

Prestatieafspraken 2023

22 november 2022



Inhoudsopgave

Inleiding	1
Prestatieafspraken	2
Bijdragen aan de bouwopgave	2
Zorgen voor beschikbaarheid/betaalbaarheid.....	3
Investeren in een duurzame sociale huurwoningvoorraad	3
Realiseren van wonen met zorg	4
Huisvesten van spoedzoekers	4
Investeren in leefbaarheid	4
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 2022 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.

Deze afspraken maken wij al jaren, maar komen nu wel in een ander daglicht te staan nu er ook sprake is van Nationale Prestatieafspraken en forse ambities vanuit de Rijksoverheid en Regionale Woondeals. Zo zijn er ontwikkelingen met betrekking tot de bouwopgave, betaalbaarheid, verduurzaming en wonen en zorg welke effect zullen hebben op deze prestatieafspraken. De nationale uitwerking hiervan is op dit moment nog niet helemaal bekend. Daarnaast zal er in 2023 een nieuwe Woonvisie vanuit de gemeente worden opgesteld, inclusief een Woonzorgparagraaf. Gedurende het jaar zullen wij deze ontwikkelingen in de gaten blijven houden en hier zoveel mogelijk op anticiperen met de volgend jaar op te stellen prestatieafspraken.

Prestatieafspraken

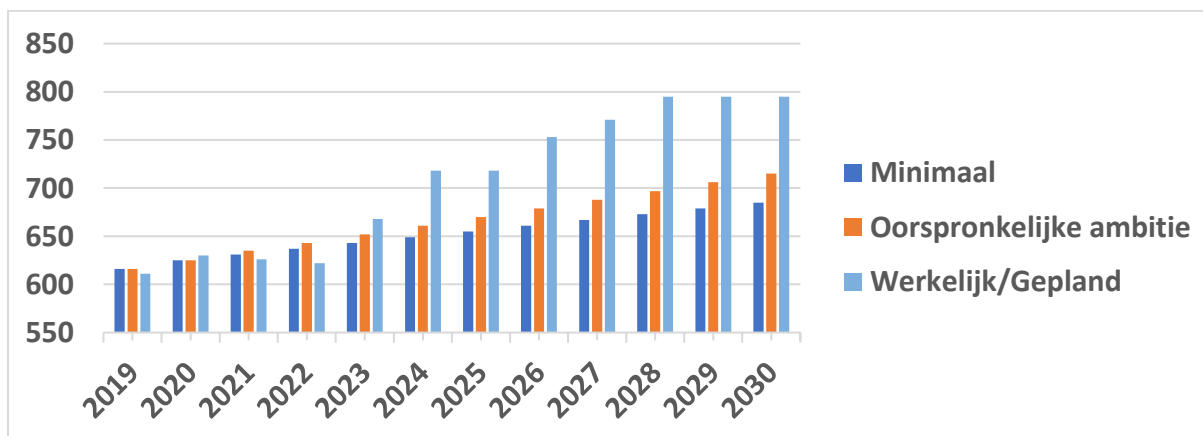
Bijdragen aan de bouwopgave

1. De druk op de woningmarkt is flink opgenomen. Het aantal vrijkomende woningen is beperkt en het aantal reacties op een woning neemt fors toe. Het is landelijk duidelijk dat er veel woningen bij moeten en dat zien wij ook in Boekel terug. De ambitie vanuit Hugo de Jonge voor 30% sociale huur in iedere gemeente is wel heel erg fors. Dit zou een verdubbeling van het woningbezit van PeelrandWonen zijn. Maar dat het aantal sociale huurwoningen in Boekel fors mag toenemen de komende jaren is wel duidelijk.

PeelrandWonen zal in vervolg op de Nationale Prestatieafspraken en Regionale Woondeals haar portefeuillestrategie in 2023 actualiseren. Voor de korte termijn is de opgave in ieder geval duidelijk bouwen, bouwen, bouwen.

In 2020 hebben partijen de ambitie uitgesproken om in 2030 in Boekel en Venhorst te beschikken over 715 sociale huurwoningen. Dit lijkt inmiddels een minimale ambitie te worden, waarbij wij nu meer aan het kijken zijn naar wat wij samen maximaal kunnen doen.

In onderstaand overzicht zijn alle projecten opgenomen waar wij nu met de gemeente over wordt gesproken. Hier zitten zowel zekere als nog onzekere projecten in. Daarnaast kijken wij ook naar tijdelijke flexibele uitbreidingen van het aantal woningen. Wellicht worden niet al deze projecten uitgevoerd, maar het geeft in ieder geval aan dat we een gezamenlijke intentie hebben om de sociale woningvoorraad in Boekel fors uit te breiden. In 2023 zullen deze intenties worden gekoppeld aan de opnieuw te definiëren ambitie. Per project zal met de gemeente en de huurdersraad worden afgestemd welk woningtype en welke huurklasse gerealiseerd zal worden.



2. 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. Huidig uitgangspunt voor de gemeente is minimaal 30% in de sociale sector (huur en koop).

