

Prestatieafspraken

Gemeente Brummen
Woningstichting Brummen
Sprengenland Wonen

2012-2016

Definitief Concept
26 november 2012



Procesmanagement:

Prins interim en projecten
Berry Prins
Amhemseweg 60
7331 BM Apeldoorn



kenmerk INT12.1416

Inhoudsopgave

1. Inleiding
2. Kader
3. Definities
4. Woningvoorraad
5. Veranderende context
6. Werking woningmarkt
7. Ruimtelijke ordening en grondbeleid
8. Leefbaarheid en voorzieningen
9. Duurzaamheid en woonlasten
10. Zeggenschap (eind)gebruiker
11. Overige afspraken



1. Inleiding

De gemeente Brummen is een gemeente in het hart van de provincie Gelderland, tussen de Veluwe en de rivier de IJssel. Op 1 januari 2012 telde de gemeente 21.300 inwoners. De meesten daarvan wonen in Eerbeek (circa 10.000) en Brummen (circa 8.500). In de gemeente Brummen zijn twee woningcorporaties actief, namelijk de Woningstichting Brummen en Sprengenland Wonen. Sprengenland Wonen is op 1 januari 2011 ontstaan na een fusie van de Woningstichting Eerbeek en Woningstichting Beter Wonen uit Loenen. Elke corporatie heeft circa 1.500 woningen in de gemeente Brummen. Woningstichting Brummen vooral in de kern Brummen en Sprengenland Wonen vooral in de kern Eerbeek. Het bezit van de woningstichtingen is op dit moment circa 35% van de gemeentelijke woningvoorraad.

De gemeente Brummen maakt deel uit van de regio Stedendriehoek, waarin ook de gemeenten Apeldoorn, Deventer, Epe, Lochem, Voorst en Zutphen participeren. Het aantal inwoners is de afgelopen 10 jaar enigszins gedaald. Voor de toekomst wordt een verdere krimp van het aantal inwoners voorspeld. Ondanks de daling van het aantal inwoners blijft het aantal huishoudens naar verwachting nog licht groeien.

Met onderhavige prestatieafspraken willen we gezamenlijk een aantal problemen in onze gemeente aanpakken:

- Met de afname van het aantal inwoners en in eerste instantie nog een toename van het aantal huishoudens, wordt voor de nabije toekomst ook een sterke vergrijzing verwacht.
- Op het gebied van wonen, zorg en voorzieningen zal speciale aandacht moeten uitgaan naar de ouderen.
- De woningcorporaties staan garant voor een adequate huisvesting van de doelgroepen van beleid. Zij zorgen voor een passende 'kernvoorraad' sociale huur- en koopwoningen. Er is daarnaast ook een groep mensen die niet binnen de doelgroepen van beleid hoort, maar die voor huisvesting ook niet terecht kan op de particuliere markt. Aangescherpte regels vanuit de rijksoverheid en 'Europa' in combinatie met de vastzittende woningmarkt veroorzaken dat deze groep tussen wal en schip valt. Ook voor deze groep willen we ons inspannen waar het gaat om huisvesting.
- De demografische ontwikkelingen (een lage aanwas en een relatief kleine groep inwoners in de leeftijd tussen 30 en 50 jaar) zorgt voor specifieke problemen. Vooral inwoners tussen 30 en 50 jaar zoekt een woning buiten onze gemeente. Het wegtrekken van deze groep gezinsvormers heeft negatieve consequenties voor de leefbaarheid en het op peil houden van voorzieningen.
- De woningmarkt zit op slot. De crisis op de financiële markten en op de woningmarkt drukt ons sinds 2008 met de neus op de feiten. Tussen de huursector en de koopsector vindt nauwelijks nog doorstroming plaats. Er worden steeds minder woningen verkocht en dan nog alleen tegen steeds lagere prijzen. Het wordt steeds moeilijker om een hypotheek te krijgen. De markt van sociale huurwoningen laat nog wel beweging zien, maar ook steeds minder. De kwaliteit van de woningvoorraad sluit niet altijd aan op de gevraagde kwaliteit en woningtypes, maar nieuwbouw wordt steeds moeilijker realiseerbaar. Kortom, de woningmarkt zit op slot.

