



Artikel 1. Partijen.

De partijen die tot ondertekening van deze prestatieovereenkomst zullen overgaan zijn:

- het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Goirle (hierna te noemen "de gemeente");
- de toegelaten instelling Woonstichting Leyakkers (hierna te noemen "Leyakkers").

Artikel 2. Begrippen, definities en afkortingen.

(vermelde bedragen zijn afhankelijk van de veranderende regelgeving door het rijk)

Primaire doelgroep van beleid.

De "aandachtsgroep" zoals vastgelegd in het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH) artikelen 13, 14 en 15 en zoals bedoeld in de Wet op de Huurtoeslag.

Goedkope, betaalbare en dure huurwoningen.

Categorie indeling zoals jaarlijks wordt vastgesteld op grond van het BBSH.

Specifieke doelgroepen.

Dit zijn de doelgroepen waarvoor de gemeente in principe een positief advies aan het ministerie van VROM voor het aanvragen van huurtoeslag bij verhuizingen kan afgeven, waarbij de huurprijs boven de aftoppingsgrens is. Het betreft zogenoemde "hardheidsgevallen" zoals: gehandicapten voor wie speciale voorzieningen worden getroffen en de huisvesting van senioren in zorgwoningen op grond van een advies van het Centraal Indicatie Orgaan (CIZ), dan wel een andere, door de gemeente aangewezen, instelling of persoon.

Woningcategorieën

Als prijspeil van de diverse woningcategorieën worden de prijzen aangehouden die jaarlijks door de gemeente worden vastgesteld. Deze prijzen worden door de gemeente op basis van regelgeving, woningbehoefteonderzoek en/of afspraken binnen de stedelijke regio vastgesteld.

Starter

Een inwoner van de gemeente Goirle die voor het eerst zelfstandig gaat wonen. Tevens starter is een inwoner van de gemeente Goirle die voor het eerst een woning koopt (starter op de koopmarkt).

Sociale sector

Woningen in zowel de huur- als koopsector waarvan de huurprijzen vallen binnen de op het moment van aanbidding geldende maximale aftoppingsgrens en voor de koopwoningen tot maximaal de op dat moment geldende kostengrens voor eigendomsverkrijging van de Nationale Hypotheek Garantie of de door de gemeente vastgestelde grens voor betaalbare woning.

WMO

Wet Maatschappelijke Ondersteuning.

BBSH

Besluit Beheer Sociale Huursector.

Prestatieafspraken

De jaarlijks te maken afspraken tussen de gemeente en Leyakkers waarin partijen met elkaar op basis van de prestatieovereenkomst jaarlijks concrete afspraken maken voor het betreffende jaar.

Artikel 3. Doel en opzet prestatieovereenkomst.

Met deze prestatieovereenkomst willen de gemeente en Leyakkers hun samenwerking, wederkerige afspraken en wederzijdse verantwoordelijkheden op het terrein van de volkshuisvesting in hoofdlijnen vastleggen. In meer specifieke zin geeft de prestatieovereenkomst een invulling van de taken die voor de betrokken partijen voortvloeien uit de Woningwet en het BBSH.

Daarbij staat voorop, dat de samenwerking plaatsvindt in het besef van wederzijdse afhankelijkheid en gelijkwaardigheid. Erkend wordt dat iedere partij handelt vanuit zijn eigen verantwoordelijkheid.

Artikel 4. Taken.

De zorg voor een goede volkshuisvesting in de gemeente Goirle is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de gemeente en Leyakkers.

