

Prestatieafspraken Culemborg

2019 - 2023

Kleurrijk  Wonen


Culemborg


Culemborg

Prestatieafspraken Culemborg 2019 – 2023

Gemeente Culemborg, KleurrijkWonen en HuurdersBelangenVereniging Culemborg

De gemeente Culemborg, KleurrijkWonen en HuurdersBelangenVereniging Culemborg maken prestatieafspraken voor meerdere jaren. Voorliggende prestatieafspraken gaan over de komende vijf jaar: 2019 tot en met 2023.

De prestatieafspraken bestaan uit een algemeen deel waarin op hoofdlijnen wordt beschreven waarover de partijen afspraken maken. De afspraken worden daarnaast uitgewerkt in een (meetbaar) uitvoeringsprogramma. Het uitvoeringsprogramma wordt jaarlijks geactualiseerd. Indien er na ondertekening van de prestatieafspraken aanleiding is om de afspraken op hoofdlijnen aan te passen, zal dit bij de jaarlijkse actualisatie van het uitvoeringsprogramma worden meegenomen. Aanleidingen om de afspraken aan te passen zijn bijvoorbeeld nieuwe ontwikkelingen ten aanzien van arbeidsmigranten, overloop uit de Randstad etc..

De basis voor een goede samenwerking is een heldere rolverdeling tussen partijen. Op 1 juli 2015 is de Woningwet in werking getreden. In de Woningwet worden rollen en verantwoordelijkheden beschreven, evenals het werkgebied van woningcorporaties. Het toezicht op deze regels is scherp. Het is van belang om hierover duidelijke afspraken te maken. Per onderwerp kan de rol en verantwoordelijkheid van partijen verschillen. In het uitvoeringsprogramma wordt dit nader beschreven.

De basis voor deze prestatieafspraken is gelegen in de Woonvisie Culemborg 2017-2026 van de gemeente en het activiteitenoverzicht 2019-2023 van KleurrijkWonen. Met deze afspraken stemmen we het beleid en activiteiten van de gemeente en KleurrijkWonen op elkaar af.

Prestatieafspraken Culemborg 2019 – 2023 op hoofdlijnen

De prestatieafspraken tussen de gemeente Culemborg, KleurrijkWonen en HuurdersBelangenVereniging Culemborg hebben betrekking op de sociale huur- en koopwoningen van KleurrijkWonen, de bewoners van deze woningen en de directe omgeving.

1. Betaalbaarheid en woonruimteverdeling (beschikbaarheid)

De beschikbaarheid van betaalbare en passende huurwoningen staat centraal in deze prestatieafspraken. Hiervoor maken we afspraken over de hoogte van de huren (huurbeleid), het toewijzen van de woningen en het bevorderen van doorstroming in de bestaande voorraad.

HUURBELEID

Wij zetten ons in om betaalbaar wonen voor mensen met een laag inkomen mogelijk te maken. De huurprijs vormt het grootste deel van de totale woonlasten. Wij zetten ons in om zowel de huurprijs bij aanvang van het huurcontract als de huurprijs van zittende huurder betaalbaar te houden.

Op het gebied van het huurbeleid maken we de volgende afspraken:

- 1.1 We zorgen voor voldoende aanbod van woningen in verschillende huurklassen¹. De huurklassen zijn gebaseerd op huishoudinkomens. De verdeling van het aanbod wordt periodiek gemonitord.
- 1.2 Bij de jaarlijkse huurverhoging houden we rekening met de hoogte van het inkomen van het huishouden. Extra inkomsten uit de inkomensafhankelijke huurverhogingen worden gebruikt voor investeringen.
- 1.3 Ook voor zittende huurders is betaalbaar wonen belangrijk. We zetten ons in om waar nodig en mogelijk de woonlasten van deze huurders te beperken.
- 1.4 Bij toegankelijke woningen (door middel van de WMO aangepast) is de toegankelijkheid leidend en de huurprijs volgend.

WONINGTOEWIJZING

De sociale huurwoningen in Culemborg worden geadverteerd en verhuurd door middel van het woonruimteverdeelsysteem Woongaard. Naast het toewijzen van woningen aan reguliere woningzoekenden worden er ook woningen verhuurd aan bijzondere doelgroepen². Toewijzing van woningen aan bijzondere doelgroepen vindt niet via het reguliere woonruimteverdeelsysteem plaats. KleurrijkWonen verhuurt zowel gehele complexen aan zorginstanties als zelfstandige woningen aan bijzondere doelgroepen. Voor de toewijzing van (reguliere) zelfstandige woningen aan bijzondere doelgroepen maken we de volgende afspraken:

- 1.5 Maximaal 20% van de vrijkomende sociale huurwoningen worden toegewezen aan bijzondere doelgroepen, waarvan:
 - 10% aan huishoudens die begeleid en/of beschermd wonen (aangewezen zijn op extramurale zorg)
 - 10% aan statushouders

¹ Zie bijlage

² Slooportunie en sociale- en medische urgentie vallen niet onder bijzondere doelgroepen.