Zorgen voor beschikbaarheid/betaalbaarheid

3. 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.
4. 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.
5. De middeninkomens vallen steeds meer tussen wal en schip op de woningmarkt en kunnen maar zeer beperkt een betaalbare woning vinden. Derhalve komen partijen overeen dat PeelrandWonen in 2023 maximaal 15% van haar vrijkomende woningen (inclusief nieuwbouwwoningen) aan middeninkomens (tot € 55.486 (prijspeil 2022), gekoppeld aan grens inkomensafhankelijke huurverhoging 2- of meerpersoonshuishoudens) zal verhuren om daarmee tevens meer zicht te krijgen op deze doelgroep. Met de huurdersraad en de gemeente zal nader worden afgestemd voor welke woningen dit van toepassing zal zijn.
6. Gezien de huidige woningnood stopt PeelrandWonen met haar actieve verkoopbeleid. Dit geldt zowel voor vrijkomende woningen als voor zittende huurders. Hierbij geldt 'Nee, tenzij ...'. Mochten er argumenten zijn om een individuele woning toch te verkopen dan kan hier incidenteel van afgeweken worden in overleg met huurdersraad en gemeente.
7. PeelrandWonen trekt in het kader van het bestrijden van de armoede en betaalbaarheidsrisico's gezamenlijk op met de gemeente. De huurdersraad heeft met haar buurtcontactpersonen daarbij tevens een signalerende functie. De pionierscirkel Vroegsignalering is hier een voorbeeld van, alsook de regionale klusbus in het kader van de bestrijding van energiearmoede. Huisuitzettingen worden zoveel als mogelijk voorkomen door deze casussen vroegtijdig te bespreken met de netwerkpartners.

Investeren in een duurzame sociale huurwoningvoorraad

8. PeelrandWonen heeft als ambitie om uitsluitend nul-op-de-meter woningen te bouwen, welke tevens levensloopbestendig¹ zijn. Daarnaast vraagt realisatie van dergelijke woningen ook een ander bewonersgedrag en gebruik van de woning. PeelrandWonen zal extra aandacht besteden aan de uitleg aan bewoners van de eigenschappen van een 'duurzame' woning.
9. De duurzaamheidsopgave richt zich voor de komende jaren op alle woningen die niet voldoen aan het 'Standaard'-isolatieniveau². Inzet is om deze woningen in 5 jaar voldoende te isoleren zonder huurverhoging, zodat woonlasten voor de huurder bespaard worden. In een tweede fase, na 2030, richten wij ons op de installaties.

¹ Levensloopbestendige woningen, zijn niet per definitie gelijkvloerse woningen of rolstoeltoegankelijk. Een woning waar een traplift in kan is ook levensloopbestendig.

² Vanaf 1 augustus 2021 staat op alle nieuwe energielabels vermeld of de isolatie van de woning voldoet aan de 'Standaard voor isolatie'. Is dat het geval, dan is de woning klaar voor een toekomst zonder aardgas.

10. PeelrandWonen biedt alle huurders van eengezinswoningen die geschikt zijn voor zonnepanelen, de mogelijkheid om deze 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.
11. 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. Tevens wordt gekeken naar koppelkansen voor projecten zoals de aanpassing van de riolering rond de Bosberg.

Realiseren van wonen met zorg

12. PeelrandWonen en de gemeente Boekel werken samen om middels begeleiding jongeren zelfstandig te leren wonen. Hiervoor stelt PeelrandWonen maximaal 4 woningen in totaal beschikbaar.
13. In 2023 zal PeelrandWonen een visie en plan maken voor de huisvesting van senioren, waarbij aandacht is voor het veilig langer thuis wonen en doorstroming. Dit plan kan dan in 2024 uitgerold worden. Dit plan zal worden gecommuniceerd met de gemeente, zodat deze aansluitend de afweging kan maken om hierbij aan te haken voor de communicatie naar particuliere woningbezitters.

De gemeente wil graag voor de toekomst samen verder kijken naar initiatieven rondom 'veilig langer thuis wonen' en de stimulering van Domotica. Deze onderwerpen zullen geborgd worden in het Preventieplan dat door de gemeente wordt opgesteld.

14. PeelrandWonen en de gemeente Boekel hebben periodiek overleg om behoeften voor wonen met zorg te bespreken en op mogelijkheden te onderzoeken.

Huisvesten van spoedzoekers

15. PeelrandWonen huisvest statushouders conform de taakstelling van de gemeente Boekel, daarbij wordt rekening gehouden met een evenredige spreiding over de wijken.

De gemeente zal samen met PeelrandWonen tijdelijke huisvesting realiseren, indien dit door beide partijen haalbaar wordt bevonden, om zo de druk op de permanente huurvoorraad te verminderen.

Investeren in leefbaarheid

16. Om de leefbaarheid in de wijken te borgen nemen PeelrandWonen, Gemeente, Politie en zorgpartijen gezamenlijk deel aan het Signaleringsteam.

17. 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 openbaar terrein van PeelrandWonen
- het uitvoeren van projecten ter stimulering van de bewustwording rond duurzaamheid, klimaatadaptatie en biodiversiteit.
- woonmaatschappelijk werk, zoals financiële begeleiding en conflictbemiddeling

In de voortgangsrapportage wordt jaarlijks verslag gedaan van de concrete uitvoering van leefbaarheidsactiviteiten in bovenstaand kader.

18. Partijen gaan in 2023 met elkaar in gesprek om te kijken of er een meer uitgewerkte gezamenlijke visie tot stand kan komen inzake activiteiten ter bevordering van de leefbaarheid.

Ondertekening

Overeengekomen te Boekel, d.d. 12 december 2022

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 B.M.H. Brands, wethouder

Namens Stichting PeelrandWonen

Is getekend

De heer M. van Straaten, directeur-bestuurder