- Nieuwbouw, herstructurering, upgrading en renovatie van woningen was altijd al een onrendabele investering, maar in de huidige context is dit steeds moeilijker rond te krijgen, met name voor sociale woningen.
- De maatschappij verandert. Normen en waarden veranderen. Omgangsnormen veranderen. Het schaalniveau van de wijk, de buurt wint aan belang. Dit is de menselijke maat, waar buurtbewoners elkaar vinden en waar nieuwe (al dan niet tijdelijke) burgerinitiatieven ontstaan.
- De gemeentelijke ambities voor de samenleving als geheel op het gebied van duurzaamheid, namelijk het terugdringen van CO2 en energieverbruik zijn hoog. Deze gemeentelijke ambities zijn voor 2020 niet realiseerbaar.
- De corporaties hebben andere ambities op het gebied van duurzaamheid en energie. Realiseren van CO2-reductie en gemiddeld label C voor de gehele sociale voorraad ligt voor op schema, maar vraagt nog aandacht. Nieuwbouw op label A. Label A+ of A++ wordt steeds moeilijker, maar is het streven. In toom houden van de woonlasten is wel een probleem. Deze worden voor een steeds groter deel bepaald door andere lasten dan de huurquote: elektriciteit, gas, water, belastingen, gemeentelijke heffingen, huur- of hypotheeklasten, verzekeringen, ze dragen allemaal bij aan de woonlasten.
- Draagvlak en participatie bij onze inwoners is van wezenlijk belang voor het doen van de juiste dingen en voor een goede aansluiting bij de behoeftes van mensen. Het betrekken van bewoners kan nog beter.

Bij het oppakken van bovenstaande problemen hebben we echter steeds nadrukkelijker te maken met veranderende politieke, maatschappelijke, financiële en procedurele kaders. De context waarbinnen zowel de gemeente als de woningcorporaties moeten opereren, is continu in beweging. Zekerheden zijn minder vanzelfsprekend geworden. De gemeente gaat fors bezuinigen. Grondexploitaties van gemeente, corporaties en (markt-)partijen leveren niet de verwachte opbrengsten op. Kortom, investeringen in het verleden, blijken geen garanties voor de toekomst. Steeds meer taken worden (gelukkig) op het gemeentelijk niveau neergelegd, maar verzuimd wordt hier overeenkomstig budget en capaciteit bij te leveren. Ook woningcorporaties moeten 'scherp aan de wind varen' om aan alle nieuwe eisen en regels van het rijk, het Waarborgfonds en Europa te kunnen voldoen. Nieuwe beleidsregels zoals het opvangen van de huurtoeslag, de bijdrage aan het Vestia-debacle (de saneringsheffing of vestia-heffing) of de btw-heffing hakken fors in op de begroting van de woningcorporaties. En wat zal de nabije toekomst ons nog brengen?

Deze ontwikkelingen hebben gevolgen voor de woningmarkt in de gemeente Brummen. De vernieuwing van bestaande woningvoorraad en nieuwbouwprojecten vertragen, de verkoop van woningen zakt in en de doorstroming stagneert. Op gemeentelijk niveau werd de afgelopen jaren gerekend met een forse plancapaciteit, zowel binnen de kernen als op uitbreidingslocaties. Een groot deel van deze woningen zou worden gerealiseerd in twee grote uitbreidingen, namelijk Elzenbos in Brummen en Lombok in Eerbeek. Aanpassing van de totale plancapaciteit zal nodig zijn. Daarnaast zien corporaties zich geconfronteerd met veranderingen in de nationale en Europese regelgeving en de vennootschapbelasting waardoor de ruimte om te investeren onder druk komt te staan.

Bovenstaande schets kan gemakkelijk leiden tot pessimisme en passiviteit. Daarvoor geven wij geen ruimte. Tijden van crisis zijn ook vaak tijden van creativiteit en nieuwe kansen. Samen kunnen we nog steeds erg veel bereiken. Samen komen we verder.

Deze nieuwe werkelijkheid leidt wat ons betreft tot een nieuwe vorm van ontwikkeling waarin coalities van marktpartijen, belanghebbenden en overheden eendrachtig samen werken aan gezamenlijke kwaliteitsambities. Daarbij heeft elk van de partijen haar eigen wettelijke taken en kaders. Naast vastgoed, infrastructuur en openbare ruimte bepalen de sociale dynamiek, de culturele diversiteit en de noodzaak van economische vitaliteit steeds meer de kwaliteitseisen voor woon-, leef- en werkomgeving. Kwaliteit is het toverwoord. Bij nieuwbouw betekent dit goed aansluiten bij de vraag van de (eind)gebruiker, het aanbod aan woningen in lijn brengen met de behoefte en ontwikkelen in kleinere plukken. In de bestaande voorraad wordt de energetische kwaliteit steeds belangrijker in combinatie met de gewenste aanpassing van de woningen aan de veranderde leefkwaliteit. Duurzaamheid en het betrekken van (toekomstige) gebruikers zijn belangrijke nieuwe uitdagingen.

De gemeente Brummen, Woningstichting Brummen en Sprengenland Wonen voelen zich (gezamenlijk) verantwoordelijk om invulling te geven aan deze opgave. Wij willen samen werken aan goed wonen en de vernieuwing en versterking van de leefbaarheid in onze gemeente. Een leefbaar dorp zien wij als een gemeenschap die adequaat reageert op ontwikkelingen. Behoud door ontwikkeling! De aandacht zal daarbij nog meer dan voorheen verschuiven naar een integrale aanpak van de bestaande wijken. Dit is ook nodig om als kleine kernen een betekenisvolle rol te kunnen blijven vervullen in de regio, te midden van grote gemeenten. Wonen zien wij dus ook niet als een afzonderlijke beleidsentiteit: goed wonen versterkt direct en indirect de sociale en economische structuur van een kern.

