

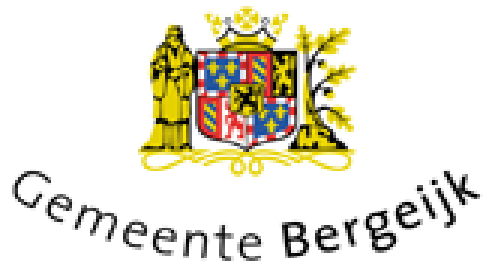
Prestatieafspraken 2021

Prestatieafspraken 2021		 2021	 2021	 2021
1. NIEUWBOUW				
a. projecten	Planning Wooninc (onder voorbehoud van goedkeuring financiering/borging/goedkeuring toezichthouders en evt bestemmingsplanwijziging en bezwaren) - <i>Onderzoek:</i> (ook van toepassing als er nog geen definitieve besluitvorming heeft plaatsgevonden) - <i>Bouw/oplevering:</i> Als uitgangspunten bij nieuwbouw geldt: - dat bij elk project een afweging maakt welke product-markt-combinaties het best passend zijn (waarbij gedacht kan worden aan woningtype, exploitatietermijn, bouwstijl etc.); - dat nieuwbouwwoningen aansluiten bij de (senioren)concepten van Wooninc. die zijn gebaseerd op Woonkeur en aanvullende ervaringskennis, voor zover passend binnen de financiële kaders - bij nieuwbouwontwikkelingen de doelgroep ouderen nadrukkelijk mee te nemen in de afweging, in het bijzonder als het gaat om senior geschikte locaties (centrum, dicht bij voorzieningen). ⁸ - Aantal te realiseren woningen (DAEB) ⁹ - Aantal toe te voegen woning (niet-DAEB) ¹⁰ - Aantal te realiseren woningen in betaalbare segment (onder de tweede aftoppingsgrens) tot €663,- ¹¹ - Te realieren Maatschappelijk vastgoed (DAEB) 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. Wooninc. en Oktober zijn voornemens om de samenwerking te intensiveren. Een van de aandachtspunten is het afstemmen van beide vastgoedagenda's. Wat concreet betekent dat onderzoek naar de mogelijkheden voor Kempenland (Bladel) en Hofhuys (Bergijk) wordt opgestart. Aankoop of verkoop van grondposities door Wooninc. Gemeenten brengen potentiële ontwikkellocaties in beeld om zo nieuwbouwkansen op de met name middellange en lange termijn (>5 jaar) te borgen.	ja	ja	ja
b. ontwikkelingen	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. Wooninc. en Oktober zijn voornemens om de samenwerking te intensiveren. Een van de aandachtspunten is het afstemmen van beide vastgoedagenda's. Wat concreet betekent dat onderzoek naar de mogelijkheden voor Kempenland (Bladel) en Hofhuys (Bergijk) wordt opgestart. Aankoop of verkoop van grondposities door Wooninc. Gemeenten brengen potentiële ontwikkellocaties in beeld om zo nieuwbouwkansen op de met name middellange en lange termijn (>5 jaar) te borgen.	ja	ja	ja
c. grondposities	Aankoop of verkoop van grondposities door Wooninc. Gemeenten brengen potentiële ontwikkellocaties in beeld om zo nieuwbouwkansen op de met name middellange en lange termijn (>5 jaar) te borgen.	-	-	-
d. grondprijzen	Conform actueel grondprijzenbeleid gemeenten.	-	-	-
2. VERKOOP				
	²¹ Aandeel te verkopen woningen ²⁰ Aandeel te liberaliseren woningen Haalbaarheidsonderzoek naar de mogelijkheden voor verkoop vindt plaats. Dit onderzoek wordt in 2021 afgerond. Zodra de resultaten van dit onderzoek beschikbaar zijn wordt dit met de gemeenten gedeeld en worden de gemeenten meegenomen in de voorgenomen ontwikkelingen.	- - ja	- - ja	- - ja
3 KWALITEIT VAN WONINGEN				
a regulier onderhoud	¹² Uitgaven aan regulier onderhoud (in € per woning per jaar)	€ -	2.436 €	1.314 €
b. Woningverbetering	¹³ Uitgaven aan woningverbetering De verschillen per gemeente worden veroorzaakt door verschillen in het MJOP (planmatig onderhoud). Het onderhoudsbedrag is een opsomming van planmatig, reparatie, mutatie en cyclisch/contract onderhoud. De laatste drie zijn nagenoeg gelijk voor de 3 gemeenten.	waarvan planmatig €1.369	waarvan planmatig €214	waarvan planmatig €93
4 DUURZAAMHEID VAN WONINGEN				
a. bestaande woningvoorraad	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. Focus in de eerste periode (tot 2030) ligt op aardgasvrij-ready maken, dus op isoleren en kierdichting & ventilatie. De periode hierna (tot 2050) ligt de focus op aardgasvrij maken.	ja	ja	ja
