



Gemeente Brummen



## Prestatieafspraken 2017

### 1. Ondertekening

In dit document leggen we de prestatieafspraken vast tussen:

1. **Gemeente Brummen**, vertegenwoordigd door wethouder de heer E.M. van Ooijen, gemachtigd door de burgemeester, handelend namens het college van burgemeester en wethouders, hierna te noemen: 'de gemeente'.
2. **Sprengenland Wonen**, vertegenwoordigd door de directeur-bestuurder de heer M.H. de Wilde.
3. **Woningstichting Brummen**, vertegenwoordigd door de directeur-bestuurder de heer F. Visschedijk.
4. **Stichting Huurdersbelangen Samen Eén**: vertegenwoordigd door de voorzitter, de heer J. Schuurman.
5. **Huurdersvereniging Brummen**, vertegenwoordigd door de voorzitter, de heer M.W.E. Boon.

Gemeente Brummen, Sprengenland Wonen, Woningstichting Brummen, Stichting Huurdersbelangen Samen Eén en Huurdersvereniging Brummen gezamenlijk ook te noemen: '**partijen**'.

In deze overeenkomst worden Sprengenland Wonen en Woningstichting Brummen gezamenlijk aangeduid met '**de corporaties**'.

In deze overeenkomst worden Stichting Huurdersbelangen Samen Eén en Huurdersvereniging Brummen gezamenlijk aangeduid met '**de huurdersorganisaties**'

Deze prestatieafspraken 2017 gelden vanaf 1 januari 2017 na ondertekening door alle partijen en worden jaarlijks herijkt per 1 januari.

Sprengenland Wonen en Woningstichting Brummen gaan per 1 januari 2017 fuseren. De prestatieafspraken die in deze overeenkomst worden gemaakt, worden overgenomen door de nieuwe rechtspersoon.

Deze overeenkomst kan alleen met instemming van elk van de afzonderlijke partijen worden gewijzigd of ontbonden.

### Prestatieafspraken 2017

|  
Deze overeenkomst is ondertekend op 8 december 2016 te Brummen,

De heer E.M. van Ooijen, wethouder gemeente Brummen

De heer M.H. de Wilde, directeur-bestuurder Sprengenland Wonen

De heer F. Visschedijk, directeur-bestuurder Woningstichting Brummen

De heer J. Schuurman, voorzitter Stichting Huurdersbelangen Samen Eén

De heer M.W.E. Boon, voorzitter Huurdersvereniging Brummen

## **Prestatieafspraken 2017**

Gemeente Brummen - Sprengenland Wonen - Woningstichting Brummen -  
Stichting Huurdersbelangen Samen Eén - Huurdersvereniging Brummen

## 2. Inleiding

### Woningwet

Op 1 juli 2015 is de Woningwet in werking getreden. Een belangrijke doelstelling van de wet is om een betere aansluiting te krijgen van de prestaties van de corporaties op het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid. Bovendien is de rolverdeling tussen gemeenten, huurders en corporaties veranderd. Dit komt met name tot uiting bij het maken van prestatieafspraken. Er is nu meer dan voorheen een directe relatie tussen gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid en het corporatiebeleid in de betreffende gemeente. Bovendien is de positie van huurdersorganisaties versterkt. Zij hebben nu een gelijkwaardige positie.

Een ander aspect van de wet is het strikter werken volgens een jaarcyclus. Daarbij spelen een woonvisie door de gemeente en het leveren van de bijdrage van de corporatie(s) aan het gemeentelijk volkshuisvestelijk beleid (het 'bod') een grote rol.

In de gemeente Brummen is de woonvisie door de gemeenteraad vastgesteld op 26 mei 2016. Deze is tot stand gekomen na raadpleging van diverse partners, waaronder de huurdersorganisaties en corporaties.

### Tripartite-overleg en prestatieafspraken

Partijen willen uitvoering geven aan een gezamenlijk beleid voor de sociale huursector in de gemeente Brummen. Zij doen dit op basis van de gemeentelijke Woonvisie 2016-2025 'Wonen in de gemeente Brummen'. De corporaties hebben op deze woonvisie een 'bod' uitgebracht. Dit is een overzicht van activiteiten en voornemens van de corporaties voor 2017 en de volgende jaren. Dit bod komt voort uit de beleidsvoornemens van de fusiecorporatie, geformuleerd in de zgn. fusie-effectrapportage. De huurdersorganisaties hebben op het 'bod' schriftelijk gereageerd naar de overige partijen.

Dit alles is het belangrijkste vertrekpunt van het 3-partite overleg. Dit overleg mondt uiterlijk 15 december 2016 uit in gezamenlijke prestatieafspraken. Deze afspraken hebben betrekking op 2017 met een doorkijk naar de volgende jaren.

### Focus prestatieafspraken

Deze afspraken gaan vooral over huishoudens die niet volledig op eigen kracht in hun huisvesting kunnen voorzien. Het gaat hierbij om huishoudens met een inkomen tot € 35.739 per jaar (prijspeil 2016). Deze vallen onder de (wettelijke) *doelgroepen* voor woningcorporaties. Daarnaast richten we ons op groepen huishoudens die vanwege een psychosociale en/of een lichamelijke beperking extra aandacht nodig hebben en op de huisvesting van statushouders. Ook in de gemeentelijke Woonvisie gaat een belangrijk deel van de aandacht uit naar deze groepen.

Vanuit het aanbodperspectief gaat het in deze prestatieafspraken primair om woningen met een huurprijs tot € 710,68 van de woningcorporaties (prijspeil 2016). Deze woningen zijn van belang voor het huisvesten van de eerder genoemde doelgroepen.

