

Raadsinformatiebrief

<i>Aan</i>	Raad
<i>Portefeuillehouder</i>	Liselotte Franssen
<i>Onderwerp</i>	Raadsinformatiebrief Prestatieafspraken 2023
<i>Datum</i>	22-11-2022

Kennisnemen van

De prestatieafspraken 2023 tussen de gemeente, Leystromen en huurdersorganisatie Stichting Huurders Leystromen (SHL).

Inleiding

De gemeente, Leystromen en SHL maken jaarlijks prestatieafspraken. Dit is een verplichting uit de Woningwet. Leystromen doet hiervoor een bod, waarna zij met de gemeente en SHL overleg voert. Naar aanleiding van dit overleg wordt het bod aangepast en worden de afspraken geconcretiseerd. Gemeente, Leystromen en SHL hebben een gezamenlijke verantwoordelijkheid in het woonbeleid. Per thema (samenwerking, beschikbaarheid, betaalbaarheid, duurzaamheid, wonen & zorg, doelgroepen en leefbaarheid) is aangegeven wat de bijdrage van de gemeente en wat de bijdrage van Leystromen is.

Informatie

Met de prestatieafspraken moet Leystromen 'in voldoende mate' bijdragen aan het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid. Om dit te beoordelen heeft ons college de afspraken getoetst aan de kaders van de Woonvisie 2019 en het Addendum Woonvisie 2019 dat in 2021 door de raad is vastgesteld. In de Woonvisie 2019 heeft uw gemeenteraad de kaders voor het woonbeleid vastgelegd. Voor een aantal doelstellingen en maatregelen is in deze visie opgenomen dat hierover afspraken met Leystromen gemaakt moeten worden in de jaarlijkse prestatieafspraken. Het college heeft geconstateerd dat Leystromen, gelet op de door de minister vastgestelde investeringscapaciteit, in voldoende mate bijdraagt aan het volkshuisvestingsbeleid van de gemeente. Bijgaand treft u de gemaakte afspraken aan voor 2023. Een aantal van deze afspraken komt specifiek voort uit de maatregelen in de Woonvisie.

Van belang is dat het, zoals bij elke overeenkomst, altijd mogelijk is om tussentijds afspraken aan te passen als partijen daar overeenstemming over bereiken. De ambitie is om toe te werken naar meerjarige prestatieafspraken, die aansluiten op de gemeentelijke Woonvisie. De huidige Woonvisie loopt af in 2022, de nieuwe Woonzorgvisie wordt in 2023 opgesteld. Insteek nu is om voor 2023 eenjarige prestatieafspraken te maken. Ook is de ambitie om in regionaal verband de afspraken van gemeenten met woningcorporaties meer met elkaar op één lijn te brengen omdat we een gezamenlijke woningbouwopgave hebben.

Bladnummer
2

Datum
22 november 2022

Vervolg

Gedurende het jaar monitoren het college, Leystromen en SHL de voortgang van de gemaakte afspraken. Uiterlijk 1 juli 2023 doet Leystromen op basis van de wet een bod voor de prestatieafspraken voor 2024.

Bijlagen

Prestatieafspraken 2023

PRESTATIEAFSPRAKEN 2023



Leystromen
verbindend | ondernemend



PRESTATIEAFSPRAKEN

Gemeente Goirle, woningcorporatie Leystromen en de huurdersorganisatie Stichting Huurders Leystromen (SHL), hierna te noemen “de partijen”, maken op gelijkwaardige basis afspraken over de volkshuisvestelijke opgave in hun gebied. Deze afspraken leggen zij vast in zogenoemde prestatieafspraken. In de Woningwet is een proces vastgelegd rondom het maken van de prestatieafspraken.

In de Woningwet worden de kerntaken van de corporatie omschreven. Dit is van invloed op de reikwijdte van prestatieafspraken. Daarnaast heeft de minister prioriteiten benoemd waarvan corporaties worden geacht deze in hun activiteitenoverzicht te betrekken. Deze kunnen een plek krijgen in prestatieafspraken, maar dat is niet verplicht.

Partijen hechten belang aan het maken van tijdige afspraken met een wederkerig karakter die in wederzijds overleg worden ingepland.

Aanvullend: De ambitie is om toe te werken naar meerjarige prestatieafspraken, die aansluiten op de gemeentelijke Woonvisie. De huidige Woonvisie loopt af in 2022, de nieuwe Woonzorgvisie wordt in 2023 opgesteld. Insteek nu is om voor 2023 eenjarige prestatieafspraken te maken.

De kans is aanwezig dat bepaalde uitvoeringsafspraken niet aan bod komen in 2022 vanwege beperkte ambtelijke capaciteit bij de gemeente. We houden er rekening mee dat die afspraken eventueel landen in 2023.

VOLKSHUISVESTELIJKE OPGAVEN

De volkshuisvestelijke prioriteiten zijn opgaven voor de corporatiesector die landelijk met prioriteit opgepakt moeten worden. Corporaties zijn verplicht om de volkshuisvestelijke prioriteiten in hun bod op het gemeentelijk woonbeleid te betrekken.

Op deze manier stimuleert de minister dat in de lokale samenwerking aandacht gegeven wordt aan de volkshuisvestelijke prioriteiten.

