

Prestatieafspraken 2021

versie 7 december 2020

Inleiding

Deze Prestatieafspraken 2021 zijn een vervolg op de Prestatieafspraken 2020, met als basis de volgende documenten:

- Lokale Woonvisie Venlo 2016 – 2021
- Uitvoeringsprogramma 2017 – 2021
- Overzichten voorgenomen activiteiten van Antares, Woonwenz en Wonen Limburg d.d. juni 2020.

Vanuit de Woningwet 2015 komen prestatieafspraken tot stand via een ‘bod op de woonvisie’ vanuit de corporaties (overzicht van voorgenomen activiteiten).

De corporaties worden geacht naar redelijkheid bij te dragen aan de uitvoering van het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid zoals vastgelegd in de Lokale Woonvisie, de gemeente inzicht te geven in de wijze waarop zij dit denken te doen en vervolgens de gemeente uit te nodigen om te komen tot afspraken. Deze cyclus vindt jaarlijks plaats. Aansluitend vindt dan samen met de huurderbelangenorganisatie (HBV) het overleg over de prestatieafspraken voor het opvolgend jaar plaats. Deze moeten uiterlijk eind november door het College en de Raden van Commissarissen worden vastgesteld.

Partijen zullen zich gezamenlijk inzetten voor het realiseren van de prestatieafspraken. Hierbij prefereert het gezamenlijk belang boven het individueel belang.

Opzet

Voor de opzet van de Prestatieafspraken 2021 worden de hoofdstukken uit de Lokale Woonvisie gevolgd, aangevuld met een hoofdstuk over samenwerking. Deze opbouw is gelijk aan die van het Uitvoeringsprogramma 2017-2021. In het najaar van 2020 is het proces gestart om te komen tot een nieuwe Lokale Woonvisie. De corporaties en de HBV worden hier door de gemeente vanaf het begin nauw bij betrokken. De nieuwe Lokale Woonvisie zal medio 2021 gereed zijn en dient vanaf volgend jaar als input voor de jaarlijkse prestatieafspraken.

De Prestatieafspraken 2021 zijn een logisch vervolg op de Prestatieafspraken 2020, waarbij gekeken is naar een goede inbedding van de nieuwe ‘biedingen’ van de corporaties en de meest recente ontwikkelingen vanuit de praktijk.

Als bijlage bij deze Prestatieafspraken 2021 wordt een overzicht opgenomen van voorgenomen activiteiten met betrekking tot herstructurering, sloop/nieuwbouw, duurzaamheid, eventuele nieuwbouw op in- en uitbreidingslocaties en leefbaarheidsinitiatieven. Het gaat hierbij om het kalenderjaar 2021 en een doorkijk t/m 2025. Projecten die niet binnen de afspraken vallen, worden vooraf in het Account-Managers-Overleg (AMO) besproken.

Prestatieafspraken 2021

1. Leefbaarheid

Doelstelling Uitvoeringsprogramma:

We willen inzetten op het realiseren en behouden van een goede leefbaarheid in alle stadsdelen en dorpen van de gemeente.

