



Doelstelling prestatieafspraken

In oktober 2006 heeft de gemeenteraad van de gemeente Goirle De 'Kaders Volkshuisvesting' vastgesteld. Bij het totstandkomingproces is Woonstichting Leyakkers betrokken geweest. Hieruit voortvloeiend is bij partijen de wens ontstaan om te komen tot prestatieafspraken. Als basis hiervoor hebben Woonstichting Leyakkers en de gemeente Goirle in 2008 een prestatieovereenkomst gesloten. Deze overeenkomst legt de basis voor het in de komende jaren maken en actualiseren van deze prestatieafspraken.

Het doel van de prestatieafspraken is om tot afstemming van het beleid tussen de gemeente en de woonstichting. Om dit doel te bereiken wordt in deze afspraken het regulier bestuurlijk overleg bestendig en worden per jaar concrete afspraken gemaakt. De prestatieafspraken zijn tevens input voor dit en zullen waar nodig (jaarlijks) worden geactualiseerd.

Prestatieafspraken per thema

1. Huisvesting doelgroepen

Leyakkers en de gemeente maken afspraken over concrete projecten of na te streven projecten ten behoeve van huisvesting van de volgende doelgroepen:

Starters

Ook in 2010 blijven starters een belangrijke doelgroep. De gemeente en Leyakkers spreken uit dat zij voor deze doelgroep in extra woningen willen voorzien. Dit uit zich onder meer in het volgende concrete projecten, waarin Leyakkers participeert:

- **Realisatie Boschkens-Brede School**
Woonstichting Leyakkers heeft op de locatie Brede School Boschkens 16 betaalbare huurappartementen voor starters met een gemiddelde huurprijs van €560,- gerealiseerd.
- **Realisatie woningbouwlocatie Koningshof (voormalige gemeentewerf Riel)**
Woonstichting Leyakkers en de gemeente ontwikkelen tezamen met startersvereniging Riel 15 betaalbare starterskoopwoningen (tot €223.500,-). Op de locatie worden 17 rijwoningen, 2 patiowoningen en 3 bereikbare huurwoningen. Bij de koopwoningen wordt Koopgarant (Maatschappelijk gebonden eigendom) facultatief aan de starters aangeboden. Realisatie woningbouwlocatie Frankische Driehoek
- **Woonstichting Leyakkers en de gemeente Goirle ontwikkelen tezamen in het voorzieningsgebied Frankische Driehoek 8 goedkope koopappartementen van €149.000,-, 22 zorgappartementen (sociale huur), 11 middeldure appartementen van €231.000,- die door inzet van koopgarant voor €188.000,- bereikbaar zijn voor starters, 7 middeldure grondgebonden woningen, en 6 betaalbare huurwoningen die worden gelabeld voor starters.**

- Realisatie woningbouwlocatie Vennerode
Woonstichting Leyakkers ontwikkelt op de locatie Vennerode onder andere 10 betaalbare huurwoningen voor starters.

Naast starterswoningen die Leyakkers in nieuwbouwprojecten realiseert en toewijst aan starters verkoopt Leyakkers jaarlijks 10 à 15 huurwoningen in de gemeente Goirle. Deze worden te koop aangeboden aan zittende huurders (koopstarters).

Senioren/zorgvragers

De huisvesting van senioren/zorgvragers zal de komende jaren in de gemeente Goirle veel aandacht krijgen. Dit uit zich nu al in de volgende concrete projecten, waarin Leyakkers participeert:

- Leyakkers koopt tenminste 22 appartementen in het nog te realiseren complex Van Hogendorpplein. Deze appartementen zijn bestemd voor zorgvragers. Van deze appartementen valt 80% binnen de bereikbaarheidsgrenzen van de huurtoeslageregeling. De zorgverlening wordt gekoppeld aan de zorgverlening in de Guldenakker. Toewijzing van de appartementen geschiedt door de commissie waarin Leyakkers, gemeente en Thebe plaatshebben.
- Leyakkers gaat in 2010 53 woningen op de locatie Berkenrode opplussen..
- Op de locatie Frankische Driehoek ontwikkelt Leyakkers 22 zorgappartementen voor Amarant. Daarnaast ontwikkelt Leyakkers op deze locatie een bakkerij en winkel voor dagbesteding van Amarant.
- Leyakkers realiseert op de locatie Vennerode 5 patio-woningen voor senioren.
- Op de locatie Koningshof in Riel worden 6 patiowoningen voor senioren ontwikkeld.
- Op de locaties Oranjeplein (Hof van Oranje) worden woningen gebouwd die gelijkvloers zijn;
- In Guldenakker, Bergvenne, Berkenrode en op het Van Hogendorpplein wordt door Leyakkers het Huismeesterproject voortgezet.
- Woningen voor ouderen in de bestaande voorraad van Leyakkers worden gelabeld op basis van het woonruimteverdelingsysteem. Bij nieuwbouw wordt labeling voor ouderen per project bepaald.
- Bij woningen voor senioren hanteert Leyakkers het uitgangspunt dat de woningen tenminste 2 slaapkamers en voldoende buitenruimte moeten hebben.