Woningcorporaties gaan van 2021 tot en met 2025 meer prioriteit geven aan een aantal met de sector vastgestelde thema's. Deze volkshuisvestelijke prioriteiten zijn bedoeld om te betrekken bij het maken van lokale prestatieafspraken tussen de partijen. De inhoud is vastgelegd in overleg met Aedes, de Woonbond en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG). De volkshuisvestelijke prioriteiten voor 2021 tot en met 2025 jaar zijn als volgt:

- 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

WOONVISIE

Het woonbeleid van de gemeente Goirle is vastgelegd in de Woonvisie 2019-2022. Daarin is de volgende visie op het wonen in de gemeente Goirle aangegeven: *Voor de toekomst van Goirle vinden wij een gezonde en evenwichtige bevolkingssamenstelling op korte, middellange en lange termijn van groot belang. Wij willen voorkomen dat de focus bij nieuwbouw op een enkele doelgroep komt te liggen. Wij willen voor alle leeftijdsgroepen woningen die aansluiten bij de behoefte. Daarmee verhinderen wij dat inwoners gedwongen worden om uit Goirle te vertrekken. Eerder vinden we het van belang dat de mogelijkheden van de bestaande woningvoorraad om tegemoet te kunnen komen aan de behoefte optimaal worden benut.* In de Woonvisie staat dat met Leystromen over verschillende doelstellingen prestatieafspraken worden gemaakt. De Woonvisie vormt daarvoor het kader. De gemeente Goirle stelt iedere 4 jaar aan het begin van een nieuwe bestuursperiode haar woonbeleid opnieuw vast. Basis daarvoor is o.a. het regionaal woonbehoefteonderzoek. Dit onderzoek wordt in 2022 uitgevoerd. Ook de woonzorganalyse die in 2021/2022 is uitgevoerd zal input zijn voor het nieuwe woonbeleid. In de nieuwe Woonzorgvisie 2023-2026 zal dit, tezamen met nieuwe ontwikkelingen op nationaal, provinciaal en regionaal niveau en met input van inwoners en belanghebbende partijen, een vertaling moeten krijgen. De nieuwe Woonzorgvisie 2023-2026 wordt naar verwachting in 2023 door de gemeenteraad vastgesteld.

NATIONALE PRESTATIEAFSPRAKEN

Op 30 juni 2022 heeft de landelijke overheid (VRO) Nationale Prestatieafspraken (NPA) gemaakt met Aedes, Woonbond en VNG. Deze dienen vertaald en uitgevoerd te worden op lokaal niveau. Daar waar nodig is aangegeven welke opgaven vanuit de NPA komen.

OVERLEGSTRUCTUUR

Partijen betrekken elkaar bij beleidsontwikkeling als deze betrekking heeft op de onderwerpen in deze prestatieafspraken. Hiernaast kan overleg plaatsvinden tussen gemeenten en Leystromen op casuïstiek niveau. Aanvullend vindt periodieke bestuurlijke afstemming plaats.

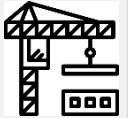
UITVOERINGSAGENDA

De uitvoeringsagenda voor de prestatieafspraken 2023 zal in eerste kwartaal van 2023 worden opgesteld. Hierin zal opgenomen worden: welke afspraak we meenemen in de uitvoeringsagenda, wie hierin de regie heeft en wanneer men hiermee aan de slag gaat.

MONITORING

Twee keer per jaar rapporteren de partijen in de uitvoeringsagenda over de voortgang van uitvoeringsafspraken. Dit gebeurt in het 2e en 4e kwartaal. De initiatiefnemer van een project of taak informeert de andere partijen over eventuele vertraging in opstart – of uitvoering..

Leystromen en gemeente Goirle zetten zich gezamenlijk in voor de beschikbaarheid van sociale huurwoningen van Leystromen in de gemeente Goirle. Om doelgroepen te kunnen huisvesten, worden afspraken gemaakt over de omvang van de kernvoorraad. Het aanbod sociale huurwoningen wordt afgestemd af op de toekomstige vraag; niet alleen in kwantitatief maar ook in kwalitatief opzicht. Het toevoegen van betaalbare sociale nieuwbouwwoningen is hiervoor een belangrijke strategie. Maatregelen als sloop en verkoop moeten worden gezien in het licht van het op orde houden van de totale woningvoorraad.



ACHTERGRONDINFORMATIE PARTIJEN

Leystromen verhuurt zo'n 2.485 sociale huurwoningen in de gemeente Goirle. In ieder geval tot eind 2030 zou ze deze portefeuille willen laten groeien.

De samenwerkende corporaties lieten in 2021 onderzoek uitvoeren naar de wijze waarop de woonzoekende kijkt naar de woonruimteverdeling op basis van inschrijftijd. Uitkomst van dit onderzoek was dat de woningzoekende vindt dat de persoonlijke situatie een grotere rol mag spelen, naast inschrijftijd. In 2022 werd in een kopgroep gewerkt aan mogelijke nieuwe of aanvullende manieren van woonruimte verdelen. De verwachting is dat in 2023 gestart gaat worden het invoeren van dit nieuwe/aangepaste systeem.

Partijen spraken in de prestatieafspraken van voorgaande jaren af dat de kavelprijs voor sociale huurwoningen maximaal 20.000 euro exclusief BTW bedraagt.

BIJZONDERHEDEN/AANDACHTSPUNTEN

In Nederland is een groot woningtekort ontstaan. De urgentie is hoog. Woningcorporaties moeten meer huizen bouwen. Door de provincie is de Brabantse agenda Wonen opgesteld. Er is sprake van een flinke woningbouwopgave en de vraag naar woonruimte verandert sterk.

Corporaties willen graag (meer) nieuwbouw realiseren, waarbij sprake is van een aantal uitdagingen. Het gaat daarbij over een tekort aan bouwlocaties. Daarnaast duurt het opstarten van een nieuw project vaak te lang en zijn projecten onnodig ingewikkeld. Bovendien blijven de bouwkosten stijgen wat consequenties heeft voor de financiële haalbaarheid. Bij het maken van afspraken over sociale woningbouw moet rekening gehouden worden met doelstellingen, prognoses van de provincie en afspraken met de provincie over het percentage sociale woningbouw binnen het totale (streef-)woningbouwprogramma en met regionale afspraken.