Tevens maken we afspraken hoe om te gaan met woningen met een huur boven de €710,68.

### Opgave

De opgave vanuit een gezamenlijk gedeelde visie is om voldoende betaalbare en kwalitatief goede woningen in de dorpen te bieden. Daarbij hebben we aandacht voor:

### Prestatieafspraken 2017

- 1) betaalbaarheid
- 2) beschikbaarheid
- 3) kwaliteit en duurzaamheid van woningen
- 4) zorg en huisvesting ouderen
- 5) huisvesting overige aandachtgroepen
- 6) leefbaarheid

Dit zijn tevens de prioriteiten die de minister voor Wonen en Rijksdienst heeft aangegeven in zijn brief van 22 juni 2015.

### **Leeswijzer: opzet prestatieafspraken**

De hiervoor genoemde thema's worden in deze prestatieafspraken afzonderlijk behandeld. Elk thema begint met een meerjarig perspectief. Dit zijn de doelstellingen die aansluiten bij de gemeentelijke woonvisie en het corporatiebod. Vervolgens worden de concrete uitvoeringsafspraken voor 2017 benoemd, met een doorkijk naar de volgende jaren.

Hieraan voorafgaand gaan we in op de wijze waarop we vorm en inhoud geven aan het gezamenlijke overleg en de samenwerking.

## **Prestatieafspraken 2017**

### 3. Samenwerking

#### **Overleg en samenwerking: gelijkwaardig en wederzijds vertrouwen**

De gemeente, de corporaties en de huurdersorganisaties in de gemeente Brummen willen op een constructieve manier gezamenlijk werken aan plaatselijk volkshuisvestingsbeleid. Zij doen dit op basis van de Woningwet. Deze biedt houvast omdat hierin spelregels en verantwoordelijkheden zijn vastgelegd. Vanzelfsprekend houden we ons hier aan.

Gezamenlijkheid, wederkerigheid en gelijkwaardigheid ontstaan niet als vanzelf en zijn afhankelijk van een goede en reële verwachting van de rol die ieder speelt in het samenwerkingsproces.

'Gelijkwaardigheid', 'transparantie' en 'wederzijds vertrouwen' zijn sleutelwoorden voor een constructieve samenwerking. Wat verstaan we hieronder?

- A. De informatie die nodig is om tot goede prestatieafspraken te komen, is tijdig voor iedereen beschikbaar. Daarnaast informeren we elkaar tijdig over ontwikkelingen die mogelijk van belang zijn.
- B. Hoewel de Woningwet de huurdersorganisaties vrij laat in de keuze om de prestatieafspraken wel of niet te ondertekenen, hebben de huurdersorganisaties aangegeven dit wel te wensen.
- C. Elke partij levert een bijdrage vanuit zijn eigen verantwoordelijkheid, rol en positie voor een goed en betaalbaar aanbod van sociale huurwoningen in Brummen, nu en in de toekomst. Hierbij benutten partijen elkaars kennis en kunde.
- D. We evalueren de samenwerking en zo nodig maken we aanvullende afspraken.
- E. We bepalen gezamenlijk de agenda van de jaarlijkse overlegcyclus en geven hieraan inhoud.
- F. Vooraf worden voldoende overlegmomenten (zowel bestuurlijk als 'ambtelijk') vastgelegd om prestatieafspraken uit te werken. Als één van de partijen aanvullend overleg noodzakelijk vindt, geeft die partij dit te kennen en de anderen respecteren dit.
- G. De prestatieafspraken die we voor 2017 maken zijn zoveel mogelijk 'SMART'. Tevens geven de afspraken een doorkijk naar de jaren na 2017.

De intenties, uitgangspunten en afspraken die in het voorgaande zijn beschreven zijn onlosmakelijk onderdeel van de prestatieafspraken.

#### **Prestatieafspraken 2017**

## Jaarcyclus prestatieafspraken (conform Woningwet)

### Mei:

Uiterlijk in mei wordt de evaluatie afgerond van de prestatieafspraken, incl. samenwerkingsafspraken, van het voorgaande jaar. Tevens worden wensen en verwachtingen van partijen voor het komend 'bod' geïnventariseerd. Als er sprake is van nieuwe wet- en regelgeving die van invloed is op het maken van nieuwe prestatieafspraken, wordt dat eveneens besproken.

Bovenbedoeld overleg vindt plaats op initiatief van de corporaties.

### 1 juli: bod corporaties

Uiterlijk 1 juli brengen de corporaties hun 'bod' uit voor het eerstvolgende jaar met een doorkijk naar de 5-jaarsperiode. Zij bereiden hun bod voor in samenspraak met hun huurdersorganisatie.

