

Gemeente Helmond



## Prestatieafspraken 2019

Gemeente Helmond

Woningcorporatie Woonpartners

Woningcorporatie woCom

Woningcorporatie Compaen

Woningcorporatie Volksbelang

Woningcorporatie Woonbedrijf

Woningcorporatie Bergopwaarts

Huurders Belangen Vereniging Woonpartners

Huurders Belangen Vereniging de Vaart

Huurders Belangen Vereniging Compaen

Huurders Belangen Vereniging Volksbelang

Huurders Belangen Organisatie de Peel

Stichting Huurdersvertegenwoordiging Woonbedrijf



## Inhoudsopgave

1. Beschikbaarheid .....	3
2. Betaalbaarheid & Bereikbaarheid .....	6
3. Duurzaamheid en energie .....	8
4. Sociaal-maatschappelijk opgaven en zorg .....	9
5. Leefbaarheid.....	11
6. Organisatie en samenwerking.....	12

## PRESTATIEAFSPRAKEN HELMOND 2019 – format

### 1. Beschikbaarheid

	Beschikbaarheid	Bod corporaties	Prestatie afspraak 2019	Actie	Wanneer
1	Kernvoorraad	<p>Alle corporaties leveren een bijdrage om te voldoen aan de kernvoorraad( &lt;€ 710,68). (1-1-2018)</p> <p><b>Compaen:</b> totaal 2.290 wooneenheden  <b>woCom:</b> totaal 1921 wooneenheden  <b>Woonpartners:</b> totaal 7244 wooneenheden  <b>Bergopwaarts:</b> 151 &lt; 710,68  <b>Volksbelang:</b> totaal 2782 wooneenheden  <b>Woonbedrijf:</b> 72 wooneenheden &lt; 710,68</p>	<p>Handhaven huidige kernvoorraad van 14.000 woningen in 2019. Toetsen of omvang 14.000 woningen toereikend is in 2020 (notitie doelgroep en kernvoorraad in Helmond 2020 op te stellen door de gemeente in Q3 2019).</p>	<b>Gemeente</b>	Q3 2019
2	Nieuwbouw	<p><b>Compaen</b>  Stiphout-Zuid combiproject i.s.m. de Loods 4 woningen  Voorstadhalte: 40 aardgasvrije appartementen oplevering 2020/2021.  Houtse Parallelweg/herontwikkeling Alphonsus 20-60  meergezinswoningen realisatie nog niet bekend, planvisie gebiedsontwikkeling centrum 't Hout in 2018</p> <p><b>woCom</b>  Oplevering 2019: 17 SH-woningen Liverdonk cl. 2 Brandevoort (i.p.v. 18 i.v.m. verkaveling)  <u>Nieuwbouwontwikkeling:</u>  ± 21 SH-woningen Hazewinkel cl. 5 Brandevoort  Haalbaarheidsonderzoek Pilot SH-woning GB4All-bouwsysteem in Brandevoort Smart District  Haalbaarheidsonderzoek Pilot SH-woning CASA-bouwsysteem (TU/e) in Brandevoort Smart District.  Verder volgens afspraak uitvoering geven aan de nieuwbouw in de wijk Brandevoort. Hierbij wordt rekening gehouden met de normen van passend toewijzen (planning is 150 sociale huurwoningen in Brandevoort dat zijn circa 15 woningen per jaar)</p>	<p><b>Totaal: 4+ 17+ 95+52=168</b></p> <p><b>Compaen</b>  Stiphout-Zuid 4 eengezinswoningen (oplevering in 2019 is ambitieus)</p> <p><b>woCom</b>  Liverdonk cl. 2 Brandevoort</p> <p><b>Woonpartners</b>  95 studio's Stationsplein</p> <p><b>Woonbedrijf</b>  52 woningen Heistraat mei 2019</p>		