In onderhavige prestatieafspraken leggen wij daarom vast:

- Waar we individueel en gezamenlijk voor staan
- Wat we willen bereiken
- Wat we doen om dit te bereiken
- Wat we doen in het geval de situatie wijzigt

2. Kaders

- Gemeente en corporaties zijn gelijkwaardige contractpartners. Zij beschouwen het als een gezamenlijke verantwoordelijkheid om zorg te dragen voor een goede en evenwichtige situatie op de woningmarkt en dan met name gericht op het passend huisvesten van de kwetsbare groepen. Daarbij stellen de woningcorporaties hun kerntaken zoals verwoord in het Besluit beheer sociale huursector (BBSH) centraal. Dit zijn:
 - o kwaliteit van de woningen
 - o verhuur van de woningen
 - o betrekken van bewoners bij beleid en beheer
 - o financiële continuïteit
 - o leefbaarheid
 - o wonen en zorg
- De Woonvisie 'Wonen in Brummen. Duurzaam wonen in een betekenisvolle omgeving'. Deze vormt de basis voor het gemeentelijk opereren. De woningcorporaties zijn betrokken bij de totstandkoming van deze visie en zijn bereid een bijdrage te leveren aan de realisatie van deze visie.
- De gemeente en corporaties onderschrijven daarnaast de volgende kaderstellende documenten als basis voor de aanpak van de opgaven in de gemeente Brummen:
 - o Provinciaal beleid
 - Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019

- Gemeentelijk beleid zoals vastgelegd in de
 - Ruimtelijke ontwikkelingsvisie 'Ligt op groen' (2006)
 - De woonvisie 'Wonen in Brummen. Duurzaam wonen in een betekenisvolle omgeving' (2011)
 - Woningvoorraaddashboard gemeente Brummen (2011)
 - De Agenda voor de integrale toekomstvisie (2012)
- Het beleid van de Woningstichting Brummen zoals vastgelegd in:
 - Ondernemingsplan 'Overleven doe je in je eentje, dingen verwezenlijken doe je samen!' (2009)
- Het beleid van Sprengenland Wonen zoals vastgelegd in:
 - Ambitie- en strategiedocument (2010)

In de ruimtelijke ontwikkelingsvisie 'Ligt op groen'(2006) en de woonvisie 'Duurzaam wonen in een betekenisvolle omgeving' (2011) is de koers bepaald ten aanzien van de kernen. Het versterken van de kernen Eerbeek en Brummen en anderzijds acceptatie dat in kleine kernen de voorzieningen mogelijk verdwijnen. De opgave zal zijn het eigen karakter en de diversiteit van de kernen Brummen en Eerbeek waar mogelijk versterken en het leefklimaat in de kleine kernen te behouden. Belangrijke voorwaarden hiervoor zijn:

- voldoende draagvlak om een goed voorzieningenniveau in de kernen Brummen en Eerbeek in stand te houden;
- kwalitatief goede woningen en een goede woon- en leefomgeving in alle kernen.

Partijen voelen zich hiervoor samen verantwoordelijk en spreken hierover het volgende af:

- De partijen spannen zich in voor de structuurversterking van de kernen Brummen en Eerbeek. Corporaties worden, voor zover niet reeds het geval is, actief betrokken bij de integrale ontwikkeling van de centrumplannen. De rol van corporaties kan zich hierbij toespitsen op realiseren van een deel van de woningbouw en een actieve rol bij de eventuele ontwikkeling van 'maatschappelijk vastgoed', mits rendabel. De gemeente maakt met elk van de corporaties concrete afspraken op welke wijze deze participatie vorm en inhoud kan worden gegeven voor de respectievelijke kernen.

3. Definities

- Onderhoud: het handhaven van een gebouw met de oorspronkelijke functie en de technische prestatie van de onderdelen
- Renovatie: het herstellen en wanneer nodig gedeeltelijk vernieuwen van een bestaand gebouw, waardoor het weer bruikbaar is naar de huidige maatstaven en normen
- Herstructurering: alle eenmalige ingrepen in een woonwijk, zowel aan het vastgoed als de (semi-)openbare ruimte, die de veroudering van de wijk als geheel tegengaan en die niet tot het reguliere onderhoud worden gerekend.
- Transformatie: een terrein dat economisch en ruimtelijk verouderd is en door een integrale aanpak een andere functie krijgt, bijvoorbeeld wonen. Indien 'transformatie' betrekking heeft op woningen: woningen die niet meer bijdragen aan volkshuisvestelijke doelstellingen en door functionele aanpassingen en/of 'herbestemming' (doelgroepwijziging) een nieuwe/andere rol gaan vervullen op de plaatselijke woningmarkt.
- Doorstromer: een huishouden dat binnen Nederland verhuist waarbij het huishouden voor en na de verhuizing de hoofdbewoner van een woning is en na verhuizing een woning achterlaat.

