

Prestatieafspraken 2020

versie 19 november 2019

Inleiding

Deze Prestatieafspraken 2020 zijn een vervolg op de Prestatieafspraken 2019, met als basis de volgende documenten:

- Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg 2016 - 2019
- Lokale Woonvisie Venlo 2016 – 2021
- Uitvoeringsprogramma 2017 – 2021
- Overzichten voorgenomen activiteiten van Antares, Woonwenz en Wonen Limburg d.d. juni 2019.

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 2020 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. De Prestatieafspraken 2020 zijn een logisch vervolg op de Prestatieafspraken 2019, 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 2020 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 2020 en een doorkijk t/m 2024. Projecten die niet binnen de afspraken vallen, worden vooraf in het Account-Managers-Overleg (AMO) besproken.

Prestatieafspraken 2020

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 2020 tijdens het AMO die wijken die aandacht behoeven en bespreken met de organisaties welk vervolg hieraan moet worden gegeven. Dit proces wordt in het AMO gemonitord.
- b. Stadsdeel-Ontwikkelings-Plan (SOP) Blerick: In 2020 ligt de focus m.n. op de projecten binnen 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. Het is tevens een standaard agendapunt voor het AMO.
- c. Vanuit de ervaringen in Blerick gaan we in een andere wijk in gezamenlijkheid onderzoeken of we tot een implementatieplan vanuit de 'blauwdruk' van SOP Blerick kunnen komen voor het opstarten van een integrale aanpak. Voor 2020 wordt in ieder geval een vervolg gegeven aan het complex Klokkengietersstraat van Woonwenz en 2 complexen van Antares (Nieuwekamp/Vastenavondkampstraat en Cypressenstraat/Populierenstraat). De gemeente zal in die gevallen ook daadwerkelijk menskracht leveren, waar partijen gezamenlijk de noodzaak zien tot een integrale aanpak.
- d. In 2020 bezien partijen in samenspraak op welke meest effectieve wijze de Huizen van de Wijk kunnen worden ingezet.
- e. We onderzoeken hoe we overlast, zowel rondom corporatie-bezit alsook particulier bezit, zo efficiënt mogelijk kunnen aanpakken, bijvoorbeeld door aanscherping van de APV.
- f. In 2020 worden in diverse projecten door alle partijen middelen ingezet in het kader van leefbaarheid (zie projectenbijlage). Mogelijk dat de corporaties het basisbedrag voor leefbaarheidsuitgaven van € 127,39 per woning overstijgen. De gemeente en de HBV worden daarover vooraf geïnformeerd en stemmen in met een overschrijding van het basisbedrag.
- g. Vanuit de gemeente wordt aangaande leefbaarheid veelal geïnvesteerd in de onderhouds- en beheersfeer. Voor groenonderhoud heeft de gemeente in 2020 gemeente-breed 600.000 euro extra beschikbaar (incidenteel geld). Verder worden in 2020 de overige beschikbare middelen verder 'ont-schot' en wijkgericht ingezet aan de hand van samenlevingsagenda's. Speerpunt in 2020 is Vastenavondkamp, tegelijkertijd moet ook voldoende aandacht voor de andere wijken blijven.
- h. In 2020 stemmen partijen de inzet van hun wijkbudgetten af. Hierbij wordt tevens een doorkijk gegeven naar de komende jaren. In gezamenlijkheid wordt een plan opgesteld over de inzet van de gezamenlijke middelen.

2. Betaalbaarheid en beschikbaarheid

Doelstelling Uitvoeringsprogramma:

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

- a. In 2020 worden zo'n 142 woningen (Woonwenz: 90, Antares: 52) in het sociale segment aan de woningvoorraad toegevoegd c.q. in 2020 in ontwikkeling genomen. Het sociale woningsegment wordt hiermee weer aangevuld. Gezamenlijk bekijken we hoe lang de kernvoorraad nog op hetzelfde peil moet blijven en of 2030 nog steeds gezien wordt als 'het omslagjaar'. E.e.a. in het licht van de resultaten van de herijking Regionale Structuurvisie.
- b. Vanuit het verleden (vóór 2015) hebben de corporaties een aantal herontwikkelingslocaties in eigendom, waar in 2020 concrete projecten voor in ontwikkeling zijn of gaan (genoemd in projectenbijlage). De corporaties willen hier projecten realiseren voor gemengde doelgroepen, zoals sociale huur, middenhuur en koopwoningen. 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. Daar waar nodig zal de gemeente een markttoets uitvoeren.
- c. Partijen, onder regie van de gemeente, geven in 2020 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, etc. Enerzijds om gezonde wijken te creëren/borgen, anderzijds om te kunnen voldoen aan de opgave, dus zowel kwalitatief alsook kwantitatief.
- d. In 2020 worden een aantal projecten opgestart met ook deels woningen in het middensegment (Antares: Blariacum 10 woningen en Lohofstraat 4 woningen; Wonen Limburg: Manresa 42 woningen). Het middensegment omvat woningen met een huurprijs tussen 720 (prijspeil 2019) en max 1.000 euro per maand.
- e. Vanuit het herprogrammeringsvoorstel stedelijk centrum m.b.t. de plancapaciteit wordt in 2020 verder gewerkt aan de uitvoering hiervan. Uitgangspunt blijft het in gezamenlijkheid realiseren van een aantrekkelijke mix van verschillende woonmilieus.
- f. De gemeente stimuleert initiatieven voor studentenhuisvesting door medewerking te verlenen aan passende toevoegingen op basis van de studentenpopulatie. In 2020 zijn de corporaties voor de gemeente gesprekspartner bij het opstellen van de herijking van de gemeentelijke notitie studentenhuisvesting. De gemeente initieert hiertoe een overleg.
- g. Indien blijkt dat bepaalde doelgroepen onvoldoende hun weg weten te vinden naar de woningmarkt van de corporaties, dan spannen partijen zich in voor het verbeteren van de informatievoorziening. Hierbij wordt overigens opgemerkt dat long-stay arbeidsmigranten (permanente vestigers) woningzoekenden zijn als elk ander. Zij kunnen hun weg vinden binnen de reguliere aanbodsysteem van de corporaties.
- h. In gezamenlijkheid wordt in 2020 vervolg gegeven aan de verdere herstructurering van de woonwagenlocaties met relevante partijen.
- i. In 2020 conformeren de woningcorporaties zich aan het Huurakkoord, mits de wet- en regelgeving tijdig gereed is.
- j. Ter voorkoming van huisuitzettingen continueren we de goede samenwerking op het gebied van huurincasso, waarbij we zoeken naar maatwerk voor individuele dienstverlening.
- k. In het kader van de vroeg-signalering wordt in 2020 de samenwerking gecontinueerd en geoptimaliseerd naar een meer systematische werkwijze.

- l. In het kader van de beleidsontwikkeling van 'beschermde wonen' naar 'beschermde thuis' wordt ook in 2020 een extra druk en concentratie op de woningmarkt verwacht, zowel kwantitatief alsook kwalitatief. De gemeente heeft de regierol in deze. Zij bespreekt aan de voorkant consequenties en knelpunten met de corporaties. De corporaties rapporteren in 2020 tijdens de monitor van de prestatieafspraken wat de stand van zaken is en waar de knelpunten zitten.
- m. Vanaf 1 januari 2020 hebben corporaties de mogelijkheid om de maximale vrije ruimte bij toewijzing te verhogen tot een maximaal toegestaan percentage (i.t.t. 10%) onder de voorwaarde dat corporaties, gemeenten en huurders gezamenlijk beleid hiervoor vaststellen. Als de lokale situatie of wensen geen aanleiding geven tot het maken van beleid hebben corporaties 7,5% vrije toewijzingsruimte. Partijen zijn beleidsmatig eensgezind dat in de wijken waar corporaties geconcentreerd bezit hebben diversiteit van groot belang is. Daarom wordt gebruik gemaakt van de ruimte die ons geboden wordt om vrij te kunnen toewijzen.
- n. In september 2019 is een Kamerbrief verschenen waarin maatregelen genoemd staan t.b.v. de woningmarkt. Eén van de drie hierin genoemde maatregelen betreft het aanjagen van de bouw via de verhuurdersheffing, waardoor extra middelen ontstaan om meer sociale en midden-huurwoningen te kunnen bouwen. Dit wordt in 2020 verder uitgewerkt. De gemeente zet zich via de G40 in om de korting op de verhuurdersheffing ook van toepassing te laten zijn in alle delen van het land, dus niet alleen bij gemeenten met een woondeal met het Rijk, zoals het er nu naar uitziet. De gemeente Venlo valt hier namelijk niet onder.

