

PRESTATIE OVEREENKOMST

tussen

l'escaut woonservice

Zeeuwlant

Huurdersvereniging l'escaut

Stichting huurdersbelangen Zeeuwlant

gemeente Vlissingen

2020



Inleiding

Voor u ligt een vijf-partijen 'Prestatieovereenkomst', welke de 'Prestatieovereenkomst 2016 – 2019' vervangt. Deze Prestatieovereenkomst is in gezamenlijkheid opgesteld door l'escaut woonservice, Zeeuwland, Huurdersvereniging l'escaut, Stichting Huurdersbelangen Zeeuwland en de gemeente Vlissingen, hierna gezamenlijk te noemen 'Partijen'.

- **Doel Prestatieovereenkomst**

Sinds 1 juli 2015 is de Woningwet 2015 van kracht. De wet waarborgt de uitvoering van de kerntaak van woningcorporaties, namelijk zorgen dat mensen met een laag inkomen (\leq € 38.035,- /jaar, prijspeil 2019) en/of mensen die niet zelfstandig in hun huisvesting kunnen voorzien (gezamenlijk te noemen 'de doelgroep') goed en betaalbaar kunnen wonen.

Onderdeel van de Woningwet is een betere aansluiting van de prestaties van corporaties op het lokale volkshuisvestingsbeleid, door een cyclus van woonvisie, het maken van prestatieafspraken en het activiteitenoverzicht (het bod op de woonvisie). Samenwerking – vanuit ieders eigen rol – is hierbij een belangrijk uitgangspunt.

Deze prestatieovereenkomst is hier resultaat van en benoemt onze gezamenlijke visie en bijdragen (prestaties) aan de volgende vijf thema's:

- Beschikbaarheid van woningen
- Betaalbaarheid van woonlasten
- Energie en duurzaamheid
- Inzet in wijken en buurten
- Sociaal maatschappelijke opgaven en zorg

- **Jaarlijks bod op de woonvisie**

De benoemde prestaties in deze overeenkomst vormen het kader voor het jaarlijks door de corporaties aan te leveren bod aan de gemeente: een overzicht – afgestemd met de eigen huurdersorganisatie – met werkzaamheden en activiteiten voor de komende vijf jaar (concreet benoemd voor de eerste 2 jaar) voorzien van een financiële paragraaf.

Met het jaarlijkse bod maken de corporaties – per thema – duidelijk welke bijdrage zij leveren aan de realisatie van het volkshuisvestelijk beleid.

Jaarlijks wordt het bod herijkt en besproken met de gemeente en de huurdersorganisatie.

1. Partners in wonen: organisatie en samenwerking

De gemeente, l'escout, Zeeuwland en de huurdersorganisaties willen samen werken aan het wonen in de gemeente Vlissingen. Deze vijf partijen zijn voor de sociale huurders in de gemeente de belangrijkste partijen en hebben als gezamenlijk streven dat het goed wonen is in Vlissingen.

- **Samenwerken op inhoud**

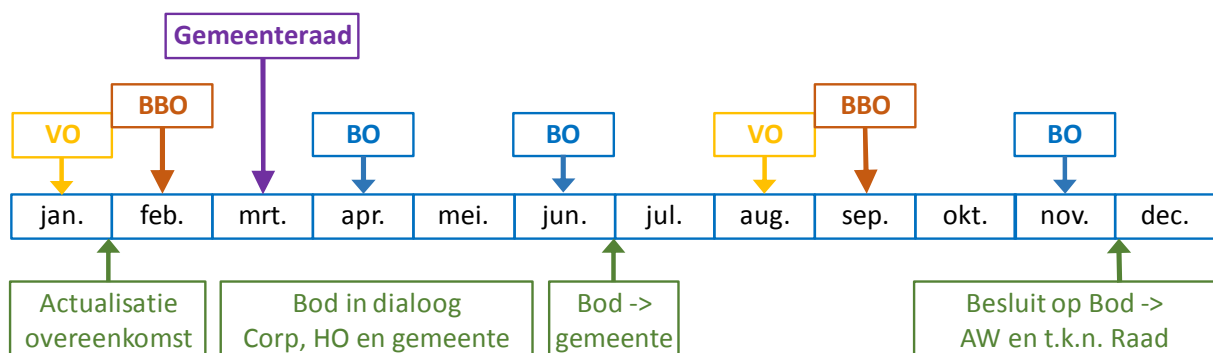
Vóór de vaststelling van beleidsdocumenten die betrekking hebben op de thema's uit deze Prestatieovereenkomst bespreken we die met elkaar. Zo werken we aan beter afgestemd en integraal beleid.