- Starter: een huishouden dat voor het eerst zelfstandig gaat wonen en na verhuizing hoofdbewoner van een woning is
- Woning: een voor bewoning bestemd gebouw dat vanuit bouwtechnisch oogpunt blijvend voor particuliere bewoning geschikt is, voorzien van een eigen toegangsdeur vanaf de openbare weg of een gemeenschappelijke ruimte die toegang biedt tot de woonruimte, tenminste 14 m2 verblijfsruimte bevat en beschikt over toilet en keukeninstallatie die bestemd is voor de bereiding van complete maaltijden, ook wel als zelfstandige woonruimte aangeduid.
- Sociale huurwoning: een sociale huurwoning is woning met een kale huurprijs tot € 664,66 (prijsspeil 2012). Dit is ook de maximale grens waarvoor nog huurtoeslag mogelijk is. Het gaat hier om kale huur. Dat wil zeggen: huur zonder servicekosten en kosten voor gas, water en licht. Deze kosten komen nog boven op de huurprijs. Dit is een landelijke norm.
- Sociale koopwoning: een sociale koopwoning is een woning die bereikbaar is voor de doelgroepen van beleid. De bereikbaarheid is afhankelijk van meerdere factoren, zoals regels ten aanzien van hypotheekvertrekking, financiering en meerkosten.
- Levensloopbestendige woning: een woning waarin men zo lang mogelijk zelfstandig kan wonen. Levensloopbestendige woningen zijn in principe bedoeld voor iedereen, zowel gezinnen met jonge kinderen alsook ouderen tot op hoge leeftijd. Een levensloopbestendige woning biedt maximale uitgangspunten voor een zo groot mogelijke zelfredzaamheid.

4. Woningvoorraad

De doelgroepen van beleid zijn aangewezen op de goedkope woningvoorraad in de gemeente. De woningcorporaties zien het als hun primaire taak om in deze behoefte te voldoen. Hiervoor is de kernvoorraad bedoeld. De kernvoorraad is een dynamische voorraad. Jaarlijks wordt gemonitord of de doelstellingen nog gehaald worden.

Belangrijk is ook de huisvesting van mensen met middeninkomens. Deze huishoudens vallen tussen wal en schip. Ze verdienen te veel om een sociale huurwoning te mogen betrekken, maar te weinig om een passende hypotheek te kunnen nemen. Hiervoor is de bereikbare voorraad bedoeld.

Aanbodzijde: woningen naar prijs		Vraagzijde: doelgroepen naar inkomen		
		Primaire doelgroep	Middeninkomens	Vrije sector
		<34.085	34.086-44.000	>44.000
Sociaal	Koop < ±170.000 Huur <664	kernvoorraad	bereikbare voorraad	
'Middensegment'	Koop ±170.001- 225.000 Huur 664-850		bereikbare voorraad	
Vrije sector	Koop >225.000 Huur >850			

- Opmerkingen/toelichting bij de tabel:
 - o De tabel geeft de prijsklassen en - globaal - de hiermee corresponderende inkomens(doel)groepen aan.
 - o De tabel geeft tevens de kernvoorraad aan

- Als het gaat om koopwoningen die onder voorwaarden worden verkocht (Koopgarant en vergelijkbare producten), geldt de prijs op basis van de maximale korting.

Kernvoorraad en bereikbare woningvoorraad:

- Partijen zorgen voor voldoende, betaalbare en kwalitatief goede en geschikte huisvesting voor de doelgroepen van beleid
- Partijen zorgen voor voldoende woningen behorend tot de zg. kernvoorraad, zijnde 2800 woningen in 2012
- Partijen onderzoeken de benodigde omvang van de bereikbare voorraad, voor de middeninkomens
- Partijen genereren afhankelijk van de uitkomst van de behoefte aanbod van bereikbare woningen voor middeninkomens
- Partijen monitoren 2-jaarlijks het woningbouwdashboard; de gemeente neemt hierin het voortouw
- Partijen stellen gedurende de looptijd van de prestatieafspraken steeds vast welke omvang de kernvoorraad en de bereikbare woningvoorraad voor de middeninkomens moet hebben

Sociale woningbouw:

Voor sloop/vervangende nieuwbouw geldt geen vaste percentuele verdeling, maar worden uitgangspunten gehanteerd die per situatie nader worden bepaald. Deze uitgangspunten hebben betrekking op:

