

Oplegnotitie actualisatie prestatieafspraken 2020 – 2024 'Samenwerken aan bouwen'

Inleiding

Doel van deze notitie

In december 2019 ondertekenden gemeente, corporaties en huurdersorganisaties in Nuenen de prestatieafspraken voor de periode 2020 tot en met 2024. Partijen hebben in het voorjaar gezamenlijk geconstateerd dat de huidige set afspraken nog grotendeels actueel is en kan worden doorgetrokken naar 2021. Om die reden is besloten geen nieuw bod uit te brengen dit jaar (ten behoeve van 2021 en verder). In plaats daarvan hebben partijen tijdens een zogenaamde actualisatiesessie in september besproken welke afspraken geactualiseerd dienen te worden en welke aanvullende afspraken nodig zijn voor komend jaar, mede in relatie tot het recent opgestelde gemeentelijke programma Wonen. Deze notitie is het resultaat van deze actualisatiesessie en dient als oplegger bij de reeds bestaande prestatieafspraken (d.d. 2 december 2019). Middels vaststelling van deze notitie beschikt de gemeente Nuenen weer over een actuele set prestatieafspraken, die richting geeft aan het doen en laten van partijen in de komende periode.

Parallel traject: maatschappelijke dialoog

Parallel aan de actualisatie van de prestatieafspraken 2020-2024 heeft er een bredere maatschappelijke dialoog plaatsgevonden binnen het partnernetwerk in Nuenen. Met als inzet om de maatschappelijke kernopgaven in Nuenen alsmede de bijbehorende praktijkdilemma's met elkaar te verkennen. Dit als volgende stap in de brede samenwerking in Nuenen; om samen meer maatschappelijke waarde toe te voegen voor Nuenen. Voor de uitkomst van dit traject verwijzen wij naar de separate notitie 'Afronding maatschappelijke dialoog in het kader van de Prestatieafspraken notitie november 2020' van 2 november 2020.

Enkele noties vooraf

Met het oog op de actualisatie van de prestatieafspraken zijn de volgende noties van belang:

- De gemeente Nuenen heeft recent het programma Wonen vastgesteld, waarin het gemeentelijk woonbeleid is geformuleerd. Het programma vormt de (wettelijke) basis onder de prestatieafspraken. Het programma is congruent met en legitimeert daarmee de voortzetting van de huidige prestatieafspraken. Slechts op enkele onderdelen is aanscherping dan wel aanvulling nodig.
- Woonbedrijf heeft besloten zich in de toekomst terug te trekken uit onder andere de gemeente Nuenen. De wijze waarop wordt uitgewerkt in een separaat plan. Tijdens de actualisatiesessie is in het bijzonder aandacht besteed aan de wijze waarop desondanks met elkaar invulling gegeven kan worden aan de volkshuisvestelijke opgave en de reeds gemaakte afspraken hierover.
- Als gevolg van COVID-19 hebben een aantal activiteiten vertraging opgelopen. Deze activiteiten schuiven doorgaans door naar 2021. Dit is expliciet gemaakt in deze notitie.
- Afspraken die ongewijzigd blijven en op koers liggen, worden niet benoemd.

Hoofdstuk 1: Organisatie en samenwerking

In de inleiding van deze notitie is de gevolgde werkwijze, die licht afwijkt van wat omschreven is onder 1.1, reeds toegelicht.

Hoofdstuk 2: Beschikbaarheid

Algemeen:

Tijdens de actualisatiesessie hebben partijen zich laten bijpraten over de diverse lopende projectontwikkelingen in Nuenen. Gezamenlijk is vastgesteld dat er met de lopende ontwikkelingen een reëel perspectief is op tijdige realisatie van de overeengekomen aantallen, ook op het niveau van doelgroepen (denk aan de opgave rondom verzorgd wonen). Gezien de druk op de woningmarkt blijft pro-activiteit en alertheid echter geboden om ontwikkelkansen maximaal te kunnen benutten samen. Daarnaast dienen partijen zich tot het uiterste in te spannen om de komende periode van plannen tot daadwerkelijke realisatie te komen en eventuele belemmeringen die zich onderweg voordoen weg te nemen. Bijzonder aandachtspunt daarbij is het terugtrekken van Woonbedrijf uit de gemeente Nuenen.

