

## Prestatieafspraken 2021

2 juni 2020



GEMEENTE BOEKEL



## Inhoudsopgave

Inleiding .....	1
Prestatieafspraken .....	2
Beschikbaarheid en betaalbaarheid .....	2
Voornemens tot verkoop van sociale huurwoningen .....	4
Plannen voor realisatie nieuwbouw .....	5
Investeringsplannen voor duurzaamheid en kwaliteit van huurwoningen .....	6
Huisvesting van specifieke doelgroepen .....	6
Inzet op leefbaarheid .....	7
Ondertekening .....	8

## 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 2020 met elkaar het gesprek aangegaan over de lokale ambities.

De onderwerpen waarover in principe afspraken worden gemaakt zijn:

- Omvang en beschikbaarheid van de sociale voorraad
- Betaalbaarheid voor verschillende doelgroepen
- Liberalisatie van huurwoningen
- Voornemens tot verkoop van sociale huurwoningen
- Plannen voor realisatie nieuwbouw
- Investeringsplannen voor duurzaamheid en kwaliteit van huurwoningen
- Huisvesting van specifieke doelgroepen, waaronder ouderen, studenten, zorgvragers, statushouders en herstructureringsurgente
- Inzet op leefbaarheid

In dit document wordt tevens in de kaders bij de afspraken de voortgang beschreven van de prestatieafspraken voor 2020.

PeelrandWonen stelt voor om voor 2021 de prestatieafspraken gelijk te houden aan 2020.

## Prestatieafspraken

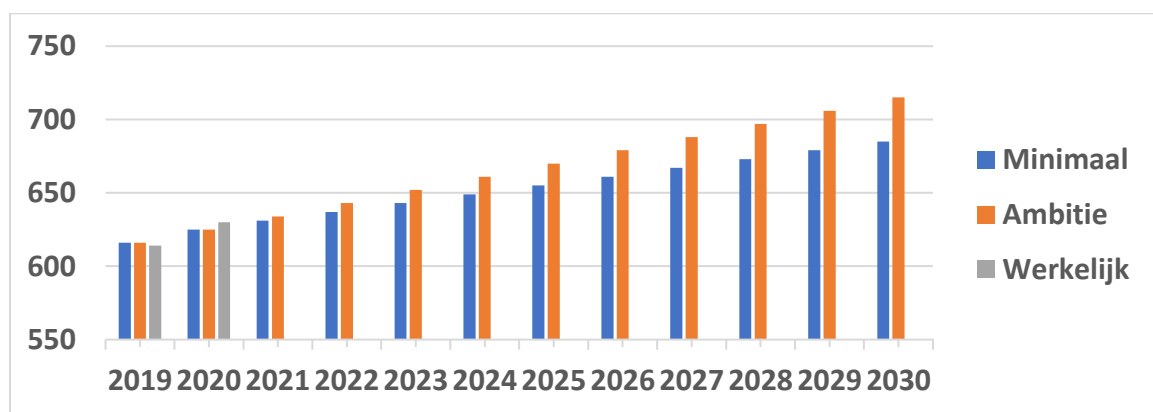
### Beschikbaarheid en betaalbaarheid

1. Basis uitgangspunt, in lijn met de portefeuillestrategie van PeelrandWonen en woonvisie van de gemeente is een uitbreiding van het aantal sociale huurwoningen met 80 tot 100 woningen. Met als doel om in 2030 te beschikken over 685 tot 705 sociale huurwoningen.

Daarbij spreken partijen de ambitie uit om in 2030 in Boekel en Venhorst te beschikken over 715 sociale huurwoningen. Aanleiding hiervoor is dat in de praktijk blijkt dat de vraag vaak groter blijkt te zijn dan onderzoeken aangeven, zolang het aanbod er maar is. Deze ambitie zal jaarlijks gemonitord en op haalbaarheid getoetst worden.

Op 31 december 2019 had PeelrandWonen 614 wooneenheden in haar bezit. Dat is lager dan het genoemde aantal eenheden van 620 (per 31-12-2018) in het bestuurlijk overleg van oktober 2019. Dit is te verklaren doordat in deze telling alleen de wooneenheden zijn meegenomen en geen overige vastgoed, zoals het steunpunt, huiskamers, de standplaats etc. Daarnaast hebben wij in 2019 wel woningen verkocht, maar was de nieuwbouw vertraagd en uiteindelijk in 2020 opgeleverd.