- a. Wijken en buurten analyseren met de daarvoor beschikbare instrumenten van alle partijen. We bespreken vanuit de analyse in het 2^e kwartaal 2021 tijdens het AMO die wijken die aandacht behoeven en bespreken met de organisaties welk vervolg hieraan moet worden gegeven. De gemeente neemt hiertoe het initiatief.
- b. Stadsdeel-Ontwikkelings-Plan (SOP) Blerick, Vastenavondkamp. E.e.a. conform het door partijen vastgestelde Plan van Aanpak en de samenwerkingsovereenkomst met de Provincie. De voortgang wordt per kwartaal bewaakt aan de hand van een door de projectleiding op te stellen voortgangsrapportage. De projectleiding is belegd bij de gemeente Venlo.
- c. In geval partijen komen tot de benoeming van prioritaire wijken (naast Vastenavondkamp) zal er een implementatieplan worden opgesteld op basis waarvan partijen komen tot een integrale aanpak; met een omschrijving van de per partij concreet te leveren prestaties. De gemeente neemt in deze het voortouw. Concreet zal dit in 2021 plaatsvinden voor het project Klokkengietersstraat (Venlo Noord) van Woonwenz.
- d. Bij verkoop van panden in wijken die geprioriteerd zijn, zal de verkopende partij een een integriteitsscreening op de kandidaat-koper uitvoeren, voor zover dit binnen de AVG richtlijnen past.
- e. In 2021 bezien partijen in samenspraak op welke meest effectieve wijze de Huizen van de Wijk kunnen worden ingezet. De gemeente neemt daartoe het initiatief.
- f. Indien een van de partijen een vorm van burenoverlast constateert, dan trekken partijen in de bestrijding/voorkoming daarvan gezamenlijk op. De partij die de overlast heeft geconstateerd is kartrekker in deze. Waar mogelijk wordt gebruik gemaakt van de inzet van buurtbemiddeling. Het voormalige LIT is opgegaan in 'Zorgnetwerk'. Het nog te ondertekenen convenant hiertoe vormt de basis waarop partijen samen de cases aanvliegen. Het functioneren van het 'Zorgnetwerk' wordt in 2021 door de corporaties en de gemeente gezamenlijk geëvalueerd. Antares neemt hiertoe het initiatief.
Waar overlast samenhangt met het (onvoldoende) bieden van zorg, worden de afspraken die gemaakt zijn in het kader van het Transferpunt gevolgd.
- g. In 2021 worden in diverse projecten door alle partijen middelen ingezet in het kader van leefbaarheid (zie projectenbijlage). Per project draagt de initiatiefnemer zorg voor afstemming met de overige betrokken partijen. Hieronder wordt ook begrepen de afstemming van de inzet van wijkbudgetten. Partijen bieden elkaar daartoe transparant inzicht in de planning van de werkzaamheden en in de beschikbare middelen per wijk/project. De gemeente zal daarbij haar budgetten ont-schotten en wijkgericht inzetten. Hierbij wordt ook gekeken naar de samenlevingsagenda's. Indien noodzakelijk wordt daarbij ook een doorkijk gecreëerd naar de komende jaren. Mogelijk dat de corporaties het basisbedrag voor leefbaarheidsuitgaven van € 131,37 per woning overstijgen. De gemeente en de HBV worden daarover vooraf geïnformeerd en stemmen in met een overschrijding van het basisbedrag.

2. Betaalbaarheid en beschikbaarheid

Doelstelling Uitvoeringsprogramma:

We zorgen voor een passende woning voor ieder huishouden. Dit altijd gezien in regionale context.

1. Betaalbaarheid

- a. De corporaties, gemeente en HBV spreken af dat de corporaties in 2021 een jaarlijkse huurverhoging zouden mogen doorvoeren van inflatie + maximaal 1%. Of de noodzaak er is om daadwerkelijk een huurverhoging meer dan inflatievolgend door te voeren, wordt in een later stadium met de HBV besproken. De corporaties initiëren dit middels de jaarlijkse adviesaanvraag en een bijbehorende toelichting.
- b. Vanaf 1 januari 2020 hebben corporaties de mogelijkheid om de maximale vrije ruimte bij toewijzing te verhogen tot een maximum van 15% onder de voorwaarde dat corporaties, de gemeenten en huurders gezamenlijk beleid hiervoor vaststellen (is er geen gezamenlijk beleid vastgesteld dan geldt een maximum van 7,5%). Partijen zijn beleidsmatig eensgezind dat in de wijken waar corporaties geconcentreerd bezit hebben diversiteit van groot belang is en derhalve door de woningcorporaties gebruik kan worden gemaakt van de 15% vrije toewijzingsruimte.
- c. Ter voorkoming van huisuitzettingen werken partijen samen op het gebied van huurincasso, waarbij maatwerk voor individuele dienstverlening wordt toegepast. Betalingsproblemen worden vroegtijdig gesignaleerd. De corporaties hebben in deze de regie en een informatieplicht.
- d. De corporaties geven invulling aan de afspraken uit het convenant voorkoming huisuitzetting. Gezamenlijk zullen partijen de rol van de bewindvoerders kritisch monitoren. Antares neemt hiertoe het initiatief.