Actualisatie afspraken:

2.1 Omvang en ontwikkeling van de voorraad huurwoningen in de sociale sector

- 2.1c tot en met 2.1e (woningen onder kwaliteitskortingsgrens & woningsplitsing): De realisatie van de afspraak om 81 woningen toe te voegen onder de kwaliteitskortingsgrens, waarvan 40 in de periode tot en met 2024, staat onder druk nu Woonbedrijf zich geleidelijk terugtrekt uit Nuenen. Hierover maken partijen de volgende afspraken:
 - Corporaties (voor het eigen bezit) en gemeente brengen uiterlijk in Q1 2021 de eigen mogelijkheden in kaart om de komende jaren woningen toe te voegen onder de kwaliteitskortingsgrens, door gebruik te maken van een mix aan instrumenten zoals omschreven in 2.1c en 2.1e.
 - Woonbedrijf voert de pilot woningsplitsing uit conform afspraak 2.1d en evalueert de pilot in het Q1 2021 met de gemeente en HE, waarbij de vraag naar de schaalbaarheid van deze woonoplossing centraal staat. Waar relevant kunnen vervolgens ook evaluatieresultaten van elders worden betrokken door Woonbedrijf.
 - Op basis van de uitkomst van deze beide exercities worden verantwoordelijkheden opnieuw belegd in een gezamenlijk gesprek in Q2 2021, waarbij het vertrekpunt is om hoe dan ook niet te tornen aan de afgesproken aantallen, omdat deze invulling geven aan de opgave om met name Nuenense jongeren betere slaagkansen te geven in de eigen gemeente.
 - Als vervolg op de tijdelijke woningen die binnenkort worden gerealiseerd op het Witte Hondpad, gaan partijen nogmaals kijken naar locaties voor tijdelijke woningen, op basis van de bestaande studies. Gemeente en Wooninc. nemen hierin het voortouw.
 - Ook doorstroommogelijkheden voor ouderen kunnen de jongeren helpen (afspraak 2.2).
- 2.1f (kansenkaart woningbouwlocaties): De kansenkaart wordt in 2020 niet meer opnieuw doorlopen. Het accent ligt thans op het hard maken van zachte plannen. Partijen spreken af vóór de zomer van 2021 de kansenkaart te herijken en gelijktijdig te blijven inzetten op het hard maken van lopende ontwikkelingen en het wegnemen van belemmeringen die een (tijdige) realisatie in de weg staan. De sturing hierop vindt plaats via de overlegstructuur die in het kader van afspraak 2.1g is gestart.
- 2.1h (geen afname sociale voorraad).
- Woonbedrijf beschouwt de gemeente Nuenen niet meer als kerngebied en wil het bezit in Nuenen afbouwen in een periode van 10 jaar. Woonbedrijf wil dit woningbezit voor de sociale huursector behouden. Momenteel lopen verkennende gesprekken m.b.t. overname met Wooninc. en Helpt Elkander. Woonbedrijf, ook gezien de druk op de lokale en regionale sociale huurmarkt, heeft niet de intentie tot verkopen aan een belegger, uitpanden of anderszins het bezit aan de sociale huurvoorraad te onttrekken. De betreffende prestatieafspraken is dan ook niet in het geding.

2.2 Woonruimteverdeling

- 2.2a (voorrangsbeleid): Deze afspraak over voorrangbeleid voor ouderen (om daarmee eengezinswoningen vrij te spelen) heeft nog geen invulling gekregen. De afspraak wordt verbreed, door ervaringen en resultaten van elders op het gebied van doorstroming van ouderen (o.a. ‘van groot naar beter’) te verkennen en de kansen voor Nuenen te inventariseren. HE blijft eigenaar. Afhankelijk van de uitkomst en het vervolg, kan het HP worden ingezet als het gaat om informatie en voorlichting aan de achterban.
- 2.2c (aansluiting Woonzie) en 2.2e (bekendheid woningen Woonzorg Nederland): De afspraken zijn gerealiseerd en vervallen daarmee voor 2021 en verder.
- 2.2d (op maat toewijzen): De afspraak om op maat toe te wijzen aan de lokale doelgroep zal in 2021 in ieder geval worden toegepast voor het project woningsplitsing van Woonbedrijf (doelgroep jongeren).
- Aanvullende afspraak (in het kader van het gemeentelijk programma wonen): Partijen spreken af om de rapportage woonruimteverdeling te verrijken met inzicht in de slaagkansen van diverse doelgroepen, als basis voor een goed gesprek over het samen sturen op een afname van de gemiddelde wacht- en zoektijd voor een sociale huurwoning in Nuenen. Dit kan in de loop van het jaar leiden tot aanvullende afspraken tussen partijen.

Hoofdstuk 3: Betaalbaarheid

Algemeen:

Uitgangspunten en doelstellingen blijven ongewijzigd. De maatschappelijke praktijkverkenning die recent is uitgevoerd, bevestigt dat financiële kwetsbaarheid, armoede en schuldenproblematiek aandacht vragen in Nuenen.