		<p><b>Woonpartners</b> 95 studio's Stationsplein (voormalig UWV)</p> <p><b>Volksbelang</b> Geen eigen ontwikkeling</p> <p><b>Woonbedrijf:</b> 52 woningen Binnenstad i.s.m. Volksbelang Paulus Potter 20 seniorenwoningen en 11 appartementen Suytkade 108 appartementen Oostende 54 appartementen</p>			
3	Sloop	<p><b>Compaen:</b> vooralsnog n.v.t.</p> <p><b>woCom:</b> 18 maisonnette woningen Hoogeindsestraat/Postelstraat</p> <p><b>Woonpartners:</b> 49 woningen</p> <p><b>Volksbelang:</b> Geen sloop gepland</p> <p><b>Woonbedrijf:</b> Geen sloop gepland</p>	<b>Totaal: 67</b>		
4	Verkoop	<p><b>Compaen:</b> maximaal 10 bestaande eengezinswoningen. Verkoopportefeuille actualiseren n.a.v. evaluatie in 2018.</p> <p><b>woCom:</b> gemiddeld 13 per jaar</p> <p><b>Woonpartners:</b> gemiddeld 10 woningen per jaar</p> <p><b>Volksbelang:</b> gemiddeld 5 woningen per jaar</p>	<p><b>Totaal: 10+13+15=38</b></p> <p>Onderzoek naar doorverkoop van verkochte huurwoningen</p>	<b>Corporaties</b>	Q2
5	Bijzondere doelgroepen	<p><b>Alle corporaties:</b> Maximaal 25% van het aantal mutaties sociale huurwoningen Uitvoering geven aan verbetering van de urgentieverordening n.a.v. de evaluatie van 2017/2018</p>	<p>Maximaal 25% van het aantal mutaties sociale huurwoningen (huur onder de liberalisatiegrens) In 2019 wordt de regionale urgentieverordening herijkt.</p>	<b>Gemeente en corporaties</b>	Q2

6	Monitoring huisvesting bijzondere doelgroepen	<b>Alle corporaties en gemeente:</b> Vaststelling percentage in december 2018	Jaarlijks wordt op basis van een evaluatie door de corporaties en de gemeente het percentage te huisvesten personen / beschikbaar te stellen woningen vastgesteld.	<b>Gemeente en corporaties</b>	Q4
7	Spreiding bijzondere doelgroepen		Dit punt vraagt om een integrale visie en aanpak. Geïventariseerd moet worden wat de huidige stand van zaken is (op basis van WMO beschikkingen en intramurale zorg). Dit geldt voor Helmond in totaliteit. Het vraagt ook om te kijken vanuit verschillende invalshoeken, bijvoorbeeld vanuit het manifest antwoord op kwetsbaarheid. Belangrijk is dat er ook een verbinding gemaakt wordt tussen bewoners en de buurtkracht.	<b>Gemeente en corporaties</b>	Q1
8	Huisvesting statushouders	<b>Alle corporaties:</b> Huisvesting op basis van jaarlijkse taakstelling	<b>Alle corporaties:</b> Huisvesting op basis van jaarlijkse taakstelling Verkenning aanpak voornemen om hervestigers te huisvesten	<b>Corporaties</b> <b>gemeente</b>	Q1-Q4 Q1
9	Zoekduur huurwoning	<b>Alle corporaties:</b> Gemiddeld 3 jaar	<b>Alle corporaties:</b> Sturen op gemiddeld 18 maanden, wel monitoren de haalbaarheid hiervan.	<b>Corporaties</b>	Q3
10	Stimuleren doorstroming	<b>Alle corporaties:</b> uitvoering geven aan de in 2018 voorgestelde doorstroominstrumenten o.a. gericht op het stimuleren van verhuizen van ouderen.	<b>Alle corporaties:</b> uitwerking voorstellen en het monitoren van de voortgang doorstroominstrumenten o.a. gericht op het stimuleren van verhuizen van ouderen.	<b>Gemeente en Corporaties</b>	Q1
11	Aanbieden woning-corporaties voortgangsrapportage inzake de verdeling van de woonruimte	<b>woCom en Woonpartners:</b> Presentatie van de jaarcijfers 2018 woonruimteverdeling voor Helmond in de commissie Wonen in 2019.	<b>woCom en Woonpartners:</b> Presentatie van de jaarcijfers 2018 voor 1 juli 2019 woonruimteverdeling voor Helmond in de commissie Wonen in 2019.	<b>Corporaties</b>	Q2
12	Flankerend (grond-) beleid		Voldoende beschikbare bouwgrond tegen realistische grondprijzen (MRE)	<b>Gemeente</b>	Q1

