Prestatieafspraken 2017-2021

2018001041
11/01/2018

1. INLEIDING

Deze prestatieafspraken worden in algemene zin op hoofdlijnen beschreven en worden aangegaan voor de periode 2017 t/m 2021. Deze periode is tevens de periode van de Woonvisie.

Omdat de omgeving snel kan veranderen maken partijen in verband met monitoring jaarlijks aan de hand van een activiteitenkalender (in het derde kwartaal van ieder jaar) voor het daaropvolgende jaar SMART (specifiek, meetbaar, acceptabel, resultaatgericht en tijdgebonden) afspraken die nader inhoud geven aan en een afgeleide zijn van de prestatieafspraken op hoofdlijnen. Dit geeft tevens de mogelijkheid om nieuwe ontwikkelingen (o.a. wijziging in wetgeving) een plaats te geven.

Op basis van bovenstaande aanbevelingen zijn de prestatieafspraken 2017-2021 vormgegeven.

Woningstichting WSG heeft eveneens woningbezit in de gemeente Drimmelen. Daarnaast heeft WSG forse grondposities in o.a. de kernen Made en Lage Zwaluwe. WSG staat op het punt om delen van haar bezit onder te brengen bij andere corporaties, waaronder Woonvizier. Om deze reden is besloten om WSG niet actief te betrekken bij het opstellen van deze prestatieafspraken. De gemeente heeft naar WSG zienswijze ingediend over de sanering van WSG en over de verdeling Daeb Niet Daeb.

Deze overeenkomst dient te worden gezien als een uiting van wederzijds vertrouwen en respect waarin partijen de intentie uitspreken elkaar zoveel als mogelijk in hun verantwoordelijkheid te ondersteunen en waar mogelijk te faciliteren bij de uitvoering.

Ondertekend te Made op 18 december 2017,

WOONVIZIER

drs. B.J.A. Wouters
Directeur / bestuurder
Woonvizier

GEMEENTE Drimmelen

P.J.W. Stoop
Wethouder
Gemeente Drimmelen

WOONBELANG

H. Dudok
Voorzitter
Huurdersvereniging Woonbelang

1 KEUZES VOOR ONZE WOONTOEKOMST

Per thema uit de Woonvisie zijn de prestatieafspraken gerangschikt. Allereerst zijn de doelen overgenomen uit de Woonvisie, gevolgd door de concrete afspraken die tussen partijen gemaakt zijn. Het Volkshuisvestelijk bod 2017, Ondernemingsplan 2017-2020 en Strategisch Voorraad Beleid 2017 van Woonvizier hebben ten grondslag gelegen aan de concrete afspraken.

1.1 Beschikbaarheid

Doel/ wat?	planning	Rol Gemeente (met andere partij)
Beschikbaarheid		
Versnellen realisatie betaalbare huurwoningen	2017-2021	Beschikbaar stellen gemeentelijke woningbouwlocaties; afspraken Woonvizier over hun grondposities; transparantietool Aedes hanteren
Bevorderen doorstroming op de woningmarkt, minder goedkoop scheefwonen; aandacht voor inkomensmix in sociale huurwoningen	2017	Prestatieafspraken met Woonvizier, doorstroming stimuleren
Bewaken voldoende sociale huurwoningen	2017-2021	Prestatieafspraken met Woonvizier
Huisvesten vergunninghouders	2017-2021	Prestatieafspraken met Woonvizier
Gelijke slagingskansen doelgroepen (o.b.v. wachtduur)	2017-2021	Prestatieafspraken met Woonvizier

Nieuwbouw, verkoop en sloop van sociale huurwoningen
In de Woonvisie wordt in de periode van 2016 tot 2024 uitgegaan van een groei van het aantal woningen in de gemeente met 820. Hierin zijn 250 DAEB huurwoningen begrepen. Woonvizier heeft in het kader van haar Strategisch Voorraadbeleid (SVB) ook een eigen onderzoek uit laten voeren. De conclusie die hieruit getrokken kan worden is de toevoeging van maximaal 230 DAEB huurwoningen netto tot 2030.

Concreet maken partijen de volgende afspraken:

1. Woonvizier geniet de eerste voorkeur bij de bouw van huurwoningen binnen de goedkope en betaalbare sector. Woonvizier bouwt zoveel mogelijk voor de primaire doelgroepen.
2. De gemeente hanteert de grondprijzen en bijdragen volgens de Nota Kostenverhaal (herziening in 2017)
3. Woonvizier zal in de periode 2017-2021 150 DAEB huurwoningen realiseren mits hiervoor voldoende geschikte locaties beschikbaar komen. Het betreft concreet toevoeging van 100 DAEB huurwoningen en 50 DAEB huurwoningen ter compensatie van verkochte woningen. Hierin is rekening gehouden met onzekerheid omtrent de exacte groei van het aantal huishoudens (van onze doelgroepen). Enerzijds wordt rekening gehouden met krimp van de bevolking waarin groei van arbeids- en asielmigratie een onzekere factor vormt. Anderzijds wordt rekening met groei van het aantal huishoudens door een verregaande gezinsverdunning. Voor de periode 2017-2018 staan de volgende projecten op het programma:
   - In 2017 is Woonvizier gestart met de nieuwbouw van de Nieuwe Ganshoek in Lage Zwaluwe ter vervanging van het verouderde woon-zorgcomplex De Ganshoek. Eind 2018 levert Woonvizier in een beschutte woonvorm 24 PG-eenheden, circa 40 seniorengeschikte huurappartementen en een ontmoetingsruimte op.