1. De gemeentelijke doelstellingen van het lokale volkshuisvestingsbeleid liggen vast in de 'Kaders voor volkshuisvesting 2006';
2. Leyakkers is, zoals bepaald in artikel 11 van het BBSH, uitsluitend werkzaam op het gebied van de volkshuisvesting. Ze is verantwoordelijk voor de prestatievelden van het BBSH. Deze luiden op dit moment als volgt:
 - het op peil houden van de kwaliteit van de huurwoningen
 - het zorgdragen voor groepen die niet zelf in hun huisvesting kunnen voorzien en specifieke aandachtsgroepen, waaronder ouderen, gehandicapten en woonwagenbewoners.
 - het betrekken van de huurders bij beleid en beheer
 - zorgdragen voor de financiële continuïteit
 - het bevorderen van de leefbaarheid van buurten en wijken waar zij werkzaam is
 - het bijdragen aan het totstandbrengen van huisvesting voor ouderen, gehandicapten en personen die zorg of begeleiding behoeven.

Artikel 5. Hoofdpijnen van beleid.

5.1. Beleidsontwikkeling.

1. De gemeente evalueert periodiek de vastgestelde kaders voor volkshuisvesting en deze worden zonodig bijgesteld. Leyakkers zal bij de beleidsontwikkeling en evaluatie daarvan in een vroeg stadium worden betrokken zodat een actieve en intensieve inbreng mogelijk is.
2. Periodiek zal door de gemeente de woningbouwplanning worden opgesteld. Daarbij wordt zoveel mogelijk een doorkijk naar de volgende jaren gemaakt waarbij rekening wordt gehouden met woningbouwafspraken in de stedelijke regio Breda-Tilburg.
3. De gemeente zal met Leyakkers betreffende de uitvoering van de geplande nieuw te bouwen huurwoningen en de aanpassingen in de bestaande voorraad afspraken maken over onder meer: het soort woningen, de beoogde doelgroep waarvoor te bouwen, de gewenstekwaliteit, de kosten en eventuele rijks- provinciale en/of regionale bijdragen.
4. Met betrekking tot het wonen in de bestaande woningvoorraad, het aanpassen van de woningvoorraad en het herstructureren of transformeren van buurten en wijken, richten gemeente en Leyakkers zich met name op gemeentelijk beleid en het strategisch voorraadbeleid/beheer van Leyakkers. De resultaten hieruit zijn met name richtinggevend voor de uitvoering van de nieuw te bouwen woningen en de aanpassing, herstructurering, transformatie of sloop van de bestaande woningvoorraad.
5. Leyakkers zal jaarlijks vóór 1 november een activiteitenoverzicht samenstellen conform bijlage 1 bij artikel 25b tweede lid van het BBSH. Op basis hiervan maken de gemeente en Leyakkers jaarlijks vóór 1 februari prestatieafspraken.

5.2 Beschikbaarheid

5.2.1. Nieuwbouw

1. Voor de bouw van huurwoningen die tot de goedkope of betaalbare voorraad behoren, waarbij de nadruk ligt op het huisvesten van ouderen en starters, geniet Leyakkers de eerste voorkeur in de gemeente Goirle.
2. Leyakkers geniet als corporatie de eerste voorkeur voor de uitvoering van gecombineerde bouwprojecten in de gemeente Goirle, waarin naast huurwoningen ook koopwoningen worden gebouwd behorend tot de goedkope of betaalbare voorraad. Doel hiervan is om binnen een project te komen tot een zodanige verdeling van kosten, dat de woningen die tot de betaalbare voorraad behoren (beter) gerealiseerd kunnen worden.
3. Leyakkers komt evenals andere marktpartijen in aanmerking voor realisering van afzonderlijke projecten met huur- en of koopwoningen die qua huur- en of koopprijs niet tot de betaalbare voorraad worden gerekend.

5.2.2. Woningvoorraad.

1. Gemeente en Leyakkers zetten zich in voor het instandhouden van een voldoende voorraad huurwoningen zolang dat functioneel is voor de huisvesting van de primaire doelgroep van beleid. In het huurprijsbeleid houdt Leyakkers rekening met dit uitgangspunt.
2. De gemeente en Leyakkers spannen zich in om de kernvoorraad af te stemmen op het grote en groeiende aantal oudere huishoudens. Er wordt gekeken naar maatregelen nodig zijn om het zelfstandig wonen van ouderen mogelijk te maken. Hiervoor zal overleg nodig zijn tussen gemeente, Leyakkers, zorgverleners en welzijnsinstellingen.
3. De gemeente en Leyakkers zetten zich er voor in dat 40% van de woningen in de huursector naar starters gaat.