## 2. Betaalbaarheid & Bereikbaarheid

	Betaalbaarheid & Bereikbaarheid	Bod corporaties	Prestatie afspraak 2019	Door wie	Wanneer
13	Betaalbaarheid	<p><b>Compaen:</b> min. 70% van de woningen bereikbaar en betaalbaar houden voor de primaire doelgroep, voortzetting nieuw huurbeleid (gematigd en inflatievolgend en hantering eenheidsprijzen bij mutatie en jaarlijkse huuraanpassing.</p> <p><b>woCom:</b> 70% van het woningbezit tot de aftoppingsgrens voor 1 en 2 persoonshuishoudens. Gemiddeld 65% van maximaal redelijke huur en huuraanpassingen zoveel mogelijk beperken tot inflatie.</p> <p><b>Volksbelang:</b> Circa 90% van de woningen heeft een huur onder de aftoppingsgrens voor 3 of meerpersoonshuishoudens (€ 640,=)</p> <p><b>Woonpartners:</b> 85% onder aftoppingsgrens 3 persoons huishoudens. Streefhuur: gemiddeld 70% van maximaal redelijk. Jaarlijkse huuraanpassing gemiddeld max. inflatie.</p>	Min. 70% van de woningen bereikbaar en betaalbaar houden voor de primaire doelgroep, onder aftoppingsgrens 3 persoons huishoudens.	<b>Corporaties</b>	Q1-4
13a	Sturen op woonlasten versus sturen op hoogte huren	Corporaties zullen in 2019 wederom bekijken of het mogelijk is de woonlasten zo compleet mogelijk inzichtelijk te maken in de advertenties van Wooniezie. Bevindingen worden teruggekoppeld aan betrokken partijen.		<b>Gemeente en corporaties</b>	Q1
14	Jaarlijkse huuraanpassing	<b>Alle corporaties:</b> bespreken de jaarlijkse huurprijsaanpassing met de HBV's en vragen de HBV's om advies. Voorafgaand aan het vragen van dat advies informeren de corporaties elkaar, de HBV's en de gemeente over de voorgenomen huurprijsaanpassing. Daarbij motiveren de corporaties hun voornemen en wordt op het totale sociale huurwoningaanbod bekeken wat deze voornemens betekenen voor de kernvoorraad en hoe zich dat verhoudt tot de prestatieafspraken daarover.	De woningcorporaties streven naar een minimale verhoging van de huurprijzen. De jaarlijkse huuraanpassing past bij de woonopgave van de woningcorporaties.	<b>Corporaties en HBV</b>	Q1
15	Aanpak schuldenproblematiek en preventief beleid huurschuld	<b>Alle corporaties en gemeente:</b> uitvoering geven aan vroeg signalering schulden Helmond	Traject voorsignalering activeren.  Uitwerking project(en) vanuit het Manifest: pilot met Leger des Heils	<b>Gemeente</b>  <b>Corporaties</b>	Q1  Start Q2

16	< 10 % minder huisuitzettingen bij huurachterstand	<b>Alle corporaties</b> spannen zich in om huisuitzettingen in verband met huurachterstanden met 10% te verminderen op gemeente niveau	Corporaties spannen zich in om huisuitzettingen in verband met huurachterstanden met 10% te verminderen op gemeente niveau.	<b>Corporaties</b>	Q1-4
17	Social return verbreden		Mogelijkheden n.a.v. het manifest uitwerken, in 2019 ambitie niveau formuleren vanuit inclusieve samenleving	<b>Corporaties</b>	Q3

### 3. Duurzaamheid en energie

	Duurzaamheid en energie	Bod corporaties	Prestatie afspraak 2019	Door wie	Wanneer
18	Transitievisie warmte	Woningcorporaties werken mee aan het opstellen van een Transitievisie warmte voor 2021.	Reductie CO2 uitstoot landelijk met 49% in 2030 en 95% in 2050. Lokaal CO2 neutraal in 2035.	Corporaties en gemeente	Jan-mrt
19	Bewustwording huurders	HBV's schenken binnen reguliere werkzaamheden aandacht aan bewustwording	Voorlichting huurders. De Gemeente kan hierbij een ondersteunende rol vervullen	Voorlichting huurders door HBV's	Jan-dec
20	Circulaire economie	Woningcorporaties streven naar een geleidelijke invoering van circulaire bouwen.	In de komende periode worden een 2-tal pilots opgezet, 1 in het kader van de nieuwbouw en 1 in het kader van sloop / renovatie. Bij alle projecten wordt in beeld gebracht wat de mogelijke effecten kunnen zijn van circulair Bouwen, deze kennis wordt regionaal gedeeld (in MRE verband en gemeente).	Corporaties en gemeente	Jan-dec
21	NOM ready	Onder NOM ready wordt verstaan een woning die in de toekomst eenvoudig naar Nul-Op-de-Meter kan worden gebracht (NOM = een NOM-woning is een "all-electric" woning. Dit betekent dat een huis volledig op elektriciteit draait. In een NOM-woning wordt de totale hoeveelheid energiegebruik op jaarbasis duurzaam opgewekt. De energierekening van een NOM-woning is per saldo nul.	Woningcorporaties streven ernaar nieuwbouw woningen NOM ready te realiseren terwijl de ambitie uit de Woonvisie 2016 inzake NOM-woningen in de periode tot 2020 wordt gerealiseerd.	Corporaties	Q1-4  Q?
22	Aardgasvrije nieuwbouw / label B	Uitgaande van de reeds gemaakte afspraken/convenanten m.b.t. duurzaamheid richten de corporaties zich bij onderhouds- en investeringsbeslissingen op het beëindigen van het gebruik van aardgas en de reductie van CO-2 emissie van fossiele brandstof.		Corporaties	Jan-dec
23	Stimuleren zonnepanelen bij huurders	Woningcorporaties onderzoeken de mogelijkheid huurders pakketten voor zonnepanelen aan te bieden.	De gemeente kan hierin een ondersteunende rol vervullen.	Corporaties	Q1-4
24	Toepassing GPR gebouw	De toepassing van GPR gebouw wordt voortgezet, per complex worden afspraken gemaakt over de gewenste kwaliteit.	Toepassing GPR gebouw bij nieuwbouwprojecten. Formuleren gewenste kwaliteit. Per project worden tussen gemeente en corporaties concrete afspraken gemaakt.	Corporaties en gemeente	Jan-dec