- Medio 2017 is het aangrenzende bestaand aanleuncomplex (18 appartementen) gerenoveerd en verduurzaamd en aangepast aan de (zorg)eisen van deze tijd.
- Vervolgens zal Woonvizier Ganshoek fase 2 ter hand nemen voor het ontwikkelen van 14 levensloopbestendige huurwoningen voor alle doelgroepen (waaronder senioren en starters). Hiertoe zal Woonvizier eerst de grond moeten verwerven (van WSG).
- In het Plan de Repel zullen 19 sociale huurwoningen[1] worden gerealiseerd.
- Nieuwbouw rondom de Markstraat in Terheijden, ongeveer 18-20 woningen.

4. Op korte termijn zullen de partijen een plannings-en taakverdelingstabel ontwikkelen voor deze en andere geschikte locaties voor nieuwbouw. Hierbij concentreert Woonvizier zich voornamelijk op de kernen Terheijden, Made en Lage Zwaluwe.
5. De gemeente zal locaties ter overname beschikbaar stellen aan Woonvizier, voor het realiseren van nieuwe huurwoningen. Te denken valt aan:
   - Romboutstraat in Made; mogelijkheid van ongeveer 12 huurwoningen.
   - Antwerpsestraat, nabij bezit van Woonvizier. Woonvizier heeft interesse in deze locatie.
   - E-veld in Terheijden: mogelijkheid van ongeveer 10-15 sociale huurwoningen. Gemeente zal daarnaast cradle-to-cradlewoningen, dure huur en goedkope koop / CPO-project (laten) ontwikkelen (totaal ongeveer 30 woningen).
   - Deel grond Puzzelbad in Terheijden, grenzend aan de Markstraat; aantallen huurwoningen volgen in 2018 en geldt alleen als blijkt dat verkleining van het zwembadterrein gewenst is en huidige geluidwal/groenwal kan worden aangepast.
   - Grond bij de huurwoningen aan de Olmhof (inspanningsverplichting).
6. Momenteel onderzoekt Woonvizier de mogelijke overname van huurwoningen, woonwagens, zorgvastgoed en bedrijfsonroerendgoed in de gemeente Drimmelen van WSG. Dit in het kader van de mogelijke sanering van WSG. In dit proces zijn en worden ook de gemeente en Woonbelang betrokken. Dit kan leiden tot een mogelijke overname in 2018. Deze overname wordt door partijen niet gezien als toevoeging van aantallen sociale huurwoningen. Wel levert Woonvizier op deze wijze een bijdrage aan de sanering van WSG, die ten goede komt aan de lokale volkshuisvesting.
7. Gemeente zal in overleg treden met Woonvizier om ook de standplaatsen van de woonwagens in de Vogelstraat in Wagenberg over te nemen. Uitgangspunt is dat er sprake is van een reguliere woonsituatie (geen huurachterstand, geen handhavingsachterstand, geen achterstallig onderhoud).
8. Woonvizier heeft in haar verkoopbeleid ruim 200 woningen aangewezen voor verkoop in de gemeente Drimmelen. Jaarlijks is de verkoop van circa 12 woningen gepland. Aan de hand van het daadwerkelijk aantal, zullen aanvullende nieuwbouwaantallen worden afgesproken. Jaarlijks rapporteert Woonvizier aan de gemeente de verkoopcijfers, informatie over de koper (zittende huurder; starter; inwoner van de gemeente) en de staat van de woningen waarin deze zich bij verkoop bevinden in het kader van duurzaamheid. Ook zal jaarlijks aangegeven worden waar vervangende nieuwbouw gerealiseerd gaat worden (aantallen landen in het nieuwbouwprogramma van Woonvizier). Zie ook punten 17, 25 en 26.
9. Gemeente gaat actief toetsen of marktpartijen huurwoningen in het dure segment in de markt willen zetten (van € 711 tot ongeveer € 900 per maand). Mocht dit niet het geval zijn, dan zal de gemeente in overleg treden met partijen om deze categorie woningen te kunnen realiseren.
10. Gemeente bezit grond in Lage Zwaluwe (voormalig Willibrordusschool). Gemeente is bereid deze locatie op korte termijn niet in te zetten voor permanente woningbouw. Wel overweegt de gemeente deze locatie in te zetten voor een tijdelijk woningbouwconcept

[1] In totaal worden zo 35 huurwoningen toegevoegd in Lage Zwaluwe, conform de woonvisie: 2 bij de Olmhof, 14 bij de Ganshoek fase 2 en 19 in de Repel.

voor diverse doelgroepen. Bijvoorbeeld tot het woningbouwproject Ganshoek fase 2 is opgeleverd.