In de Nationale Prestatieafspraken is met betrekking tot 'Beschikbaarheid' onder meer het volgende opgenomen: 'om het huidige woningtekort aan te pakken is het noodzakelijk om de komende jaren het bouwtempo flink te verhogen en veel meer woningen bij te bouwen. Voor het realiseren van de totale nieuwbouwopgave tot en met 2030 maakt de minister voor VRO met de provincies wederkerige afspraken over de realisatie van nieuwbouwwoningen, waaronder sociale huurwoningen en midden huurwoningen die corporaties gaan realiseren. De provinciale opgaven worden uiterlijk op 31 december 2022 in samenwerking met de gemeenten en de daar actieve woningcorporaties vertaald naar de regionale woondeal.

Gemeenten kunnen 50% van de beschikbare huurwoningen toewijzen op basis van de economische of maatschappelijke binding. Binnen die 50% mag maximaal 25% worden toegewezen aan mensen met een lokale binding. Volgens de nieuwe Huisvestingswet -welke naar verwachting in januari of juli 2023 ingaat- mogen gemeenten voor de gehele 50% bepalen hoe zij deze ruimte verdelen tussen mensen met een economische, maatschappelijke of een lokale binding. Naast huurwoningen mogen gemeenten dan ook koopwoningen tot de NHG-grens (€ 355.000 in 2022) gaan toewijzen op deze grond.

1 BEHOEFTE/ OPGAVEN

In de huidige Woonvisie staat bij doelstelling 1 *voldoende woningaanbod voor starters en jongeren* en doelstelling 2 *we zorgen voor kansen voor huishoudens die willen doorstromen* : We maken met Leystromen prestatieafspraken over het aantal bereikbare huurwoningen (< € 720,-) voor de diverse doelgroepen, waaronder starters en jongeren. Uitgangspunt is dat het aandeel bereikbare sociale huurwoningen (< €720,-) in de gemeente Goirle constant blijft en het aantal bereikbare huurwoningen meegroeit met de groei van het aantal huishoudens, zodat de zoektijd niet oploopt. Bij doelstelling 3 *zorgen voor voldoende geschikte huisvesting voor ouderen en zorgbehoevenden* staat: We maken met Leystromen prestatieafspraken over het minimaal handhaven en toewijzen van de levensloopbestendige woningen geschikt voor ouderen en zorgbehoevenden. Bij doelstelling 6 *We huisvesten specifieke doelgroepen in overleg met Leystromen* staat: We maken in de prestatieafspraken met Leystromen afspraken over het huisvesten van specifieke doelgroepen Bij doelstelling 9 *we spreken jaarlijks in regioverband het aantal toe te voegen woningen af* staat: We realiseren in de jaren 2018-2028 gemiddeld 100 huurwoningen per jaar. De woningen te realiseren op de locatie Bakertand vallen hier buiten • We realiseren in de jaren 2018-2028 gemiddeld 80-90 huurwoningen per jaar in de kern Goirle en 10 – 20 huurwoningen per jaar in de kern Riel.

- Voor de periode 2020-2025 vraagt de gemeente Leystromen om uit te gaan van een groei van ca.150 huurwoningen om aan de doelstellingen van de huidige Woonvisie te kunnen voldoen (behoud huurwoningvoorraad 24%).
De verwachting is dat daarna het aanbod aan huurwoningen moet worden uitgebreid om aan de regionale afspraken (huurwoningvoorraad ca. 25%) en landelijke wensen (huurwoningvoorraad ca. 30%) te kunnen voldoen. In de nieuwe Woonzorgvisie zullen de benodigde aantallen voor 2024 e.v. worden uitgewerkt.

BEOOGD EFFECT/IMPACT	De beschikbaarheid voor de doelgroepen van de corporatie vergroten op (middel)lange termijn.
BIJDRAGE GEMEENTE	De behoefte aan sociale huurwoningen wordt opnieuw in beeld gebracht, onder andere op basis van de uitgevoerde regionale woonzorganalyse (2021/2022), nog uit te voeren regionaal woningbehoefte-onderzoek (2022) en de nog op te stellen regionale woondeals. O.a. deze resultaten worden verwerkt in een nieuwe Woonzorgvisie welke als basis zal gaan dienen voor de Prestatieafspraken voor 2024 e.v. Als uitgangspunt streeft de gemeente een sociale woningvoorraad van 24% na.
BIJDRAGE LEYSTROMEN	Levert graag een bijdrage aan de nieuwe Woonzorgvisie.
EVT. BIJZONDERHEDEN	Het opstellen van een meerjaren nieuwbouwprogramma incl. potentiële locaties dat richting geeft aan de nieuwbouwopgave staat gepland voor 2022. Op deze manier geven stemmen we af op welke manier (aantallen/richtcijfer per -potentiële- locatie) we de opgave op korte en middellange termijn gaan realiseren. Ten behoeve van de NPA is op 1 juni 2022 op basis van een bod van alle provincies de indicatieve verdeling van de nationale opgave in beeld gebracht. Tot 1 oktober 2022 wordt door provincie/gemeenten/corporaties een 'realiteitscheck' gedaan op de provinciale opgaven, om te beoordelen of deze ruimtelijk, financieel, praktisch en bestuurlijk haalbaar zijn. Daarbij wordt ook specifiek getoetst of de corporaties in een provincie gezamenlijk (financieel) in staat zijn de opgave te halen. Op basis van deze 'realiteitscheck' kunnen de provinciale opgaven nog wijzigen. Uiterlijk op 1 oktober worden de provinciale opgaven vastgesteld. De provinciale opgaven worden uiterlijk op 31 december 2022 in samenwerking met de gemeenten en de daar actieve woningcorporaties vertaald naar regionale woondeals. Deze zijn voor wat betreft de nieuwbouwopgave leidend voor de lokale prestatieafspraken. Zo wordt per gemeente duidelijk hoeveel sociale huurwoningen corporaties moeten bouwen tot en met 2030, en hoeveel midden huurwoningen corporaties per gemeente moeten realiseren.

