


Prestatieafspraken

2021

Prestatieafspraken 2022		 Gemeente Bergeijk	 Gemeente Bladel	 Gemeente Reusel-De Mierden
		2022	2022	2022
<b>1. NIEUWBOUW</b>				
<b>a. projecten</b>	<p>Planning Wooninc. (onder voorbehoud van goedkeuring financiering/borging/goedkeuring toezichhouders en evt bestemmingsplanwijziging en bezwaren)</p> <p>- Onderzoek: (ook van toepassing als er nog geen definitieve besluitvorming heeft plaatsgevonden)</p> <p>- Bouw/oplevering:</p> <p>Als uitgangspunten bij nieuwbouw geldt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dat bij elk project een afweging maakt welke product-markt-combinaties het best passend zijn (waarbij gedacht kan worden aan woningtype, exploitatietermijn, bouwstijl etc.);</li> <li>- dat nieuwbouwwoningen aansluiten bij de (seniore)concepten van Wooninc. die zijn gebaseerd op Woonkeur en aanvullende ervaringskennis, voor zover passend binnen de financiële kaders</li> <li>- bij nieuwbouwwontwikkelingen de doelgroep ouderen nadrukkelijk mee te nemen in de afweging, in het bijzonder als het gaat om senior geschikte locaties (centrum, dicht bij voorzieningen).</li> <li>- Aantal te realiseren woningen (DAEB)</li> <li>- Aantal toe te voegen woning (niet-DAEB)</li> <li>- Aantal te realiseren woningen in betaalbare segment (onder de tweede aftoppingsgrens) tot €663,-</li> <li>- Te realiseren Maatschappelijk vastgoed (DAEB)</li> </ul>			<p>Besluitvormig Busseltje staat gepland in 2022.</p>
<b>b. ontwikkelingen</b>	<p>Wooninc. is bereid om samen met collegacorporaties in de MRE-regio de mogelijkheden van het realiseren van een gestandaardiseerd woningtype(n), die meerdere woningcorporaties, op meerdere locaties in meerdere gemeenten, kunnen bouwen, renoveren of verduurzamen. Dit met als doel reductie van de stichtingskosten en het versnellen van het bouwproces. Vanuit het duurzaamheidspact in Eindhoven is hiermee reeds een begin gemaakt in samenwerking met de TU/e.</p>	ja	ja	ja
<b>c. grondposities</b>	Aankoop of verkoop van grondposities door Wooninc.	-	-	-
<b>d. grondprijzen</b>	Gemeenten brengen potentiële ontwikkellocaties in beeld om zo nieuwbouwkansen op de met name middellange en lange termijn (>5 jaar) te borgen.	-	-	-
<b>2. VERKOOP</b>	<p>Conform actueel grondprijzenbeleid gemeenten.</p> <p>Keuzes rondom verkoop worden gebaseerd op het strategisch voorraadbeheer van Wooninc. (waarin geldt dat verjonging van de woningvoorraad een belangrijke opgave is net zoals het creëren van aanbod voor middeninkomens).</p>			
	Aandeel te verkopen woningen	-	-	-
	Aandeel te liberaliseren woningen	-	-	-
	Het beleid tav verkoop van woningen wordt afgestemd op het moment dat de situatie zich voordoet.	ja	ja	ja
<b>3 KWALITEIT VAN WONINGEN</b>				
<b>a. regulier onderhoud</b>	Uitgaven aan regulier onderhoud (in € per woning per jaar)	€	2.123 €	1.700 €
<b>b. Woningverbetering</b>	Uitgaven aan woningverbetering	-	-	-
	Groot onderhoud 't Hof staat gepland in de periode 2023-2025			Groot onderhoud Korenbocht/Mariaalaan staat gepland in de periode 2026-2028
<b>4 DUURZAAMHEID VAN WONINGEN</b>				