Huisvesten vergunninghouders

11. Woonvizier reserveert maximaal 10% van de vrijkomende woningen voor de huisvesting van vergunninghouders (statushouders). Indien de grens van 10% wordt bereikt zullen partijen nadere afspraken maken. Partijen onderzoeken samen alternatieven (bijvoorbeeld particuliere verhuur). Woonvizier is bereid, binnen de kaders van wet- en regelgeving, haar expertise in te zetten ten behoeve van beheer voor derden.
12. Gemeente draagt zorg voor tijdige betaling van de uitkering aan vergunninghouders (begin van de maand), zodat vergunninghouders tijdig de huur kunnen betalen. De gemeente en Woonvizier leveren een inspanning om huurachterstand te voorkomen.

Gelijke slagingskansen doelgroepen

13. Jaarlijks vindt terugkoppeling plaats van de slagingskansen van de doelgroepen die op zoek zijn naar een sociale huurwoning. Hiervoor zal de analyse van Klik voor Wonen gedeeld worden met partijen. Woonvizier zorgt voor voldoende aanbod voor de verschillende huishoudens (1-2 persoonshuishoudens, ouderen, gezinnen) en voor mensen die anderszins niet in huisvesting kunnen voorzien, zoals (ex-)psychiatrisch patiënten, mensen met een beperking of zorgvraag.

14. De gemeente zal het 'Marktonderzoek naar de effectieve vraag binnen de Subregio Breda' (het Fakton-onderzoek) nogmaals laten uitvoeren binnen de periode 2017-2021 voor de monitoring van de gegevens en de gegevens ter beschikking stellen aan partijen.

Bestaande bouw

15. Woonvizier bezit 2.541 huurwoningen uit de DAEB-voorraad en 6 woningen in de niet-DAEB-voorraad (per 1-1-2017). De maandelijkse huurprijzen van minimaal 75% van de huurwoningvoorraad van Woonvizier zullen op of onder de aftoppingsgrenzen aangeboden worden en passend worden toegewezen (bij wetgeving vastgelegd).

1.2 Betaalbaarheid

Doel/ wat?	planning	Rol Gemeente (met andere partij)
Betaalbaarheid		
Betaalbaarheid wonen lage inkomens bewaken (bijstand en sociale huurders)	2017	Betaalbaarheidsstandaard ontwikkelen, Nibud normen
Bewaken betaalbaarheid voor lage inkomens	2017-2021	Prestatieafspraken woningcorporatie
Doorstroming woningmarkt bevorderen	2017-2021	Faciliteren waar mogelijk, meedenken
Opzetten Communicatietraject Woonlasten, zie ook duurzaamheid en communicatie	2018	Samen met woningcorporatie, makelaar

16. De totale huursom van Woonvizier (stijging totale huurverhoging inclusief huurharmonisatie vrijkomende woningen) stijgt jaarlijks met niet meer dan overeengekomen percentage volgens wettelijke bepalingen en het Woonakkoord (Aedes en Woonbond);

- Woningen met een huurprijs onder 80% van de maximale toegestane huur krijgen tot 1-7-2018 maximaal een huurstijging gelijk aan het inflatiepercentage + 2,5%. Woonvizier heeft de streefhuren van haar woningen vastgesteld op gemiddeld 70% van maximaal redelijk. Hiermee blijft voldoende passend aanbod beschikbaar voor de primaire doelgroepen. 81% Van de DAEB huurwoningen heeft een huurprijs onder de aftoppingsgrenzen (2017: € 592,55 voor 1 en 2 persoonshuishoudens en € 635,05 voor 3 of meerpersoonshuishoudens).
- In 2017 maken de partijen afspraken over het meerjarenhuurbeleid en jaarlijks maken we afspraken omtrent de huursomstijging in het betreffende jaar.