### 1 juli – 15 december: prestatieafspraken 2017

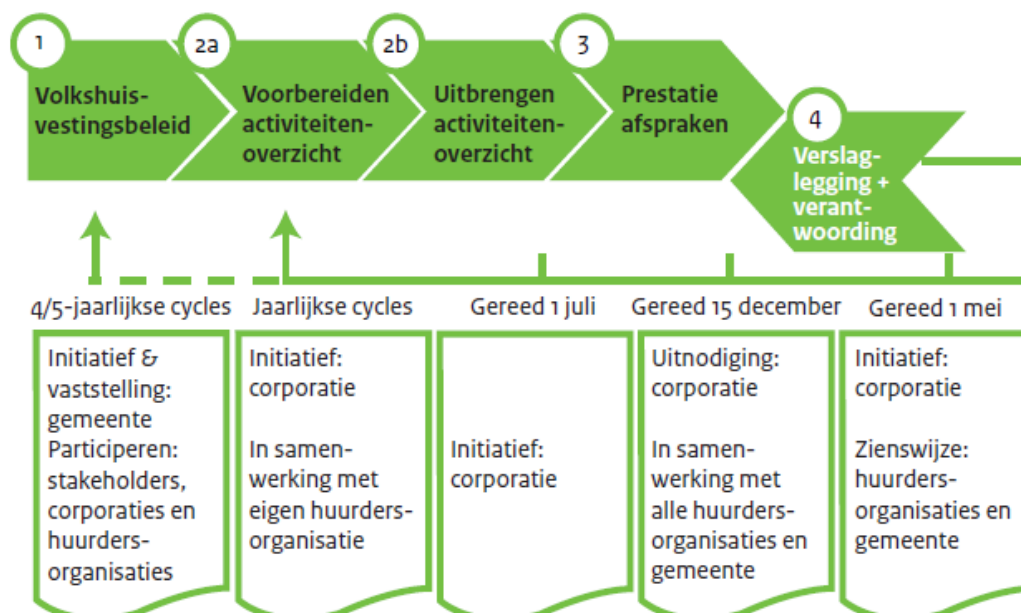
Na het uitbrengen van het bod nemen de corporaties het initiatief tot een overleg met de andere partijen. Dit overleg dient er toe om te komen tot nieuwe prestatieafspraken. Het overleg hierover moet in de 1<sup>e</sup> helft van november afgerond worden, zodat er tot 15 december voldoende tijd is voor interne besluitvorming. Voor de gemeente gaat het om instemming van het College van B&W en binnen de corporatie dient de RvC in te stemmen met de prestatieafspraken. De huurdersorganisaties hebben in deze periode de gelegenheid om hun achterban te raadplegen.

### 15 december: prestatieafspraken 2017

Uiterlijk 15 december moeten de getekende prestatieafspraken zijn verstuurd aan de Minister. Dit is een verantwoordelijkheid van de corporaties.

### Transparantietool:

Gedurende het proces dat leidt tot prestatieafspraken willen partijen gebruik maken van de zgn. transparantietool. De corporaties werken deze uit en presenteren dit in het overleg van mei 2017.



## Prestatieafspraken 2017

## 4. Betaalbaarheid

### Onze uitgangspunten

We werken vanuit de Woonvisie. Hierin staat dat onze aandacht in de eerste plaats gericht is op huishoudens met een inkomen tot €35.739 (prijspeil 2016). Het wonen moet voor hen betaalbaar zijn. Hierbij kijken we naar de totale woonlasten. De woonlasten moeten passen bij het inkomen.

Specifiek voor de woningzoekenden en de nieuwe huurders geldt dat goedkope woningen worden toegewezen aan de huishoudens met een laag inkomen. Woningen worden dus passend toegewezen. In geval van nieuwbouw realiseren we meer betaalbaar aanbod. Dit, om doorstroming te bevorderen zodat goedkope (huur)woningen vrij komen of om specifieke doelgroepen te huisvesten.

Tenslotte, als huishoudens in de financiële problemen dreigen te komen, willen we dat vroegtijdig signaleren. Zo voorkomen we dat schulden onnodig oplopen en betalingsproblemen structureel worden.

### Wat doen we in 2017

#### Huurbeleid

- A. De corporaties hanteren als uitgangspunt een streefhuur van 68% van de maximale huurprijs. Dit leidt tot een gemiddelde streefhuur van ±€558 (prijspeil 1-1-2016). Als een woning opnieuw wordt verhuurd na een huurderswisseling betalen de nieuwe huurders deze streefhuur, ook als de huur van de betreffende woning vóór de huurderswisseling hoger was dan de streefhuur.
- B. De jaarlijkse huurverhoging is gemiddeld inflatievolgend (excl. huurharmonisatie bij mutatie). In 2016 kwam dat bij een huurverhoging van 0,6% uit op €3,15 per huishouden per maand. Per woning kan het huurverhogingspercentage variëren. Huurders die een hogere huur betalen dan de streefhuur krijgen minder huurverhoging dan inflatie. Huurders die een lagere huur betalen dan streefhuur krijgen meer huurverhoging dan inflatie. Hierbij blijven de corporaties binnen de wettelijke kaders. De uitwerking hiervan gebeurt in samenspraak met de huurdersorganisaties.
- C. Bij de uitwerking van het huurbeleid worden ook andere mogelijkheden (dan genoemd onder B) betrokken die eveneens vallen binnen de kaders van de Wet Doorstroming Huurmarkt en kunnen bijdragen aan beheersing van de woonlasten.

#### Woonlasten

- D. De corporaties werken in het 1<sup>e</sup> kwartaal 2017 voorstellen uit die moeten leiden tot vermindering van de woonlasten van de groep huurders met het grootste betaalrisico (zie quickscan Rigo). Dit zijn vooral huishoudens met lage inkomens in woningen met een huur vanaf €628,76. Dit gebeurt in samenspraak met de huurdersorganisaties.
- E. De corporaties vragen van de zittende huurders geen huurverhoging als zij woningen verduurzamen (tot het niveau van energielabel B).
- F. Bij woningtoewijzing informeren de corporaties de nieuwe bewoners nadrukkelijker (met behulp van bestaande 'tools') over de *woonlasten* van hun nieuwe woning.
- G. Minimabeleid: huishoudens kunnen een beroep doen op de gemeente om in aanmerking te komen voor diverse regelingen. De doelgroep is tot 110% (inkomen) bijstandsniveau. Daarmee wijkt de gemeente Brummen in positieve zin af van veel andere gemeenten. De regeling bevat naast bijdragen in Diftar, rioolheffingen, persoonlijk minima budget overige regelingen zoals lidmaatschappen bibliotheek enzovoorts. Jaarlijks wordt voor minimabeleid €500.000 begroot, maar uiteindelijk uitgaven hangen af van het aantal aanvragen.
- H. De gemeente, de corporaties, en huurdersorganisaties maken gezamenlijk een plan om:

### Prestatieafspraken 2017

- huurtoeslaggerechtigden te informeren over de mogelijkheden om gebruik te maken van huurtoeslag. Zo nodig helpen we hen hierbij.
- energiecoaches nadrukkelijk te betrekken bij verbeterprojecten. Het plan omvat ook het meer bekendheid geven van de diensten van energiecoaches bij overige huurders.
- Gemeentelijke regelingen voor huishoudens met een laag inkomen (zie ook brochure 'Meedoen in Brummen') maximale bekendheid te geven.

De gemeente is initiatiefnemer van het overleg om tot een gezamenlijk plan te komen. Het overleg start in januari 2017. Dit moet in mei leiden tot resultaten.

- I. In 2017 bespreken we of een woonlastenonderzoek wenselijk en/of noodzakelijk is. De uitkomst hiervan nemen we mee in de overlegronde over de prestatieafspraken voor 2018.

#### Betalingsproblemen

- J. De gemeente draagt zorg voor een doeltreffende schuldhulpverlening (BAC, 'Team voor elkaar'). De gemeente draagt aan het BAC bij met een subsidie van €60.000 per jaar de corporaties dragen €10.000 per jaar bij.
- K. Vroegtijdig signaleren van betalingsproblemen is bij de corporaties integraal onderdeel van het huurincasso-proces. Als zij problematische financiële situaties in huishoudens vermoeden of signaleren, adviseren zij betrokkenen dringend om hulp te zoeken of bieden de corporaties hulp aan van instanties, zoals BAC en Team Voor Elkaar. De corporaties werken met deze instanties samen (op basis van individueel maatwerk) om erger te voorkomen.
- L. De corporaties sturen op het niet laten oplopen van betalingsachterstand. Dit betekent dat deze niet hoger mag worden dan 0,5% van de huursom.

## **Prestatieafspraken 2017**



## 5. Beschikbaarheid: passend toewijzen, doorstroming, verkoop en nieuwbouw

### Onze uitgangspunten

Het aantal sociale huurwoningen en de behoefte hieraan moet in evenwicht zijn. Het huidige aantal ( $\pm 2.900$ ) is voldoende om in de huidige behoefte te voorzien. Ook in de toekomst moet die balans gehandhaafd blijven. Vraag- en aanbodontwikkelingen moeten daarom voortdurend in de gaten gehouden worden.

**Tabel:** aantal woningen corporaties per 1-1-2016

Huurprijscategorie		Eerbeek/Hall	Brummen e.o.	Totaal
Tot jongerengrens	<403,06	184	140	324
Jongerengrens – 1 <sup>e</sup> aftoppingsgrens	403,06-576,87	848	879	1.727
1 <sup>e</sup> aftopp.grens – 2 <sup>e</sup> aftopp.grens	576,87-618,24	138	246	384
2 <sup>e</sup> aftopp.grens – vrije sectorgrens	618,24-710,68	227	224	451
Vanaf vrije sectorgrens	>711	34	-	34
<b>Totaal</b>		<b>1.431</b>	<b>1.489</b>	<b>2.920</b>

Belangrijk uitgangspunt voor de gemeente is dat iedereen die in Brummen woont of wil wonen een passende woning kan vinden. De gemeente verwacht dat het aantal huishoudens in de komende 10 jaar met 560 toeneemt. Het nieuwbouwprogramma in deze periode gaat eveneens uit van een toename met 560 woningen. In de woonvisie staat dat de gemeente de invulling van de nieuwbouwplannen afstemt op de behoefte. Dit houdt onder andere in dat de gemeente inzet op het bouwen van woningen die de doorstroming vanuit de sociale huursector moet stimuleren. Om die reden heeft de gemeente in haar uitvoeringsprogramma opgenomen om met ontwikkelende partijen in gesprek te gaan om betaalbare koopwoningen en huurwoningen in de vrije sector te realiseren.

In de Woonvisie staat verder dat het aanbod van sociale woningen voldoende moet zijn om in de behoefte te blijven voorzien.

Om te kunnen sturen op kwaliteit en op de aanwezige vraag is, zoals ook in de Woonvisie aangekondigd, een 'afwegingskader woningbouw' opgesteld. Bouwinitiatieven moeten hierin passen.

In het afwegingskader wordt de prioriteit gelegd bij de kernen Eerbeek en Brummen. De focus ligt op inbreiding voor uitbreiding, transformaties, herstructurering of het leveren van een bijdrage aan de leefbaarheid in de kleine Kernen. Een bouwplan moet aantoonbaar voorzien in een behoefte. Op locatieniveau toetst de gemeente of het plan een maatschappelijke meerwaarde heeft, zoals vanuit een oogpunt van duurzaamheid, leefbaarheid of cultuurhistorie. Verder wordt gekeken naar de vraag of het een beeldbepalende plek betreft.