5.2.3 Verkoop van huurwoningen.

1. In het algemeen geldt dat Leyakkers bepaalde woningen ter bevordering van het eigen woningbezit en om financiële middelen te genereren (t.b.v. de primaire taakstelling) of ter verbetering van de leefbaarheid in wijken, zou kunnen verkopen, bij voorkeur aan de zittende huurders. Bij verkoop moeten de volgende voorwaarden in acht worden genomen:
 - de benodigde kernvoorraad blijft toereikend om in de huisvesting van de doelgroep van beleid te voorzien;
 - de verkoop draagt bij aan het verbeteren van het woon- en leefmilieu in de buurt (een meer evenwichtige bevolkingssamenstelling in wijken en buurten door een grotere differentiatie van de woningvoorraad);
 - bij verkoop uit de bestaande voorraad handelt Leyakkers overeenkomstig de regels en richtlijnen van het BBSH;
 - de verkoopplannen passen in een integraal verkoopbeleid van Leyakkers waarover overleg is gevoerd met de huurders (via de huurdersraad) en de gemeente.
2. Over de eventuele verkoop van specifieke (complexen van) woningen vindt vooraf overleg plaats met de gemeente. Bij voorkeur wordt dit ingepast in het jaarlijkse activiteitenoverzicht en de op basis daarvan te maken prestatieafspraken.
3. De te behalen winst bij verkoop, zal door Leyakkers onder meer worden ingezet ten bate van de volkshuisvesting in Goirle.

5.3. Betaalbaarheid.

5.3.1 Huurbeleid.

Ter bevordering van de betaalbaarheid van nieuw te bouwen huurwoningen voor de aandachtsgroep en ter beperking van het gebruik van huurtoeslag zal Leyakkers in principe 80 % van de huurwoningen realiseren met een huurprijs onder de aftoppingsgrenzen.

5.4. Huisvesten aandachtsgroepen.

5.4.1 De primaire doelgroep van beleid.

1. Leyakkers spant zich in om woningzoekenden behorend tot de primaire doelgroep tijdig van passende woonruimte te voorzien, zonder het uitgangspunt van de eigen verantwoordelijkheid en actieve opstelling van woningzoekenden binnen het verhuurbeleid te verlaten. Uitgangspunt is dat 40% van de woningen aan starters wordt toegewezen.
2. Overeenkomstig het gestelde in artikel 14 van het BBSH zorgt Leyakkers er voor dat de huurders in beperkte mate een beroep doen op huurtoeslag, voor zover een sociaal verantwoorde verhuur, wijkopbouw en/of zorgvoorziening dat mogelijk maakt.
3. Leyakkers ziet er op toe dat binnen haar woningbezit de door het rijk vastgestelde verhuishnorm (4%) zo mogelijk niet wordt overschreden. Mocht toch overschrijding plaatsvinden en deze overschrijding het gevolg zijn van foutieve toewijzing van woningen uit het bestand van Leyakkers in Goirle, komen eventuele sancties betreffende de verhuishnorm voor rekening van Leyakkers(*).

5.4.2 Bijzondere doelgroepen

1. Woningen die zijn gebouwd, verbouwd en/of aangepast (opgeplust) ten behoeve van de ouderenhuisvesting en huisvesting van mensen met een handicap zullen bij mutaties zoveel mogelijk aan de betreffende doelgroep worden toegewezen.
2. Leyakkers spant zich in om sociaal of medisch urgent woningzoekenden zo snel mogelijk van passende woonruimte te voorzien conform de voorrangsmatrix behorende bij het door Leyakkers gehanteerde aanbodmodel.
3. Leyakkers en de gemeente spannen zich in om te voldoen aan de jaarlijks vastgestelde verplichting tot het huisvesten van statushouders.
4. Leyakkers en de gemeente spannen zich in om te komen tot een samenwerkingsovereenkomst inzake schuldhulpverlening voor huurders met huurachterstand. Vooropgesteld daarbij is dat de betrokken huurders bereid zijn tijdig hulp te accepteren bij het oplossen van de problemen en te komen tot een betalingsregeling die, gelet op de aflossingsnormen van de Nederlandse Vereniging voor Volkskrediet, realistisch is.
5. Leyakkers en de gemeente spannen zich in om bij sociale problematiek waar huurders bij betrokken zijn te streven naar een oplossing met in acht name van alle belangen.