17. Er is veel aandacht voor huishoudens die met een te hoog inkomen in een sociale huurwoning wonen ("scheefwoners"). Naar schatting 20 tot 30% van de huurders woont scheef (peildatum 2015). Woonvizier zet geen offensief beleid in om deze huurders tot verhuizen te bewegen, wel zal ze mogelijke instrumenten die stimulerend kunnen werken inzetten. Woonvizier probeert door bijvoorbeeld verkoop van bestaande huurwoningen deze groep te verleiden een woning te kopen. Gemeente zou graag zien dat Woonvizier een grotere inspanning levert om scheefwoners te verleiden tot verhuizen. Partijen zullen in 2018 over dit thema in gesprek gaan over dit onderwerp: welke groep betreft het, hoe groot is de groep en zijn er eventuele oplossingen om doorstroming te bevorderen.
18. Woonvizier blijft de beleidsruimte benutten om respectievelijk 10% toe te kunnen wijzen aan de middeninkomens tot € 38.000 en 10% aan de hogere inkomens. Aanvullend hanteert Woonvizier voor een aantal woningen een zogenaamd tweeprijzenhuurbeleid. Dit betekent dat bij toewijzing het inkomen van het huishouden dat in aanmerking komt voor die woning de definitieve huurprijs bepaalt.
19. Woonvizier geeft goede voorlichting en maakt duidelijke betalingsafspraken en regelingen met huurders met huurachterstanden, door actieve schuldhulpverlening en de inzet van budgetcoaches. Woonvizier en de gemeente starten samen met Surplus een pilot "outreachende" (schuld)hulpverlening. Dit is gericht op (vrijwillige) inzet van een professionele hulpverlener voor huurders met huurachterstanden of instabiel betalingsgedrag.
20. Woonvizier zal zich maximaal inspannen om huisuitzettingen te voorkomen.
21. Gemeente, Woonvizier en Woonbelang gaan met andere partijen in overleg over een Betaalbaarheidsstandaard om de betaalbaarheid van het wonen voor lage inkomens te bewaken (Nibudnormen?).
22. De gemeente streeft naar een beperking van de verhoging van gemeentelijke heffingen die de woonlasten beïnvloeden.

Achtervang borgbare investeringen

23. De gemeente kent reeds een generieke achtervangovereenkomst met het WSW, die Woonvizier in staat stelt onder WSW-borging leningen aan te trekken voor investeringen op het grondgebied van de gemeente, die voor borging in aanmerking komen. Woonvizier kan mede hierdoor instaan voor een ruime mate van betaalbaarheid van de woningvoorraad. De overeenkomst met WSW eindigt op 31-12-2017. De gemeente zal deze generieke achtervangovereenkomst continueren. Woonvizier continueert de afgegeven vermogensbeklemming (obligo).

1.3 Duurzaamheid

Doel/ wat?	planning	Rol Gemeente (met andere partij)
Duurzaamheid		
Actief EPA label promoten met energielast per label, verbinden duurzaamheid en woonlasten	2017	Communicatietraject opzetten met bijdragen woningcorporatie, makelaar, marktpartijen
Nieuwbouw minimaal EPC=0 (energieneutraal); maar bij voorkeur NOM en zonder gas	2017-2021	Voorrang voor meest duurzame projecten. Een korting op bijdrage RO is te overwegen voor alles wat verder gaat dan energieneutraal.
Streven iedereen naar label B (= Energie-index van 1,4)	2018	Onderzoeken om duurzaamheids-lening (bij bijvoorbeeld minimaal 2 labelstappen) beschikbaar te stellen. Met Duurzaam Drimmelen extra isolatieprojecten opstellen.
NOM project in bestaande woningvoorraad	2018	Faciliteren kennis en prestatieafspraak woningcorporatie, andere verhuurder of eigenaren

Verduurzamen van bestaand bezit en duurzame nieuwbouw

24. Woonvizier gaat de in het landelijke Energieakkoord vastgelegde duurzaamheiddoelstelling, een gemiddelde Energie-index van 1,25 (Energielabel B) voor de totale woningportefeuille in 2021 realiseren. Naast energiebesparing is ook het terugdringen van de uitstoot van CO2 een belangrijk thema. Gebouwen in Nederland zijn met 35% de grootste bron van CO2 uitstoot. Landelijk wordt gestreefd in 2050 het gebruik van fossiele brandstoffen voor verwarming van gebouwen volledig geëlimineerd te hebben en hiermee een CO2 arme gebouwde omgeving te realiseren. Ook Woonvizier gaat zich hiervoor inzetten.
25. Ook woningen die verkocht worden door Woonvizier, zullen minimaal voorzien zijn van een energie-label.(is wettelijk verplicht) Daarnaast worden kopers actief geïnformeerd over het energieloket, zodat de kopers weten waar ze terecht kunnen met vragen over het verduurzamen van hun nieuwe woning.
26. Kopers van voormalige huurwoningen kunnen meeliften op complex-aanpak als het gaat om verbeteren en verduurzaming van de woning.
27. Partijen blijven actief samenwerken met de gemeenschapscoöperatie Duurzaam Drimmelen.
28. Woonvizier zal een pilot starten met nul-op-de-meterwoningen[2].
29. Woonvizier kiest in de nieuwbouw- en beheerplannen voor energiezuinige installaties en duurzame materialen. De nieuwbouwplannen zullen voldoen aan de actuele duurzaamheidseisen en woningen zullen niet aangesloten worden op gas.
30. Woonvizier volgt innovatieve ontwikkelingen op het gebied van duurzaamheid en onderzoeken en past eventueel het gebruik van duurzame energiebronnen toe.
31. Woonvizier en de gemeente zullen aandacht besteden aan voorlichting aan bewoners over energiebewust woongedrag; in dit kader zal Woonvizier bij mutatie de Energie-index vermelden vanaf 2019[3].
32. Investeringen in duurzaamheid hebben consequenties voor de huurprijzen. Hiertoe hebben Aedes en de Woonbond in 2014 de Woonlastenwaarborg opgesteld. Het is een instrument om huurders het vertrouwen te geven dat energiebesparende