De corporaties verkopen huurwoningen maar zij bouwen ook nieuw. Bij de verkoop van woningen gaat het om zowel vrije sectorwoningen als een aantal wat oudere sociale huurwoningen. De geraamde opbrengst hiervan is €3,3 miljoen (€150.000 per woning). De opbrengst uit verkoop is o.a. bedoeld om te kunnen investeren in kwaliteit en duurzaamheid. Met deze inkomsten wordt ook de bijdrage aan betaalbaarheid opgevangen, waaronder het realiseren van energetische verbeteringen zonder hiervoor een huurverhoging te rekenen bij de zittende bewoners.

Verkoop van huurwoningen draagt ook bij aan differentiatie van buurten en dorpen, aan verjonging van het bezit en het is een (bescheiden) bijdrage aan het aanbod voor middengroepen en doorstroming vanuit sociale huurwoningen.

### Prestatieafspraken 2017

Verkoop van sociale huurwoningen niet mag leiden tot een onbalans in het aanbod. Het aantal te verkopen woningen moet daarom steeds in samenhang worden gezien met de mogelijkheid om nieuwbouw te realiseren.

We verdelen de sociale huurwoningen eerlijk. Huishoudens met de laagste inkomens kunnen aanspraak maken op de woningen die passen bij hun inkomen (passend toewijzen). We streven naar zo hoog mogelijke slaagkansen voor verschillende inkomensgroepen. Vertrekpunt hierbij zijn de verwachte slaagkansen, ten tijde van de besluitvorming m.b.t. passend toewijzen (september 2015). Voldoende woningaanbod voor de lage inkomensgroepen willen we ook bereiken door het bevorderen van de eerder genoemde doorstroming.

## **Wat doen we in 2017**

### Nieuwbouw

- A. De gemeente en corporaties zorgen voor voldoende sociale huurwoningen. Daarvoor maken zij een nieuwbouwprogramma voor de komende jaren. Hierbij wordt het afwegingskader als leidraad gebruikt.
- B. De gemeente en corporaties maken over de grondprijzen nadere afspraken. Grondprijzen voor realisering van sociale huurwoningen zijn afhankelijk van de locatie en het project.

### Verkoop

- C. De corporaties verkopen in 2017 22 woningen<sup>1)</sup> Hiervoor zijn ca. 380 woningen aangewezen voor verkoop. Zittende bewoners mogen de woning kopen, anders verkopen we deze bij mutatie.
- D. Na 2017 houden de corporaties ook rekening met de verkoop van 22 woningen per jaar. Dit aantal wordt jaarlijks opnieuw bezien.
- E. De corporaties verkopen hun vrije sectorwoningen (op enkele uitzonderingen na).
- F. Ook de woningen die ooit met de Koopgarant-regeling zijn verkocht (125), worden doorverkocht zodra de corporatie deze heeft teruggekocht. Indien beschikbaarheid van sociale huurwoningen onder druk komt te staan, overwegen de corporaties om deze woningen opnieuw te verhuren.
- G. Het verkoopprogramma van de corporaties is een mix van reguliere verkoop en van Koopstart.

### Woonruimteverdeling

- H. De corporaties wijzen 'passend' toe zoals is afgesproken binnen de regio Stedendriehoek. Dit betekent dat van de aangeboden woningen:
  - 60% een huur heeft onder de 1e aftoppingsgrens (€586,68)
  - 20% een huur heeft tussen de 1e en de 2e aftoppingsgrens (€586,68 tot €628,76)
  - 20% een huur heeft tussen de 2e aftoppingsgrens en de maximale huurtoeslaggrens (€710,68).
- I. De corporaties wijzen max. 10% van de vrijkomende sociale huurwoningen toe aan woningzoekenden met een inkomen van €35.739 tot €39.874 (de zgn. Monaschgroep).

### Monitoring

- J. We monitoren actief en gezamenlijk ontwikkelingen rond de woonruimteverdeling, zoals aantallen woningzoekenden en het slagingspercentage. We grijpen in in de spelregels m.b.t. woonruimteverdeling wanneer daar aanleiding toe is. De monitoring, die in regionaal verband plaatsvindt, wordt vertaald naar de Brummense situatie.
- K. Gemeente en corporaties monitoren de plaatselijke vraag- en aanbod ontwikkelingen teneinde de beschikbaarheid van sociale huurwoningen voldoende op peil te houden. Behalve de resultaten van

---

<sup>1</sup> Dit is het aandeel te verkopen woningen in de gemeente Brummen naar rato van de omvang van het woningbezit in de gemeente Brummen.

## **Prestatieafspraken 2017**

de monitoring van woonruimteverdeling (J), worden hierin ook de impact van extramuralisering en huisvesting van statushouders betrokken. Als daartoe aanleiding is, kan dit tussentijds leiden tot maatregelen ten aanzien van verkoop- en/of nieuwbouwbeleid.

## **Prestatieafspraken 2017**

## 6. Kwaliteit en duurzaamheid van woningen

### Onze uitgangspunten

De bestaande voorraad moet voldoen aan veranderde/veranderende woonbehoeften. We zetten daarom in op verbetering van de woningen met de grootste achterstand wat betreft kwaliteit. Deze woningen worden qua energieprestatie minimaal op het niveau van energielabel B gebracht. Dit draagt ook bij aan betaalbaarheid. Voor verbetering naar een B-label vragen de corporaties geen huurverhoging van de zittende bewoners.

Daarnaast verbeteren we indien nodig de indeling van de woning.