Om de ambitie van 2030 te halen, dienen er jaarlijks 9 woningen bij te komen. In maart 2020 zijn reeds 11 eengezinswoningen opgeleverd in De Run. In december verwachten wij tevens de 15 appartementen op te kunnen leveren. Wij verwachten dit jaar circa 6 woningen te verkopen. Het totaal aantal zelfstandige woningen zal daarmee eind 2020 op 626 uitkomen.



2. Doordat PeelrandWonen eind 2019 uit het woonruimteverdeelsysteem van Woonservice Regionaal is gestapt, wordt geborgd dat de woningen weer beschikbaar zijn voor de échte Boekelse woningzoekenden. Hierdoor ontstaat er ook de mogelijkheid om eigen keuzes te maken in de wijze van woonruimteverdeling. In 2021 gaat PeelrandWonen in gesprek met de Huurdersraad, de huurders, de woningzoekenden en de gemeente om op zoek te gaan naar de meest eenvoudige, eerlijke en transparante wijze van woonruimteverdeling.

In 2020 wordt de website van PeelrandWonen reeds aangepast, zodat het proces al meer geautomatiseerd kan plaatsvinden en bewoners ook weer zelf eenvoudig kunnen terugzien op welke plaats zij zijn geëindigd.

3. Betaalbaarheid staat altijd onder de aandacht. Met de aanpassing van het huurbeleid in 2019 wordt een aanzienlijk groter aantal woningen aangeboden binnen de aftoppingsgrenzen van de huurtoeslag. Vanuit deze beleidsmatige kant is geen verdere actie benodigd. Maar dit neemt niet weg dat er op individuele basis sprake kan zijn van betaalbaarheidsrisico's of -problemen.

PeelrandWonen trekt in het kader van het bestrijden van de armoede en betaalbaarheidsrisico's gezamenlijk op met de gemeente.

Naar aanleiding van het Corona-virus en de invloed van bijbehorende maatregelen op huishoudens, heeft PeelrandWonen in 2020 herhaaldelijk mensen opgeroepen om zich te melden als zij betaalbaarheidsproblemen ondervinden. Hiervan is zeer beperkt gebruik gemaakt. Veelal was een kortdurende uitgestelde betaling van de huur al genoeg om het probleem op te lossen.

In het kader van de armoedebestrijding heeft in het voorjaar een overleg plaatsgevonden met een beleidsmedewerker en de wethouder. Daarbij is aangegeven dat er een aparte regisseur in dit kader wordt geworven door de gemeente. Zodra deze is ingewerkt, wordt gekeken in hoeverre PeelrandWonen en gemeente hierin gezamenlijk kunnen optrekken.

## Voornemens tot verkoop van sociale huurwoningen

4. PeelrandWonen heeft alleen voor (te) grote eengezinswoningen een actief verkoopbeleid. Dit is van toepassing op woningen met een te hoge woningwaardering in relatie tot de energie-index, conform onderstaande tabel.

Uitgangspunt verkoop	Eengezinswoning
Energielabel A++ (EI < 0,6)	> 195 pt
Energielabel A+ (EI > 0,6)	
Energielabel A (EI > 0,8)	
Energielabel B (EI > 1,2)	> 191 pt
Energielabel C (EI > 1,4)	> 181 pt
Energielabel D (EI > 1,8)	> 175 pt
Energielabel E (EI > 2,1)	> 167 pt
Energielabel F (EI > 2,4)	> 163 pt
Energielabel G (EI > 2,7)	> 161 pt