[2] Zie Ondernemingsplan: minimaal 1 vernieuwende pilot realiseren; is verder niet gedefinieerd wat dat is.
[3] Zie Ondernemingsplan

maatregelen werkelijk tot lagere woonlasten leiden. Ook Woonvizier hanteert deze Woonlastenwaarborg bij realisatie van energiebesparende maatregelen.

33. Gemeente is voornemens vanaf 2018 een Duurzaamheidslening ter beschikking te stellen voor mensen die hun huis willen verduurzamen (na instemming door de Raad). Ook huurders die een woning kopen van Woonvizier kunnen hier gebruik van maken (zie punt 25).
34. De gemeente zal op verschillende manieren faciliteren en burgers activeren en uitdagen om voor energiezuinigheid te gaan; er zal voldoende (communicatie)budget worden vrijgemaakt om deze doelstellingen uit de woonvisie te realiseren. Woonvizier en andere partijen (makelaars, marktpartijen) zullen hierin optrekken met de gemeente, om een breder draagvlak te creëren en van elkaar te leren.

1.4 Woonkwaliteit

Doel/ wat?	planning	Rol Gemeente (met andere partij)
Woonkwaliteit		
Klantgericht bouwen en maatwerk stimuleren	2017-2021	CPO stimuleren en faciliteren
Verbeteren woonomgeving/ kwaliteitsimpuls bestaande wijken	2017-2021	Prestatie afspraken woningcorporaties, planning openbare werken koppelen aan wonen
Nieuwbouw onderscheidend maken	2017-2021	Uitgangspunten bij nieuwbouw-plannen: levensloopbestendig, veilig wonen, flexibel, minimaal energieneutraal en ruimtelijke kwaliteit
Actieve voorlichting diverse woonvraagstukken	2017	Onderzoek naar opzetten "centrum voor wonen" met marktpartijen
Bestaande woningvoorraad levensloopbestendiger maken	2017-2021	Prestatie afspraken woningcorporaties, kennis domotica organiseren, Blijverslening verstrekken

35. Woonvizier legt het accent in haar nieuwbouwprogramma op nultredenwoningen, geschikt voor senioren. Deze woningen zijn ook geschikt (te maken) voor andere personen met een beperking.
36. Woonvizier zet zich in om de bestaande voorraad aan te passen waar mogelijk en waar de behoefte bestaat, zodat senioren langer in hun bestaande huurwoning kunnen blijven wonen. Vanaf 2016 is er budget gereserveerd om maximaal 20 woningen per jaar aan te pakken op aanvraag. Tot 2030 denkt Woonvizier ongeveer 280 woningen aan te pakken. Woonvizier zal dit monitoren en terug koppelen naar partijen. Naast deze individuele vragen worden badkamer, toilet en/of keuken ook aangepast op verzoek van de huurder bij het zogenaamde clusteronderhoud (planmatig onderhoud) of bij mutatie. Denk hierbij aan het vergroten van de badkamer en het plaatsen van een tweede toilet op de verdieping. Hierdoor zijn de woningen meer geschikt voor het verlenen van zorg in 2021. Terugkoppeling over de aantallen volgt in de monitoring.
37. Gemeente neemt het voortouw om de mogelijkheden van een 'centrum voor wonen' te onderzoeken, conform de Woonvisie 2017-2021.
38. Begin 2018 zal er overleg plaatsvinden tussen gemeente en Woonvizier over het beleid reststroken van de gemeente. Doel is om tot overeenstemming te komen over de reststroken. Vooraf aan dit gesprek zal duidelijk zijn hoeveel huurwoningen een reststrook in gebruik hebben (geregistreerd of ongeregistreerd).
39. Woonvizier gaat de participatie met de huurders verbeteren door een brede groep huurders actief te betrekken bij haar activiteiten. Hiervoor zullen nieuwe / andere

communicatie- en participatievormen worden ingezet. De verbetering zal gemeten worden tijdens de eerstvolgende visitatie.

40. Woonvizier gaat een Klantvisie opstellen waarin haar klanten in kaart gebracht worden en de (verschillende) eisen die dat aan haar dienstverlening en communicatie stelt.