### Duurzaamheid

De gemeente heeft de ambitie om in 2030 energieneutraal te zijn (zie 'Koersdocument Duurzame Energie 2015-2018'). De gemeente gaat met ontwikkelende partijen het gesprek aan over de wenselijkheid van en de mogelijkheden om energie-neutrale woningbouw te realiseren. In samenspraak met corporaties en ontwikkelaars stelt de gemeente voor 2020 een richtlijn op wat betreft duurzaamheid en levensloopbestendigheid van nieuwbouw en renovatie.

De inzet van de corporaties bestaat uit het energiezuiniger maken van woningen. Zij hebben als doelstelling dat hun woningen in 2021 gemiddeld een energie-index hebben van 1,25 (label B). Dit beantwoordt aan zowel het Convenant Energiebesparing Huursector (uit 2012) als aan het landelijke Energieakkoord (uit 2013).

De doelstelling wordt bereikt via 2 sporen:

1. Als wordt geïnvesteerd in bestaande woningen worden deze minimaal op het niveau van een B-label gebracht (zonder huurverhoging). Hiervoor hebben de corporaties een verbeterprogramma opgesteld (combinatie van planmatig onderhoud en verbeteringen). De corporaties proberen prioriteit te geven aan woningen met de slechtste labels.
2. Bij nieuwbouw en renovatie streven de corporaties naar (bijna) CO<sub>2</sub>-neutraal. Hierbij maken zij gebruik van beproefde nieuwbouw- en verbeterconcepten.

In bijlage 1 is de verwachte ontwikkeling van het gemiddelde energielabel tot en met 2026 weergegeven. Deze prognose is gebaseerd op alle ingerekende nieuwbouw, sloop/vervangende nieuwbouw, verkoop en verbeterprojecten van de fusiecorporatie, volgens de begroting 2017-2026.

### Wat doen we in 2017

- A. De corporaties voeren in 2017 de volgende projecten uit:
- In 2016 zijn 20 woningen gesloopt aan de Bongerd in Brummen. In 2017 ontwikkelen de corporaties een plan voor 20 nieuwbouwwoningen (investering: €3,64 miljoen). Tenminste de helft hiervan is geschikt voor senioren. We onderzoeken de mogelijkheden om NOM-woningen te realiseren. De start van de bouw is mogelijk in 2017, oplevering is gepland in 2018.
  - De corporaties onderzoeken wat de beste oplossingen zijn om een deel van Oud Eerbeek te ontwikkelen. Het betreft ±100 eengezinswoningen aan de Jan Mankesstraat e.o. Uitgangspunt is een mix van (ingrijpend) verbeteren, sloop/vervangende nieuwbouw en verkoop. Start van het onderzoek en de uitvoering is sterk afhankelijk van ontwikkelingen rond het plan MER.
  - In 2016 hebben de corporaties een start gemaakt met de herstructurering van woningen in het deel van de Eerbeekse Enk (globaal) aan de Poelkampstraat/Volmolenweg/Kloosterstraat:

### Prestatieafspraken 2017

- aan de Volmolenweg worden 4 woningen ingrijpend gerenoveerd op basis van NOM. Doelgroep: 1 – 2 persoonshuishoudens. Huurprijs: €586.--. Investering: €660.000 (€165.000 per woning).
  - in 2016 slopen we 20 woningen aan de Volmolenweg. Deze worden vervangen door 8 koopwoningen (door externe partij) en 12 huurwoningen. Van deze laatste zijn er 6 voor kleine huishoudens (€586) en 6 voor gezinnen (€628). De totale investering bedraagt ruim €2 miljoen (±€168.000 per woning).
  - o In Brummen krijgen ca. 75 woningen na-isolatie. Deze woningen staan verspreid in het dorp. Het zijn woningen met een zeer matige of slechte energetische kwaliteit. Na de ingreep hebben veruit de meeste van deze woningen een B-label. Budget: totaal €300.000, €4.000 per woning.
- B. De corporaties stemmen het duurzaamheidsprogramma op elkaar af. Gereed: 1 juni 2017.
- C. De corporaties werken aan een nauwkeuriger monitoring van de energielabeling door de labeling en indexering volgens de oude en nieuwe ('nader voorschrift') methode op elkaar af te stemmen. Gereed 1 juni 2017.

## **Prestatieafspraken 2017**

## 7. Zorg en huisvesting ouderen

### Onze uitgangspunten

Momenteel hebben de corporaties 450 à 500 woningen (17% van het totaal) die specifiek bedoeld zijn voor ouderen. Van de huidige bewoners is echter ±45% ouder dan 65 jaar (25% is ouder dan 75 jaar). Een groot deel van de ouderen bewoont dus een 'reguliere' eengezinswoning.

De praktijk is dat ouderen langer in hun huidige woning blijven wonen. Velen blijven zelfs bij voorkeur zo lang mogelijk in de vertrouwde woning en woonomgeving wonen. Dit wordt ook veroorzaakt door veranderingen in de zorg en het overheidsbeleid. Ons streven is dat oudere inwoners in hun dorp of wijk kunnen blijven wonen als zij dit willen. Het sociale netwerk is hierbij erg belangrijk. Ook vanuit het oogpunt van mantelzorg is dit wenselijk.

Tegelijkertijd is de 'drempel' om in een verzorgingshuis te gaan wonen aanzienlijk verhoogd. Ouderen blijven dus langer zelfstandig wonen.

Bovendien neemt het aantal ouderen aanzienlijk toe.

Deze ontwikkelingen brengen met zich mee dat het steeds belangrijker wordt om in te spelen op de woonbehoeften van ouderen. Ouderen moeten langer in hun huidige woning kunnen blijven wonen. Woningen kunnen indien nodig worden aangepast. Dat betekent dat we woningen waar mogelijk aanpassen. Soms zijn kleine aanpassingen al voldoende.