Actualisatie afspraken:

3.1 Woonlasten

- 3.1a (woonlastenonderzoek): De afspraak om nut en noodzaak van een woonlastenonderzoek te bepalen is vertraagd, maar blijft gehandhaafd. Wetende dat corporaties in toenemende mate de laagste inkomens bedienen.

3.2 Huurbeleid

- 3.2d (toewijzing middeninkomens Woonbedrijf):
- Zodra de wettelijke ruimte er is, zal Woonbedrijf deze benutten om meer woningen toe te wijzen aan huurders met een middeninkomen. Het huurbeleid wordt op dit moment herijkt; eventuele effecten hiervan worden met de gemeente besproken.
- 3.2h (jaarlijkse huurverhoging Woonbedrijf): Voor Woonbedrijf gaat dezelfde afspraak gelden als voor de andere corporaties, zoals omschreven in respectievelijk 3.2f en 3.2g. Daarmee is er sprake van één beleid in Nuenen rondom de jaarlijkse huurverhoging.
- 3.2j (maatwerk): Maatwerk zal geleverd worden in lijn met het Sociaal Huurakkoord.

3.3 Voorkomen van huurachterstanden en huisuitzettingen

- 3.3a (convenant gegevensdeling): Het convenant gegevensdeling is nog niet gerealiseerd; dit belemmert momenteel de professionals in Nuenen in de effectiviteit van het werk en de onderlinge samenwerking. De urgentie is groot; vooruitlopend op een convenant voeren partijen een verkenning uit naar wat wel kan, gebruik makend van goede voorbeelden van elders.
- 3.3b (bespreken pilot vroegsignalering): De afspraak over het bespreken van de resultaten van de pilot vroegsignalering in Geldrop is vertraagd en zal doorlopen naar 2021. Op basis daarvan maken partijen vervolgspraken met elkaar. De wijziging in de Wet op de gemeentelijke Schuldhulpverlening per 2021 wordt hierbij betrokken. Deze wet geeft vanaf 2021 de volledige grondslag voor de gegevensuitwisseling met corporaties, water- en energieleveranciers en zorgverzekeraars.

Hoofdstuk 4: Duurzaamheid en woningkwaliteit

Algemeen:

In de actualisatiesessie is –mede gelet op het gemeentelijk programma wonen- met name gesproken over de wens om tot afspraken voor de wat langere termijn te komen, om daarmee het pad naar een energieneutrale voorraad in 2050 wat te effenen. Daarnaast vraagt het verankeren van de duurzaamheidsdoelstellingen in de exitstrategie van Woonbedrijf aandacht.

Actualisatie afspraken:

4.1 Kwaliteit en uitstraling: geen bijzonderheden

4.2 Duurzaamheid

- 4.2b (isolerende maatregelen corporaties 2024): Als gevolg van COVID-19 staat de realisatie van de afspraak onder druk. Aanvullende afspraak bij 4.2b is dat het Woonbedrijf de afspraak om alle woningen in 2024 op minimaal label B te hebben, betreft in haar exit-strategie en in de eventuele afspraken die in dit kader met derden worden gemaakt.
- Aanvullende procesafspraken (in het kader van het gemeentelijk programma wonen): Partijen maken in 2021 afspraken met elkaar over de wijze waarop zij de lange termijn doelstellingen op het gebied van duurzaamheid gaan realiseren en betrekken hierbij de totstandkoming van de gemeentelijke warmtevisie.

4.3 Klimaatadaptatie: geen bijzonderheden

Hoofdstuk 5: Sociaal maatschappelijke opgaven en zorg en specifieke doelgroepen

Algemeen:

Tijdens de actualisatiesessie hebben partners kunnen constateren dat er voldoende ontwikkelingen en kansen zijn om de realisatie van de afgesproken 65 woningen voor verzorgd wonen te realiseren. Aandacht vraagt de inbedding van afspraken op het gebied van wonen en zorg in de in 2021 op te stellen woonzorgvisie door de gemeente. Wat betreft de specifieke doelgroepen is aandacht nodig voor het heropenen van het volkshuisvestelijke deel van het woonwagendossier.

Actualisatie afspraken:

5.1 Inspelen op scheiden wonen en zorg

- 5.1b (platform wonen/ouderen) en 5.1c (gesprek over voorzieningen): Afspraken over het platform wonen/ouderen en het te voeren gesprek over voorzieningen lopen door in 2021. Vanwege COVID-19 zijn de genoemde activiteiten vertraagd.
- Aanvullende procesafspraken: Partijen leveren een bijdrage aan de totstandkoming en uitvoering van een gemeentelijke woonzorgvisie in 2021 (regie bij gemeente) en verankeren daarin de reeds gemaakte afspraken.