We werken samen in een partnerschap, waarbij sprake is van wederzijdse inspanningen, vertrouwen en aanspreekbaarheid. We handelen binnen het partnerschap vanuit onze eigen kaders, verantwoordelijkheden en mogelijkheden.

- **Gestructureerd overleg**

Om elkaar goed geïnformeerd te houden hebben we regelmatig overleg. Mede op basis van de vast ijkpunten in de gemeentelijke en corporatie P&C-cyclus, is er bestuurlijk overleg op de volgende momenten in het jaar:

- Breed Bestuurlijk Overleg (BBO) in februari en september: bestuurlijke vertegenwoordiging van de gemeente en corporaties en een afvaardiging van de huurdersorganisaties.
 - o Agenda BBO:
 - Zijn er redenen tot wijziging van de Prestatieovereenkomst?
 - Behaalde resultaten van het bod op de woonvisie van voorgaand jaar (februari)
 - Aandachtspunten voor het bod van aankomend jaar (februari)
 - Voortgang van bod op de woonvisie van het huidig jaar (september)
- Bestuurlijk Overleg (BO) in april, juni en november: bestuurlijke vertegenwoordiging van de gemeente en corporaties.
- Dialoog gemeenteraad: jaarlijks gaan de corporaties in gesprek met de gemeenteraad over de behaalde resultaten, de actualiteit en de input voor het bod op de woonvisie van aankomend jaar (maart).
- Vooruitlopend aan elk BBO vindt een zogenaamd vooroverleg (VO) plaats tussen de corporatie en haar huurdersorganisatie.



- Ambtelijke overleggen ter voorbereiding van de BBO's en BO's of voor uitwerking van dossiers worden naar behoefte ingepland.

- **Wijziging of beëindiging van de Prestatieovereenkomst**

Elk van de Partijen heeft de mogelijkheid om actualisatie van de Overeenkomst te agenderen in het Breed Bestuurlijk Overleg als de omstandigheden daar om vragen.

Partijen besluiten gezamenlijk in het Breed Bestuurlijk Overleg welk deel van de Overeenkomst en op welke wijze het Convenant wordt geactualiseerd.

Partijen komen gezamenlijk overeen de hiervoor beschreven werkwijze in ieder geval tot 1 januari 2028 te hanteren. In 2027 evalueren Partijen gezamenlijk met de RvC's en gemeenteraad de werkwijze. De uitkomst van de evaluatie bepaalt op welke wijze de totstandkoming van de prestatieafspraken wordt gecontinueerd.

Deze Overeenkomst wordt beëindigd als één of meerdere partijen deze schriftelijk aan alle Partijen opzegt. Het staat de resterende Partijen vrij om in een nieuwe samenstelling tot hernieuwde afspraken te komen over de uitvoering van het volkshuisvestelijk beleid.

2. Beschikbaarheid van woningen

Ruim 6.700 van de 22.000 woningen in Vlissingen behoren tot de sociale huurvoorraad (huur t/m de liberalisatiegrens (€ 720,42 /mnd, prijspeil 2019)). De beschikbaarheid van deze woningen hangt af van mutaties, prijsstelling en type. Daarbij is de huurvoorraad door herstructurering, nieuwbouw, verkoop, investeringen en huurbeleid constant in beweging om zo goed mogelijk aan te sluiten bij de vraag.

- **Woningmarktonderzoek en wensportefeuilles**

Periodiek wordt door de Corporaties een woningmarktonderzoek uitgevoerd ten behoeve van het bepalen van de wensportefeuille, welke richting geeft aan de transformatie van de woningvoorraad. Tussentijds uitgevoerd gemeentelijk of provinciaal onderzoek kan leiden tot aanvullende of nieuwe inzichten. We bespreken dit op eventuele gevolgen voor de Vlissingse sociale woningmarkt.

Indien uit het onderzoek blijkt dat op termijn een afname van de sociale woningmarkt gewenst is, behoort verdunning bij herstructureringsprojecten tot de mogelijkheid.