- de dan geldende behoefte (op dorpsniveau);
 - de mate waarin draagvlak is om vervangende nieuwbouw te realiseren voor terugkerende bewoners;
 - financiële randvoorwaarden om het plan te kunnen realiseren;
 - stedenbouwkundige randvoorwaarden;
 - de behoefte aan differentiatie op betreffende locatie.
-
- Bij de ontwikkeling van nieuwbouw streven partijen naar een evenwichtige verdeling van de percentages sociaal, midden en duur. Een en ander afhankelijk van maatwerk per locatie.
 - Partijen realiseren waar mogelijk differentiatie op herstructurerings- en nieuwbouwlocaties
 - Corporaties krijgen meer beleidsvrijheid om woningbouwprogramma's en woningtypologieën te realiseren, teneinde in te kunnen spelen op de marktvrage, behoeftes en lokaal maatwerk

Vergrijzing en de woningvoorraad:

Vergrijzing is naast een probleem (zoals geschetst in de inleiding) ook een kans. Ouderen hebben ervaring en tijd om zaken op te pakken.

- Partijen zorgen voor voldoende passende huisvesting voor ouderen, ook in de toekomst. Dit richt zich naar evenredigheid op de bestaande voorraad, transformatie en nieuwbouw, bij voorkeur in de centra van Brummen en Eerbeek
- Corporaties gaan waar mogelijk woningen 'opplussen' om deze geschikter voor ouderen te maken

- Corporaties bouwen levensloopbestendige nieuwbouwwoningen, die ook geschikt zijn voor senioren

De volgende randvoorwaarden zijn van toepassing:

- Woningen voor ouderen bevinden zich verspreid in de kernen. Hiermee worden de keuzemogelijkheden voor ouderen gewaarborgd en wordt bijgedragen aan gemêleerde samenstelling van wijken.
- Prijsniveaus en woonkwaliteit zijn afgestemd op zowel de wensen als de reële bestedingsmogelijkheden van de ouderen.
- Ouderen worden betrokken bij de invulling van het plan/programma/woning
- Het plan/programma legt een relatie met de mogelijkheden voor zorg- en dienstverlening
- Het plan bevat tevens projecten waarin toekomstige bewoners actief betrokken worden (indien hiervoor voldoende animo/draagvlak is)

Behoud huishoudens tussen 30 en 50 jaar

Gemeente en corporaties stellen vast dat het aantal huishoudens in de leeftijd van ± 30 tot 50 jaar in de komende jaren aanzienlijk daalt. Dit is onwenselijk voor de plaatselijke woningmarkt en voor het draagvlak van lokale voorzieningen en economie. Het doel is om de vraag die er is te kunnen bedienen. Er moeten dus voldoende geschikte woningen zijn voor deze groepen om te kunnen blijven (volgende stap wooncarrière) of zich te kunnen vestigen.

- Partijen spannen zich in de doorstroming te bevorderen teneinde voldoende ruime eengezinswoningen beschikbaar te krijgen voor deze doelgroep
- Partijen spannen zich in het huidige voorzieningenniveau in de grote kernen (Eerbeek en Brummen) op peil te houden
- Partijen spannen zich in om nieuwbouw te realiseren teneinde deze groep inwoners te behouden c.q. aan te trekken.

Monitoren ontwikkeling woningvoorraad

In het kader van nieuwbouwplannen, herstructurering en transformatie worden vooraf de doelgroepen bepaald en welke effecten worden beoogd. Een beoordeling van de mate waarin deze effecten worden gerealiseerd maakt onderdeel uit van de 2-jaarlijkse evaluatie van de prestatieafspraken en het woningvoorraaddashboard.

Uit het voorgaande blijkt dat qua nieuwbouw vooral ingezet wordt op gezinnen en ouderen. Met doorstroming worden met name starters en startende gezinnen bediend.

5. Veranderende context

In de inleiding is de sterk veranderende omgeving van zowel de gemeente als de woningcorporaties aangestipt. Partijen willen niet problematiseren. Belangrijk in deze zijn de volgende afspraken:

- Partijen erkennen elkaars veranderde financiële context
- Partijen erkennen elkaars gezamenlijke ambities en doelstellingen
- Partijen zien elkaar als coalitiepartners
- Partijen gaan slimmer met elkaar samenwerken

- Partijen zoeken samen naar creatieve oplossingen, ook in budgettaire kwesties

6. Verbeteren werking woningmarkt

Specifieke maatregelen gericht op doorstroming, bijv. gericht op senioren

Belangrijke ambitie is om ouderen door te laten stromen naar voor hen passende woningen, zodat (grote) gezinswoningen op de markt vrij komen. Dit betekent dat bij de nieuwbouw nadrukkelijk ingezet moet worden op voor senioren interessante woningen. Gezinnen kunnen doorstromen naar deze woningen. Als zij een huurwoning achterlaten, kan deze weer worden verhuurd aan een ander huishouden of te koop worden aangeboden (betaalbare voorraad).