<b>a. bestaande woningvoorraad</b>	<p>Onderzoek naar nieuwe ontwikkelingen, innovaties en best practices doet Wooninc. in het Duurzaamheidspact (Eindhoven). Bewezen methoden wordt breed toegepast in de portefeuille van Wooninc. en dus ook in de Kempengemeenten.</p> <p>Wooninc. ontwikkelt met behulp van menukaarten voor verduurzaming een verduurzamingsplanning voor de periode tot en met 2050. Deze planning is afgestemd op de onderhoudsopgave van Wooninc. en bij voorkeur ook op de opgaven van collegacorporaties om de druk op de markt te reguleren en mogelijk inkoopvoordeel te behalen. Daarnaast verduurzaamd Wooninc. op natuurlijke onderhoudsmomenten volgens het MJOB. De planning voor de komende 3 jaar is begin 2022 gereed, als eerste resultaat van Resultaat Gerichte Afspraken met aannemers.</p>	ja	ja	ja
<b>b. nieuwbouw</b>	De betaalbaarheid van woningen na verduurzaming is één van de voorwaarden waaraan Wooninc. de plannen toetst. De wijze waarop wordt eveneens uitgewerkt in de verduurzamings/onderhoudsplaning.	ja	ja	ja
<b>c. energieprestatie</b>	Daar waar Wooninc. nieuw bouwt wordt voldaan aan het bouwbesluit, waaronder geen gas aansluiting en ruime isolatie.	ja	ja	ja
<b>d. circulair bouwen</b>	Aandeel woningen label A/B	73%	47%	4%
<b>e. energiegelagde huurders</b>	Wooninc. onderzoekt als deelnemer in het Duurzaamheidspact Eindhoven op welke wijze circulaire toepassingen een rol kunnen krijgen in de onderhouds, renovatie en nieuwbouwoopgave. Succesvolle pilots worden Wooninc.-breed ingezet en dus toegepast bij nieuwbouw en (groot) onderhoud in de 11 gemeenten waar Wooninc. actief is.	ja	ja	ja
<b>f. samenwerking</b>	Stimuleren bewustworden door o.a. inzet van impacters en energieadviseurs	ja	ja	ja
	Samen met gemeenten, corporaties en huurders concrete aanpak bepalen voor verduurzaming van de bestaande voorraad, aan de hand van de transitievisie warmte.			Een ambtelijk overleg wordt gepland waarin het concept duurzaamheidsbeleid van Wooninc. besproken wordt.
<b>5 BESCHIKBAARHEID</b>				
<b>a. mutatiegraad</b>	<p>Volgens het principe van passend toewijzen worden woningen toegekend aan huurders. Wooninc. gaat uit van natuurlijke doorstroming vanuit de sociale huur.</p> <p>De gemeenten Bergeijk, Bladel en Reusel-de Mierden vragen om inzicht in o.a. actuele mutatiegraad, aantal reacties per woning, gemiddelde inschrijftijd, herkomst inschrijvers, zodat adequate sturing beter mogelijk is.</p>			
<b>b. (fysieke) toegankelijkheid</b>	<p>Passend toewijzen: aandeel huurtoeslaggerechtigden een woning toewijzen onder de aftoppingsgrenzen</p> <p>Fysieke toegankelijkheid is onderdeel van de woonconcepten van Wooninc. Daar waar een concept voor senioren van toepassing is, is de fysieke toegankelijkheid gewaarborgd.</p>	>95%	>95%	>95%
<b>6 BETAALBAARHEID</b>	Huurbeleid van Wooninc. is gebaseerd op een wettelijke basis en is afgestemd met SHW.			
<b>a. huurbeleid</b>	Aandeel woningen binnen de betaalbare voorraad (onder tweede aftoppingsgrens)	62%	83%	98%
	Aandeel toe te wijzen beschikbare sociale huurwoningen aan huishoudens met een realtief laag inkomen	>80%	>80%	>80%
<b>b. toeslagen</b>	Huurverhoging sociale huurwoningen per 1 juli conform uitgangspunten Sociaal Huurakkoord.	Maximaal inflatie	Maximaal inflatie	Maximaal inflatie
	WSZ, gemeenten en SHW trekken samen op in het zoeken naar mogelijkheden om onderbenutting van financiële tegemoetkomingen aan te pakken.			