5.4.3. Woningontruimingen

De procedure bij huisuitzettingen is als volgt:

1. De gemeente zal in een brief de huurder van de woning aanschrijven om maatregelen te treffen op het moment dat de huisraad door de deurwaarder op of aan de weg wordt gezet.
2. Op het moment dat de huurder geen maatregelen treft zal de gemeente de huisraad afvoeren en opslaan. De gemeente zorgt ervoor dat de afvoer en opslag van huisraad op een professionele wijze wordt uitgevoerd. De huisraad wordt droog en niet langer dan 3 maanden opgeslagen op een afgesloten terrein. De afvoer en opslag van de huisraad vindt plaats door een container – en afvalverwerkingsbedrijf. Van de opgeslagen goederen wordt een lijst gemaakt.

* De minister van WW&I is voornemens de verhuishnorm met terugwerkende kracht vanaf 1-1-2008 te laten vervallen

3. Na de opslagperiode van maximaal 3 maanden voert de gemeente de huisraad af. De kosten die de gemeente heeft gemaakt voor de huissuitzetting zal de gemeente aan Leyakkers in rekening brengen. Hieronder bevindt zich containertransport, containerverhuur, kosten van personeel en eveneens een kostencomponent voor de verzekering van de inboedel.
4. Leyakkers zal de kosten aan de gemeente voldoen binnen een nader daarvoor te stellen termijn.
5. Leyakkers vrijwaart de gemeente van de gevolgen van aansprakelijkheid van de door haar verrichte acties.
6. Leyakkers voert de werkzaamheden uit die samenhangen met de afwikkeling van de aansprakelijkheid.

5.5. Kwaliteit van woningen

1. Nieuw te bouwen woningen zullen voor zover mogelijk en verantwoord voldoen aan gemeentelijk beleid inzake:
 - levensloopbestendig bouwen;
 - duurzaam bouwen;
 - toegankelijkheid (voor mensen met een lichamelijke beperking).Hierbij rekening houdend met regionaal en landelijk beleid.
2. Ten aanzien van het politiekeurmerk Veilig wonen worden conform de notitie Politiekeurmerk Veilig Wonen Goirle, per project afspraken gemaakt over de toepassing van dit keurmerk.
3. Bij aanpasbaar bouwen en renoveren dient ook de woonomgeving goed toegankelijk te zijn. Waar nodig zullen hierover in voorkomende gevallen door beide partijen in onderling overleg nadere afspraken worden gemaakt.

5.6 Zorg voor de woonomgeving

1. Bij de zorg voor de woonomgeving is uitgangspunt dat de gemeente als eerste verantwoordelijk is voor de inrichting van de woonomgeving. Daarnaast behoort conform artikel 12a van het BBSH het bevorderen van het sociaal beheer en de leefbaarheid van buurten mede tot de verantwoordings-velden van Leyakkers. Dit betekent dat de gemeente en Leyakkers hun wijk(dorps)plannen (c.q. ontwikkelingsplannen) ten behoeve van een zo hoog mogelijk maatschappelijk rendement op elkaar afstemmen en waar nodig daarbinnen gezamenlijk prioriteiten stellen. Voorts maken gemeente en Leyakkers afspraken over de verdeling van de te maken kosten die hieruit voortkomen.
2. Bij de situaties waarin gemeente en Leyakkers gezamenlijk de woonomgeving opknappen, blijven de verantwoordelijkheden voor ieders grondgebied bestaan.
3. Speciale aandacht zal uitgaan naar het tijdig betrekken van bewoners bij de planvorming en uitvoering door gemeente en Leyakkers.