1.5 Transformatie / herstructurering

Doel/ wat?	planning	Rol Gemeente (met andere partij)
Transformatie		
Transformatie bij leegstand faciliteren	2017-2021	Snelle medewerking aan verzoeken verlenen. Bouwvolume van 150 woningen beschikbaar voor herontwikkeling in alle prijsklassen

41. De gemeente zet zich in om snelle medewerking te verlenen aan verzoeken tot transformatie.
42. De gemeente zal bij transformatie van eigen panden bij voorkeur de bestemming naar huurwoningen onderzoeken, zoals het pand aan de Zuideindsestraat in Made voor herstructurering naar ongeveer acht huurwoningen.
43. Woonvizier treedt tijdig in overleg met de gemeente over herstructurering. Met name over het woningtype, de huurprijscategorieën, de bouwwijze (duurzaamheid) en de doelgroep(en) waarvoor gebouwd gaat worden.
44. Uitgangspunt bij herstructurering is dat Woonvizier, in overleg met bewoners, een sociaal plan opstelt, waarbij het Overkoepelend reglement inzake Sloop, renovatie en (groot) onderhoud 2017 van Woonvizier als basis geldt.
45. Woonvizier zal Woonbelang betrekken bij herstructureringsprocessen en het maken van afspraken met bewoners.
46. Woonvizier verwacht in de periode 2017 tot en met 2021 vier huurwoningen te gaan slopen, te weten in de Olmhof te Lage Zwaluwe, samen met aankoop van snippergroen zullen dan zes levensloopbestendige woningen terug gebouwd kunnen worden[4].
47. Woonvizier zal in de looptijd van de prestatieafspraken starten met een onderzoek naar herstructurering van de duplexwoningen aan de Prinsenpolderstraat.

1.6 Leefbaarheid

Doel/ wat?	planning	Rol Gemeente (met andere partij)
Leefbaarheid		
Investeren fysieke buurtverbetering, woonomgeving veiliger maken met onderdelen PKVW	2017-2021	Extra opnemen in jaarlijkse begroting openbare werken en planning koppelen aan meerjarenplanning Woonvizier
Bevorderen leefbaarheid bij huurwoningen	2017-2021	Prestatieafspraken woningcorporatie

48. Partijen willen hun bijdrage blijven leveren aan de diverse netwerkoverleggen en het project Dorpsgericht Werken. Ook continueren we onze inzet in het project Buurtbemiddeling.
49. Woonvizier start samen met de partners, een integrale visie en aanpak op voor de woningen in de Nachtegaalstraat en omgeving.
50. Alle partijen nemen actief deel aan de periodieke wijkschouwen, diverse overleggen en wijkspreekuren. In de periode van de prestatieafspraken zullen partijen een pilot

[4] Zie Ondernemingsplan

starten in één van de dorpen. Deze pilot is kleinschalig en gericht op het ontwikkelen van wijk- of dorpsstrategie in het verlengde van de verdere operationalisatie van het SVB van Woonvizier

51. Bij de zorg voor de woonomgeving is het uitgangspunt dat de gemeente als eerste verantwoordelijk is voor de inrichting van de woonomgeving. Woonvizier draagt bij aan de leefbaarheid in de buurten en wijken waar haar woongelegenheden zijn gevestigd. Hierover vindt afstemming plaats over initiatieven voor verbeteren van de leefbaarheid en worden prioriteiten in onderling overleg vastgesteld. De gemeente blijft hierbij primair verantwoordelijk. Projectplanning wordt in minimaal 2-jaarlijks overleg afgestemd tussen Woonvizier en de gemeente.
52. Zelfs indien gemeente en Woonvizier gezamenlijk de woonomgeving beheren blijft eenieders verantwoordelijkheid bestaan voor een zo hoog mogelijk maatschappelijk rendement en sociale veiligheid.
53. De gemeente en Woonvizier zullen de betrokken bewoners betrekken bij de ontwikkeling van de plannen voor de woonomgeving.
54. De gemeente en Woonvizier stemmen werkzaamheden op het vlak van woningverbetering, verbetering van de woonomgeving (waaronder werkzaamheden aan straten en riolering door gemeente) met elkaar af, met als doel de overlast voor de bewoners te beperken en onnodig kosten te voorkomen.

1.7 Langer thuis wonen

Doel/ wat?	planning	Rol Gemeente (met andere partij)
Langer thuis wonen		
Levensloopbestendiger maken (bestaande) woningvoorraad (330 woningen)	2017-2021	Woonscans via Wonen met Gemak inschakelen; prestatieafspraken met woningcorporatie; Blijverslening aanbieden
Verzorgd wonen voor 50 woningen mogelijk maken	2017-2021	Afspraken met zorgpartijen en/ of woningcorporaties
Terugdringen vereenzaming in de woning	2018	Organiseren bijeenkomsten in samenwerking met o.a. woningcorporatie en zorgpartij en SWO (www.swodrimmelen.nl/node/720) (www.langerthuisineigenhuis.com)
Geschikt wonen in juiste woning bevorderen	2017-2021	Doorstroming bevorderen, indien passend bij bewoner
Gebiedsgericht samenwerken	2017-2018	Samenwerking met diverse partijen organiseren