Verkoop woningen corporaties (vrije verkoop en verkoop onder voorwaarden)

De woningcorporaties continueren hun bestaande verkoopprogramma huurwoningen en koersen daarbij op de verkoop van circa 115 woningen in de periode 2012 tot en met 2016. Woningstichting Brummen gaat uit van een gemiddeld verkooptempo van 8 woningen per jaar en Sprengenland Wonen gaat uit van een gemiddeld verkooptempo van 10 a 15 woningen per jaar in Brummen.

De gemeente stelt de Starterslening beschikbaar, voor zover passend binnen het hiervoor beschikbare budget en de geldende voorwaarden.

Keuzevrijheid tussen huur- en koopvarianten (bijv. Te Woon)

Er wordt meer keuzevrijheid geboden in de vorm van huur- en koopvarianten, ook bij de realisatie van nieuwbouw. Woningstichting Brummen heeft Te Woon-regeling¹ en een koopgarantregeling ingevoerd. Sprengenland Wonen werkt met dezelfde regelingen en zal dit de komende jaren verder ontwikkelen. Momenteel heeft Woningstichting Brummen 638 (41 % van het bezit) woningen als Te Woon aangemerkt. Sprengenland Wonen heeft nu 442 woningen (ca. 30 % van het bezit in de gemeente Brummen) als Te Woon aangemerkt. In de looptijd van onderhavig document kunnen producten wijzigen.

Woonruimteverdeling c.q. woonruimteverdeelsysteem

Woningstichting Brummen en Sprengenland Wonen hanteren een woonruimteverdeelsysteem waarbij het beleid er vooral op gericht is om te zorgen voor een goed functionerende (regionale) woningmarkt. Beide corporaties hebben eind 2011 besloten deel te nemen aan het regionale woonruimteverdeelsysteem in de Stedendriehoek. Hiermee ontstaat voor de klanten meer eenduidigheid in de wijze waarop in de regio huurwoningen worden aangeboden en toegewezen. Tevens wordt de toegankelijkheid van de lokale markt voor woningzoekenden vanuit de regio vergroot. De regionale afspraken zijn er evenwel tevens op gericht om de vraag van woningzoekenden naar aanbod in het eigen dorp niet in het gedrang te laten komen. Gemeente en corporaties spreken af dat de resultaten van woonruimteverdeling in regionaal verband jaarlijks worden geëvalueerd. De gemeente en corporaties nemen sinds 2012 deel aan de regionale woonruimteverdeling.

¹ Hierbij krijgen woningzoekenden- zowel ingeschreven als bestaande huurders – de keuze of ze een woning willen huren of kopen (met vrijwel altijd een korting tussen 10% en 25% op de actuele taxatiewaarde). Bij eventuele verkoop in de toekomst wordt teruggekocht aan de corporatie. Corporatie en verkoper delen dan in de winst of het verlies. De Te Woon-regeling versoepelt de overstap naar de koopwoningmarkt.

Statushouders/vergunninghouders

De gemeente voert de regie met betrekking tot de huisvesting van statushouders (vanaf 01-10-12: vergunninghouders) en is verantwoordelijk voor een budget voor de begeleiding van statushouders. Woningstichting Brummen en Sprengenland Wonen garanderen de realisering van de gemeentelijke taakstelling met betrekking tot de huisvesting van de statushouders.

7. Ruimtelijke ordening en grondbeleid

Preferente positie corporaties

De lokale woningcorporaties hebben, binnen de grenzen van de wet- en regelgeving, een preferente positie waar het gaat om de realisatie van sociale woningbouw. Deze positie hebben zij vanwege hun langdurige en blijvende relatie met bewoners en de gemeente en vanwege de gedeelde ambities en doelstellingen.

Grondprijzen

Om ook in de huidige context nog sociale woningen te kunnen realiseren, handhaaft de gemeente de vigerende onderlinge afspraak over sociale grondprijzen, waarbij verschillende prijzen gelden voor eengezinswoningen en appartementen. Bij vaststelling van de sociale grondprijsgrenzen wordt in principe de provinciale categorisering voor sociale koopwoningen gevolgd, maar in onderling overleg zijn marginale aanpassingen mogelijk, afhankelijk van de lokale situatie. Ook voor groenstroken worden de vigerende afspraken (om niet, overdrachtskosten voor rekening corporaties) gehandhaafd.

Verantwoordelijkheid planologische procedures

- De gemeente toetst het bestemmingsplan voor de gewenste ontwikkeling en verhaalt de kosten op de corporatie.

Kostenverhaal

De partijen kiezen ervoor om voor het verhalen van de kosten bij ruimtelijke ontwikkelingen een anterieure overeenkomst te sluiten. Daardoor ontstaat al vroeg duidelijkheid over de ontwikkeling van de locatie, de exploitatiebijdrage, het te realiseren programma en de bijzondere locatie-eisen.