5.7. Betrekken van huurders bij beheer en beleid.

Leyakkers zal de huurders en bewoners conform het BBSH en de Wet overleg huurders en verhuurders adequaat betrekken bij zaken van beheer en beleid (huurdersraad).

Artikel 6. Regeling procedures en gedragslijnen.

6.1. Algemeen.

De onderstaande gedragslijnen dienen te worden gezien als een uiting van wederzijds vertrouwen en respect, waarin gemeente en Leyakkers de intentie uitspreken elkaar zoveel als mogelijk in hun verantwoordelijkheden te steunen en waar mogelijk te helpen uitvoeren.

6.2. Coördinatie, samenwerking en structureel overleg tussen gemeente en Leyakkers.

1. De gemeente en Leyakkers plegen overleg en informeren elkaar tijdig over zaken betreffende de volkshuisvesting die van wederzijds belang of voor de andere partij van belang kunnen zijn.
2. Ten aanzien van relevante beleidsvoornemens, al dan niet neer te leggen in beleidsnota's vindt overleg/uitwisseling van informatie plaats en wel in een zodanig stadium dat eventuele reacties verwerkt kunnen worden.
3. Ten behoeve van het overleg bestaat de volgende overlegstructuur:

Bestuurlijk overleg gemeente – Leyakkers

Frequentie:	Tenminste 2 keer per jaar.
Deelname:	In elk geval de portefeuillehouder wonen, gemeenteambtenaar VHV, directeur/bestuurder en/of vertegenwoordiger(s) van het management van Leyakkers.
Onderwerp:	o.a. het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid, de prestatieafspraken en concrete projecten.
Uitnodiging :	gemeente.
Agendering:	in overleg.
Verslaglegging:	gemeente.

Individueel ambtelijk overleg gemeente – Leyakkers

Frequentie:	afhankelijk van behoefte
Deelname:	gemeenteambtenaar VHV en/of RO, directeur bestuurder en/of vertegenwoordiger(s) management van Leyakkers.
Onderwerp:	o.a. uitvoering volkshuisvestingsbeleid, woningbouwprojecten e.d.
Uitnodiging:	initiatiefnemer van het gesprek.
Agendering:	initiatiefnemer van het gesprek.
Verslaglegging:	initiatiefnemer van het gesprek.

Naast deze overlevormen zal waar nodig ad hoc-overleg plaatsvinden.

Buurtregie

Frequentie:	minimaal 1 x per maand en vervolgens afhankelijk van behoefte
Deelname:	meerdere participanten waaronder beleidsmedewerker gemeente en vertegenwoordiger van Leyakkers
Onderwerp:	complexe (meervoudige) problematiek die zich uit in overlast waar (een gedeelte van) de buurt last van heeft en mensen met problematiek met een zorgcomponent.
Uitnodiging:	Gemeente
Agendering:	Gemeente
Verslaglegging:	Gemeente

6.3. Toezending stukken.

1. Leyakkers stuurt jaarlijks vóór 1 juli aan de gemeente de jaarstukken in, zoals genoemd in het BBSH en stuurt jaarlijks vóór 1 november het activiteitenoverzicht van Leyakkers aan het College van Burgemeester en Wethouders.
2. De gemeente stuurt de voor Leyakkers relevante beleidsstukken direct na vaststelling naar Leyakkers.

Artikel 7. Jaarlijkse prestatieafspraken.