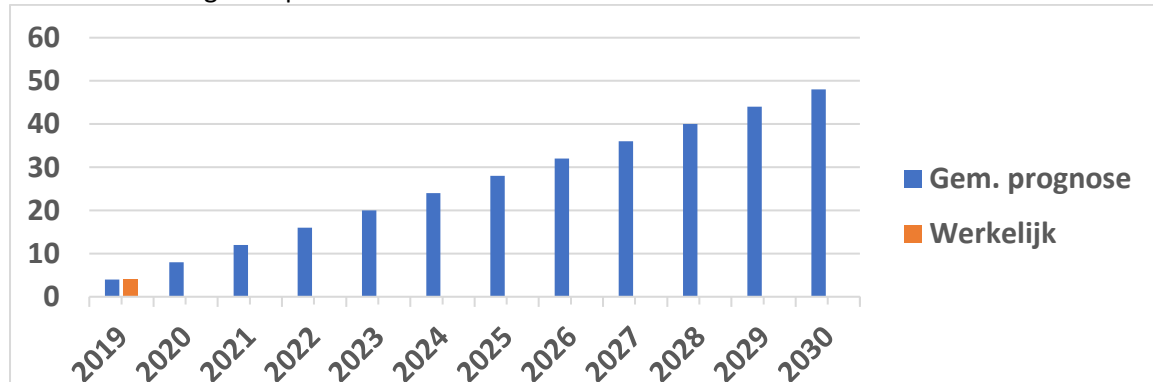
In 2019 zijn er 3 woningen verkocht op het moment dat zij vrijkwamen bij huuropzegging.

5. Voor alle eengezinswoningen met een exploitatietermijn langer dan 15 jaar na investering, geldt voor de zittende huurder een mogelijkheid tot koop.

In 2019 is 1 woning verkocht aan de zittende huurder.

6. PeelrandWonen verkoopt gemiddeld per jaar 4 woningen. De doelstelling ten aanzien van het totaal aantal gewenste woningen, als genoemd bij de beschikbaarheid, is in deze echter leidend.

Overzicht woningverkoppen vanaf 2019.



## Plannen voor realisatie nieuwbouw

7. Naar verwachting worden in maart 2020 11 ééngezinswoningen opgeleverd op De Run. Voor de 15 appartementen op De Run is de vergunning inmiddels aangevraagd.

Deze afspraak is gerealiseerd conform planning.

8. Als nieuwbouwlocatie zal na De Run eerst het perceel naast Donkzicht worden ontwikkeld. Dit perceel grenst aan ontwikkelgebied De Burgt. Vervolgens wordt voor de nieuwbouw met name gedacht aan De Burgt, maar ook overige locaties worden niet uitgesloten.

Momenteel is de planvorming voor het perceel naast Donkzicht opgestart. Hiervoor worden nu diverse haalbaarheidsonderzoeken uitgevoerd. Variërend van 15 tot 24 woningen. Daarnaast is PeelrandWonen met de gemeente in gesprek over circa 4 woningen in Venhorst. En tenslotte wordt de haalbaarheid onderzocht voor het verbouwen van de bovenverdiepingen van het kantoor van PeelrandWonen naar 1 of 2 appartementen.

9. Inzet voor de nieuwbouwwoningen is dat deze een bijdrage moeten leveren aan de kernvoorraad, waarbij de huur binnen de aftoppingsgrenzen voor de huurtoeslag is gelegen voor de beoogde huishoudgrootte. De beoogde leeftijdsdoelgroep is bij voorkeur zo divers mogelijk.

Aangezien de plannen allemaal nog in een haalbaarheidsfase zitten is er in deze nog geen voortgang te rapporteren.

## Investeringsplannen voor duurzaamheid en kwaliteit van huurwoningen

10. PeelrandWonen heeft als ambitie om uitsluitend levensloopbestendige nul-op-de-meter woningen te bouwen. Echter prevaleert hierbij de uitbreidingsopgave en de daarbij gestelde ambitie op beschikbaarheid. In dat kader is het realiseren van bijna energieneutrale (BENG) woningen een mogelijkheid. Daarnaast vraagt realisatie van dergelijke woningen ook vaak een ander bewonersgedrag en gebruik van de woning. PeelrandWonen zal meer aandacht besteden aan de uitleg aan bewoners van de eigenschappen van een 'duurzame' woning.

Bewoners van de recent opgeleverde eengezinswoningen in De Run hebben allemaal een persoonlijke uitleg gekregen voor het gebruik van de woning. Daarnaast wordt er ook extra tijd genomen voor de uitleg bij dergelijke mutatiewoningen.