- **Voldoende betaalbare en passende woningen**

De Corporaties zorgen dat er voor de doelgroepen voldoende betaalbare woningen beschikbaar zijn. Hierbij vertalen we 'voldoende' zodanig dat een actief woningzoekende binnen maximaal 3 jaar een voor hem/haar passende woning vindt. De woningvoorraad van de Corporaties moet passend zijn om aan deze vraag te voldoen. Partijen streven echter naar een kortere en beperkte zoekduur. Zodra uit de viermaandelijksse monitor blijkt dat de zoekduur structureel oploopt, treden partijen met elkaar in overleg om te bepalen óf en welke maatregelen nodig en haalbaar zijn.

De passendheid van een woning is enerzijds financieel gedreven, anderzijds gaat het om het type woning in relatie tot bijvoorbeeld de omvang en de leeftijd van het huishouden. Voor dit laatste geldt dat de passendheid tussen steden, dorpen en kernen kan verschillen.

- **Specifieke huisvestingsvraagstukken**

Het realiseren van beschikbaarheid voor doelgroepen zoals studenten en (internationale) werknemers wordt in eerste instantie gezien als taak van de markt. Indien de markt hier niet of onvoldoende in voorziet gaat de gemeente met de Corporaties in gesprek over hun mogelijke bijdrage aan deze huisvestingsvraagstukken.

Het beheer en exploitatie van woonwagendstandplaatsen en woonwagens is in handen van de Stichting Woonwagendbeheer ZuidWest Nederland. We monitoren gezamenlijk, elk vanuit onze expertise, de mate van beschikbaarheid van woonwagendstandplaatsen en –wagens en zo nodig acteren we hierop.

Wat zien we in elk geval terug in het jaarlijks bod?

- *De voorgestane transformatie van de Vlissingse sociale woningmarkt als gevolg van actuele woningmarktonderzoeken;*
- *De beoogde sloop, nieuwbouw en verkoop van woningen;*
- *De beschikbaarheid van woningen meten we o.a. af aan de mutatiecijfers, het aantal ingeschreven woningzoekenden en de zoekduur van huurders;*
- *De na te streven mate van passendheid bij woningtoewijzing;*
- *De eventuele voorgestane transformatie van het aantal woningen t.b.v. specifieke doelgroepen;*

3. Betaalbaarheid van woonlasten

Woonlasten is de opstelsom van de vaste lasten (huur, GWL/energie en gemeentelijke heffingen) om te kunnen wonen. In toenemende mate is de kwalitatieve staat van de woning en bewonersgedrag van invloed op de omvang en ontwikkeling van deze lasten.

- **Evenwichtige prijs/kwaliteit verhouding**

We streven ernaar de totale woonlasten voor de doelgroepen betaalbaar te houden.

We staan voor een goed en duurzaam wonen in Vlissingen. Woningcorporaties dragen zorg voor een woningvoorraad die qua prijsstelling aansluit bij de financiële draagkracht van de doelgroepen ('passend toewijzen'). Een evenwichtige prijs-kwaliteitverhouding van het woningbezit is hierbij van belang. Aangezien het verplicht 'passend toewijzen' sinds 2016 het steeds lastiger maakt om de aanvangshuur af te stemmen op de kwaliteit van de woningen, zoeken de corporaties steeds meer naar mogelijkheden om huurprijsdifferentiatie toe te passen i.r.t. woonlasten. Een meer aan kwaliteit (o.a. energieprestatie) gerelateerd gematigd huurbeleid moet hieraan gaan bijdragen.

Bij energie-investeringen hanteren corporaties het uitgangspunt, dat voor de zittende huurder het resultaat van een (eventuele) huurverhoging in combinatie met de energiebesparing voordelig is.

Voor de jaarlijkse huurverhoging streven corporaties naar een gematigde huurontwikkeling, in lijn met het in december 2018 overeengekomen Sociaal Huurakkoord: de huurprijs van sociale huurwoningen wordt de komende jaren gemiddeld met niet meer dan het inflatiepercentage verhoogd (exclusief harmonisatie).

- **Energie zuinige(re) woningvoorraad**

Door de woningvoorraad energiezuiniger te maken verminderen we de energielasten en dragen bij aan het verlagen van de totale woonlasten;

Samen werken we aan voorlichting en de bewustwording van bewoners dat woongedrag ook een rol speelt bij het verlagen van de woonlasten.

- **Gemeentelijke inzet**

Voor het realiseren van nieuwbouwwoningen in de sociale huur hanteert de Gemeente gereduceerde grondprijzen. Deze worden jaarlijks vastgesteld in de grondprijsnota.

De gemeente faciliteert starters op de woningmarkt met het uitvoeren van de Startersregeling.