2. NIEUWBOUW / FLEXWONINGEN

Er is een krapte op de woningmarkt, met name bij de één persoons huishoudens. Er zijn meer dan 20 duizend actief woningzoekenden in het sociaal segment in de regio Midden-Brabant waarvan meer dan de helft een één persoons huishouden is (Jaarverslag 2020 Woning in zicht, 2021). Er is daarvoor een (tijdelijke) oplossing nodig in de vorm van flexwonen. Flexwoningen zijn geen alternatief voor permanente woningen maar wel voor helemaal géén woning. In de regio Hart van Brabant is besloten om een regionale taskforce voor het vergroten van het aanbod in het betaalbare huursegment voor de verschillende (kwetsbare) aandachtsgroepen in te stellen. De opgave van de taskforce is het versnellen van de opgave toevoeging van en betaalbare huisvesting. Door transformatie, het naar voren halen van reguliere nieuwbouw én/of flexibele woningbouw. Ook de provincie Noord-Brabant zet sinds 2021 actief in op flexwonen en is voornemens om flexwoningen ter beschikking te stellen. Ze gaat uit van 1 flexwoning per 1.000 inwoners, wat neerkomt op 24 flexwoningen in de gemeente Goirle.

Het toevoegen van flexwoningen is niet opgenomen in de huidige Woonvisie. Het college heeft in mei 2022 besloten om een onderzoek uit te voeren naar de realisatie van 25-50 flexwoningen.

- De gemeente vraagt Leystromen te onderzoeken welke bijdrage geleverd zal worden aan het realiseren van ca. 25 tot 50 flexwoningen in de periode 2022-2024. In de nieuwe Woonzorgvisie zullen de eventueel nog extra benodigde aantallen voor 2024 e.v. worden uitgewerkt. Op initiatief van de gemeente starten partijen in 2022-2023 het onderzoek op en maken hierover concrete afspraken

BEOOGD EFFECT/IMPACT	Het versnellen van de opgave toevoeging van betaalbare huisvesting op met name korte termijn.
BIJDRAGE GEMEENTE	* Het in beeld brengen van potentiële locatie(s) voor (tijdelijke) flexwoningen * Ambtelijke capaciteit in de onderzoeks-/voorbereidingsfase en uitvoering
BIJDRAGE LEYSTROMEN	* Voorbereiding 40-45 appartementen Sporenring * Voorbereiding 27 appartementen Van Puijbroek Zuidrand (waarvan deel t.b.v. een nabij gelegen CPO-initiatief langer zelfstandig thuis wonen) * Onderzoek ontwikkeling huurwoningen op locaties: Bakertand en centrumlocaties (Goirle) en Riel-Noord * Nieuwbouwopgave formuleren voor 2023 e.v. * Samen met gemeente onderzoeken of en op welke wijze 20 tot 25 flexwoningen in Goirle gerealiseerd kunnen worden (mede afhankelijk van behoefte en financiële haalbaarheid).
EVT. BIJZONDERHEDEN	* Leystromen bezit geen eigen gronden in de gemeente Goirle (m.u.v. locatie Sporenring; hier wordt plan momenteel voor uitgewerkt). Om woningen toe te kunnen voegen is het van belang om te beschikken over voldoende grondposities. * Om ervoor te zorgen dat beleidsdoelen uit de nieuwe Woonzorgvisie gehaald worden, is het van belang dat bouwmogelijkheden bij corporaties terecht komen. Om dit te bevorderen heeft Aedes de gids 'Hoe bouwen we sociale huur?' opgesteld. * Door de provincie is het Actieprogramma 'Nieuwe Woonvormen en zelfbouw' opgestart. In de visie van de provincie horen groeps- of collectief wonen en klein wonen thuis in het hart van de (kwalitatieve) woonopgaven. SHL en Leystromen leveren graag een bijdrage aan de nieuwe Woonzorgvisie.

3 LEVENSLIJP GESCHIKT MAKEN

In de Woonvisie 2019-2022 staat bij doelstelling 3: *zorgen voor voldoende geschikte huisvesting voor ouderen en zorgbehoevenden* dat we prestatieafspraken maken over het minimaal handhaven en toewijzen van de levensloopbestendige woningen geschikt voor ouderen en zorgbehoevenden. Ook is opgenomen 'Er wordt levensloopbestendig, duurzaam gebouwd waarbij een levensloopbestendig woning gedefinieerd wordt als: een woning die geschikt is geschikt te maken is voor bewoning in elke levensfase. De woning voldoet aan de basiseisen van Woonkeur (pag. 23).

- De gemeente vraagt Leystromen om het huidige aanbod aan levensloopbestendige woningen minimaal te handhaven en toe te wijzen aan ouderen en zorgbehoevenden. De gemeente vraagt ook om nieuwbouwwoningen levensloopbestendig te realiseren.