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 2020 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.
- 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.
- c. In 2020 wordt bekeken of het convenant woningaanpassingen door alle partijen kan worden ondertekend. Hieraan voorafgaand vindt in het AMO integraal overleg plaats over kosten/investeringen e.d. die verder reiken dan het Sociaal Domein.
- 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 het Huis van Morgen in Panningen gecontinueerd door Wonen Limburg, Antares en Woonwenz. Op basis van de opgedane ervaringen kan eind 2020 worden bezien of toevoeging van een Huis van Morgen in Venlo wenselijk is.
- 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. Aan de hand van de conclusies en aanbevelingen van het afstudeeronderzoek van een Fontys-student bij Antares, zal Antares aan de partners presenteren hoe zij invulling wil geven aan het vraagstuk passend wonen door senioren en de latente verhuisbehoefte daarbij. Streven is om hierin vervolgens samen op te trekken.
- g. Verder trekken we actief met elkaar op in de totstandkoming en uitvoering van de aanpak van personen met verward gedrag.
- h. Bij nieuwe aanbestedingstrajecten/gunningstrajecten met zorgpartijen worden de corporaties door de gemeente vroegtijdig meegenomen in het proces (o.m. de aanbestedingskalender). M.n. vanwege het feit dat de corporaties in de praktijk te maken krijgen met de gevolgen/consequenties van bepaalde keuzes.
- i. In 2020 wordt op verzoek van de HBV de hoogte van de kosten voor het aanvragen van een medische urgentie geëvalueerd. Deze kosten zijn in het verleden door de gemeente vastgesteld (€225,- peildatum 2019).

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.

- a. In 2018 hebben de woningcorporaties 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 warmte. De corporaties vertalen de route in hun strategisch voorraadbeleid en assetmanagement. Hiermee wordt een mogelijke koers uitgezet die blijvend getoetst wordt naar haalbaarheid.
- b. De gemeente draagt bij door in de 'Transitievisie Gebouwde Omgeving' de route naar energieneutraal 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. en worden haalbaarheidsonderzoeken uitgevoerd naar alternatieve warmtebronnen.
- c. De gemeente vertaalt de route eveneens in haar voorraadbeleid en assetmanagement van het gemeentelijk vastgoed.
- d. Bij gelijkblijvende investeringsmogelijkheden voldoen de corporaties aan de resultaatafspraak om in 2021 gemiddeld label B te halen, waarop ook door Aedes wordt gestuurd. De corporaties maken tussentijds inzichtelijk via de monitor wat de huidige stand van zaken is m.b.t. energielabeling van hun woningbezit en op welke wijze aan de resultaatafspraak, wordt voldaan.
- e. In 2020 vindt verdere afstemming plaats over de gezamenlijke communicatie en aanpak om bewustwording en gedragsverandering bij bewoners (zowel in de huur- alsook in de koopsector door respectievelijk de corporaties (huursector) en gemeente middels o.m. het duurzaamheidsloket) te bevorderen. Hierbij speelt de HBV een actieve rol.
- f. In 2019 is verder gewerkt aan het pilotproject vanuit de taskforce Duurzaam Wonen Venlo, waarbij het gaat om het renoveren/verduurzamen van een bestaande woonwijk. De voorbereidingen worden in 2020 omgezet in uitvoering, conform het Plan van Aanpak Wambacherhof. Een dergelijke aanpak zal in 2020 ook verder uitgewerkt worden voor Vastenavondkamp.
- g. Het ambitieweb Venlo Principes kan worden ingezet bij projecten op wijkniveau. Het ambitieweb is hierbij niet een doel op zich, maar is onderdeel van de Taskforce Duurzaam Wonen Venlo. Binnen deze Taskforce delen partijen actief kennis op het vlak van klimaatadaptatie, circulair bouwen en natuur-inclusief bouwen.
- h. Versie 1.0 van de Transitievisie Warmte zal eind 2019/begin 2020 worden opgeleverd. In 2020 wordt hieraan gezamenlijk een vervolg gegeven. Mede met de input vanuit de RES moet dit resulteren in versie 2.0 vóór eind 2020.
- i. Uiterlijk 1 maart 2020 wordt een aanvraag ingediend voor een pilotwijk 'Proeftuin Aardgasvrije Wijk', met als primaire doelen: aardgasvrij, circulair en klimaatadaptief. De voorbereiding hierop en concretisering hiervan vraagt inspanning van alle partijen. Investeringen op andere locaties dan de Pilotwijk, worden evengoed gezamenlijk en integraal voorbereid en gerealiseerd. E.e.a. afgestemd op de investeringsplannen van de samenwerkende partners en conform de Transitievisie 1.0 en 2.0.
- j. 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.

