

Prestatieafspraken 2022

Gemeente Zundert

Ondertekend 9 december 2021



0	Algemeen
<p><i>Thuisvester sluit bij het opstellen van de prestatieafspraken 2022 aan bij de Woonvisie 2021-2025 van gemeente Zundert. Partijen hebben de wens om in de prestatieafspraken ook de ambities voor langere termijn uit te spreken.</i></p> <p><i>Thuisvester heeft in 2021 de contouren van haar portefeuillestrategie voor de periode 2022-2030 vastgesteld. In 2022 zal deze verder worden ingevuld op gemeente-, wijk-, en kernniveau in samenwerking met de gemeente, huurdersorganisatie en andere maatschappelijke partners.</i></p>	

1	Liberalisatie en verkoop	Actiehouder
1.1	<p>Thuisvester staat ervoor open om, afhankelijk van de lokale behoefte, een rol te spelen bij de huisvesting van huishoudens met een middeninkomen. Door de verhoging van de DAEB-inkomensgrens voor meerpersoonshuishoudens per 1 januari 2022 naar EUR 44.196,-- (prijspeil 2021), krijgen gezinnen met een middeninkomen een betere toegang tot het gereguleerde huursegment. Daarnaast heeft Thuisvester wettelijke ruimte om 7,5% van haar sociale huurwoningen toe te wijzen aan huishoudens met een inkomen boven de grens. Thuisvester, de gemeente en de huurdersorganisatie bespreken of de lokale situatie vraagt om aanvullende maatregelen, zoals extra 7,5% vrije toewijzingsruimte, liberalisatie van sociale huurwoningen, verkoop onder voorwaarden of nieuwbouw voor middeninkomens.</p>	<p>Huurdersvereniging, gemeente, Thuisvester</p>
1.2	<p>Thuisvester heeft op basis van de portefeuillestrategie (uitbreiding van het aantal sociale huurwoningen) een zeer beperkte verkoopdoelstelling in gemeente Zundert van gemiddeld 5 woningen per jaar tot 2025. Thuisvester verkoopt woningen als:</p> <ul style="list-style-type: none"> -er zeer hoge kosten gemaakt moeten worden om de woning weer technisch op het gewenste kwaliteitsniveau te krijgen. De woning wordt dan aangeboden als kluswoning -verkoop leidt tot een betere mix van huurders en eigenaar bewoners (wijk de Berk) -er sprake is van versnipperd bezit (een rij woningen bestaat al uit koop- en huurwoningen vanwege eerdere verkopen) <p>Bij de verkoop van woningen is altijd sprake van een zelfbewoningsplicht. Daarnaast zal Thuisvester wijzen op de mogelijkheid om bij de gemeente een starterslening aan te vragen.</p>	<p>Thuisvester</p>