BEOOGD EFFECT/IMPACT	Voldoende geschikte huisvesting voor ouderen en zorgbehoevenden.
BIJDRAGE GEMEENTE	
BIJDRAGE LEYSTROMEN	<p>* Leystromen zorgt ervoor dat (rekening houdend met financiële en technische haalbaarheid en de markt/behoefte):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bestaande rollator- en rolstoeltoegankelijke woningen) zoveel mogelijk in portefeuille blijven; in principe worden deze niet verkocht; - Bij renovatie wordt per project bekeken in hoeverre woningen toegankelijker worden gemaakt. - Bij nieuwbouw geldt als uitgangspunt dat nieuwbouwwoningen levensloopbestendig zijn óf dat er voorzieningen worden getroffen zodat een woning indien nodig eenvoudig/tegen geringe kosten (tijdelijk) levensloopbestendig gemaakt kan worden (bijvoorbeeld met (flexibele) bad-/ slaapkamer aan achtergevel of traplift); dit met uitzondering van 'compacte' woningen gezien de beperkte beukmaat. - Leystromen bewaakt in overleg met gemeente Goirle dat woningen met Wmo voorzieningen bij verhuizingen van cliënten beschikbaar blijven voor mensen met een Wmo verhuisindicatie.
EVT. BIJZONDERHEDEN	De LT Ladder (langer zelfstandig thuis ladder) wordt gebruikt om met bewoners na te gaan welke eventuele aanpassingen mogelijk zijn in de bestaande woning, om deze passend te houden.

De partijen achten betaalbaarheid een belangrijk thema dat van invloed is op zowel nieuwbouw als verduurzaming en activiteiten in de leefbaarheid. Leystromen moet woningen passend toewijzen; dat wil zeggen woningen aanbieden in de huurprijsklasse die bij het inkomen van het huishouden past. Om die manier wordt de betaalbaarheid geborgd.



ACHTERGRONDINFORMATIE PARTIJEN

Betaalbaar wonen is een hele belangrijke pijler van Leystromen. Hier wordt goed op gescoord: de verhouding huurprijs en maximaal toegestane huurprijs van sociale huurwoningen bedraagt 65,6% ten opzichte van 69,4% als landelijk gemiddelde (bron: Aedes benchmark 2021).

De verdeling naar huurprijsklassen ziet er in de gemeente Goirle als volgt uit:

- * 22% tot kwaliteitskortingsgrens
- * 63% tot 1^e aftoppingsgrens
- * 7% tot 2^e aftoppingsgrens
- * 4% tot liberalisatiegrens
- * 3% boven liberalisatiegrens

De stijgende energieprijzen kunnen echter tot betalingsproblemen leiden. Leystromen helpt haar huurders door woningen te isoleren om zo energie te besparen (zie Duurzaamheid).

BIJZONDERHEDEN/AANDACHTSPUNTEN

- * Er dient rekening te worden gehouden met de regels rondom privacy.
- * Wijzigingen na gewijzigde Woningwet 1 januari 2022: om het voor woningcorporaties, gemeenten en huurdersorganisaties mogelijk te maken om beter in te spelen op lokale behoeften, is per 1 januari 2022 de DAEB-inkomensgrens gedifferentieerd en de vrije toewijzingsruimte aangepast. Het is mogelijk lokaal de vrije toewijzingsruimte te verruimen, indien dit in de prestatieafspraken is opgenomen.

1 HUURPRIJZEN

In de Nationale Prestatieafspraken zijn over de opgave Betaalbaarheid generieke maatregelen waarvan alle huurders profiteren opgenomen en specifieke maatregelen waarvan mensen met lagere inkomens en mensen in niet-duurzame woningen profiteren.

- De gemeente vraagt Leystromen aan te sluiten op de in de Nationale Prestatieafspraken opgenomen kaders/uitgangspunten.

BEOOGD EFFECT/IMPACT	De betaalbaarheid van het woningaanbod van Leystromen verder verbeteren en het aantal woningen met een huurprijs tot € 550 (prijspeil 2020) in de totale corporatievoorraad tot en met 2025 niet afneemt.
BIJDRAGE GEMEENTE	De gemeente draagt bij aan betaalbaarheid door de aanpak vroegsignalering te continueren met o.a. Leystromen (vaste lasten partner).
BIJDRAGE LEYSTROMEN	Leystromen voert haar huurbeleid uit conform wettelijke kaders en de Nationale Prestatieafspraken. Dit houdt onder meer het volgende in: * De komende 3 jaar worden voor alle huurders de huren gematigd. Daarbij wordt de koppeling met de inflatie losgelaten en wordt de maximale huursomstijging 0,5% lager dan de CAO-loonontwikkeling. * Huurders met een inkomen op of onder 120% van het sociaal minimum krijgen een eenmalige huurverlaging tot € 550 (prijspeil 2020).
EVT. BIJZONDERHEDEN	* In de Nationale Prestatieafspraken is bovendien opgenomen dat er een inkomensafhankelijke huurverhoging kan worden doorgevoerd om de doorstroming te bevorderen. * In zijn algemeenheid geldt dat wanneer aanvullend huurbeleid wordt doorgevoerd dat de investeringscapaciteit significant raakt voor corporaties, de totale afspraken (inclusief de onderdelen beschikbaarheid, verduurzaming en leefbaarheid) opnieuw worden bezien.

2 ENERGIEARMOEDE

In de Woonvisie 2019-2022 staat bij doelstelling 7 *het energieverbruik in woningen moet omlaag en de energie en warmte die wordt gebruikt moet duurzaam worden opgewekt*. Na de totstandkoming van de Woonvisie is het onderwerp energiearmoede mede als gevolg van de stijgende energieprijzen actueel geworden. De gemeente werkt aan een plan om hiervoor een oplossing te vinden. De doelgroep waarop dit betrekking heeft is een doelgroep die vaak bij Leystromen gehuisvest is.

