
Investeren in leefbaarheid	5
Ondertekening	6

Inleiding

Om Wonen onder goede omstandigheden voor de sociale doelgroep mogelijk te maken, worden er jaarlijks prestatieafspraken gemaakt tussen Stichting Huurdersraad Onder de Pannen, de gemeente Boekel en PeelrandWonen. De gemeentelijke woonvisie vormt de basis voor deze afspraken. Om tot deze afspraken te komen zijn partijen in 2021 wederom met elkaar het gesprek aangegaan over de lokale ambities.

Bij het maken van de prestatieafspraken is er tevens aandacht voor de Rijksprioriteiten 2021-2025 met betrekking tot de volkshuisvesting, zijnde:

- Bijdragen aan de bouwopgave – door versnellen nieuwbouw sociale huurwoningen
- Zorgen voor betaalbaarheid – door inzet van lokaal maatwerk
- Investeren in een duurzame sociale huurwoningvoorraad – door aandacht voor kwaliteitsaspecten en inzet op isolatie en de energietransitie
- Realiseren van wonen met zorg – door passende woonvormen en samenwerking
- Huisvesten van spoedzoekers – door tijdelijke oplossingen en minder conventionele wijzen van huisvesting
- Investeren in leefbaarheid – door differentiatie van wijken, ontmoeting tussen bewoners en sociaal beheer.

Maar de 1^e afspraak heeft betrekking op al deze onderwerpen. Boekel staat namelijk in de regio bekend als ‘eigenwijs’. En dat geldt zowel voor de gemeente, de woningcorporatie als haar bewoners. Aan de ene kant zijn wij hier trots op en heeft het een grote verbindende factor, maar in de regio kunnen we er ook last van hebben en kan dit leiden tot onbegrip en afstand.

1. In 2022 organiseren de gemeente Boekel en PeelrandWonen een seminar over de sociale huisvesting in de gemeente.

Waarom doen wij ons werk op ‘eigen’ wijze? Hoe doen wij dit dan? En tot welke prestaties leidt dit? Waarbij het o.a. gaat over nieuwbouw, woningtoewijzing, verduurzaming en de rol van de diverse partijen als het dorpssteam en signaleringsteam, maar ook over de cultuur in Boekel en de kracht van eigenwijs in een wereld waar het met name draait om samenwerken. Hiermee willen wij onze omgeving inspireren en de verbinding leggen.

Prestatieafspraken

Bijdragen aan de bouwopgave

2. Basis uitgangspunt, in lijn met de portefeuillestrategie van PeelrandWonen en woonvisie van de gemeente is een uitbreiding van het aantal sociale huurwoningen met 80 tot 100 woningen. Met als doel om in 2030 te beschikken over 685 tot 705 sociale huurwoningen.

Daarbij spreken partijen de ambitie uit om in 2030 in Boekel en Venhorst te beschikken over 715 sociale huurwoningen. Aanleiding hiervoor is dat in de praktijk blijkt dat de vraag vaak groter blijkt te zijn dan onderzoeken aangeven, zolang het aanbod er maar is. Deze ambitie zal jaarlijks gemonitord en op haalbaarheid getoetst worden.

Op 31 december 2020 had PeelrandWonen 626 zelfstandige woningen in haar bezit. Dit ligt 1 woning boven de ambitie eind 2020 van 625 woningen (als in 2019 overeengekomen).

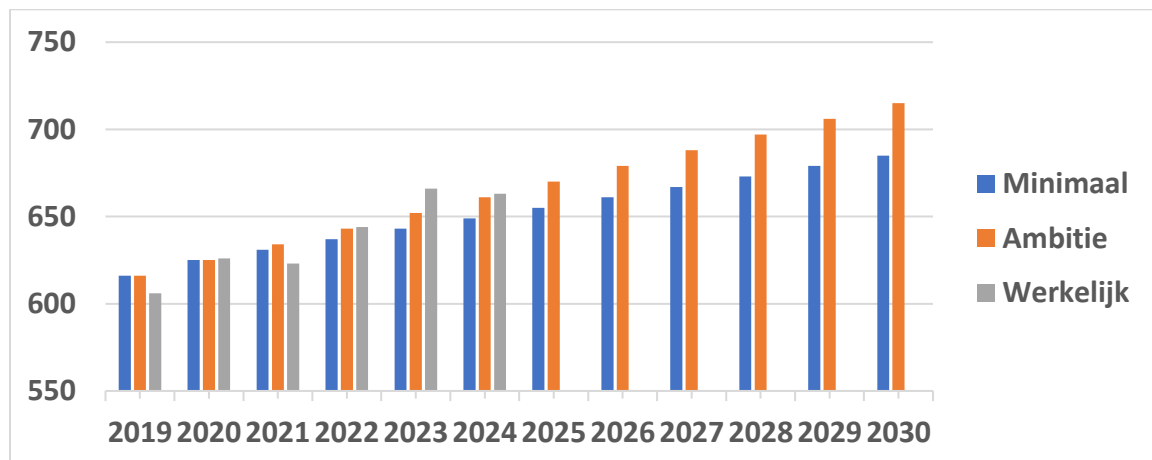
Voor de kolommen van 2021 tot en met 2024 hebben wij een prognose opgenomen, voor de nieuwbouwprojecten waar nu concreet over gesproken wordt:

2021 -/- 3 verkoopwoningen

2022 + 20 woningen Donkzicht Fase 2, + 4 woningen Voskuilen, -/- 3 verkoopwoningen

2023 + 16 appartementen De Burgt, + 9 eengezinswoningen De Burgt, -/- 3 verkoopwoningen

Daarmee wordt tot en met 2024 de lijn conform de ambitie gevolgd.



3. De gemeente Boekel stelt bij de uitgifte van gemeentegrond voldoende locaties beschikbaar om invulling te geven aan de bouwopgave van sociale huurwoningen. Voor ontwikkeling op grond van projectontwikkelaars maakt de gemeente met de ontwikkelende partij en PeelrandWonen afspraken over het (minimum) aantal te realiseren sociale huurwoningen. Dit wordt zowel privaatrechtelijk (in intentieovereenkomst en exploitatieovereenkomst) als publiekrechtelijk (in bestemmingsplan) vastgelegd.

Zorgen voor beschikbaarheid/betaalbaarheid

4. Eind 2021 start PeelrandWonen het gesprek met de Huurdersraad, de huurders, de woningzoekenden en de gemeente om op zoek te gaan naar de meest eenvoudige, eerlijke en transparante wijze van woonruimteverdeling. In aansluiting daarop zal ook de gewenste woningbehoefte en portefeuillestrategie worden aangepast.
5. PeelrandWonen maakt met de Huurdersraad en gemeente Boekel afspraken over de wijze van (jaarlijkse) monitoring van het woonruimteverdeelsysteem ter beoordeling van de effecten van het systeem en het in kaart brengen van de actuele woningbehoefte. Daarbij zal tevens aansluiting gezocht worden naar de regionale monitoring binnen de woningmarktregio NO-Brabant.
6. Het huurbeleid van PeelrandWonen kent specifieke aandacht voor betaalbaarheid door zoveel mogelijk woningen aan te bieden binnen de aftoppingsgrenzen voor huurtoeslag. Waarbij deze woningen ook beschikbaar zijn voor mensen die niet in aanmerking komen voor huurtoeslag, maar wel binnen onze doelgroep vallen. Minimaal 75% van het aantal sociale huurwoningen heeft een huur onder de 1^e aftoppingsgrens.
7. PeelrandWonen heeft alleen voor (te) grote eengezinswoningen een actief verkoopbeleid. Dit is van toepassing op woningen met een te hoge woningwaardering in relatie tot de energie-index, conform onderstaande tabel.

Uitgangspunt verkoop	Eengezinswoning
Energielabel A++ (EI < 0,6)	> 195 pt
Energielabel A+ (EI > 0,6)	
Energielabel A (EI > 0,8)	
Energielabel B (EI > 1,2)	> 191 pt
Energielabel C (EI > 1,4)	> 181 pt
Energielabel D (EI >1,8)	> 175 pt
Energielabel E (EI > 2,1)	> 167 pt
Energielabel F (EI > 2,4)	> 163 pt
Energielabel G (EI >2,7)	> 161 pt

8. Voor alle eengezinswoningen met een exploitatietermijn langer dan 15 jaar na investering, geldt voor de zittende huurder een mogelijkheid tot koop.
9. PeelrandWonen verkoopt gemiddeld per jaar 4 woningen. De doelstelling ten aanzien van het totaal aantal gewenste woningen, als genoemd bij de bouwopgave, is in deze echter leidend.
10. PeelrandWonen trekt in het kader van het bestrijden van de armoede en betaalbaarheidsrisico's gezamenlijk op met de gemeente. Huisuitzettingen worden zoveel als mogelijk voorkomen door deze casussen vroegtijdig te bespreken met de netwerkpartners.