2	Nieuwbouw en aankoop			Actiehouder
2.1	Thuisvester ontwikkelt in gemeente Zundert de onderstaande woningen. De investering voor de 21 woningen die in 2022 op worden opgeleverd, bedraagt € 4.717.000,-.			Thuisvester
	Project	Plaats	Aantal sociale huurwoningen	Oplevering
	Tuinderij	Zundert	15 eengezinswoningen	2022
	Onder de mast	Zundert	4 eengezinswoningen	2022
	Weidepracht	Klein-Zundert	5 ggb levensloopbestendig	2023
	Minister Verschuurstraat	Rijsbergen	11 appartementen	2023
	Tuinderij	Zundert	7 ggb levensloopbestendig	2023
	Tuinderij	Zundert	15 appartementen	2024
	Tuinderij	Zundert	6 ggb levensloopbestendig	2024
	Laguitensebaan	Rijsbergen	12 n.t.b.	2024
	Molenstraat 25-27	Zundert	8 appartementen	2024
	Tuinderij	Zundert	7 ggb levensloopbestendig	2025
	Totaal		90 sociale huurwoningen	
2.2	Gemeente Zundert wil graag meer spreiding van sociale huurwoningen over de gemeente. Nieuwbouwprojecten worden nu met name in de dorpen Zundert, Klein-Zundert en Rijsbergen gerealiseerd. Thuisvester en de gemeente onderzoeken in 2022 de behoefte aan sociale huurwoningen in de dorpen Wernhout en Achtmaal, mede ter invulling van de portefeuillestrategie op kernniveau.			Gemeente en Thuisvester
2.3	Bij nieuwbouw heeft Thuisvester aandacht voor kleinere huishoudens en bijzondere doelgroepen zoals bijvoorbeeld spoedzoekers*,			Thuisvester
2.4	Thuisvester labelt in het project Tuinderij dat in 2022 wordt opgeleverd 5 woningen voor jongvolwassenen (23/30 jaar). Thuisvester en de gemeente zullen hier gezamenlijk over communiceren.			Thuisvester
2.5	Thuisvester gaat uit van een uitbreiding van de sociale huurwoningvoorraad in gemeente Zundert door middel van nieuwbouw. Daarnaast wordt extra nieuw gebouwd ter compensatie van de (beperkte) individuele woningverkoop. De gemeente draagt bij aan deze realisatie door zich in te spannen om procedures in het kader van ruimtelijke ontwikkeling te bespoedigen en het vroegtijdig betrekken van Thuisvester bij nieuwe ontwikkelingen.			Gemeente en Thuisvester
2.6	Om de beschikbaarheid van sociale huurwoningen te vergroten onderzoekt Thuisvester in 2021 de mogelijkheid tot woningdeling. In 2022 wordt hier een pilot voor uitgerold. Denk aan Onder de Pannen of Friends-contracten.			Thuisvester

* definitie spoedzoeker: een woningzoekende is die niet in aanmerking komt voor een urgentieregeling, maar die wél met spoed (andere) woonruimte nodig heeft (Bron: Het bod van 200 woonplekken, 20-7-2020).

3	Betaalbaarheid en bereikbaarheid voor de doelgroep	Actiehouder
3.1	Thuisvester blijft in 2022 woningen verhuren tegen een betaalbare huurprijs en hanteert daarbij een percentage van 72,5% van de maximale huur. Bovendien toppen we waar nodig woningen af op de aftoppingsgrens zodat deze woningen beschikbaar blijven voor huishoudens met huurtoeslag.	Thuisvester
3.2	Thuisvester zet de middelen die samenhangen met de inkomensafhankelijke huurverhoging in voor extra investeringen in de DAEB-voorraad. Thuisvester investeert in de complexen: FIN-S035.01 FIN-S054.01 (zie ook afspraak 5.1)	Thuisvester
3.3	Thuisvester biedt haar sociale huurwoningen aan op Klik voor Wonen en maakt daarbij doorgaans gebruik van het aanbodmodel. Dit model houdt in dat de woningen worden toegewezen aan de woningzoekende met de langste inschrijfduur. Thuisvester is in 2021 in gemeente Oosterhout begonnen met een pilot toewijzen op basis van loting. Bij een positieve evaluatie wordt dit in 2022 in overleg en indien gewenst ook naar andere gemeenten doorgezet. Daarnaast wordt gekeken naar andere toewijzingsmodellen, zoals op basis van een motivatie van de woningzoekende of toewijzen aan eerste reageerder. Communicatie aan woningzoekenden is bij alle modellen een belangrijk aandachtspunt.	Thuisvester
3.4	Thuisvester onderzoekt of het mogelijk is uiterlijk in 2022 een pilot te starten waarin voorrang wordt verleend aan mensen die 5 jaar of langer in een woning van Thuisvester wonen. De vrijkomende woning wordt vervolgens regulier geadverteerd via Klik voor Wonen. Hierdoor gaat het aantal verhuisbewegingen omhoog en kunnen meer mensen passend wonen.	Thuisvester