- De gemeente vraagt Leystromen om een bijdrage te leveren aan de uitvoering van het plan voor energiearmoede.

BEOOGD EFFECT/IMPACT	Het bijdragen aan de vermindering van energiearmoede onder huurders
BIJDRAGE GEMEENTE	In 2022 is gestart met een straatwijze aanpak om achter de voordeur te komen bij huurders waar een vermoeden is van energiearmoede. Samen met Sociaal domein en Leystromen wordt een plan van aanpak opgesteld over hoe we de energiearmoede gaan aanpakken. Daarbij bekijken we hoe we bewoners met een aantal kleine maatregelen kunnen ondersteunen bij de verduurzaming van de woning. Een deel van het uitvoeren van deze aanpak vindt waarschijnlijk plaats in 2023. De gemeente onderzoekt bijvoorbeeld de mogelijkheden van een witgoedregeling voor kwetsbare huishoudens.
BIJDRAGE LEYSTROMEN	*Haakt graag aan bij plannen gemeente daar waar het huurders van Leystromen betreft. * Zie verder: Duurzaamheid
EVT. BIJZONDERHEDEN	

Duurzaamheid is een belangrijk thema binnen de prestatieafspraken. Dit hangt samen met drie factoren: de duurzaamheid van de woning, de getroffen maatregelen rondom bijvoorbeeld isolatie en het gedrag van de bewoner.



ACHTERGRONDINFORMATIE PARTIJEN

De woningportefeuille van Leystromen in de gemeente beschikt gemiddeld over energielabel B. Sinds 2021 stuurt Leystromen op CO2-reductie om zo toe te werken naar een CO2-neutrale woningvoorraad in 2050. Voor de korte termijn zet Leystromen in op het verder verbeteren van isolatie en het aanbrengen van zonnepanelen (zgn. no-regret maatregelen). Daarbij ligt de focus op de aanpak van woningen met een E-, F- en G-label. Bij deze woningen is vaak sprake van relatief hoge energiekosten. De stijgende energieprijzen zijn een extra motivatie om verder aan de slag te gaan met verduurzaming.

Landelijk gezien hebben van alle woningeigenaren (bijv. particuliere verhuurders en eigenaar-bewoners) corporaties relatief de kleinste voorraad E-, F- en G-labels dankzij vele verbetertrajecten die al hebben plaatsgevonden. In de gemeente Goirle heeft Leystromen ca 100 woningen met een E-, F- of G-label (gebaseerd op gegevens september 2022).

In de Transitievisie Warmte (en/of de Wijkuitvoeringsplannen) dient beschreven te zijn welke alternatieve warmtebronnen ingezet worden in welke wijken, en in welk tempo wijken van het aardgas af gaan.

BIJZONDERHEDEN/AANDACHTSPUNTEN

In de Nationale Prestatie afspraken staat opgenomen dat er na 2028 geen corporatiewoningen meer zijn met een slecht energielabel E, F of G (uitgezonderd monumentale en te slopen woningen). Als een woning na 2028 toch nog zo'n label heeft, krijgt de bewoner korting op de huur.

1 VERDUURZAMEN BESTAAND BEZIT

In de Woonvisie 2019-2022 staat bij doelstelling 7 *het energieverbruik in woningen moet omlaag en de energie en warmte die wordt gebruikt moet duurzaam worden opgewekt* dat in de jaarlijkse prestatieafspraken met Leystromen wordt gestreefd naar een aanscherping van de afspraken en dat rekening wordt gehouden met de maatregelen en mogelijkheden uit het gemeentelijke warmteplan en uit de Regionale Energie en Klimaat Strategie. In de Transitievisie Warmte die in december 2021 is vastgesteld wordt in eerste instantie daarbij ingezet op energiebesparing.

- De gemeente vraagt Leystromen om uiterlijk in 2023 te zorgen dat alle woningen gemiddeld over energielabel B beschikken.

BEOOGD EFFECT/IMPACT	Verduurzaming van de woningvoorraad en energiebesparing
BIJDRAGE GEMEENTE	Gemeente gaat aan de slag met de uitvoering van de transitievisie warmte en zet daarbij in eerste instantie in op energiebesparing
BIJDRAGE LEYSTROMEN	* Leystromen brengt in 2022 de woningen met een E-, F- en G-label in de gemeente in beeld en stelt op basis daarvan een uitvoeringsprogramma op. Rekening houdend met wetgeving (o.a. flora- en faunawet) zal in 2024 gestart worden met de verduurzaming van deze woningen. * Dit geldt ook voor het aanbrengen van zonnepanelen waarbij o.a. geldt dat het dak daarvoor geschikt dient te zijn.
EVT. BIJZONDERHEDEN	* De gemeente stelt in 2023 nog geen wijkuitvoeringsplannen op als uitwerking van de Transitievisie Warmte; er wordt eerst ingezet op energiebesparing * Leystromen kan individuele huurders niet verplichten hun woning te laten verduurzamen. Wel wordt de zogenoemde 70%-regeling toegepast. Dat betekent dat als tenminste 70% van de huurders van een bouwkundige eenheid met 10 of meer woningen toestemming geeft, de corporatie bij alle betreffende woningen de werkzaamheden mag uitvoeren. SHL vraagt aandacht voor het tijdig, juist en volledig informeren van de huurders. * Om aardgasvrije bestaande woningen te kunnen realiseren, is het voor Leystromen noodzakelijk uiterlijk in 2024 zekerheid te hebben vanuit de gemeente over de uitvoering van de transitievisie Warmte. De transitievisie Warmte en de daarbij behorende uitvoeringsplannen zijn voor Leystromen een onmisbaar startpunt voor haar verduurzamingsinzet. Deze bepalen namelijk mede welke keuzes en maatregelen tot 2030 verstandig zijn, vooruitlopend op het aardgasvrij maken op langere termijn.