De gemeentelijke heffingen maken onderdeel uit van de totale woonlasten. De Gemeente hanteert een kwijtscheldingsbeleid voor de gemeentelijke belastingen voor de laagste inkomens (vaak ook behorend tot de doelgroepen van beleid).

- **Monitoring betaalbaarheid**

Om grip te houden op de betaalbaarheid van de woonlasten voeren we periodiek een betaalbaarheidsonderzoek uit waar alle woonlasten in beeld worden gebracht.

Wat zien we in elk geval terug in het jaarlijks bod?

- *De uitgangspunten van het huurbeleid (streefhuurbeleid, huurverhogingsbeleid en huurbeleid i.r.t. energieinvesteringen) ;*
- *De beoogde acties en maatregelen ten behoeve van het energiezuiniger maken van de woningvoorraad;*

4. Energie en duurzaamheid

Verduurzaming en energietransitie zijn de komende tijd de kernwoorden voor de bestaande woningvoorraad. Hierin stappen zetten is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van bewoners, woningeigenaren en de gemeente.

- **Gezamenlijk gedragen visie en beleid**

Samen werken we aan de uitvoering van de landelijke Energieagenda. De Gemeente heeft een trekkersrol voor het hiertoe formuleren van een breed gedragen (warmte)visie en beleid. De Corporaties zijn een belangrijke partner in de uitvoering en de daartoe te maken keuzes. Samen gaan we voor een CO2-neutrale sociale woningvoorraad in 2050.

Voor de Corporaties vormen de afspraken uit het Convenant Energiebesparing Huursector en het Lenteakkoord de leidraad om de woonlasten voor de bewoners beheersbaar te houden.

- **Wel investeren, géén koploper**

We kiezen ervoor qua verduurzaming en energietransitie te investeren in beproefde technologieën. Hiermee willen we kostenefficiënt en duurzaam de investeringen plegen die nodig zijn.

Tot aan de verkoop doen woningen in te verkopen complexen mee met het regulier onderhoud en de duurzaamheidsinvesteringen.

- **Stimuleren van bewoners**

We kijken naar de mogelijkheden om bij verkochte sociale huurwoningen de kopers te stimuleren tot het nemen van duurzaamheidsmaatregelen. Het is hierbij nadrukkelijk niet de bedoeling om geld uit de sociale huursector naar de markt te laten stromen.

We inventariseren en communiceren de nieuwe mogelijkheden voor het verlagen van het huishoudelijk energieverbruik voor onze huurders.

Wat zien we in elk geval terug in het jaarlijks bod?

- *De beoogde acties en maatregelen in het kader van de energietransitie*
- *De geplande investeringen en maatregelen ten behoeve van het energiezuiniger maken van de woningvoorraad;*
- *De energetische ontwikkeling van de woningvoorraad;*
- *De geplande investeringen in planmatig onderhoud van het woningbezit;*
- *De eventuele beoogde overige acties en maatregelen om de kwaliteit van het woningbezit op peil te houden;*
- *Het benoemen van actuele mogelijkheden gericht op het verlagen van het huishoudelijk energieverbruik;*
- *Corporaties stellen richting de gemeente voorwaarden aan hun energetische investeringen (o.a. het opstellen van een warmtevisie)*

5. Inzet in wijken en buurten

Vlissingen kent een zeer gemêleerd palet van buurten en dorpen, qua bewoning, woningtypen, aanwezigheid openbaar groen en voorzieningen. Elke buurt of dorp heeft daarmee zijn eigen kansen en uitdagingen. Samen maken we de buurt of het dorp. De gemeente, corporaties en de huurdersorganisaties dragen hierin hun steentje bij.

- **Samen werken aan leefbaarheid**

Bewoners zijn de eerst verantwoordelijke voor het creëren van een prettig woon- en leefklimaat. De Gemeente en Corporaties faciliteren en ondersteunen hen daarin, elk vanuit hun eigen taakveld en mogelijkheden.

De Gemeente werkt met de inzet van haar wijkcoördinatoren aan de verdere ontwikkeling van burgerparticipatie.

De Corporaties hebben een gedeelde verantwoordelijkheid om te zorgen voor schone en prettige wijken. Op basis van vastgestelde en onderling afgestemde 'Wijkvisies' – gericht op 'wijkbeheer' dan wel op 'wijkontwikkeling' – dragen corporaties bij aan het verbeteren van de leefbaarheid in buurten waarin zij een substantieel aantal woningen hebben.