2. Beschikbaarheid

- e. In 2021 worden in het sociale segment en in de middenhuur woningen aan de woningvoorraad toegevoegd c.q. in 2021 in ontwikkeling genomen (zie de bijgevoegde projectenlijst). Het sociale woningsegment wordt hiermee weer aangevuld.
- f. Vanuit het verleden (vóór 2015) hebben de corporaties een aantal herontwikkelingslocaties in eigendom, waar in 2021 concrete projecten voor in ontwikkeling zijn of gaan (genoemd in projectenbijlage). De gemeente en de HBV werken hier positief aan mee, in het belang van een gemengde wijkopbouw. Alle partijen onderschrijven de noodzaak om dergelijke (reeds lang) beschikbare locaties te her-ontwikkelen.
- g. Partijen, onder regie van de gemeente, geven in 2021 gezamenlijk actief vervolg aan de bijeenkomsten 'strategisch overleg woningbouwlocaties'. Het gaat hierbij om een positieve grondhouding vanuit de partijen om te komen tot voldoende passende (gemeentelijke en niet-gemeentelijke) locaties t.b.v. transformatie, herontwikkeling, toevoeging, renovatie, transformatie van huur naar koop en van koop naar huur, etc. Enerzijds om gezonde wijken te creëren/borgen, anderzijds om te kunnen voldoen aan de opgave, dus zowel kwalitatief alsook kwantitatief. Om gezamenlijk te komen tot een kwalitatief goede huurvoorraad in het sociale- en middensegment.
- h. De gemeente stimuleert initiatieven voor studentenhuisvesting door medewerking te verlenen aan passende toevoegingen op basis van de studentenpopulatie. In 2021 zijn de corporaties voor de gemeente gesprekspartner bij het opstellen van de herijking van de gemeentelijke notitie studentenhuisvesting. De gemeente initieert hiertoe een overleg.

- i. Indien blijkt dat bepaalde doelgroepen (bv senioren en internationale werknemers) onvoldoende hun weg weten te vinden naar de woningmarkt van de corporaties, dan borgen partijen het verbeteren van de informatievoorziening. Bij een dergelijke constatering door welke partij dan ook zullen de corporaties het initiatief nemen voor het starten van een passende campagne.
- j. In gezamenlijkheid wordt in 2021 vervolg gegeven aan de verdere herstructurering van de woonwagenlocaties met relevante partijen. De gemeenten en Woonwenz voeren deze herstructurering uit.
- k. De corporaties zullen in 2021 zeker niet meer woningen verkopen dan het aantal nieuwbouw woningen dat zij in 2021 opleveren.

3. Wonen en zorg

Doelstelling Uitvoeringsprogramma:

We streven ernaar dat alle inwoners kunnen wonen in een woning die aansluit bij hun woonbehoefte.

- a. Partijen transformeren in 2021 het regionale transferpunt tot een 'coördinatiepunt passende huisvesting' van alle kwetsbare burgers met een ondersteuningsvraag in begeleiding van een zorgaanbieder. De gemeente houdt hierin de regierol. Begin 2021 treden partijen in overleg over participatie van en voorwaarden voor niet-gecontracteerde zorgaanbieders
- b. Ten behoeve van huisvesting van kwetsbare doelgroepen die middels het transferpunt in beeld komen, stellen de corporaties maximaal 10% van de mutaties ter beschikking. NB: Dit percentage moet in de juiste verhouding staan tot de onder a. genoemde mogelijke verruiming van de doelgroep. Partijen treden hiertoe tijdig met elkaar in overleg.
- c. In het kader van de beleidsontwikkeling van 'beschermd wonen' naar 'beschermd thuis' wordt ook in 2021 een aanhoudende druk en concentratie op de woningmarkt verwacht, zowel kwantitatief (voldoende zorg, voldoende woningen in alle stadsdelen) alsook kwalitatief (kwaliteit van zorg en begeleiding). De gemeente heeft de regierol in deze. Zij bespreekt aan de voorkant consequenties en knelpunten (o.a. ten aanzien van aantallen instroom/uitstroom) met de corporaties. De corporaties rapporteren in 2021 tijdens de monitor van de prestatieafspraken wat de stand van zaken is en waar de knelpunten zitten.
- d. Het Huis van Morgen in Panningen laat op een toegankelijke wijze de -vaak eenvoudig te realiseren- manieren zien om langer zelfstandig thuis te wonen. Partijen willen deze ervaringen blijvend benutten. Daarom wordt voorsnog het Huis van Morgen in Panningen gecontinueerd door Wonen Limburg, Antares en Woonwenz.
- e. De corporaties nemen hun verantwoordelijkheid in de huisvesting van statushouders en geven gezamenlijk met de gemeente daarmee invulling aan de wettelijke taakstelling. We continueren hiermee dat statushouders met voorrang gehuisvest worden.
- f. Partijen borgen dat de totstandkoming en uitvoering van de aanpak van personen met verward gedrag samen met gespecialiseerde partners uit het werkveld leidt tot de juiste acties. De gemeente neemt in deze de coördinatie.
- g. Bij wijziging van contracten en nieuwe aanbestedingstrajecten/gunningstrajecten met zorgpartijen vanuit het Sociaal Domein die een relatie met wonen hebben, worden de corporaties door de gemeente geïnformeerd over de nieuwe of gewijzigde contracten. M.n. vanwege het feit dat de corporaties in de praktijk te maken krijgen met de gevolgen/consequenties van bepaalde keuzes.
- h. De kosten voor het aanvragen van een medische urgentie heeft de gemeente in het verleden vastgesteld op € 225,-. Uit evaluatie blijkt dat dit voor de doelgroep van de woningcorporaties financieel erg lastig (zo niet) op te brengen is. In 2021 wordt onderzocht welk aangepast bedrag hiervoor in de toekomst gehanteerd kan worden, zodat dit beter aansluit bij de doelgroep. Het initiatief hiertoe ligt bij de gemeente.