Financiële randvoorwaarden sociale deel (ver)nieuwbouwprogramma

Gemeente en corporatie onderkennen dat het realiseren van het sociale deel van het (ver)nieuwbouwprogramma door de corporaties niet rendabel is. Desondanks wordt de noodzaak onderschreven dat ook voor de primaire doelgroepen een substantieel deel van de (ver)nieuwbouw toegankelijk is. Bovendien onderschrijven partijen het algemeen maatschappelijke belang van herstructurering in de bestaande voorraad (versterking structuur woonkernen, etc.).

Specifieke afspraken in het kader van herstructurering

Corporaties en gemeente zijn zich ervan bewust dat gezamenlijk werken aan verbetering van de wijkwaliteit in brede zin meer effect heeft dan wanneer partijen afzonderlijk handelen. In alle gevallen worden maatregelen getroffen om de gebieden sociaal, economisch en fysiek te versterken. De vernieuwing van de bestaande wijken is noodzakelijk en gaat verder dan alleen een verbetering of vervanging van het vastgoed. Het gaat ook over de aanpak van de openbare ruimte, vervanging van de riolering en een evenwichtige bevolkingssamenstelling.

- In geval van de herstructurering van een woonwijk zullen de betrokken partijen hiervoor gezamenlijk een stedenbouwkundig plan opstellen. De programmatische uitgangspunten

worden hierin ook uitgewerkt. De afspraken worden door de partijen uitgewerkt in een (samenwerkings)overeenkomst

- De corporatie is verantwoordelijk voor het onderhoud, de renovatie of de sloop en vervangende nieuwbouw van de woningen.
- De gemeente is verantwoordelijk voor de totale ondergrondse en bovengrondse infrastructuur binnen de toekomstige openbare ruimte.
- Partijen zoeken samen naar slimme financiële constructies, waarbij geen van de partijen een nadelig effect mag ondervinden.

8. Leefbaarheid en voorzieningen

Mensen willen bij voorkeur aangenaam wonen in een omgeving die veilig en schoon is, zonder overlast van omwonenden en derden en waar de ruimtelijke inrichting voldoet aan de individuele wensen. Met het oog op de vergrijzing zal daarnaast meer aandacht moeten worden besteed aan wonen en zorg dan voorheen.

Afspraken:

- Voor maatschappelijke problemen zoals overlast, schulden en dergelijke werken partijen eensgezind samen en bieden op elkaar afgestemde diensten aan.
- Bewoners wordt optimaal ruimte geboden om zo zelfstandig mogelijk in hun eigen woning en woonomgeving te blijven wonen. De gemeente voert de regie op basis van op te stellen beleidskader en zorgt samen met de woningcorporaties en maatschappelijke partners voor een samenhangend aanbod. De corporaties sluiten contracten en convenanten met de zorgpartners om op het terrein van wonen, zorg en welzijn diensten aan te bieden.
- Corporaties zijn bereid om te investeren in 'maatschappelijk vastgoed' mits hiervoor voldoende maatschappelijk draagvlak aanwezig is. Uitgangspunt is dat maatschappelijk vastgoed minimaal kostendekkend is. Indien dit niet haalbaar is, spannen gemeente en corporaties zich in om te zoeken naar compenserende afspraken.
- De gemeente verleent medewerking bij het herbestemmen van 'maatschappelijk vastgoed' indien de oorspronkelijke functie van dit vastgoed niet kan worden gecontinueerd.
- Een aantal reeds bestaande projecten hebben direct of indirect invloed op de leefbaarheid in de gemeente. Ten aanzien van deze projecten worden de volgende afspraken gemaakt:

Buurtbemiddeling	Partijen garanderen de voortzetting van de huidige buurtbemiddeling en dragen hier financieel aan bij.
Schuldhelpverlening/BAC	Partijen constateren dat een actief incassobeleid bij de corporaties in combinatie met de huidige schuldhelpverlening via de Stichting Welzijn Brummen (SWB) een duidelijke functie heeft in de armoede bestrijding en daarmee de leefbaarheid. De gemeente garandeert voortzetting hiervan en/of stelt geld beschikbaar via de subsidie SWB (Stichting Welzijn Brummen). De corporaties dragen de aankomende vijf jaar € 5000,- per corporatie per jaar bij aan de uitvoerende organisatie.
2 ^{de} kansbeleid	De corporaties hanteren een zogenaamd laatste kansbeleid voor inwoners waarbij een specifieke problematiek speelt. Dit vooral om huisuitzetting, daklozen en alle gevolgen daarvan voor de maatschappij of de regio te voorkomen. De beleidsvrijheid (wie komt in aanmerking) ligt bij de corporaties. De corporaties garanderen dit beleid de