4	Huisvesting van specifieke doelgroepen	Actiehouder
4.1	Het huisvestingsplatform beschermd wonen en maatschappelijke opvang Breda en omgeving, bestaande uit woningbouwcorporaties, gemeenten, zorgaanbieders en ervaringsdeskundigen maakt nieuwe afspraken over de doorstroom van mensen vanuit deze zorgvormen. Gemeente Zundert en Thuisvester onderschrijven het bijbehorende programma Thuis in de Wijk en Thuisvester stelt de aan Zundert gevraagde 7 woningen (maximaal) uit de bijbehorende onderbouwde aanname ter beschikking.	Gemeente en Thuisvester
4.2	Gemeente Zundert en Thuisvester werken intensief samen om ook in 2022 aan de taakstelling te voldoen m.b.t. de huisvesting van statushouders.	Gemeente en Thuisvester
4.3	Gemeente Zundert hanteert het uitgangspunt dat bijzondere doelgroepen in principe in de wijk gehuisvest worden en niet geclusterd. Gemeente Zundert en Thuisvester signaleren echter dat er een klein aantal inwoners van Zundert is die vanuit autisme behoefte hebben aan een prikkelarme omgeving. In 2022 wordt gezocht naar een goede woonoplossing voor deze specifieke groep.	Gemeente en Thuisvester

4.4	Thuisvester wijst steeds meer sociale huurwoningen toe buiten Klik voor Wonen om. In 2022 gaat Thuisvester in gesprek met de gemeente en huurdersvereniging om meer inzicht te verschaffen, te bepalen of deze ontwikkeling wenselijk is en hoe deze eventueel te beïnvloeden.	Thuisvester
-----	--	-------------

5	Kwaliteit en duurzaamheid	Actiehouder
----------	----------------------------------	--------------------

5.1	De huurwoningen van Thuisvester hebben gemiddeld energielabel B. Thuisvester blijft investeren in de energetische verbetering van sociale huurwoningen in gemeente Zundert. In 2022 investeren we in de onderstaande 88 woningen.	Thuisvester
-----	---	-------------

	Complex	Straten	Plaats	Aantal woningen	Investering	Ingreep	
	FIN-S035.01	Kanariestraat Patrijsstraat Spechtstraat	Zundert	22	€694.013	Verbeteren isolatie, ventilatie	
	FIN-S054.01	Berkenlaan Azaleahof Berkenring Jasmijnring Zwaluwenhof	Zundert	66	€1.650.000	Isoleren	

5.2	Thuisvester brengt in 2022 haar aanbod van woningen dat geschikt is voor senioren (met en zonder fysieke beperking) nauwkeurig in beeld. We zetten het aanbod af tegen de vraag en passen indien nodig de woningportefeuillestrategie hier op aan.	Thuisvester
-----	--	-------------

5.3	Gemeente Zundert en Thuisvester maken nieuwe afspraken over Langer Zelfstandig Wonen (WMO-convenant).	Gemeente en Thuisvester
-----	--	-------------------------

5.4	Gemeente Zundert heeft samen met de belangrijkste stakeholders (waaronder Thuisvester) de Transitievisie Warmte opgesteld. In november 2021 heeft de raad de visie vastgesteld. De komende jaren wordt ingezet op vergroting van bewustwording, aardgasvrij en isolatie/energiebesparing. Gemeente Zundert treedt in 2022 in overleg met Thuisvester over de vervolgcacties.	Gemeente en Thuisvester
-----	--	-------------------------

5.5	Gemeente Zundert start met het inzetten van energiecoaches. Een doelstelling is meedenken in duurzaam wonen. De gemeente wil graag kijken of dit uitgebreid kan worden en nodigt Thuisvester in 2022 uit om hierover mee te denken.	Gemeente en Thuisvester
-----	---	-------------------------