Personen met fysieke beperking

- a. Woningen die zijn aangepast voor personen met fysieke beperking waarbij, op grond van de WVG of WMO, een aanpassing boven de €5.000,- heeft plaatsgevonden, zullen bij mutaties in principe aan deze doelgroep toegewezen worden. Dit gebeurt in overleg met de medewerker die belast is met de aanpassingen in het kader van de WMO bij de gemeente Goirle. De vrijkomende huurwoning wordt maximaal zes maanden aangehouden voor deze doelgroep. De eerste maand huurverlies is voor Leyakkers, de overige maanden voor de gemeente.
- b. Leyakkers geeft de gemeente bij voorbaat toestemming om WMO-aanpassingen onder de €5.000,- aan te laten brengen in woningen van Leyakkers. Coördinatie en uitvoering loopt via de gemeente. Aanpassingen boven deze grens worden in overleg met Leyakkers gemaakt.

Statushouders

Leyakkers en de gemeente realiseren in 2010, in onderling overleg, de taakstelling voor het huisvesten van statushouders.



2. Toekomstige nieuwbouwprojecten (overig)

- Leyakkers heeft op het Oranjeplein te Goirle 'Het Hof van Oranje' 21 appartementen gerealiseerd.
- Leyakkers onderzoekt de mogelijkheden voor het ontwikkelen van de hoek Kalverstraat-Tilburgseweg.
- In Boschkens West ontwikkelt Leyakkers samen met Houtepen circa 130 woningen, waarbij in elk geval het aandeel betaalbare woningen dat in Vennerode niet is gerealiseerd gecompenseerd wordt.

3. Betaalbaarheid

De gemiddelde huurprijs binnen het woningbestand van Leyakkers ligt thans op 62,7% van de zogenaamde maximaal redelijke huurprijs. Dit is lager dan landelijk gemiddeld en Leyakkers streeft er naar om via geleidelijke aanpassing van de huurprijzen bij mutatie dit percentage in 2014 op 65% te brengen. Uitgangspunt binnen het beleid is ook dat 90% van de totale woningvoorraad van Leyakkers bereikbaar moet blijven voor de primaire doelgroep van beleid, dit percentage wordt op dit moment ruim gehaald. De gemiddelde huurprijsstijging voor zittende huurders is op basis van rijksbeleid gematigd en bedroeg voor 2008 1,6%. Voor 2009 is een huurprijsstijging van 2,5% (inflatievolgend) vastgesteld. Voor 2010 is een huurprijsstijging van 1,2% vastgesteld.

4. Duurzaam, veilig en aanpasbaar bouwen

- Alle nieuw te bouwen woningen voldoen aan de eisen van duurzaam bouwen zoals die zijn opgenomen in het Convenant Duurzaam Bouwen Midden Brabant dat als bijlage is gehecht aan deze overeenkomst.
- Conform gemeentelijk beleid wordt door Leyakkers bij nieuwbouw een EPC-norm gehanteerd die minimaal 5% lager is dan wettelijk vereist. De vereiste EPC is maximaal 0,76.
- Bij de bouw van meer dan 40 woningen wordt door Leyakkers een energievisie opgesteld. Leyakkers spant zich in om nieuwbouwwoningen te voorzien van duurzame energievoorzieningen zoals zonneboilers of warmtepompen.
- Alle nieuwbouw- en/of herstructureringsprojecten worden voor de woningen voorzien van het Politiekeurmerk, daaronder vallen ook de op grondgebied van Leyakkers aanwezige achterpaden/brandwegen en parkeervoorzieningen. Leyakkers stuurt de gemeente een kopie van het betreffende certificaat en vaardigt een vertegenwoordiger af voor de projectgroep 'Politiekeurmerk' waarin een afvaardiging van de gemeente en een extern deskundige op het gebied van politiekeur plaatshebben.
- Nieuw te bouwen seniorenwoningen worden zo mogelijk voorzien van het Woonkeur-label. Bij eengezinswoningen is het uitgangspunt dat de begane grond "bezoekbaar" is conform de eisen van het aanpasbaar bouwen.

5. Energieverbruik bestaande woningvoorraad

- Leyakkers heeft al haar woningen in de gemeente voorzien van een energielabel op basis van referentiewoningen.
- Leyakkers is voornemens beleid voor het energiezuiniger maken van haar woningvoorraad.

6. Kwaliteit bestaande woningvoorraad

- Leyakkers hanteert het uitgangspunt dat bij uitvoering van werkzaamheden die voor de bewoner het nodige ongemak met zich meebrengt, dit alleen nog op individuele basis gebeurt, uiteraard indien nodig én de bewoner dit ook wenst.
- Leyakkers hanteert het zogenaamde "trouwe huurdersbeleid" en de daarbij behorende beloningsmogelijkheden.