b. nieuwbouw	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/onderhoudsplanning. Daar waar Wooninc. nieuw bouwt wordt voldaan aan het bouwbesluit, waaronder geen gas aansluiting en ruime isolatie.	ja	ja	ja
c. energieprestatie	¹⁴ Aandeel woningen label A/B Het verbeteren van de energiewaardering vindt hoofdzakelijk complexgewijs plaats. Door het beperkte aantal complexen in de Kempengemeenten zal de aanpak van een complex direct zichtbaar zijn in de procentuele duiding van de energieprestatie. Wooninc. onderzoekt als deelnemer in het Duurzaamheidspact Eindhoven op welke wijze circulaire toepassingen een rol kunnen krijgen in de onderhouds, renovatie en nieuwbouwopgave. Succesvolle pilots worden Wooninc.-breed ingezet en dus toegepast bij nieuwbouw en (groot) onderhoud in de 11 gemeenten waar Wooninc. actief is.	74%	47%	4%
d. circulair bouwen	Wooninc. onderzoekt als deelnemer in het Duurzaamheidspact Eindhoven op welke wijze circulaire toepassingen een rol kunnen krijgen in de onderhouds, renovatie en nieuwbouwopgave. 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
e. energiegelagdrag huurders	¹⁵ Stimuleren bewustwording door o.a. inzet van impacters en energieadviseurs Wooninc. werkt mee aan initiatieven van de gemeente om bewustwording bij inwoners van de gemeenten te motiveren. Denk hierbij oa aan de RREW-subsidie Samen met gemeenten, corporaties en huurders concrete aanpak bepalen voor verduurzaming van de bestaande voorraad, aan de hand van de transitievisie warmte. Sinds de zomer van 2020 heeft Wooninc. intern een duurzaamheidsteam geformeerd. Dit team houdt zich bezig met het duurzaamheidspact in Eindhoven, neemt ervaringen en innovaties over in bestaande werkzaamheden. En initieert nieuwe duurzame methoden, zoals de toepassing van biobased materialen. Alle bewezen toepassingen en methoden worden direct geborgd in de werkzaamheden van vandaag. Daarnaast wordt vanuit dit team gezocht naar de meest goedkope en optimaal CO2 reducerende aanpak. Dit team bevindt zich in de opstartfase. In de loop van 2021 krijgt dit verder vorm en kunnen voorspellingen gedaan worden van de merkbare effecten hiervan in de Kempen gemeenten.	ja	ja	ja
f. samenwerking	Wooninc. werkt mee aan initiatieven van de gemeente om bewustwording bij inwoners van de gemeenten te motiveren. Denk hierbij oa aan de RREW-subsidie Samen met gemeenten, corporaties en huurders concrete aanpak bepalen voor verduurzaming van de bestaande voorraad, aan de hand van de transitievisie warmte. Sinds de zomer van 2020 heeft Wooninc. intern een duurzaamheidsteam geformeerd. Dit team houdt zich bezig met het duurzaamheidspact in Eindhoven, neemt ervaringen en innovaties over in bestaande werkzaamheden. En initieert nieuwe duurzame methoden, zoals de toepassing van biobased materialen. Alle bewezen toepassingen en methoden worden direct geborgd in de werkzaamheden van vandaag. Daarnaast wordt vanuit dit team gezocht naar de meest goedkope en optimaal CO2 reducerende aanpak. Dit team bevindt zich in de opstartfase. In de loop van 2021 krijgt dit verder vorm en kunnen voorspellingen gedaan worden van de merkbare effecten hiervan in de Kempen gemeenten.	ja	ja	ja
5 BESCHIKBAARHEID				
a. mutatiegraad	Volgens het principe van passend toewijzen worden woningen toegekend aan huurders. Wooninc. gaat uit van natuurlijke doorstroming vanuit de sociale huur.			
b. (fysieke) toegankelijkheid	³ Passend toewijzen: aandeel huurtoeslaggerichtgden een woning toewijzen onder de aftoppingsgrenzen Fysieke toegankelijkheid is onderdeel van de woonconcepten van Wooninc. Daar waar een concept voor senioren van toepassing is, is de fysieke toegankelijkheid gewaarborgd.	>95% ja	>95% ja	>95% ja
