

Prestatieafspraken 2021

14 december 2020



Inleiding

In dit document maken de gemeente, de Veenendaalse Woningstichting, Patrimonium woonservice, Stichting Huurdersbelangen VWS en de huurdersvereniging Patrimonium Veenendaal afspraken over de sociale volkshuisvesting in Veenendaal.

De prestatieafspraken zijn onderverdeeld in de volgende onderwerpen:

- beschikbaarheid,
- betaalbaarheid,
- huisvesting van bijzondere doelgroepen,
- kwaliteit van het bezit,
- duurzaamheid,
- sociaal beheer en leefbaarheid.

Voortzetting goede samenwerking op basis van vertrouwen

Op die gebieden waarin we geen nieuwe ontwikkelingen zien, zijn voor ons geen nieuwe afspraken nodig. Op basis van vertrouwen dat partijen elkaar goed kunnen vinden, zetten wij onze samenwerking voort. Bijvoorbeeld op het gebied van sociaal beheer. Lopende afspraken zijn daarom niet in deze prestatieafspraken overgenomen.

Wel bezien we in het halfjaarlijks bestuurlijk overleg of nieuwe afspraken gewenst zijn.

Bestuurlijk overleg en monitoring

De voortgang van de prestatieafspraken wordt besproken in een (ambtelijk voorbereid) bestuurlijk overleg (BO) in de maanden maart en september 2021, met gemeente, corporaties en huurdersorganisaties. Tijdens dit overleg bespreken wij de voortgang van de, op basis van dit bod, vast te stellen prestatieafspraken, bijstellingen en eventueel noodzakelijke of gewenste nieuwe afspraken.

Daarnaast wordt er ieder kwartaal een projectenoverleg (PO) gehouden. Dit overleg wordt door de corporaties gecoördineerd.

In het kader van Energie Neutraal Veenendaal (ENV) vindt er overleg plaats in de stuurgroep ENV. Aan dit overleg nemen de gemeente en de corporaties deel.

Aldus overeengekomen te Veenendaal:

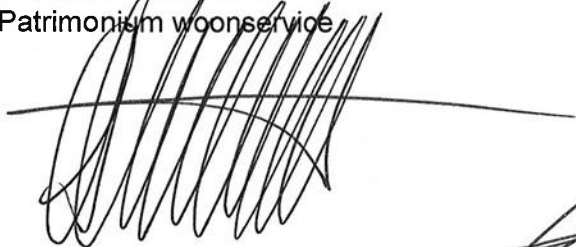
Datum:

E. Strooboscher
Wethouder Volkshuisvesting
gemeente Veenendaal



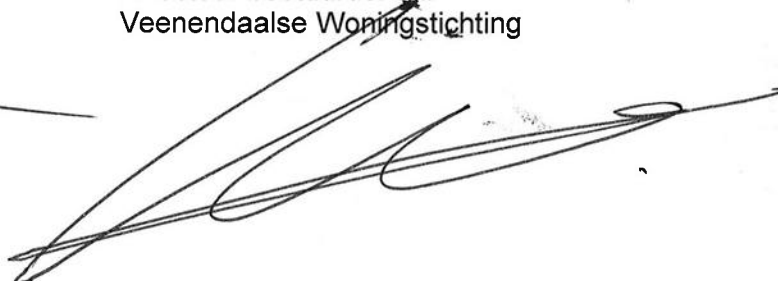
Datum:

T.C.M. van Haarst
Directeur-bestuurder
Patrimonium woonservice



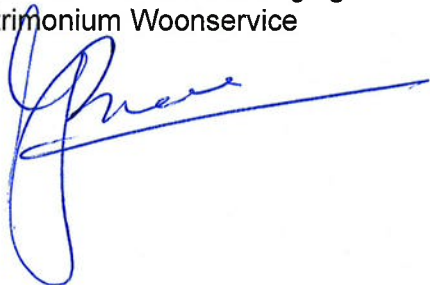
Datum:

C.J.M. Karsten
Directeur bestuurder a.i.
Veenendaalse Woningstichting



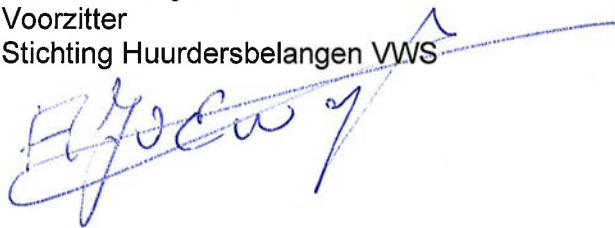
Datum:

J.G. van Beek
Voorzitter Huurdersvereniging
Patrimonium Woonservice



Datum:

A.J. van Ewijk
Voorzitter
Stichting Huurdersbelangen VWS



Inhoud

Inleiding	1
Voortzetting goede samenwerking op basis van vertrouwen	1
Bestuurlijk overleg en monitoring	1
Prestatieafspraken 2021	4
1. Beschikbaarheid	4
2. Betaalbaarheid	6
3. Huisvesting van bijzondere doelgroepen	7
4. Kwaliteit van het bezit	8
5. Duurzaamheid	10
6. Sociaal beheer en leefbaarheid	11
Bijlage 1	13

Prestatieafspraken 2021

1. Beschikbaarheid

	Afspraak	Trekker	Monitoring
1.1.	Afhankelijk van beschikbare locaties en voldoende investeringscapaciteit garanderen de corporaties een uitbreiding van de sociale huurvoorraad met 100 woningen per jaar. De verdeling over de corporaties is circa 75 door Patrimonium en circa 25 door de VWS. Een prognose van de mogelijke nieuwbouw is als bijlage toegevoegd. Om projecten betaalbaar te maken is de toevoeging van koopwoningen mogelijk.	Corporaties	BO
1.2.	De gemeente spant zich in om de gewenste uitbreiding te realiseren. Zowel op eigen locaties als in gesprekken met ontwikkelaars. De toename van sociale huurwoningen kan ook worden gerealiseerd door het vrijkomen van bestaande woningen die nu bewoond worden door bijzondere doelgroepen, of door transformatie van bestaande gebouwen naar woningen. Hierbij blijft het uitgangspunt van 30% sociale huurwoningen over de gehele woningvoorraad in Veenendaal van toepassing.	Gemeente	BO
1.3.	Binnen de gemeente wordt een accounthouder voor de corporaties aangewezen als het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen. Teneinde de doorlooptijd, gemiddeld 9 maanden voor bestemmingsplanprocedures (plus 6 maanden extra indien ontwikkeling meer dan 25 woningen is), te minimaliseren is transparantie en tijdige wederzijdse informatieverstrekking onontbeerlijk.	Gemeente	BO
1.4.	De corporaties voeren een terughoudend verkoopbeleid. Voor Patrimonium geldt een maximale verkoop van 30 woningen, m.u.v. het programma in het Franse Gat. De VWS verkoopt geen woningen.	Corporaties	BO
1.5.	Corporaties voeren 4 keer per jaar een projectenoverleg met de beleidsmedewerker Wonen. Doel van het overleg is om volledig inzicht te krijgen van de mogelijke locaties, partijen e.d. Bij nieuwe locaties betreft de Gemeente direct de corporaties bij de planontwikkeling om de 30% sociale woningen te realiseren.	Corporaties	BO
1.6.	Bij de toevoeging van appartementen is levensloopgeschiktheid een belangrijk aandachtspunt. Om doorstroming te bevorderen zal een gedeelte van deze woningen bij voorrang verhuurd worden aan mensen die een sociale huur eengezinswoning achterlaten.	Corporaties	BO

	Afspraak	Trekker	Monitoring
1.7.	De gemeente bevordert de toewijzing van 50% van de sociale koopwoningen aan huurders van sociale huurwoningen.	Gemeente	BO
1.8.	De gemeente en de corporaties staan open voor het benutten van mogelijkheden tot tijdelijke huisvesting. Als er een concrete locatie beschikbaar komt onderzoeken we hiervoor samen de mogelijkheden tot het realiseren van betaalbare sociale huureenheden. Het uitgangspunt hierbij is dat de invulling voor een zo lang mogelijke termijn plaatsvindt. De tijdelijke huisvesting mag de uiteindelijke permanente invulling van de locatie echter niet belemmeren of vertragen. In het Franse Gat bouwen we eerst een permanente locatie die tijdens de aanpak van de wijk dient als tijdelijke woonruimte voor de wijkbewoners.	Gemeente	PO
1.9.	De corporaties onderzoeken de invulling voor tijdelijke huisvesting, zoals voor stadsvernieuwingskandidaten uit het Franse Gat.	Corporaties	BO
1.10.	Bij mogelijke tijdelijke locaties worden binnen de mogelijkheden van wet- en regelgeving verkorte procedures gevolgd en krijgen deze prioriteit bij de afhandeling.	Gemeente	PO
1.11.	Op basis van afspraken tussen Aedes en minister Ollongren en de VNG worden de corporaties gedurende 3 jaar ontheven van de voorheen verplichte markttoets. Het betreft de bouw van woningen met een middenhuur (tot 1.000 euro) en goedkope koopwoningen (tot NHG-grens). Om die reden wensen gemeente en corporaties ruimte in de mogelijkheden voor hun ontwikkelingen te behouden door af te spreken dat ook in niet-Daeb woningen met toestemming van de gemeente geïnvesteerd kan worden.	Gemeente/ Corporaties	PO