Investeren in een duurzame sociale huurwoningvoorraad

11. PeelrandWonen heeft als ambitie om uitsluitend levensloopbestendige nul-op-de-meter woningen te bouwen. Echter prevaleert hierbij de uitbreidingsopgave en de daarbij gestelde ambitie op beschikbaarheid. In dat kader is het realiseren van bijna energieneutrale (BENG) woningen een mogelijkheid. Daarnaast vraagt realisatie van dergelijke woningen ook vaak een ander bewonersgedrag en gebruik van de woning. PeelrandWonen zal meer aandacht besteden aan de uitleg aan bewoners van de eigenschappen van een 'duurzame' woning.
12. De duurzaamheidsopgave richt zich voor de komende jaren op woningen met een energielabel D of lager. Dit zijn momenteel circa 80 woningen. Inzet is om deze woningen naar een label B of beter te krijgen, zodat wij gemiddeld op label A voor ons bezit uit komen. Mocht dit niet haalbaar zijn dan wordt sloop/nieuwbouw onderzocht. Bij een ingreep wordt tevens de functionele kwaliteit van de woning zoveel als mogelijk verbeterd in het kader van levensloopbestendigheid. Accent ligt daarbij op het isoleren van de woningen. In een tweede fase, na 2030, richten wij ons op de installaties.
13. PeelrandWonen biedt alle huurders van eengezinswoningen met een C-label of beter de mogelijkheid om zonnepanelen op hun woning aan te brengen, zonder huurverhoging. Bewoners betalen een gereduceerd tarief ten opzichte van de 'normale' stroom voor de stroom welke door de panelen is opgewekt.
14. PeelrandWonen, huurdersraad en gemeente Boekel zoeken de samenwerking in projecten met betrekking tot isoleren, klimaatadaptatie, biodiversiteit en meer groen in wijken en tuinen. Een succesvolle energietransitie begint immers bij meer respect, bewustwording en aandacht voor het klimaat en de natuur. Daarbij verdient de Peelrand een prominente positie en bron van inspiratie. Tevens wordt gekeken naar koppelkansen voor projecten zoals de aanpassing van de riolering rond de Bosberg.

Realiseren van wonen met zorg

15. PeelrandWonen en de gemeente Boekel werken samen om middels begeleiding jongeren zelfstandig te leren wonen. Hiervoor stelt PeelrandWonen 2 woningen beschikbaar. Bij voldoende vraag kan dit uitgebreid worden naar 4 woningen.
16. Partijen bekijken in de 2^e helft van 2022 of er behoefte is aan een gezamenlijk project voor senioren om bewuster om te gaan met de woning en veranderende behoeften in de komende jaren.
17. PeelrandWonen en de gemeente Boekel hebben periodiek overleg om behoeften voor wonen met zorg te bespreken en op mogelijkheden te onderzoeken.

Huisvesten van spoedzoekers

18. PeelrandWonen huisvest statushouders conform de taakstelling van de gemeente Boekel. Uitgangspunt daarbij is dat dit niet leidt tot meer dan 10% van het aantal vrijkomende woningen per jaar. (circa 5 woningen)

Investeren in leefbaarheid

19. Om de leefbaarheid in de wijken te borgen nemen PeelrandWonen, Gemeente, Politie en zorgpartijen gezamenlijk deel aan het Signaleringssteam. De resultaten worden jaarlijks geëvalueerd.
20. Het leefbaarheidsbudget van PeelrandWonen wordt ingezet voor:
 - interventies rond hinder en overlast
 - het bevorderen van de veiligheid van de woonomgeving
 - het bevorderen van het onderling sociaal contact in de woonomgeving
 - het onderhouden van de groenvoorziening op eigen terrein
 - het uitvoeren van projecten ter stimulering van de bewustwording rond duurzaamheid, klimaatadaptatie en biodiversiteit.
 - woonmaatschappelijk werk, zoals financiële begeleiding en conflictbemiddelingIn de voortgangsrapportage wordt jaarlijks verslag gedaan van de concrete uitvoering van leefbaarheidsactiviteiten in bovenstaand kader.

Ondertekening

Overeengekomen te Boekel, d.d. 14 december 2021

Namens Huurdersraad Stichting Onder de Pannen

Is getekend

De heer A.G.F.J. Constant, voorzitter

Namens het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Boekel

Is getekend

De heer M.J.A. Tielemans, wethouder

Namens Stichting PeelrandWonen

Is getekend

De heer M. van Straaten, directeur-bestuurder