5.2 Huisvesten specifieke doelgroepen

- 5.2.3 (huisvesting woonwagens en woonwagenstandplaatsen): De afgesproken acties met betrekking tot het behoefteonderzoek naar standplaatsen (5.2.3a) hangen op de heropening van de lijnen met bewoners. Tot dusver is geen overeenstemming bereikt over de selectie van een bureau dat opdracht krijgt het behoefteonderzoek uit te voeren. Inzet is alsnog tot een keuze te komen in samenspraak met de bewoners. Ondertussen geven partijen invulling aan het inrichtingsplan voor de uitbreiding van bestaande locaties (5.2.3b). Dit hoeft niet te wachten op de uitkomsten van het onderzoek. Dat er een uitbreidingsbehoefte is, is immers duidelijk. De vraag is alleen hoe groot deze behoefte is. Afspraak 5.2.3c (gesprek provincie over andere potentiële plekken) zal pas worden gevoerd als de behoefte middels het onderzoek in kaart is

gebracht. [5.2.3d](#) (*projectoverleg nieuwbouw*) en [5.2.3e](#) (*verkoop woonwagenwoningen Wooninc*) zijn opgepakt volgens afspraak en lopen door in 2021.

Hoofdstuk 6: Leefbaarheid, veiligheid en maatschappelijk vastgoed

Algemeen:

Een aantal activiteiten is vanwege COVID-19 vertraagd. Daarnaast vraagt het vinden van een oplossing voor de Gasterij in de Jo van Dijkhof aandacht.

Actualisatie afspraken:

6.1 Fysieke en sociale leefbaarheid en veiligheid

- [6.1a](#) (*schouw leefbaarheid*): In 2020 zal er geen schouw meer plaatsvinden vanwege COVID-19. Als de omstandigheden dat toelaten, vindt in 2021 een schouw plaats.
- [6.1b](#) (*signaleringsoverleg*): Het herstarten van het signaleringsoverleg wacht nu op het convenant gegevensdeling. Ingezet wordt op het zo snel mogelijk opstarten van het overleg binnen de mogelijkheden van de wet. Zie ook 3.3a.
- [6.1c](#) (*pilot buurtanalyse*): De opstart van de pilot buurtanalyse is vertraagd vanwege COVID-19 en zal worden doorgeschoven naar 2021, ook moet worden gezien hoe dit zich verhoudt tot andere trajecten rondom sociale buurten.

6.2 Maatschappelijk vastgoed

- [6.2a](#) (*Goudvinkhof*) en [6.2b](#) (*Gasterij Jo van Dijkhof*): HE onderzoekt op dit moment de mogelijkheden om de ontmoetingsplek in het complex Jo van Dijkhof op korte termijn open te kunnen houden. Daarnaast onderzoekt HE de mogelijkheden om ook op langere termijn een ontmoetingsplek voor de wijk te kunnen behouden, al dan niet in combinatie met het steunpunt Goudvinkhof. Hier ligt een koppeling met het gemeentelijke accommodatiebeleid.
- [6.2c](#) (*ontmoetingsplek Hugo Brouwerhof*): dit initiatief is vanwege COVID-19 vertraagd en zal doorschuiven naar 2021. Vanuit het Huurderplatform Helpt Elkander is de vraag om hier ook het programma 'spelen en bewegen' bij te betrekken.

6.3 Meedoen

- [6.3a](#) (*bijdrage corporaties aan inclusieve samenleving*): Het overleg over de inclusieve samenleving krijgt invulling langs de lijn van de maatschappelijke dialoog die thans wordt uitgevoerd en de follow-up daarvan. Daarnaast kan het experiment 'ontmoetingsplek Hugo Brouwerhof' (6.2c) bijdragen aan het verbinden van wonen, werken en leren.

Behoudens het bovenstaande blijven de afspraken zoals opgenomen in de prestatieafspraken 2020 – 2024 Samenwerken aan bouwen, getekend op 3 december 2019, ongewijzigd.

Aldus overeengekomen te Nuenen op 30 november 2020 en per email geaccordeerd door:

FRAEY



Gemeente Nuenen

Namens het **College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Nuenen**
Mevrouw C. van Brakel, wethouder Ruimte



Namens **Woningstichting Helpt Elkander**
De heer T. Streppel, directeur-bestuurder



Namens **Huurdersplatform Helpt Elkander**
Mevrouw M. Klep



Namens **Woonbedrijf**
Mevrouw Ingrid de Boer, directeur-bestuurder



Namens **Stichting Huurdersvertegenwoordiging Woonbedrijf**
De heer J. Zegveld, voorzitter



Namens **Wooninc.**
Mevrouw A. Pijnenburg, directeur-bestuurder



Namens **Stichting Huurdersplatform Wooninc.**
De heer H. Schouten, voorzitter



Namens **Woonzorg Nederland**
De heer C. Van Boven, bestuurder