4. Verduurzaming

Doelstelling Uitvoeringsprogramma:

We streven naar het toepassen van duurzame maatregelen t.b.v. het verhogen van het wooncomfort en verlagen van de woonlasten.

1. Algemeen, concretisering
 - a. Ten behoeve van de concretisering van de afspraken en ieders rol en deel hierin zal in 2021 een convenant verduurzaming worden opgesteld, waarin alle onderstaande punten worden opgenomen.
 - b. Partijen komen in 2021, onder regie van de gemeente, tot een eerste gezamenlijk plan van aanpak met een routekaart naar 2050 in het kader van circulair slopen en bouwen, met daarin aandachtspunten voor:
 - a. Materialen gebruiken die geen schade aanrichten aan milieu en gezondheid;
 - b. Bouw- en sloopafval minimaliseren en grondstoffen hergebruiken. Opzet nieuwe businessmodellen met grondstoffenpaspoorten;
 - c. Duurzaam ontwerpen van gebouwen met aandacht voor modulair, demontabel en remontabel;
 - d. Biodiversiteit en klimaatadaptatie in het PvE van projecten.
2. Routekaart / transitievisie warmte / aardgasvrij
 - c. De gemeente borgt de tijdige totstandkoming van een gemeentebrede 'Transitievisie Gebouwde Omgeving'. In 2018 hebben de corporaties al een routekaart gemaakt hoe ze in 2050 een CO₂-neutraal woningbezit hebben (Woonagenda). De uitvoeringsplannen van de corporaties vormen vanuit de corporaties de basis voor de gezamenlijke Transitievisie. De corporaties vertalen de route in hun strategisch voorraadbeleid en assetmanagement. Hiermee wordt een mogelijke koers uitgezet die blijvend getoetst wordt naar haalbaarheid.
 - d. Jaarlijks zullen routekaarten geactualiseerd worden aan de hand van nieuwe inzichten en begrotingen. De Transitievisie Gebouwde Omgeving 2.0. is daar onderdeel van.
 - e. De gemeente draagt bij door in de Transitievisie de route aan te geven in de wijken voor lokale duurzame opwekking en de overgang naar aardgasloos wonen in beeld te brengen. Hierbij zorgt de gemeente voor de dekking van de personele kosten van een projectleider. Tevens worden gemeentelijke middelen ingezet om te komen tot een Transitievisie 2.0., welke in Q1 van 2021 aan de Raad wordt aangeboden, en worden haalbaarheidsonderzoeken uitgevoerd naar alternatieve warmtebronnen.
 - f. De gemeente vertaalt de route eveneens in haar voorraadbeleid en assetmanagement van het gemeentelijk vastgoed.
3. Klimaat adaptatie
 - g. Partijen spannen zich gezamenlijk in om bij de bestaande woningen plannen te realiseren om hemelwater te ontkoppelen van het riool. Daar waar de corporaties renovatieplannen hebben, maar de gemeente geen plannen heeft voor een gescheiden stelsel, wordt samen naar oplossingen gezocht die verder kunnen gaan dan alleen oplossingen op eigendommen van de corporaties.
 - h. Partijen delen actief kennis op het vlak van klimaatadaptatie, circulair bouwen en natuur inclusief bouwen.