1. Op basis van de ingediende jaarstukken, het activiteitenoverzicht, beleidsstukken van gemeente en Leyakkers vindt in december of januari overleg plaats met de corporatie over de te maken prestatieafspraken. Zowel gemeente als Leyakkers streven naar concrete en wederzijdse prestatieafspraken.
2. Nagegaan wordt of de over het voorgaande jaar gemaakte afspraken zijn nagekomen. In de jaarlijks te maken prestatie-afspraken maken gemeente en Leyakkers onderlinge afspraken over de te leveren inspanningen met betrekking tot onder andere de volgende onderwerpen:
 - omvang functionele voorraad
 - Politiekeurmerk Veilig wonen in zowel de nieuwbouw als de bestaande voorraad
 - woonruimteverdeelsysteem
 - huisvesting doelgroepen
 - huisvesting statushouders
 - betaalbaarheid
 - herstructurering/opplussen/verkoop van de bestaande voorraad
 - rol corporatie bij wijkgerichte benadering wonen
 - eventuele verkoop van huurwoningen en inzet van opbrengsten (regiobreed)
 - realisatie levensloopbestendige nieuwbouw
 - realisatie van gecombineerde huur/koop-projecten
 - kwaliteit, duurzaam bouwen en aanpasbaar bouwen
 - samenwerking Leyakkers met zorg- en welzijnsinstellingen
 - leerlingbouwplaatsen
 - voortgang bouwprojecten
 - Maatschappelijk gebonden eigendom (koopgarant)
3. De prestatieafspraken hebben in ieder geval betrekking op het lopende jaar.

4. Over de opgestelde prestatieafspraken neemt het College van Burgemeester en Wethouders een besluit. Hierna volgt de wederzijdse ondertekening.
5. De jaarlijks te maken prestatieafspraken worden als een supplement toegevoegd aan de prestatieovereenkomst.
6. De prestatieafspraken worden ter kennis gebracht van de raadscommissie.
7. Leyakkers stuurt een samenvatting van het activiteitenoverzicht inclusief de prestatieafspraken aan de Inspectie VROM.
8. Indien gemeente en Leyakkers gezamenlijk van mening zijn dat er geen aanleiding is voor het maken van prestatieafspraken wordt dit schriftelijk vastgelegd.

Artikel 8. Werkingsduur en bijstelling.

1. De prestatieovereenkomst treedt in werking vanaf het moment van ondertekening en geldt tot het moment dat wordt besloten tot ontbinding van de overeenkomst over te gaan. Ook de jaarlijkse prestatie-afspraken maken onderdeel uit van deze prestatieovereenkomst. Daarnaast kunnen zonodig andere supplementen worden toegevoegd, bijvoorbeeld als gevolg van veranderde regelgeving.
2. De prestatieovereenkomst dient te worden bijgesteld als regelgeving of evaluatie dat wenselijk maakt.
3. Overleg over aanpassing vindt plaats als een der partijen daarom vraagt.

Artikel 9. Geschillen over de prestatieovereenkomst.

1. In gebreke blijven.
Indien een van de betrokken partijen in de ogen van de andere partij in gebreke blijft ten aanzien van de uitvoering van de prestatieovereenkomst, zal er bestuurlijk overleg tussen de betrokkenen plaatsvinden. Doel van dit overleg is om de voorwaarden te scheppen om alsnog aan de afspraken te kunnen voldoen.
2. Geschillenregeling.
Indien betrokken partijen het onderling niet eens kunnen worden over de uitvoering of uitleg van bepaalde afspraken, zal de zaak voor een bindend advies worden voorgelegd aan comité van deskundigen één aan te wijzen door de gemeente en één aan te wijzen door Leyakkers. Deze beide deskundigen kiezen gezamenlijk een derde, waarna het gevormde driemanschap een voor partijen bindende uitspraak doet.
3. Zodra de door het Rijk ontworpen mediationregeling van kracht wordt vervalt de onder 2 genoemde geschillenregeling en wordt aangesloten bij het geschillenorgaan van het Rijk.

Aldus overeengekomen
Goirle, 14 april 2008

Het college van burgemeester en wethouders gemeente Goirle,



.....

Mevrouw M. G. Rijdsdorp
burgemeester

Woonstichting Leyakkers:



.....

De heer Ing. J.M. de Koster
directeur