55. Woonvizier investeert in aanpassing van de bestaande woningen, zodat deze meer levensloopbestendig worden. De mate van geschiktheid en de aanpassingsmogelijkheden variëren. De grootste behoefte is gericht op het geschikt maken voor mensen die slechter ter been worden (wandelstok- en rollatorgeschikt). De ingrepen worden uitgevoerd bij mutatie of op verzoek van zittende huurders (maatwerk). Het gaat bijvoorbeeld om het verwijderen van drempels, het vergroten van badkamers ten behoeve van meer bewegingsvrijheid en plaatsen van een tweede toilet op de bovenverdieping. Op deze wijze kunnen (eventueel in combinatie met een traplift) deze woningen tot op hoge leeftijd bewoond blijven, ook als sprake is van beperkingen bij de bewoner.
56. De huidige behoefte aan seniorenwoningen die in enige mate geschikt zijn bedraagt 2.970 woningen. Momenteel bezit Woonvizier circa 864 huurwoningen die senioren geschikt zijn (bijna 30% van de behoefte) en zijn er ongeveer 280 woningen aan te

pakken (zie 36). Als gevolg van de vergrijzing groeit de totale behoefte in 2020 tot circa 3.290 woningen. Woonvizier zal nogmaals de voorraad tegen het licht houden om te onderzoeken welke aanpassingen in bestaande voorraad nog meer mogelijk zijn. In de lange termijn vastgoedstrategie beoogt Woonvizier een transitie waardoor het aandeel senioren geschikte woningen toeneemt.

57. Woonvizier zal in 2018 starten met de Wonen met Gemak scans.
58. Partijen gaan de huurders beter informeren over ontwikkelingen in wonen en zorg, de mogelijkheden van woningaanpassingen en het beleid. Goede initiatieven zoals de inzet van vrijwilligers voor Klussendiensten en voorlichting aan woningeigenaren via het project Wonen met Gemak zal Woonvizier aan blijven bieden aan haar huurders.
59. Gezamenlijk gaan partijen zich inzetten om vereenzaming terug te dringen. Partijen sluiten aan bij bijeenkomsten, in samenwerking met SWO.
60. Gezamenlijk gaan partijen onderzoeken hoe ze verzorgd wonen voor ongeveer 50 woningen mogelijk kunnen maken samen met een zorgorganisatie. Onder verzorgd wonen wordt verstaan: woningen geschikt voor senioren, waarbij gebruik kan worden gemaakt van verpleging en verzorging vanuit een nabijgelegen zorgsteunpunt.
61. Partijen leveren maatwerk om senioren die dat willen, te laten doorstromen naar een meer geschikte woning. Denk hierbij aan advies, eventuele hulp bij verhuizing en dergelijke.
62. Partijen zullen samen met de zorgpartijen een integrale visie op gebied van wonen, zorg en welzijn opstellen en integreren (2018). Zo ontstaat er een goed integraal overzicht van de huidige en toekomstige vraag en aanbod van wonen, zorg/welzijn en buitenruimte, waarop gezamenlijk gestuurd kan worden.
63. De gemeente heeft vanaf 2020 een integrale opgave voor beschermd wonen / maatschappelijke ondersteuning: mensen die tijdelijk in crisisopvang of andere zorginstellingen hebben gewoond i.v.m. psychische problemen (al dan niet tijdelijk) die gaan verhuizen naar beschermd wonen. Er zal dan behoefte ontstaan aan kleine, betaalbare wooneenheden, al dan niet met ondersteuning. In welke vorm en hoe dit georganiseerd zal worden, is nu nog niet bekend. Het zal in de loop van de prestatieafspraken verder ontwikkeld worden. Momenteel vindt deze opvang veelal in de stad plaats, vanaf 2020 zullen alle gemeenten hiervoor verantwoordelijk zijn. Partijen houden rekening met deze ontwikkelingen en zullen hier te zijner tijd met elkaar in overleg treden. Als het nodig is maken partijen tussentijds nadere (maatwerk)afspraken voor specifieke groepen.

2 PROCESAFSPRAKEN

2.1 Transparantie

Partijen hechten aan transparantie over hun onderlinge afspraken, waar gepaste vertrouwelijkheid geen rol speelt. Deze afspraken hebben daarom een openbaar karakter.
Daarnaast zal Woonvizier via het Transparantietool van Aedes inzage geven in haar volkshuisvestelijke doelen en de knoppen waaraan gedraaid kan worden om de doelen te verwezenlijken.

2.2 Monitoring

Partijen zullen zeker jaarlijks, of op aangeven van een der partijen, de voortgang en actualiteit van deze afspraken monitoren. Waar nodig zullen partijen de afspraken aanpassen aan gewijzigde omstandigheden en inzichten. De resultaten daarvan zullen eveneens openbaar zijn.

2.3 Overlegstructuur

Minimaal twee maal per jaar zal overleg plaatsvinden op bestuurlijk niveau tussen de partijen, onder de noemer van 'Bestuurlijk Overleg'. Ook is er structureel overleg op ambtelijk niveau met de corporatie.