4. Circulariteit

- i. Gemeente en de corporaties nemen het initiatief te komen tot een lokaal platform om kennis te delen en ervaringen uit te wisselen met bouwende en ontwikkelende partijen over de ontwikkelingen richting circulair bouwen en verbeteren. De regie hiervoor ligt bij de gemeente.

5. Duurzaamheid overig

- j. De corporaties maken inzichtelijk wat de effecten zijn van de nieuwe rekenmethodiek NTA op de huidige energielabels.
- k. Gemeente en Woonwenz werken in 2021 verder aan de ambitie om van de wijk Hagerhof-Oost een aardgasvrije wijk te maken. Indien het Rijk een subsidie beschikbaar stelt, worden gezamenlijk afspraken gemaakt over de verdeling hiervan onder de verschillende partijen.
- l. De corporaties geven nieuwe huurders inzicht in de totale huurlasten plus energielasten bij het woningaanbod vóór het afsluiten van de nieuwe huurovereenkomst.
- m. Partijen monitoren de behaalde resultaten en nemen deze mee in nieuwe prestatieafspraken.
 - a. De corporatie levert gegevens aan over de Energie-index, investeringen in energiebesparing en genomen maatregelen in het afgelopen jaar voor het gehele corporatiebezit en deelt deze met gemeente Venlo en HBV.
 - b. De HBV verzamelt gegevens over bewonerswensen voor de uitvoering van maatregelen en bewonerstevredenheid na uitvoering van maatregelen en bereikt hiermee 40% van de huurders.

5. Samenwerking

Doelstelling Uitvoeringsprogramma:

We spannen ons gezamenlijk maximaal in om op een constructieve manier samen te werken om te komen tot de realisatie van de prestatieafspraken.

- a. In 2021 vindt een Bestuurlijk Overleg plaats inzake het afstemmen van projecten en zoeken naar slimme verbindingen met een doorkijk naar de komende jaren (multi-issue agenda). Hiertoe is het nodig om over een weer op transparante wijze inzicht te krijgen in elkaars begroting op die terreinen waarin we elkaar tegenkomen. Van daaruit bekijken we hoe we gezamenlijk financiën, capaciteit en kennis op een effectieve en efficiënte wijze kunnen inzetten. Alle partijen kunnen op basis hiervan vroegtijdig de benodigde middelen reserveren/opnemen in hun begroting. Dit punt zal door de accountmanagers worden voorbereid. Gemeente neemt hiertoe het initiatief.
- b. Eind 2020 hebben we vorm gegeven aan de voorbereiding voor een Bestuurlijk Overleg inzake 'samenwerken', waarin het ook gaat over grondprijzen voor sociale huurwoningen, plankosten, etc. We streven hierbij naar wederkerigheid, omdat we een gezamenlijk belang zien en de noodzaak zien hier gezamenlijk in op te trekken. Verdere ambtelijke voorbereiding t.b.v. een Bestuurlijk Overleg krijgt begin 2021 een vervolg.
- c. We bespreken jaarlijks de stand van zaken van de strategische reserve en maken een concrete afspraak voor de jaren 2022 en 2023 voor de inzet hiervan op basis van het projectenoverzicht. Daarnaast is ruimte voor kwalitatieve toevoeging altijd mogelijk.
- d. Partijen spreken af dat periodiek op corporatieniveau alle lopende projecten worden doorgesproken. Hiertoe vindt overleg plaats tussen de betreffende functionarissen van de partijen. De corporaties nemen hiertoe het initiatief.
- e. De gemeente vult het projectenoverzicht periodiek aan met de voor het werkterrein van de corporaties relevante gemeentelijke projecten en bijbehorende investeringen.
- f. De ontwikkelingen in wetgeving en burgerparticipatie gaan snel. Essentieel hierin is een nog verdergaande samenwerking, waarbij partijen elkaar in het prille begin van planvorming weten te vinden, voordat (maatschappelijk) beleid e.d. wordt vastgesteld. De nadruk ligt daarbij op een constructieve samenwerking, waarbij gezamenlijke doelen en investeringen voorop staan in de besluitvorming en waarbij gekomen wordt tot duidelijke procesafspraken. Partijen blijven elkaar tijdig informeren over alle van belang zijnde zaken, trekken zo nodig samen op en bieden elkaar de gelegenheid om in een vroegtijdig stadium te reageren.
- g. Bij toenemende vraag voor het huisvesten van statushouders zal geacteerd worden conform stappenplan 'Toenemende instroom statushouders' d.d. 3 oktober 2018. (zie bijlage)
- h. Blijvend ligt er een regisserende rol voor de gemeente als het gaat om het behoud van cultuurhistorisch erfgoed. In 2021 worden geplande ontwikkelingen hieromtrent samen met de corporaties besproken.
- i. Binnen de wettelijke mogelijkheden vindt uitwisseling plaats van informatie en data, dit met aandacht voor de AVG.
- j. Indien sprake is van toepassing van inkomensafhankelijke huurverhoging, zullen de daaruit voortvloeiende extra huurinkomsten worden ingezet voor investeringen door de betreffende woningcorporatie.
- k. We streven naar regionale samenwerking tussen gemeenten, corporaties en huurdersverenigingen, zodat we over en weer profijt hebben van elkaars kennis en ervaringen en zo min mogelijk zaken dubbelop doen. De in 2020 vastgestelde Regionale Woonvisie vormt hiervoor de basis. De regiobestuurders hebben aangegeven het initiatief te willen nemen voor een regiobreed bestuurlijk overleg. Indien vanuit de regio dit initiatief wordt genomen, dan nemen de partijen actief hieraan deel.