2. Betaalbaarheid

De corporaties garanderen de betaalbaarheid van de woningen door de streefhuren (labeling huur na mutatie) te beperken, door het beperken van de jaarlijkse huurverhoging en redelijke huurverhoging te vragen bij energiebesparende maatregelen.

	Afspraak	Trekker	Monitoring
2.1.	De corporaties voeren een inflatievolgend huurbeleid. Dat zal geschieden op basis van huursombenadering. Huurverhoging wordt gedifferentieerd toegepast. Voor uitzonderingen is er maatwerk mogelijk.	Corporaties	BO
2.2.	De corporaties passen (indien mogelijk) een inkomensafhankelijke huurverhoging toe.	Corporaties	BO
2.3.	Als energiebesparende maatregelen tegen een huurverhoging worden uitgevoerd, is woonlastenverlaging het uitgangspunt. De corporaties houden zich hierbij aan de maximale vergoedingen zoals vastgelegd in de "Vergoedingentabel voor duurzaamheidsinvesteringen" van Aedes en de Woonbond.	Corporaties	

3. Huisvesting van bijzondere doelgroepen

Corporaties voelen zich medeverantwoordelijk voor de huisvesting van statushouders en doelgroepen die een aangepaste woning en/of een vorm van woonbegeleiding behoeven. Wat dit laatste betreft dient er meer inzicht te komen in de (toekomstige) vraag vanuit de verschillende instellingen.

De corporaties willen de bestaande samenwerking handhaven. Daarnaast willen zij naast de lopende pilots ruimte voor nieuwe pilots.

	Afspraak	Trekker	Monitoring
3.1.	De corporaties zorgen voor het behalen van de taakstelling huisvesting statushouders.	Corporaties	BO
3.2.	De gemeente maakt een inschatting van de benodigde hoeveelheid van aangepaste woningen voor mindervaliden.	Gemeente	BO
3.3.	De gemeente stemt de gewenste hoeveelheid woningen voor zorginstellingen binnen Veenendaal af. Hiervoor wordt een helder meerjarenbeleid opgesteld.	Gemeente	BO
3.4.	Als er tekorten zijn in de hoeveelheid aangepaste woningen en/of woningen voor zorginstellingen, zijn corporaties bereid om in nieuwbouwprojecten dergelijke woningen te realiseren. De hoeveelheid moet wel in verhouding staan tot de toevoeging van reguliere sociale huurwoningen. Daarnaast moet het passen binnen redelijke financiële kaders.	Corporaties	BO
3.5.	De corporaties zijn bereid (tijdelijke)huisvesting te realiseren voor bijzondere doelgroepen.	Corporaties	BO
3.6.	HVPV gaat onderzoeken hoeveel huurders vanwege lichamelijke of mentale beperkingen een andere woning nodig hebben, maar vastzitten aan hun huidige woning omdat zij vanwege een te hoog inkomen niet meer in aanmerking komen voor een andere sociale huurwoning.	HVPV	BO
3.7.	Gemeente stelt een visie samen omtrent toewijzingsbeleid op woonwagens binnen de gemeente waarin onder andere de aspecten leefbaarheid, kwantiteit en lokale inbedding in de samenleving worden verwoord.	Gemeente	BO
3.8.	De gemeente gaat samen met Patrimonium de wachtlijst van de kandidaten voor een woonwagen actualiseren.	Gemeente/ Patrimonium	BO

4. Kwaliteit van het bezit

Corporaties dragen zorg voor een verantwoorde kwaliteit van hun bezit middels dagelijks onderhoud, planmatig onderhoud, groot onderhouds- en renovatieprojecten en gebiedsontwikkeling.

Onderhoud

De corporaties bepalen in het kader van de begroting 2021, budgetten voor dagelijks onderhoud en stellen een programma op voor planmatig onderhoudswerkzaamheden.