Wettelijk is het uitgangspunt dat de leefbaarheidsactiviteiten vooral worden ingezet op de eigen huurders, het eigen woningbezit en de directe woonomgeving (binnen het wettelijk bepaalde maximale bedrag per woning per jaar).

- **Inzetten op wijkvisies en wijkgericht werken**

De Gemeente hanteert in de uitvoering van haar taakvelden, zoals 'beheer en onderhoud openbaar gebied', 'veiligheid en openbare orde' en het sociaal domein, een werkwijze waarin de wijk centraal staat. Ook de Corporaties opereren vanuit een wijkgerichte gedachte.

Gemeente en Corporaties delen informatie en stemmen in toenemende mate hun visies en uitvoeringsplannen op wijkniveau met elkaar af.

- **Monitoring leefbaarheid**

Periodiek onderzoeken we de beleving van de bewoners als het gaat om de bebouwde omgeving, sociale interactie en het openbaar gebied. Hierbij wordt nadrukkelijk de link gelegd met ons eigen handelen in de wijken en buurten

De Gemeente continueert de jaarlijkse burgerschouw in alle wijken. Hiermee wordt een expliciet beeld gekregen van de beleving van de openbare ruimte. De Corporaties zijn hierbij aangehaakt.

Wat zien we in elk geval terug in het jaarlijks bod?

- *De bijdragen en activiteiten die door de partijen worden gedaan ter verbetering van de leefbaarheid;*
- *De investeringen samenhangend met de maatregelen en activiteiten t.b.v. de verbetering van de leefbaarheid;*

6. Sociaal maatschappelijke opgaven en zorg

De gemeente, corporaties en de huurdersorganisaties willen dat alle bewoners van de gemeente Vlissingen goed wonen en goed kunnen blijven wonen, ook kwetsbare bewoners.

- **Strategische afspraken met maatschappelijke organisaties**

De Gemeente werkt samen met veel verschillende organisaties binnen het Sociaal Domein.

We zijn afhankelijk van de inzet van onze maatschappelijke partners om onze klanten goede huisvesting in een prettige omgeving te kunnen bieden. Samen met onze partners en huurders hebben we hierin verschillende rollen en verantwoordelijkheden, maar ook wensen en behoeften. Het is belangrijk dat we die van elkaar kennen.

Meer inzicht in dit netwerk en wederzijdse (strategische) afspraken is gewenst om op een goede en efficiënte wijze in te kunnen spelen op de sociaal maatschappelijke opgaven en zorg.

- **Niet alleen huisvester, maar ook maatschappelijk betrokken**

Gemeente, corporaties en de huurdersorganisaties spannen zich optimaal in om doelgroepen goed te kunnen laten (blijven) wonen. De inspanning is daarbij enerzijds gericht op het ondersteunen bij (het langer) zelfstandig thuis kunnen (blijven) wonen aan mensen met een zorgvraag, anderzijds richt het zich op het (opnieuw) huisvesten van doelgroepen met een zorgvraag, zoals statushouders en uitstroom uit de maatschappelijke instellingen.

De Corporaties zijn partner in het realiseren van de doelstellingen in het sociaal domein, waaronder het bijdragen aan de uitstroom uit de instellingen, het uitvoeren van de taakstelling huisvesting statushouders, het verminderen van woonoverlast, de aanpak van schulden en het verminderen van het aantal huisuitzettingen.

We continueren de gezamenlijke aanpak van casussen met multi-problematiek.

Wat zien we in elk geval terug in het jaarlijks bod?

- *De taakstelling huisvesting statushouders en de realisatie ervan;*
- *De inspanningen gericht op het verbeteren van de samenwerking tussen corporatie en maatschappelijke instellingen;*
- *De concrete maatregelen en acties ten behoeve van het huisvesten van de doelgroepen;*
- *De concrete maatregelen en acties ten behoeve van het voorkomen van huurachterstand om zo huisuitzettingen te voorkomen;*



Ondertekening

Aldus in vijfvoud opgemaakt en overeengekomen te Vlissingen d.d. XX september 2019

Namens
l'escaut:

Namens
Zeeuwland:

Directeur-bestuurder
Jan Leo van Deemter

Directeur-bestuurder
Marco van der Wel

Namens
Huurdersvereniging l'escaut:

Namens
stichting Huurdersbelangen Zeeuwland:

Voorzitter
...

Voorzitter
...

Namens
gemeente Vlissingen:

Wethouder
Sem Stroosnijder