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 2020 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). Hierbij 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.
- b. We geven in 2020 een vervolg en uitbreiding aan het overleg over de grondprijzen voor sociale huurwoningen. Het gaat hierbij niet alleen om de grondprijzen, maar ook om bijvoorbeeld plankosten, anterieure overeenkomst, investeringen corporaties, prijsontwikkeling en krapte op de markt van leveranciers en aannemers, investeringen openbare ruimte en fiscaal optimalisatie van de overdracht. We streven hierbij naar wederkerigheid, omdat we een gezamenlijk belang zien en de noodzaak zien hier gezamenlijk in op te trekken. Dit wordt ambtelijk voorbereid t.b.v. een Bestuurlijk Overleg.
- c. In het AMO in het 2^e kwartaal wordt het thema 'strategische reserve' geagendeerd. We bespreken dan de stand van zaken en maken een concrete afspraak voor de jaren 2021 en 2022 voor de inzet hiervan op basis van het projectenoverzicht.
- d. In 2020 vult de gemeente het projectenoverzicht aan met de voor het werkerrein van de corporaties relevante gemeentelijke projecten en bijbehorende investeringen.
- e. De ontwikkelingen in wetgeving en burgerparticipatie gaan snel. Essentieel hierin is een nog verdergaande samenwerking, waarbij we 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 we komen tot duidelijke procesafspraken. We 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.
- f. De gemeente gaat aan de slag met samenlevingsagenda's. In 2020 zal hierover tijdens een Bestuurlijk Overleg een toelichting gepresenteerd worden. Als duidelijk is in welke wijken en wanneer de gemeente activiteiten in dit kader organiseert en hier ook middelen aan koppelt, kunnen de corporaties snel schakelen en hierin tevens hun bijdrage leveren.
- g. In 2020 start de gemeente met het opstellen van een nieuwe lokale Woonvisie met uitvoeringsprogramma. In dit proces trekken alle partijen, inclusief HBV en gemeenteraad, intensief samen op. In ieder geval wordt hierin opgenomen:
 - a. Transformatieslag randen van de stad
 - b. Kernvoorraad op basis op woonvisies per kern/wijk
 - c. Voldoende differentiatie in de kernen/wijken
- h. Bij toenemende vraag voor het huisvesten van statushouders zal geacteerd worden conform stappenplan 'Toenemende instroom statushouders' d.d. 3 oktober 2018. (zie bijlage)
- i. Blijvend ligt er een regisserende rol voor de gemeente als het gaat om het behoud van cultuurhistorisch erfgoed. In 2020 worden geplande ontwikkelingen hieromtrent samen met de corporaties besproken.
- j. Binnen de wettelijke mogelijkheden vindt uitwisseling plaats van informatie en data, dit met aandacht voor de AVG.

- k. We blijven streven naar één gezamenlijk studenteninformatiepunt ten behoeve van de bemiddeling tussen vraag en aanbod en het beheer. De corporaties hebben in ieder geval voor hun portefeuille zelf afspraken gemaakt voor 2020 en de bemiddeling en het beheer samen bij één marktpartij belegd. In gezamenlijk overleg met onderwijsinstellingen zal in 2020 verder duidelijk moeten worden hoe e.e.a. verder vorm gegeven kan worden om tot één totaalaanbod te komen voor studenten qua serviceverlening en huisvesting.
- l. Indien sprake is van toepassing van inkomensafhankelijke huurverhoging, zullen de daaruit voortvloeiende extra huurinkomsten worden ingezet voor investeringen door de betreffende woningcorporatie.
- m. 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.
- n. In 2020 zullen in het kader van de Wet Kwaliteitsborging twee pilotprojecten worden opgestart, te weten Lingsweg in Tegelen en Christinastraat in Belfeld. De partijen trekken hier gezamenlijk in op.