2 AANPAK TUINEN IN HET KADER VAN KLIMAATADAPTATIE

De gemeenteraad heeft in het kader van het plan Bakertand een motie ingediend, waarbij is gevraagd om prestatieafspraken te maken over het vergroenen van tuinen bij de nieuwbouwwoningen in het plan Bakertand. Aanvullend daarop is het in het kader van klimaatadaptatie gewenst te bezien of vergroening van tuinen bij andere nieuwbouwprojecten en/of de bestaand woningbezit ook mogelijk is.

- De gemeente vraagt Leystromen om in het plan Bakertand te borgen dat minimaal 50% van het tuinoppervlak onverhard blijft.
- De gemeente vraagt Leystromen te onderzoeken of, en hoe, vergroening van tuinen bij andere nieuwbouwprojecten en in de bestaande woningvoorraad bewerkstelligt kan worden.

BEOOGD EFFECT/IMPACT	Een klimaat adaptieve inrichting van woonpercelen
BIJDRAGE GEMEENTE	*Onderzoekt hoe dit in het publiekrechtelijk instrumentarium (bestemmingsplan/ omgevingsplan) verankerd kan worden. * Er wordt hierbij gedacht aan het stimuleren van tegels eruit, groen erin bij bestaande woningen, en afspraken in de huurcontracten bij nieuwbouwwoningen. In 2023 formuleren we de gewenste aanpak.
BIJDRAGE LEYSTROMEN	Leystromen gaan na wat juridisch kan (huurcontract)
EVT. BIJZONDERHEDEN	

In 2022 zijn in de regio Hart van Brabant een woonzorganalyse en woningmarktonderzoek uitgevoerd, in 2023 brengen partijen gezamenlijk in beeld hoe hier verder invulling aan gegeven wordt. Aanvullend komt het thema wonen & zorg nadrukkelijk terug in de in 2023 op te stellen Woonzorgvisie.



ACHTERGRONDINFORMATIE PARTIJEN

In 2021/2022 is een regionale woonzorganalyse uitgevoerd waarbij in beeld gebracht is de huidige stand van zaken en toekomstige ontwikkelingen zijn op het terrein van wonen en zorg. Eind 2022 wordt een woningmarktonderzoek opgeleverd dat cijfers geeft over de huidige woningmarkt. Dit leidt tot een regionale Woonzorgvisie in 2023 met een lokale paragraaf voor de gemeente Goirle.

Speerpunten zijn het bouwen van meer woningen, op natuur-inclusieve wijze, betaalbare nieuwbouw gericht op doorstroming, woningen van duurzame kwaliteit, plek voor bijzondere doelgroepen, prettig wonen voor mensen met een zorgvraag en gemixte wijken voor een inclusieve samenleving.

BIJZONDERHEDEN/AANDACHTSPUNTEN

-

1 VERVOLG OP REGIONALE WOONZORGANALYSE

In 2023 gaan gemeente Goirle en Leystromen samen in beeld brengen hoe we verder invulling geven aan de uitkomsten van de woonzorganalyse en het woningmarktonderzoek.

- De gemeente vraagt Leystromen om een bijdrage te leveren aan de doorvertaling van de woonzorganalyse en het woningmarktonderzoek in de nieuwe Woonzorgvisie.

BEOOGD EFFECT/IMPACT	Het bijdragen aan de behoefte aan wonen en zorg
BIJDRAGE GEMEENTE	De resultaten van de uitgevoerde regionale woonzorganalyse (2021/2022) en woningmarktonderzoek (2022) worden verwerkt in een nieuwe regionale Woonzorgvisie met lokale paragraaf. In de Woonzorgvisie geven we aan hoe we de uitdagingen op het gebied van wonen, zorg, welzijn en leefbaarheid de komende jaren aangaan. De visie vormt een belangrijke bouwsteen om in samenwerking met ontwikkelaars tot goede woningbouwplannen te komen en met zorg- en welzijnspartijen tot een passend wonen-welzijn-zorg landschap te komen. En uiteraard vormt de visie de basis om verder met Leystromen prestatieafspraken te maken over de opgaven voor de sociale huursector in de toekomst.
BIJDRAGE LEYSTROMEN	Leystromen levert graag een bijdrage aan de nieuwe Woonzorgvisie.
EVT. BIJZONDERHEDEN	Stichting Huurders Leystromen wil ook graag een bijdrage leveren aan de nieuwe Woonzorgvisie.

2 UITSTROOM UIT BESCHERMD WONEN EN MAATSCHAPPELIJKE OPVANG

In de regio Hart van Brabant blijft de uitstroom in de komende jaren hoog. In het kader van het traject 'Weer Thuis' hebben corporaties en gemeenten in de regio Hart van Brabant afspraken gemaakt over de uitstroom voor 2022 en verder. We werken ook in 2023 via het regionaal 'Matchingspunt' aan deze opgave. In 2023 onderzoeken Leystromen en de gemeente hoe we hier gezamenlijk vanaf 2023 verdere invulling aan gaan geven.

- De gemeente vraagt Leystromen om een bijdrage te leveren aan de huisvestingsopgave uit beschermd wonen en maatschappelijke opvang.