Bij (ver)nieuwbouw houden we rekening met de toenemende vergrijzing van de bevolking en de opgaven die daaraan gerelateerd zijn, zoals voorzien in voor ouderen geschikte woningen en voldoende mogelijkheden voor wonen met zorg.

Daarnaast is er beleid voor mantelzorgwoningen en is er de mogelijkheid om gebruik te maken van de inwoonregeling om mantelzorg te faciliteren.

Omdat het aantal hulpbehoevende ouderen aanzienlijk toeneemt is ook het bevorderen van zelfredzaamheid belangrijker dan ooit. Een doeltreffende hulp- en zorginfrastructuur is daarbij van belang. Evenals het sociale netwerk in de wijken of kernen en een goede inrichting van de openbare ruimte.

### Wat doen we in 2017

- A. De corporaties spelen in op individuele verzoeken van ouderen om kleine aanpassingen in hun woning te realiseren.
- B. De gemeente en corporaties monitoren de behoefte aan seniorenhuisvesting.
- C. De gemeente voert via Team Voor Elkaar het WMO-beleid uit en zorgt in dat kader voor omvangrijkere aanpassingen bij huishoudens die hiervoor worden geïndiceerd.
- D. De gemeente, corporaties en huurdersorganisaties maken een plan (gereed: 1<sup>e</sup> helft mei 2017) om de bekendheid en toegankelijkheid (aanvraagprocedure) van woningaanpassingen te vergroten.
- E. De gemeente zorgt voor een soepel vergunningenbeleid ten aanzien van mantelzorgwoningen.
- F. De gemeente zet in op flexibele bestemmingsplannen om mantelzorgwoningen toe te staan.
- G. De corporatie en de gemeente informeren elkaar over onder meer regionale ontwikkelingen en afspraken op het gebied van wonen en zorg. Zij vertalen dit naar de lokale situatie.
- H. De corporaties en de gemeente overleggen met Riwis hoe De Beekwal en Tolzicht in de toekomst het beste gecontinueerd kunnen worden.

### Prestatieafspraken 2017

## 8. Huisvesting overige aandachtsgroepen

### Onze uitgangspunten

In de gemeente Brummen staan meerdere accommodaties voor verstandelijk en/of lichamelijk gehandicapten en voor begeleid/beschermd wonen. Diverse hiervan worden door de corporaties beheerd en verhuurd en deze blijven dit doen.

Vanwege ontwikkelingen in de zorg worden voor mensen met een lichte verstandelijke beperking of met psychiatrische problemen de mogelijkheden beperkt om in een instelling gehuisvest te worden. De gemeente werkt op regionaal niveau mee aan de Transformatieagenda maatschappelijke opvang en beschermd wonen. Dit is gericht op meer zelfredzaamheid en meer huisvesting in de wijk. Een deel van deze groep gaat zelfstandig wonen (extramuralisering) of blijft zelfstandig of thuis bij ouders wonen. Een ander deel houdt behoefte aan beschutte woonplekken. We willen ons inspannen om voor deze mensen voldoende aanbod in de gemeente te realiseren met begeleiding op maat. Dit kunnen ook 'reguliere' woningen zijn die verhuurd worden op basis van aanvullende afspraken met betrokkene en met hulpverleningsinstanties.

Daarnaast hebben gemeenten en corporaties de taak en verantwoordelijkheid om statushouders te huisvesten. Wij doen dit op basis van taakstellingen die elk half jaar door de rijksoverheid bekend worden gemaakt. Hierbij blijven we de voorrangsregeling hanteren.

Ten slotte zijn er andere groepen die via hulpverlening (bijv. vrouwenopvang) worden opgevangen en een woning nodig hebben. Indien zij zijn aangewezen op een sociale huurwoning verlenen we hieraan medewerking.

### Wat doen we in 2017

- A. De corporaties huisvesten statushouders op basis van de gemeentelijke taakstellingen. Voor het 1<sup>e</sup> half jaar zijn dat 16 personen, voor de 2<sup>e</sup> helft naar verwachting 24.
- B. De corporaties stellen woningen beschikbaar aan vrouwen die via MOVIERA zijn opgevangen. Het gaat hierbij om 1-3 woningen per jaar.
- C. De corporaties stellen woningen beschikbaar aan personen die nu verblijven bij een instelling en met begeleiding de stap kunnen maken naar zelfstandig wonen ('opstapwoningen'). Het gaat hierbij om 1-3 woningen per jaar.
- D. Gemeente en corporaties overleggen wat er nodig is om de transformatie van beschermd wonen en extramuralisering te faciliteren. Zij brengen o.a. in beeld welk beslag dit legt op de bestaande woningvoorraad en welke 'spelregels' nodig zijn om deze huishoudens verantwoord (ook vanuit een oogpunt van leefbaarheid) en adequaat te huisvesten. De eerste resultaten hiervan zijn eind 1<sup>e</sup> kwartaal 2017 beschikbaar.
- E. Als er vooraf vraagtekens zijn of een nieuwe huurder zijn verplichtingen na kan komen, sluiten de corporaties een buitenkanscontract en maken zo de toewijzing van een woning toch mogelijk.
- F. Als bewoners vanwege overlast of huurschulden dreigen te worden ontruimd op basis van een gerechtelijke uitspraak bieden de corporaties onder strikte voorwaarden de mogelijkheid te blijven wonen. Dit doen ze in nauwe samenwerking met hulpverlenende instanties (laatste kansbeleid).