	Afspraak	Trekker	Monitoring
4.1.	Corporaties en gemeente maken gebiedsgerichte en voor langere perioden, afspraken over het uitvoeren van flora- en faunaonderzoek. Het Franse Gat wordt als pilot gebruikt.	Gemeente	BO
4.2.	Bij complexmatige vervanging van hang- en sluitwerk wordt gekozen voor hang- en sluitwerk dat voldoet aan de eisen van PKVW.	Corporaties	BO

Gebiedsontwikkeling: 't Franse Gat

Partijen hebben gezamenlijk een gebiedsvisie ontwikkeld voor de wijk 't Franse Gat. De Gemeente heeft de regierol. Aansluitend is een verdere gebiedsontwikkeling opgesteld. Hierin wordt ook vastgesteld wat ieders rol is bij het tot stand brengen van het programma. Vanwege de verschillen in problematiek is de rol van de VWS in het Franse Gat beperkt.

	Afspraak	Trekker	Monitoring
4.3.	De corporaties gaan op basis van de gebiedsontwikkeling in de komende jaren de woningvoorraad in het Franse Gat verbeteren en/of vernieuwen. Samen met de gemeente onderzoekt Patrimonium de mogelijkheid in het Franse Gat eerst een nieuw complex te realiseren waarmee de behoefte aan tijdelijke huisvesting voor stadvernieuwingskandidaten ingevuld kan worden. Hiervoor wordt ook een verhuisschema voor het gebied opgesteld.	Patrimonium	BO
4.4.	De corporaties zijn bereid mee te werken aan de verdere invulling van het sociaal domein in de wijk samen met de gemeente.	Corporaties/ Gemeente	BO
4.5.	De gemeente stelt zo mogelijk flexibele parkeernormen bij het realiseren van (zorggeschikte) woningen bij sloop/nieuwbouw.	Gemeente	BO
4.6.	Er worden heldere afspraken gemaakt betreffende de benodigde inzet van de ondersteunende diensten en de daaraan verbonden middelen vanuit het sociaal domein, ter invulling van de sociale pijlers bij de gebiedsontwikkeling in het Franse Gat.	Gemeente	BO

	Afspraak	Trekker	Monitoring
4.7.	De huurdersvereniging van Patrimonium zal haar rol oppakken voor huurdersvertegenwoordiging bij herontwikkeling van het Franse Gat. Zij overlegt bij voorkeur met de lokale bewonerscommissies.	HVPV	BO

5. Duurzaamheid

De corporaties en de gemeente werken samen om de warmtetransitie in Veenendaal vorm te geven. Hiervoor is een projectgroep warmtetransitie ingesteld. Besluitvorming vindt plaats in de stuurgroep Energieneutraal Veenendaal (ENV).

	Afspraak	Trekker	Monitoring
5.1.	De corporaties participeren, in wijken waar veel corporatiebezit is, in de warmtetransitie in Veenendaal.	Corporaties	Stuurgroep ENV
5.2.	De gemeente spant zich in om draagvlak en participatie van alle overige vastgoedeigenaren te verzorgen. Vermeden moet worden dat kosten voor corporaties hoger worden vanwege achterblijvende participatie van andere vastgoedeigenaren in het gebied en andersom.	Gemeente	Stuurgroep ENV
5.3.	De corporaties hanteren als uitgangspunt dat de woonlasten voor de huurders niet hoger worden dan voorheen.	Corporaties	Stuurgroep ENV
5.4.	De corporaties gaan door met het verduurzamen van het bestaande bezit.	Corporaties	Stuurgroep ENV
5.5.	Corporaties werken mee aan het opzetten van een organisatievorm voor energie-advies en gedragsverandering. Onderdeel hiervan is een energiewinkel en ondersteuning van energicoaches.	Gemeente	Stuurgroep ENV
5.6.	De huurdersvertegenwoordigingen leveren een bijdrage aan energie advies. Een aantal van de leden is opgeleid als energicoaches en er start een wervings- en opleidingstraject voor uitbreiding van coaches. Zij gaan een bijdrage leveren aan het nieuwe Trefpunt. Zo mogelijk gaan de huurdersvertegenwoordigingen daarin de krachten bundelen.	Huurders vertegenwoordigingen	Stuurgroep ENV

6. Sociaal beheer en leefbaarheid

De samenwerkingsafspraken voor wat betreft doorstroming uit de maatschappelijke opvang en beschermde woonvormen op het gebied van urgentieverlening, woningtoewijzing inclusief begeleiding/ondersteuning (Wonen onder Voorwaarden), worden gecontinueerd. Hetzelfde geldt voor de integrale aanpak voor wat betreft het signaleren van problematiek “achter de voordeur” (verbinding wonen en het sociale domein). Op het gebied van schuldenproblematiek blijft de inzet het voorkomen van huurschulden en het minimaliseren van ontruiming.