## 4. Sociaal-maatschappelijk opgaven en zorg

	Sociaal-maatschappelijk	Bod corporaties	Prestatie afspraak 2019	Door wie	Wanneer
25a	Woningen voor specifieke doelgroepen en mensen met een mobiliteitsbeperking alsmede woningen voor personen met een psychogeriatric en geriatric achtergrond		In 2019 wordt op basis van het rapport van het Lorentzgenootschap (2015 – 2016) aangevuld met actuele gegevens een analyse uitgevoerd naar de daadwerkelijke opgave	Gemeente	Q2
25b	Levensloopbestendig <sup>1</sup>	De woningcorporaties houden bij de realisatie van nieuwbouw rekening met voldoende levensloopbestendige woningen. Invulling is afhankelijk van locatie en project	Basis voor het aantal benodigde levensloopbestendige woningen is het Onderzoek van het Lorentzgenootschap aangevuld met actuele gegevens. Uitgangspunt is woonkeur bestaande bouw. Aandachtspunt hierbij is de betaalbaarheid en betaalbaar houden	Corporaties	Q1
26	Pilot Ouderenproef	In de wijk Mierlo-Hout draait het project Meedoen 55+.	Gemeente evalueert het project in Mierlo-Hout en kijkt of het project in andere buurten kan worden opgezet.	Gemeente	2019
27	Overleg wonen-zorg over huisvesting bijzondere doelgroepen, waaronder de realisatie van woonvarianten voor zwerfjongeren, ex-gedetineerden, jongeren met autisme		Nadere uitwerking door overleg met zorgpartijen en een actualisatie van het onderzoek van het Lorentzgenootschap door met actuele gegevens te verzamelen en te analyseren	Corporaties Gemeente	Q2

<sup>1</sup> Onder een levensloop-bestendige woning wordt verstaan een zelfstandige woning die geschikt is (of eenvoudig geschikt te maken) voor bewoning tot op hoge leeftijd, ook in geval van fysieke handicaps of chronische ziekten van bewoners. De woning past in alle levensfasen bij de behoeften die de bewoner op dat moment heeft. Een levensloopbestendige woning voldoet aan de eisen van Woonkeur (bron: definitielijst MRE)

28	Onderzoek huisvesting overlastveroorzakers	<b>Alle corporaties:</b> uitwerking n.a.v. het manifest 'Een gezamenlijk antwoord op kwetsbaarheid'. Woningcorporaties en gemeente onderzoeken of en zo ja in welke vorm een aparte woonvoorziening kan en moet worden gecreëerd.	<b>Alle corporaties:</b> Ondersteunen van bewonersinitiatieven die de leefbaarheid ten goede komen. Samen met de collega-corporaties en het netwerk de vervolgacties uitvoeren vanuit het Manifest "Een gezamenlijk antwoord op kwetsbaarheid". Er zijn 6 initiatieven die al zijn gestart of gaan starten: 1) Voortzetting en versterken kernteam Leonardusbuurt; 2) Expeditie: evaluatie casuïstiek en zoek naar leerpunten;3) gezamenlijke context gebonden gebiedsgerichte aanpak Helmond Noord met name aandacht voor de groeiende groep ouderen in die wijk; 4) Gezamenlijke oplossing vanuit noden burger: samenwerking tussen huisartsen Leonardus, Leger des Heils en Woonpartners om concrete situaties van kwetsbaarheid op te lossen; 5) effectief gegevens delen op gebiedsniveau: wijken letterlijk in beeld brengen om te komen tot een gezamenlijk aanpak van multidisciplinair naar integraal; 6) inspiratiebijeenkomsten (2x per jaar) gericht op samen leren en elkaar beter leren kennen binnen het netwerk.	<b>Corporaties</b>	Q1-4
28a	Werken aan een inclusieve* samenleving  *iedereen doet mee	Alle corporaties (MRE)	Actieve samenwerking om tweedeling in de samenleving tegen te gaan. (manifest)	<b>Corporaties, gemeente, welzijnsorganisaties</b>	
29	Glasvezel en Domotica		De woningcorporaties en gemeente treden in overleg met zorgpartijen om in 2019 tot een gezamenlijke pilot te komen met als uitgangspunt verdere digitalisering van de zorg met gebruik making van glasvezel en domotica	<b>Gemeente en corporaties</b>	Jan. – dec.