### Prestatieafspraken 2017

## 9. Leefbaarheid

### Onze uitgangspunten

We willen dat de leefbaarheid in de dorpen optimaal is. Dit is echter een sterk subjectief begrip. Wat verstaan we hier zoal onder?

- Het voorzieningenaanbod moet op peil zijn, maar wel passend bij het draagvlak en de schaalgrootte van de kern.
- De opbouw van wijken en kernen moet gevarieerd zijn.
- De woonomgeving moet aantrekkelijk (schoon, heel, veilig) zijn.
- De woonomgeving moet ook goed toegankelijkheid zijn voor bijv. ouderen. Maar er moeten ook voldoende speelmogelijkheden zijn voor kinderen.

Voor de gemeente is het een kerntaak om te zorgen voor een goede woonomgeving, openbare ruimte. Maar ook corporaties besteden actief aandacht aan kwesties die te maken hebben met leefbaarheid. Zij moeten zich daarbij vanwege landelijke wet- en regelgeving wel beperken tot een bepaald maximum (gemiddeld) per woning.

Zij werken op dit terrein nauw samen met politie, maatschappelijk werk, de sociale wijkteams en andere hulpverleningsinstanties. Zo proberen zij met buurtbemiddeling te komen tot een minnelijke en een duurzame oplossing van een burens-/buurtconflict. De gemeente, de corporaties en de politie werken intensief samen wat betreft bestrijding van woonfraude en hennepeteelt in woningen.

En de corporaties bevorderen met speciale activiteiten ('maatwerk' per buurt/dorp en specifiek thema) de betrokkenheid en participatie van bewoners. Het gaat hierbij om het aanspreken van individuele bewoners om een bijdrage te leveren aan een collectieve activiteit of het bevorderen van samenwerking tussen bestaande organisaties. Met dergelijke activiteiten vangen zij ook signalen op die onder de bewoners leven. Hieraan verbinden zij meteen een actie om knelpunten op een korte termijn op te lossen of anderszins wensen te honoreren.

### Wat doen we in 2017

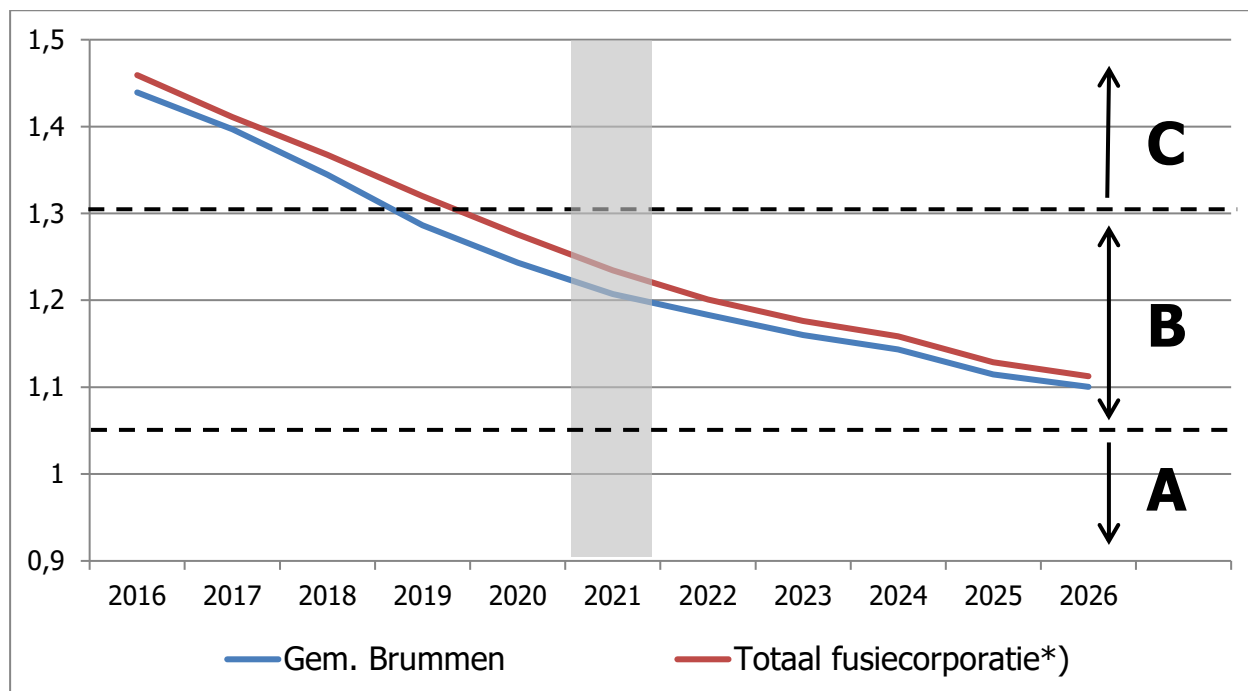
In de Brummense dorpen is geen 'zware' leefbaarheidsproblematiek aan de orde. Daarom vinden we het niet nodig om hierover specifieke afspraken te maken. Dit neemt uiteraard niet weg dat er (veelal incidenteel en individueel) situaties zijn die aandacht vergen. Het bestaande beleid en de samenwerkingspraktijk volstaan om dergelijke kwesties adequaat aan te pakken.

## Prestatieafspraken 2017



## Bijlage 1

### Prognose ontwikkeling energie-index sociale huurwoningen gem. Brummen t/m 2026



\*) Totaal fusiecorporatie: incl. huurwoningen Apeldoorns grondgebied en Laag Soeren.

## Prestatieafspraken 2017