BEOOGD EFFECT/IMPACT	Het bijdragen aan de huisvesting van de uitstroom uit beschermd wonen en maatschappelijke opvang.
BIJDRAGE GEMEENTE	De resultaten van het traject Weer Thuis worden verwerkt in de nieuwe Woonzorgvisie. Uitgangspunt is dat mensen zoveel mogelijk in de eigen omgeving moeten kunnen blijven wonen, met de juiste ondersteuning en toezicht. Regionaal worden afspraken gemaakt, rekening houdend met draagvlak en draagkracht in wijken en kernen.
BIJDRAGE LEYSTROMEN	Leystromen denkt graag mee en blijft graag een bijdrage leveren aan de huisvesting van uitstromers.
EVT. BIJZONDERHEDEN	Binnen het uitvoeren van deze opgave blijven we alert op de kansen van regulier woningzoekenden en andere aandachtsgroepen.

Gemeenten zijn verantwoordelijk voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen. Leystromen is een van de partners waarmee wordt samengewerkt.

We onderscheiden vier bijzondere doelgroepen: contingenten (Weer Thuis), urgenten, statushouders en eventueel maatwerk.



ACHTERGRONDINFORMATIE PARTIJEN

Bij directe toewijzing wijst Leystromen toe volgens de regels van passend toewijzen. Waar dit niet mogelijk is, maken Leystromen en gemeenten afspraken over en draagt de gemeente zorg voor huurkorting.

BIJZONDERHEDEN/AANDACHTSPUNTEN

-

1 HUISVESTING BIJZONDERE DOELGROEPEN

In de Woonvisie staat doelstelling 6 *We huisvesten specifieke doelgroepen in overleg met Leystromen*. We maken in de prestatieafspraken met Leystromen afspraken over het huisvesten van specifieke doelgroepen.

De gemeente vraagt Leystromen 15% van de vrijkomende sociale huurwoningen jaarlijks direct aan specifieke doelgroepen toe te wijzen. We hanteren 15% als maximum, tenzij er moverende redenen zijn om hier vanaf te wijken en dit percentage te overschrijden. In dat geval treden de partijen in overleg voor maatwerk afspraken.

BEOOGD EFFECT/IMPACT	Zo passend mogelijk huisvesten van de bijzondere doelgroepen
BIJDRAGE GEMEENTE	*Gemeente kijkt als in een project sprake is van andere (toekomstige) verhuurders of deze een bijdrage kunnen leveren om zo alternatieve mogelijkheden voor de huisvesting van doelgroepen te benutten.
BIJDRAGE LEYSTROMEN	<p>* Leystromen stelt maximaal 15% van de vrijkomende woningen beschikbaar voor de volgende bijzondere doelgroepen: 'Weer-Thuis-uitstromers', urgenten, vergunninghouders en eventueel maatwerk.</p> <p>*In principe stopt de woningtoewijzing als 100% van de taakstelling t.b.v. vergunninghouders gerealiseerd is.</p> <p>* Bij directe toewijzing wijst Leystromen toe volgens de regels van passend toewijzen. Waar dit niet mogelijk is maken Leystromen en gemeenten afspraken over en draagt de gemeente zorg voor huurkorting.</p>
EVT. BIJZONDERHEDEN	<p>* Er zijn minder verhuisbewegingen / doorstroom dus zijn er minder woningen om uit te putten, ook als het gaat om de doelgroep kwetsbaar (15%). Dit levert een krapte op, die er al was, maar dus groter wordt. Dit is een zorg.</p> <p>* Gemeente Goirle en Leystromen monitoren samen de eventuele krapte, stemmen ieder kwartaal af over de (onderlinge) verdeling van deze 15% en de stand van zaken. Dit houdt in dat de onderlinge verdeling tussen genoemde bijzondere doelgroepen in overleg kan worden bijgesteld door partijen.</p> <p>* De huurdersorganisatie ziet het belang om deze doelgroepen te huisvesten, maar onderstreept ook het belang van kansen voor de regulier woningzoekende op de woningmarkt.</p>

VOORWOORD

SAMENWERKING

BESCHIKBAARHEID

BETAALBAARHEID

DUURZAAMHEID

WONEN&ZORG

DOELGROEPEN

LEEFBAARHEID

Leefbare wijken bestaan uit de componenten: veilig wonen, prettige woonomgeving, sociale verbindingen tussen bewoners. We kijken naar leefbaarheid vanuit de invalshoeken participatie, onderhoud/groene wijk, wijkontwikkelingsplannen en sociale veiligheid.



ACHTERGRONDINFORMATIE PARTIJEN

Belangrijke thema's behorende bij leefbaarheid zijn veiligheid (afspraken over criminaliteit en signaalfunctie), preventie (sociale controle en burens helpen elkaar), buurtopbouw en cohesie in de wijk, voorzieningen in de buurt (buurthuizen, scholen) en groene, niet versteende tuinen.

BIJZONDERHEDEN/AANDACHTSPUNTEN

-

PARTICIPATIE

Leystromen en gemeente werken samen met huurders en wijkpartners aan initiatieven gericht op het versterken van de eigen kracht en onderlinge verbindingen.

- De gemeente vraagt Leystromen om ook in 2023 te blijven investeren in het contact en de samenwerking.

BEOOGD EFFECT/IMPACT	Het bijdragen aan de zelfredzaamheid
BIJDRAGE GEMEENTE	Bij projecten en initiatieven waar participatie van huurders en wijkpartners mogelijk is wordt actief de verbinding met Leystromen gezocht.
BIJDRAGE LEYSTROMEN	Leystromen blijft zich inzetten voor leefbare wijken door initiatieven te ondersteunen en daar waar mogelijk projecten op te starten op basis van behoefte vanuit huurders.
EVT. BIJZONDERHEDEN	

Aldus ondertekend op 28 november te Rijen



Bestuurder
M.T. Dubbeldam



Wethouder L. Fransen



....