## 5. Leefbaarheid

Leefbaarheid				
<p>Algemeen: Corporaties leveren een bijdrage (mensen en middelen) aan woonmaatschappelijk werk ten behoeve van de leefbaarheid in haar wijken. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om projecten ten behoeve van vroegsignalering, buurtbemiddeling, achter de voordeurprojecten, wijkontwikkelingsplannen, projecten die voortkomen uit het manifest “Een antwoord op kwetsbaarheid”, etc. Daarnaast zijn er buurtbeheerders in de wijken actief die taken uitvoeren als het gaat om het bevorderen van een schone woonomgeving, het voorkomen van overlast en de bevordering van de veiligheid.</p> <p>Corporaties zetten ook middelen in voor de aanleg en onderhoud van kleinschalige infrastructuur in de directe nabijheid van haar huurwoningen, bijvoorbeeld het plaatsen van achterpadverlichting, poorten, opruimacties achterpaden, etc.</p> <p>De projecten die nu al bekend zijn staan in de prestatieafspraken vermeld (zie bijlage). Het thema leefbaarheid vraagt altijd om flexibiliteit om te acteren indien nodig. Gedurende het jaar kunnen er aanvullingen of wijzigingen optreden. Partijen treden hierover in gesprek.</p> <p>Bewoners organiseren activiteiten in de wijk ter bevordering van leefbaarheid en de samenhang in de wijk. Hiervoor vragen zij een tegemoetkoming om deze activiteiten mogelijk te maken. De praktijk wijst uit dat ze deze activiteiten kort van te voren bij de corporaties aanvragen. De corporaties stellen voor 2019 financiële middelen ter beschikking om deze leefbaarheidsactiviteiten mogelijk te maken.</p> <p>Zie Bijlage 1: Activiteiten Leefbaarheid Prestatieafspraken Helmond 2019 Bijlage 2: Wettelijke kaders leefbaarheid</p>				


## 6. Organisatie en samenwerking

	Organisatie en samenwerking	Bod corporaties	Prestatie afspraak 2019	Door wie	Wanneer
30	3-partijen overleg		2x per jaar overleg tussen partijen n.a.v. prestatieafspraken op basis van thema's	<b>Allen</b>	Q1 en Q3

Overeengekomen te Helmond d.d. 6 december 2018

<p>Gemeente Helmond </p>	<p>Namens het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Helmond, G. van den Waardenburg Wethouder Stedelijke Ontwikkeling, Volkshuisvesting, Sport, Cultuur en Stadsmarketing</p>	<p></p>	<p>Namens woningcorporatie Volksbelang L. van Stiphout directeur</p>
<p></p>	<p>Namens woningcorporatie Woonpartners M. Eggermont directeur-bestuurder</p>	<p></p>	<p>Namens woningcorporatie Compæen J. Lobée directeur-bestuurder</p>
<p></p>	<p>Namens woCom M. Kräwinkel directeur-bestuurder</p>	<p></p>	<p>Namens woningcorporatie Bergopwaarts T. Liebers-van Rooy directeur-bestuurder</p>

	<p>Namens woningcorporatie Woonbedrijf P.A. Tholenaars, directeur Wonen</p>		<p>Namens Huurdersbelangenvereniging De Vaart L.M.M. Smits, voorzitter</p>
	<p>Namens Huurdersbelangenvereniging Volksbelang A.H.M.J. Jegerings, voorzitter</p>		<p>Namens Huurdersbelangenvereniging Compaen L.W. Steenbergen, voorzitter</p>
	<p>Namens Huurdersbelangenvereniging Woonpartners K. van den Bogaard, voorzitter</p>		<p>Namens Huurders Belangen Organisatie De Peel C. Raasveldt, voorzitter</p>

	<p>Namens Stichting Huurdersvertegenwoordiging Woonbedrijf H. Gernand, voorzitter</p>		
---	---	--	--