6 BETAALBAARHEID				
a. huurbeleid	Huurbeleid van Wooninc. is gebaseerd op een wettelijke basis en is afgestemd met SHW. ¹ Aandeel woningen binnen de betaalbare voorraad (onder tweede aftoppingsgrens) ² Aandeel toe te wijzen beschikbare sociale huurwoningen aan huishoudens met een relatief laag inkomen ⁴ Huurverhoging sociale huurwoningen per 1 juli conform uitgangspunten Sociaal Huurakkoord.	84% >80% Maximaal inflatie	64% >80% Maximaal inflatie	92% >80% Maximaal inflatie
7 WONEN EN ZORG				
a. wooninitiatieven	Afstemming met de zorgorganisatie vindt plaats daar waar sprake is van vastgoed dat met elkaar verbonden is, ter bespreking van betreffende complexstrategieën	Oktober - Hofhyus	Oktober - Kempenland	Oktober - Mariahof
8 HUISVESTING SPECIFIEKE DOELGROEPEN				
a. woningtoewijzingsbeleid	De woningtoewijzing valt onder beleidsvrijheid van de woningcorporatie. Hierbinnen volgt Wooninc. voor statushouders en urgenten de regionale huisvestingsverordening.			
b. Statushouders	⁷ Toewijzing conform toegewezen contingenten. Hierbij heeft Wooninc. focus op een specifieke doelgroep statushouders namelijk senioren, in verband met de labeling van het bezit en behoud van het concept in de betreffende woningen.	ja	ja	ja
c. Urgenten	⁶ Toewijzing conform toegewezen contingenten, verloopt via de urgentiecommissie stedelijk gebied	ja	ja	ja
d. Senioren	Seniorenwoningen worden toegewezen aan senioren op basis van inschrijfduur.			
e. Overige specifieke doelgroepen	⁵ Aantal woningen voor de doelgroep ouderen Voor overige specifieke doelgroepen is geen separaat beleid opgesteld.	173	70	68
9 LEEFBAARHEID				
a. Personeelskosten	¹⁷ Inzet huismeesters (aantal) ¹⁸ Ondersteuning huurders- en bewonersorganisaties (aantal)	1 24	1 24	1 24
b. Uitvoering projecten	¹⁶ Een deel van het leefbaarheidsbudget wordt per gemeente geïnvesteerd op basis van aandeel DAEB-woningen en de behoefte aan leefbaarheidsprojecten.	€ 104	€ 104	104
c. Bewustwording veiligheid bewoners	Workshops in seniorencomplexen, minimaal één workshop per complex. Dit gebeurt in samenwerking met Oktober en het rode kruis. De workshops gaan over alle aspecten van veiligheid, waarbij gekozen wordt voor één thema per bijeenkomst. Denk hierbij aan valpreventie, brandveiligheid, dementie. Uitleg volgt over hoe je vallen kan voorkomen, wat je doet als het brandalarm afgaat, wat is dementie - hoe kan je het herkennen en hoe kan je reageren. Ook wordt besproken wat het betreffende thema met jou als bewoner doet, wat je al weet en welke ervaring je hebt. Daarnaast worden verwachtingen gemanaged over wie er voor de veiligheid zorgt, wat kan doe je zelf, wat doet Wooninc. en wat doet Oktober. De ervaring is dat deze bijeenkomsten goed bezocht worden.			
10 SAMENWERKING				

Prestatieafspraken 2021		 Gemeente Bergijk	 Gemeente Bladel	 Gemeente Reusel-De Mierden
		2021	2021	2021
a. Huurders	Stichting Huurdersplatform Wooninc. (SHW) is dé 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. 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. 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.			
b. Zorgpartijen				
c. Gemeenten				

Aldus ondertekend te Eersel dd **xx december 2020**

Voor de afspraken in de gemeente:



Voor de afspraken in de gemeente:



Voor de afspraken in de gemeente:



Voor de afspraken in de gemeente:



Wethouder:
Manon Theuws

Wethouder:
Fons D'Haens

Wethouder:
Steven Kraaijeveld

Wethouder:
Peter van de Noort

	
--	---

Directeur-bestuurder
Angela Pijnenburg

voorzitter:
Hans Schouten

einde