<b>7 WONEN EN ZORG</b>				
<b>a. wooninitiatieven</b>	Afstemming met de zorgorganisatie vindt plaats daar waar sprake is van vastgoed dat met elkaar verbonden is, ter bespreking van betreffende complexstrategieën	Oktober - Hofhuys	Oktober - Kempenland	Oktober - Mariahof
		Scenario onderzoek ism Oktober, begin 2022 is inzichtelijk of het PVE van Oktober voor intramurale huisvesting mogelijk is binnen het bestaande casco en wat de vervolgstappen moeten zijn	Onderzoek naar ontvlechting gebouw ism Oktober. Dit onderzoek loopt in lijn met de ontwikkelingen van de nieuwbouw van Oktober	
<b>8 HUISVESTING SPECIFIEKE DOELGROEPEN</b>				
<b>a. woningtoewijzingsbeleid</b>	De woningtoewijzing valt onder beleidsvrijheid van de woningcorporatie. Hierbinnen volgt Wooninc. voor statushouders en urgenten de regionale huisvestingsverordening.			
<b>b. Statushouders</b>	Toewijzing conform toegewezen contingenten	ja	ja	ja
<b>c. Urgenten</b>	Toewijzing conform toegewezen contingenten	ja	ja	ja
<b>d. Senioren</b>	Seniorenwoningen worden toegewezen aan senioren op basis van inschrijfduur.			
<b>e. Overige specifieke doelgroepen</b>	Aantal woningen voor de doelgroep ouderen	173	70	86
	Voor overige specifieke doelgroepen is geen separaat beleid opgesteld.			
<b>9 LEEFBAARHEID</b>				
<b>a. Personeelskosten</b>	Bijdragen aan leefbaarheid (€ per woning) per jaar			
	Inzet huismeesters (aantal)	1	1	1
	Ondersteuning huurders- en bewonersorganisaties (aantal)			
<b>b. Uitvoering projecten</b>	Een deel van het leefbaarheidsbudget wordt per gemeente geïnvesteerd op basis van aandeel DAEB-woningen en de behoefte aan leefbaarheidsprojecten.	€	113 €	113 €
<b>c. Bewustwording veiligheid bewoners</b>	Workshops in seniorencomplexen	ja	ja	ja
<b>10 SAMENWERKING</b>				
<b>a. Huurders</b>	Stichting Huurdersplatform Wooninc. (SHW) is de samenwerkingspartner van Wooninc. In het bestuur van SHW zijn alle regio's vertegenwoordigd waar Wooninc. actief is, dus ook de Kempen. SHW adviseert het bestuur van Wooninc. gevraagd en ongevraagd op basis van een goede relatie.			
<b>b. Zorgpartijen</b>	Wooninc. neemt haar rol als seniorenhuisvester serieus. Dat betekent dat een actieve samenwerkingsrelatie met zorgpartijen wordt onderhouden. Dit vraagt actieve inspanning van beide. In de Kempen is deze samenwerking er en is er zowel vanuit Wooninc. als vanuit de zorgpartij aandacht om deze samenwerking verder te brengen. Het doel hiervan is een passend aanbod van sociale huurwoningen bieden in de combinatie van wonen en zorg voor mensen met een diverse zorgvraag.			
<b>c. Gemeenten</b>	Twee keer per jaar vindt bestuurlijk overleg plaats. Daarnaast is besproken dat het wenselijk is om twee keer per jaar een ambtelijk overleg te hebben over de ontwikkeling van beleid van Wooninc. in de Kempen. Het doel hiervan is om de verwachtingen van de gemeente en de mogelijkheden van Wooninc. beter op elkaar af te stemmen.			Bestuurlijk overleg over wonen, beschikbaarheid, betaalbaarheid en leefbaarheid heeft afgelopen twee jaar niet plaats gevonden. Na ambtelijke voorbereiding wordt het bestuurlijk overleg gepland.

<b>Prestatieafspraken 2022</b>	 Gemeente Bergijk	 Gemeente Bladel	 Gemeente Reusel-De Mierden
	2022	2022	2022