- l. In 2021 zullen in het kader van de Wet Kwaliteitsborging pilotprojecten worden opgestart. De partijen trekken hier gezamenlijk in op.
- m. De initiatiefnemer van een project borgt dat er tijdig (passend in processchema) voor het betreffende project een door partijen gedragen communicatieplan is, waarbij de aandacht is voor betrokkenheid van de betreffende buurt.
- n. Als gemeente nieuwe aanbestedingstrajecten/gunningstrajecten voorbereidt (bv mogelijke gunningen aan partners t.b.v. exploitatie van warmtenetten), worden de corporaties door de gemeente vroegtijdig meegenomen in het proces en de besluitvorming. Met name vanwege het feit dat de corporaties in praktijk te maken krijgen met de gevolgen/consequenties van bepaalde keuzes.

EVALUATIEOVERZICHT PRESTATIEAFSPRAKEN 2021

STATUS ACTIEPUNT →	Afgerond	In uitvoering (meerjarig)	Niet gestart (opgenomen in prestatieafspraken 2022)
ACTIEPUNT ↓			
1a		X	
1b		X	
1c			X
1d			X
1e	X		
1f	X		
1g		X	
2a	N.v.t. i.v.m. landelijke huurbevroezing	N.v.t. i.v.m. landelijke huurbevroezing	N.v.t. i.v.m. landelijke huurbevroezing
2b	X		
2c	X		
2d			X
2e	X		
2f	X		
2g			X
2h	X		
2i	X		
2j		X	
2k	X		
3a			X
3b		X	
3c		X	
3d	X		
3e	X		
3f	X		
3g			X
3h	X		
4a		X	
4b		X	
4c	X		
4d		X	
4e	X		

STATUS ACTIEPUNT →	Afgerond	In uitvoering (meerjarig)	Niet afgerond (opgenomen in prestatieafspraken 2022)
ACTIEPUNT ↓			
4f		X	
4g		X	
4h		X	
4i		X	
4j		X	
4k		X	
4l		X	
4m		X	
5a			X
5b	X		
5c	X		
5d	X		
5e			X
5f		X	
5g		X	
5h		X	
5i		X	
5j	N.v.t. i.v.m. landelijke huurbevroezing	N.v.t. i.v.m. landelijke huurbevroezing	N.v.t. i.v.m. landelijke huurbevroezing
5k	X		
5l		X	
5m	X		
5n		X	