De corporaties continueren de deelname aan de integrale aanpak jongerenproblematiek, plan van aanpak woninginbraken, de bestrijding van hennepkwekerijen (gemeente regiefunctie), het bestrijden en voorkomen van woonfraude (o.a. illegale bewoning), aanpak ondermijning, drugshandel en dergelijke. Hiervoor nemen de corporaties deel aan het project Adres Gerelateerde Problematiek en werken mee vanuit het integraal Veiligheidsplan. De gemeente heeft een leidende rol op het gebied van de leefbaarheid.

	Afspraak	Trekker	Monitoring
6.1.	De corporaties bieden hun expertise op het gebied van Wonen in het overleg procescasusregie.	Gemeente	BO
6.2.	De corporaties zijn bereid mee te werken aan het realiseren van een aantal crisisplekken samen met hulpverleningsinstellingen en de gemeente.	Gemeente	BO
6.3.	De gemeente maakt uren en budget vrij voor een WWZ regisseur (Wonen Welzijn en Zorg).	Gemeente	BO
6.4.	De corporaties bieden maatwerkoplossingen ter voorkoming van ontruiming.	Corporaties	BO
6.5.	De gemeente continueert het meldpunt verwarde personen.	Gemeente	BO
6.6.	De gemeente ziet toe op <u>zoveel mogelijk</u> gerichtere inzet op het gebied van jongerenwerk bij het kiezen van een nieuwe welzijnsorganisatie.	Gemeente	BO
6.7.	Data kan een betere onderbouwing bieden in gesprekken waarom welke ingrepen in een buurt nodig zijn. Maar ook voor “achter de voordeur trajecten” kan data helpend zijn. De gemeente en corporaties gaan samen verschillende datasoorten en bronnen combineren voor een instrument voor sturen op leefbaarheid. Dit instrument zal stapsgewijs opgezet worden met de reeds aanwezige informatie.	Gemeente	BO
6.8.	De gemeente neemt in het kader van vroegsignalering en voorkoming huisuitzetting, in de opdracht op dat de hulpverleningsorganisaties, schuldhulpverlening en welzijnsorganisatie actief inzetten op een outreachende benadering.	Gemeente	BO

	Afspraak	Trekker	Monitoring
6.9.	Om de gevraagde inzet en ondersteuning te kunnen verlenen is het nodig dat er (bijzondere en in beperkte mate ook strafrechtelijke) persoonsgegevens van huurders met gemeente, politie, OM en andere woonmaatschappelijk werk betrokken (zorg) instanties – en partijen uitgewisseld en gedeeld worden. Hiervoor wordt in het eerste kwartaal van 2021 een samenwerkingsovereenkomst Woonproblematiek opgesteld en uitgewerkt volgens de principes uit de (Europese) privacywetgeving. In deze overeenkomst wordt het delen van algemene info over leefbaarheid geregeld.	Gemeente	BO
6.10.	De corporaties en gemeente onderzoeken de mogelijkheden voor “anders wonen” in regionaal verband.	Gemeente	BO
6.11.	Als er een geval van onderverhuur wordt geconstateerd wordt dit kortgesloten met de gemeente. Hiervoor wordt een werkprotocol opgesteld. De gemeente zal de huurder en onderhuurder een bestuurlijke boete opleggen. Daarnaast zal de corporatie actie/maatregelen treffen op grond van haar onderverhuurbeleid. De corporaties en de gemeente onderzoeken of het woonfraude beleid voldoende geborgd is en hoe groot de omvang van het probleem is. Tevens onderzoeken we of het zinvol is om dit regionaal op te pakken.	Gemeente	BO
6.12.	De wijkmanagers gaan zich inspannen om parkeerproblemen die veroorzaakt worden door bedrijfswagens te beperken.	Gemeente	BO

Bijlage 1

Overzicht geplande sociale woningbouw

Prognose mogelijke nieuwbouw VWS

Locatie	Aantal	Periode
Vondellaan	36	2021
Industrielaan	40	2021-2022
Totaal	76	2021/2022

Prognose mogelijke nieuwbouw Patrimonium woonservice

Locatie	Aantal	Periode
Sloop nieuwbouw Dennenlaan/Sparrenlaan	+23	2021/2022
Eiland L Oost	63	2021
Boveneind	21	2021
HIJK-eilanden Oost	58	2021/2022
Geplande verkoop (maximaal)	-60	2021/2022
Totaal	105	2021/2022