2.4 Begrippen, definities en afkortingen

Definities conform de woonvisie 2017-2021, tenzij anders vermeld in deze prestatieafspraken. Belangrijkste definities:

Goedkope huurwoning: huurwoning met een huur beneden de aftoppingsgrens van de huurtoeslag. Indien de woning bestemd is voor 1 of 2 personen, geldt de aftoppingsgrens voor 1- of 2-persoonshuishoudens, anders geldt de grens van 3- of meerpersoonshuishoudens.

Levensloopbestendige woning: woning met alle voorzieningen (woonkamer, badkamer, toilet, keuken en minimaal één slaapkamer) bereikbaar zonder trap. Ook wel geschikte woning genoemd of levensloopgeschikt.

Prijscategorieën koop en huur

Toewijzingsgrens

- Woningcorporaties moeten ten minste 90 procent van de vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan mensen met een inkomen tot 41.056 euro.
- Per 1 januari 2018 moet ten minste 80 procent van de vrijkomende sociale huurwoningen gaan naar huishoudens met een inkomen tot 36.798 euro.
- Van de vrijkomende sociale huurwoningen kan dus ten hoogste 10 procent worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tussen 36.798 en 41.056 euro.

Liberalisatiegrens en aftoppingsgrenzen

- De liberalisatiegrens (de grens die bepaalt of een woning in de sociale of vrije sector valt) ligt net als voorgaande jaren op 710,68 euro.
- Dit bedrag is ook de maximale huurgrens om in aanmerking te komen voor huurtoeslag.
- Voor jongeren onder 23 jaar mag de maandhuur in 2018 maximaal 417,34 euro zijn om huurtoeslag te kunnen krijgen. In 2017 was dat 414,02 euro.
- Is de huur hoger dan 417,34 euro? Dan hangt het af van de leeftijd en huishoudenssamenstelling van een huurtoeslagontvanger wat hij boven dat bedrag nog vergoed krijgt. Daarbij hanteert de overheid de zogenaamde aftoppingsgrenzen. De lage aftoppingsgrens voor een- en tweepersoonshuishoudens bedraagt 597,30 euro per 2018 (was 592,55 euro in 2017). De hoge aftoppingsgrens voor drie- of meerpersoonshuishoudens wordt 640,14 euro (was 635,05 euro in 2017).

Koopgrenzen

- Goedkope koop: verkoopprijs woning tot € 185.000
- Betaalbare koop: verkoopprijs woning tussen € 185.000 en € 275.000
- Dure koop: verkoopprijs woning vanaf € 275.000

Tabel uit woonvisie: toe te voegen nieuwbouw in de periode 2016-2024. Totaal toe te voegen woningen: 820[5]. Deel is hier al van gebouwd in 2016 en 2017 (tot 1-12-2017).

Kern	Prijssegment	Aantal woningen	Reeds gebouwd vanaf 2016	Door Woonvizier gerealiseerd
Made	Sociale huur	125	1	
	Dure huur	75		
	Goedkope koop	45	3	
	Middeldure koop	75	44	
	Dure koop	70	68	
	Totaal Made	***390***	*95*	
Terheijden	Sociale huur	60	16	16
	Dure huur	40		
	Goedkope koop	30		
	Middeldure koop	35		
	Dure koop	30		
	Totaal Terheijden	***195***	*16*	
Lage Zwaluwe	Sociale huur	35		
	Dure huur	20	5	
	Goedkope koop	30		
	Middeldure koop	25	7	
	Dure koop	25	1	
	Totaal Lage Zwaluwe	***135***	*13*	
Hooge Zwaluwe	30 woningen		8	8
Wagenberg	55 woningen		6	5
Drimmelen	15 woningen			
Uitsplitsing naar categorie in Hooge Zwaluwe, Wagenberg en Drimmelen	Sociale huur	30	5	
	Dure huur	15		
	Goedkope koop	15	4	
	Middeldure koop	15	4	
	Dure koop	25	1	
	Totaal Hooge Zwaluwe, Wagenberg en Drimmelen	***100***	*13*	
Totalen gemeente Drimmelen	Sociale huur	250	22	21
	Dure huur	150	5	
	Goedkope koop	120	7	4
	Middeldure koop	150	55	4
	Dure koop	150	70	
	Totaal gemeente Drimmelen	*820*	*159*	*29*
Leegkomende gebouwen, herbestemming, transformatie	150 woningen zijn reeds verwerkt in de diverse prijssegmenten			

[5] Volgens nieuwste cijfers van Provincie (mei 2017) kunnen in de periode 2017-2024 690 woningen worden toegevoegd, dit is 31 woningen minder dan het uitgangspunt van de woonvisie. Door het geringe aantal doen wij hier geen aanpassing aan de aantallen te bouwen woningen in bovenstaand overzicht.