	aankomende vijf jaar voort te zetten met een gemiddeld maximaal extern budget van € 4000,- per corporatie per jaar. Gemeente stelt middelen beschikbaar via subsidie SWB.
Buurtbudget	<p>De corporaties beschikken over een 'eigen' buurtbudget om leefbaarheidsinitiatieven in buurten en wijken waar ook huurders wonen naast inhoudelijke/pragmatische ondersteuning, ook financieel te ondersteunen. Het uitgangspunt daarbij is laagdrempeligheid maar met een duidelijke inbreng (participatie) van burgers. De corporaties promoten dit budget actief in de gemeente en garanderen de beschikbaarheid van dit budget van € 15.000,- per corporatie per jaar, voor de aankomende vijf jaar.</p> <p>Gemeente en corporaties voeren een actief buurtbeheer. Ter aanvulling op de bestaande beheerwerkzaamheden betekent dit dat gemeente en corporatie jaarlijks in een deel/een buurt van elke kern samen met bewoners knelpunten in de woon- en leefomgeving inventariseren (bijv. middels een 'buurtschouw'), waarbij partijen (ook bewoners!) actief bijdragen aan het vervolg door realisering van concrete oplossingen en kleinschalige acties.</p> <p>Gemeente denkt creatief mee over moderne vormen van participatie en bijbehorende faciliteiten.</p> <p>Voor knelpunten die niet op de korte termijn kunnen worden opgelost, gaan partijen in overleg met plaatselijke partijen op zoek naar een oplossing. Gemeente stelt middelen beschikbaar via de subsidie SWB.</p>

9. Duurzaamheid en woonlasten

De partijen onderschrijven de noodzaak om in te spelen op het thema energie en klimaat en willen zich hiervoor inspannen. Tegelijk is het duidelijk dat de huidige economische context noopt tot voorzichtigheid. Voor een belangrijk deel betreft dit acties ter besparing van energie en daarmee indirect ter besparing van de milieubelasting, klimaatveranderingen en energielasten. Voor het invullen is de wijze van nieuw bouwen van woningen belangrijk, maar vooral ook in de bestaande woningvoorraad zijn acties van belang. Partijen willen de ambitie handhaven, maar wel moet worden bekeken of overal dezelfde hoge kwaliteit nagestreefd kan worden. Omdat voor nieuwbouw de landelijke regels van het Bouwbesluit gelden, is de verwachting van de gemeente en de corporaties dat de meeste resultaten kunnen worden geboekt in de bestaande voorraad. Provinciale doelstelling, en ook in Aedes-verband afgesproken, is een verlaging van de CO2 uitstoot van het bezit van woningcorporaties tussen 2008 en 2018 met 20%. Om die doelstelling te bereiken spreken de partijen hierover het volgende af:

Wooncomfort en stijging woonlasten

Een duurzame(re) woning betekent meer wooncomfort en lagere energielasten (= meer kwaliteit). Gemeente en corporaties spreken af om medio 2013 te komen met uitgangspunten en randvoorwaarden voor het voeren van een effectief duurzaamheidsbeleid onder de randvoorwaarde dat hiermee de beschikbaarheid van woningaanbod voor primaire doelgroepen niet in het gedrang komt en de primaire doelgroepen in gelijke mate kunnen 'profiteren' van het duurzaamheidsbeleid.

Concrete afspraken verbetering duurzaamheid bestaande voorraad

- Corporaties voeren een actief energiebeleid wat resulteert in hogere energielabels voor hun woningen. Voor bestaande woningen is het streven deze te verhogen naar gemiddeld label B voor zover de woningvoorraad dit redelijkerwijs toe laat.

Concrete afspraken verbetering duurzaamheid nieuwbouw

- Bij nieuwbouw is voor de corporaties label A het uitgangspunt, A+ of A++ als het kan.

Bewustwording

De woningcorporaties en de gemeente geven voorlichting (via website, bewonersblad, etc.) aan hun inwoners/bewoners over maatregelen hoe men zelf bij kan dragen aan duurzaamheid.

10. Zeggenschap (eind)gebruiker

Participatie woonconsumenten

Corporaties hebben een actief participatiebeleid.

Betrokkenheid bewoners bij leefomgeving / buurtaanpak

- Leefbaarheid heeft permanente aandacht in het overleg van corporaties met hun huurdersorganisaties.
- In het kader van buurtbeheer trekken gemeente en corporaties gezamenlijk op in het actief betrekken van bewoners bij hun directe woon- en leefomgeving .

Betrokkenheid huurder bij herstructurering en renovatie

De bewoners worden door de corporatie en de gemeente betrokken bij de uitwerking van de plannen en de voortgang van de vernieuwing van wijken en buurten.

11. Overige afspraken

Informatie en overleg tussen partijen

- Partijen stellen een regulier overleg voortgang prestatieafspraken in.

Evaluatie prestatieafspraken

- Gemeente actualiseert 2-jaarlijks het woningvoorraaddashboard.
- Partijen evalueren jaarlijks de voortgang van de prestatieafspraken en stellen waar nodig bij

Ondertekening

Namens:

Gemeente Brummen,

Dhr. F.L.J. Bruning
Wethouder

Woningstichting Brummen,

Dhr. R.M.M. Visschedijk
Directeur/bestuurder

Sprengenland Wonen

Dhr. D. de Man
Directeur/bestuurder