5.6	De gemeente zet zich in om de woon- en leefomgeving aan te passen aan klimaatverandering. Slim omgaan met hitte, droogte en (hemel)waterproblematiek in nieuwbouw en renovatie van bestaande bouw is daarom nodig. Thuisvester heeft ten aanzien van klimaatadaptatie in 2022 budget gereserveerd voor pilotprojecten. Daarnaast onderzoekt Thuisvester of de door de gemeente gepromote Brickey (afkoppelsteen hemelwaterafvoer) kan worden toegepast bij de in 2022 te renoveren huurwoningen.	Gemeente en Thuisvester
-----	--	-------------------------

6	Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed	Actiehouder
6.1	Thuisvester organiseert in 2022 met gemeente Zundert een netwerksessie met de partners die in de wijk werkzaam zijn. Doel: integraal kijken naar de ontwikkelingen in de wijk en afstemmen wat er goed gaat en wat er nog nodig is. Aan de hand van de uitkomsten stellen we een gezamenlijk actieplan op.	Gemeente en Thuisvester
6.2	Thuisvester en gemeente dragen beiden bij aan buurtbemiddeling/mediation voor haar huurders/inwoners. Bij problemen tussen burens kan buurtbemiddeling/mediation een oplossing bieden.	Gemeente en Thuisvester
6.3	Zorgaanbieder Avoord, gemeente Zundert en Thuisvester constateren dat er naast het zelfstandig thuis wonen en de meer traditionele woonvormen zoals het verpleeghuis, een andere woonvorm voor ouderen wordt gemist. In 2022 onderzoeken partijen gezamenlijk de mogelijkheden om zo'n nieuwe woonvorm te realiseren.	Gemeente, Avoord en Thuisvester
6.4	Gemeente Zundert en Thuisvester organiseren in de 1e helft van 2022 een netwerksessie over wonen en zorg.	Gemeente en Thuisvester
6.5	Thuisvester heeft bijzondere aandacht voor ondermijning en heeft daarvoor een projectgroep opgestart. Ervaringen die worden opgedaan in andere gemeenten worden gedeeld met de gemeente Zundert. De eerste contacten tussen Thuisvester en de gemeente Zundert zijn hiervoor gelegd.	Gemeente en Thuisvester
6.6	Thuisvester wenst indien nodig kleinschalige infrastructuur in de directe nabijheid van (nieuw gebouwde) woningen te realiseren (ook op (toekomstig) eigendom van de gemeente). Thuisvester kan vanuit de Woningwet alleen dan openbaar gebied realiseren, als hiervan melding is gemaakt in de prestatieafspraken. Mocht hier in 2022 bij een project sprake van zijn, dan worden de onderliggende voorwaarden met de gemeente afgestemd en vastgelegd in een overeenkomst.	Gemeente en Thuisvester
6.7	Gemeente en Thuisvester zetten in hun strategische samenwerking over het maatschappelijk vastgoed in op een totaaloplossing waarbij voor beide partijen voordelen worden behaald. Het voordeel voor de gemeente zit in de aanpassing van dure langdurige huurconstructies op de panden MFA Achtmaal en Jeekaacee Zundert en voor Thuisvester in het voorkomen van (toekomstige) lage bezettingsgraden voor de panden Jeekaacee Zundert en De Ren in Rijsbergen. Het streven is om hierover in 2021 een gezamenlijk besluit te nemen, dat in 2022 verder kan worden uitgevoerd.	Gemeente en Thuisvester

7	Samenwerking	
7.1	De drie partijen (gemeente, huurdersvereniging en Thuisvester) willen inzetten op een breed netwerk van partners die samen problemen oppakken en denken en handelen vanuit de bedoeling en nemen verantwoordelijkheid naar 'onze klanten'. Dit loopt goed en we zetten dit voort.	Huurdersvereniging, gemeente, Thuisvester

Deze prestatieafspraken 2022 zijn overeengekomen te Zundert op 9 december 2021

Gemeente Zundert
J.G.P. Vermue
Burgemeester

Huurdersvereniging gemeente Zundert
J.F.L.C. Backx
Voorzitter

Thuisvester
P.J.L. Hobbelen
Directeur-bestuurder