- Bij mutatie wordt iedere huurwoning op het zogenaamde "standaard referentieniveau" gebracht, waardoor deze weer geheel voldoet aan de eisen van deze tijd.
- Alle woningen zijn inmiddels voorzien van hang- en sluitwerk dat minimaal aan de tweesterrenkwalificatie SKG voldoet.

7. Herstructureringsopgave, opplussen van woningen

- Leyakkers renoveert in 2010 het woongebouw aan het Wildpleintje en de omgeving daarvan.
- Leyakkers plust in 2010 de woningen in Berkenrode op.
- De bestaande woningen op de locatie Vennerode zijn door Leyakkers allen gesloopt waarna 33 nieuwe woningen worden gerealiseerd.
- Leyakkers onderzoekt na 2010 de toekomst van de Duplex-woningen aan de Beatrixstraat- Van Haestrechtstraat.
- Leyakkers heeft de seniorenwoningen in Goirle in de afgelopen jaren reeds allemaal opgeplust.

8. Verkoopbeleid

Leyakkers verkoopt in 2009-2010 25 tot 30 woningen in de kern Goirle.

9. Leefbaarheid

- Leyakkers ontwikkelt in 2009-2010 beleid waarin tegen vergoeding erfafscheidingen, tuinaanleg en tuinonderhoud wordt aangeboden ter bevordering van leefbare wijken en buurten.
- Leyakkers faciliteert de inrichting van het atrium Guldenakker in Goirle.
- Leyakkers heeft voor de woonconsulenten een budget beschikbaar waaruit zij kleine bijdragen in hun wijk kunnen financieren.
- Leyakkers wil in het gebouw Nieuwstraat Goirle het kader van leefbaarheid een goede fietsenstalling, containerruimten en een overkapping en een ruimte voor scootmobiles met oplaadpunt aanleggen.
- Leyakkers participeert in het 1-loket van de gemeente Goirle.
- Overeenkomstig het bepaalde in artikel 5.4.2 sub 5 van de prestatieovereenkomst is Leyakkers vertegenwoordigd in het maandelijks overleg Buurtregie.
- Leyakkers ontwikkelt in de gemeente Goirle 2 brede scholen, een Ahoed en een sporthal.
- Leyakkers zal het huismeesterproject voortzetten. Er wordt gekeken of dit project een rol kan spelen bij het beheer van de twee brede scholen en andere MFA's in Goirle.
- In Riel is een Integraal Dorpsontwikkelingsplan (IDOP) opgesteld. Leyakkers heeft in de totstandkoming geparticipeerd. Leyakkers spreekt de bereidheid uit in het vervolgtraject te participeren.
- Leyakkers neemt deel aan de schuldhulpverlening. In 2008 is hiervoor een samenwerkingsovereenkomst getekend door Leyakkers, de gemeente en Stadsbank Middel Nederland. In dit kader heeft Leyakkers in 2010 de incassoprocedure aangepast waarbij het zwaartepunt van de aandacht komt te liggen bij het begin van dit traject. Hierdoor kunnen huisuitzettingen en schuldsaneringen deels worden voorkomen.
- Leyakkers heeft in 2010 om een bedrijfshal ter grote van circa 800 m², op de locatie Kerkstraat aan de gemeente ter beschikking te gesteld voor huisvesting van het jeugdvakantiewerk Goirle en de stichting carnaval Ballefruttersgat.
- Tevens heeft Leyakkers in 2010 op het terrein Kerkstraat ruimte ter beschikking gesteld voor het parkeren van auto's van werknemers van de gemeente om daarmee de parkeerdruk in de woonomgeving te verminderen.

1002 JK

10. Bewonersparticipatie

Leyakkers heeft geparticipeerd in het Aedes-project modernisering bewonersparticipatie. Doelstelling van dit project is om de bewonersparticipatie te vergroenen, verkleuren en ontgrijzen. De Huurdersraad blijft bestaan om aan de wettelijke taken ten aanzien van bewonersparticipatie te kunnen blijven voldoen. De uitkomsten van het pilot project zullen samen met de Huurdersraad in 2010 verder worden uitgewerkt.

11. Leerlingbouwplaatsen

De gemeente Goirle heeft in regioverband het streven onderschreven voor het promoten van leerlingbouwplaatsen. Leyakkers zal bij haar nieuwbouwprojecten streven naar inrichting van de projecten als leerlingbouwplaats.

Aldus overeengekomen op

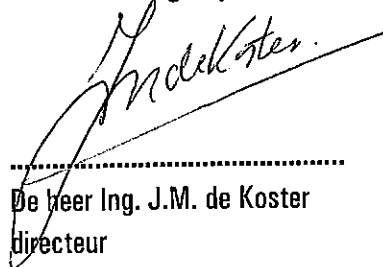
Goirle, 28 oktober 2010

Het college van burgemeester en wethouders gemeente Goirle,



Mw. M. G. Rijsdorp
(burgemeester)

Woonstichting Leyakkers:



De heer Ing. J.M. de Koster
directeur