11. De duurzaamheidsopgave richt zich voor de komende jaren op woningen met een energielabel D of lager. Dit zijn momenteel circa 80 woningen. Inzet is om deze woningen naar een label B of beter te krijgen, zodat wij gemiddeld op label A voor ons bezit uit komen. Mocht dit niet haalbaar zijn dan wordt sloop/nieuwbouw onderzocht. Bij een ingreep wordt tevens de functionele kwaliteit van de woning zoveel als mogelijk verbeterd in het kader van levensloopbestendigheid. PeelrandWonen zal deze ambitie het komend jaar verder uitwerken in een meerjarenplan.

In de 1<sup>e</sup> helft van 2020 heeft PeelrandWonen in samenwerking met Goed Wonen Gemert een trainee geworven welke aan de slag gaat met de duurzaamheidsopgave. Deze medewerker start op 1 juni 2020. 1<sup>e</sup> opdracht zal zijn om de beleidsuitgangspunten en voornemens verder uit te werken en te vertalen in tactisch en operationeel beleid.

## Huisvesting van specifieke doelgroepen

12. PeelrandWonen huisvest statushouders conform de taakstelling van de gemeente Boekel.

De taakstelling voor de gemeente Boekel is beperkt. Aangezien er in 2018 2 grote gezinnen gehuisvest zijn, was er geen taakstelling voor 2019. Voor 2020 is er wel weer een beperkte taakstelling en moeten er waarschijnlijk twee gezinnen gehuisvest worden. Op verzoek van de gemeente wordt hier in de 2<sup>e</sup> helft van 2020 invulling aangegeven, zodat er ook een oplossing gezocht kan worden voor het tekort aan huisartsen.

13. Partijen onderzoeken, in samenwerking met het dorpssteam, gezamenlijk de mogelijkheid van een project om het langer thuis wonen op een veilige manier mogelijk te maken en zelf aanpassing van de woning te stimuleren.

Dit project zou begin 2020 door de Beleidsmedewerker Sociaal Domein opgestart worden. Echter door een baanwisseling moet dit project overgedragen worden aan een nieuwe medewerker en loopt dit enige vertraging op.



## Inzet op leefbaarheid

14. Om de leefbaarheid in de wijken te borgen nemen PeelrandWonen, Gemeente, Politie en zorgpartijen gezamenlijk deel aan het Signaleringssteam. De resultaten worden jaarlijks geëvalueerd.

Ook ten tijde van de aangescherpte maatregelen door het Corona-virus en het meer thuis werken, weet het signaleringssteam elkaar nog goed te vinden. Afstemming blijft plaatsvinden volgens korte lijnen en verloopt naar tevredenheid van betrokken partijen.

15. Het leefbaarheidsbudget van PeelrandWonen wordt ingezet voor:

- interventies rond hinder en overlast
- het bevorderen van de veiligheid van de woonomgeving
- het onderhouden van de groenvoorziening op eigen terrein
- woonmaatschappelijk werk, zoals financiële begeleiding en conflictbemiddeling

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

In 2019 heeft PeelrandWonen meermalen huurders opgeroepen om met initiatieven of wensen te komen rond leefbaarheid. Hier is alleen door bewoners van de Kloosterlaan op gereageerd. In samenwerking met de bewoners is een buitenterras gerealiseerd waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten. Hier wordt regelmatig gebruik van gemaakt.

Zaken rond overlast en daarbij benodigde buurtbemiddeling zijn in 2019 door PeelrandWonen zelf opgepakt. Rond één overlastcasus vindt veelvuldig overleg en afstemming plaats tussen de stakeholders. Tevens zijn de burgemeester en directeur-bestuurder van PeelrandWonen gezamenlijk in gesprek gegaan met de betrokken bewoner.

Het onderhouden van de groenvoorziening op eigen terrein betreft met name de gronden rond de Kloosterlaan en enkele andere complexen.

## Ondertekening

Overeengekomen te Boekel, d.d. 17 september 2020

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 M.J.A. Tielemans, wethouder

Namens Stichting PeelrandWonen

Is getekend

De heer M. van Straaten, directeur-bestuurder