- 1.6 Huishoudens die uit een Beschermd Wonensituatie uitstromen worden in overleg met de zorginstellingen door middel van bemiddeling, zo snel mogelijk (uitgangspunt binnen 3 maanden) met voorrang gehuisvest. KleurrijkWonen en gemeente Culemborg maken hiertoe procesafspraken met de zorginstellingen.
- 1.7 Met behulp van WMO toegankelijk gemaakte sociale huurwoningen worden in overleg met de gemeente toegewezen. Hierover maken we procesafspraken.
- 1.8 Toegankelijke woningen, gelabeld voor senioren, zijn ook voor een bredere doelgroep zorgbehoevenden beschikbaar.
- 1.9 We zetten ons in om bij toewijzing van woningen in aandachtswijken/-buurten screening mogelijk te maken.
- 1.10 Hoe meer woningen er aan bijzondere doelgroepen worden toegewezen, des te minder woningen er beschikbaar zijn voor reguliere woningzoekenden. Bij de toewijzing aan bijzondere doelgroepen houden we de 'verdringing' voor reguliere woningzoekenden in de gaten. Hierover stemmen we periodiek af.

DOORSTROMING

Om er voor te zorgen dat er voldoende (betaalbare en passende) woningen vrijkomen, bevorderen we de doorstroming:

- 1.11 We onderzoeken mogelijkheden om scheefwonen, zowel duur als goedkoop, van zittende huurders tegen te gaan.
- 1.12 Waar mogelijk krijgen Culemborgse huurders van KleurrijkWonen voorrang bij de inschrijving voor de verkoop van (nieuwbouwprojecten van) sociale koopwoningen (lokaal). Gezamenlijke communicatie hierbij vraagt speciale aandacht.

STATUSHOUDERS

Het huisvesten van statushouders blijft een continue verantwoordelijkheid van de gemeente Culemborg en KleurrijkWonen. We hebben aandacht voor:

- 1.13 Een juiste spreiding in de diverse wijken in Culemborg.
- 1.14 Het zorgen voor draagvlak en een goede inpassing in buurten en straten.
- 1.15 Goede begeleiding om de integratie in de samenleving te bevorderen.

SCHULDHULPVERLENING, ONTRUIMINGEN

We zetten ons in om het aantal ontruiming tot een minimum te beperken. Samenwerking met maatschappelijke partners zoals Schuldhulpmaatjes, de formulierenbrigade en dergelijke is hierbij erg belangrijk.

Op basis van huurschulden starten we onder andere het volgende project:

- 1.16 Vroeg erop af.

2. Investerings, differentiatie, kwaliteit

Het vergroten van de beschikbaarheid van (passende) sociale huurwoningen gebeurt tevens door het toevoegen van nieuwe woningen en het vervangen (sloop en nieuwbouw) van bestaande woningen.

NIEUWBOUW

Van 2018 tot en met 2025 worden er 150 nieuwe sociale huurwoningen netto toegevoegd aan de woningvoorraad in Culemborg. Uitgangspunten en aandachtspunten bij nieuwbouw zijn:

- 2.1 Er worden 150 nieuwe sociale huurwoningen toegevoegd aan de woningvoorraad.
- 2.2 Er zijn voldoende locaties beschikbaar waar nieuwbouw plaats kan vinden.
- 2.3 De grondprijs van de nieuwbouwlocatie past bij de huurprijs van de nieuw te bouwen woningen.
- 2.4 Nieuwbouwwoningen zijn gasloos, energiezuinig en duurzaam.
- 2.5 Bij nieuwbouw voor de doelgroep die op zorg is aangewezen, wordt de gemeente en de gemeentelijke toegankelijkheidseisen, betrokken bij de ontwikkeling van de plannen.

HERSTRUCTURERING

Naast nieuwe sociale huurwoningen toevoegen aan de woningvoorraad worden er tevens bestaande woningen gesloopt en vervangen door nieuwe woningen. Uitgangspunten bij deze herstructureringsprojecten zijn:

- 2.6 Bewoners van de te slopen woningen krijgen de mogelijkheid om terug te keren naar de te herstructureren buurt.
- 2.7 Terugkeerders wordt een passende huurprijs aangeboden of krijgen een periode met huurgewenningsafspraken. Goede communicatie hierover is belangrijk.
- 2.8 Er vindt afstemming plaats over een passende openbare ruimte.

3. Wonen en zorg en bijzondere doelgroepen

Mensen worden steeds ouder, krijgen minder snel een indicatie voor een zorgwoning en willen ook zo lang mogelijk in hun bestaande woning blijven wonen. Het is noodzakelijk om de bestaande woningvoorraad hiervoor geschikt te maken. We maken dan ook de volgende afspraken.

TOEGANKELIJKHEID IN DE BESTAANDE VOORRAAD

We zetten ons in om de bestaande woningvoorraad geschikt te maken zodat huurders zo lang mogelijk zelfstandig thuis kunnen blijven wonen. We verbeteren de toegankelijkheid van de bestaande voorraad sociale huurwoningen door:

- 3.1 Woningen op te plussen naar het niveau van een rolstoel toe- en rollatordoorgankelijke woning waar mogelijk en afhankelijk van de doelgroep waarvoor het complex is bestemd.
- 3.2 Algemene ruimten van wooncomplexen waar mogelijk en afhankelijk van de doelgroep waarvoor het complex is bestemd, rolstoel toegankelijk te maken.
- 3.3 Het openbaar gebied rondom de woningen waar mogelijk en afhankelijk van de doelgroep waarvoor het complex is bestemd, toegankelijk te maken.
- 3.4 Het starten van een communicatietraject om de bewustwording inzake de eigen verantwoordelijkheid van huurders met betrekking tot het langer zelfstandig thuis wonen te vergroten.

OVERIGE KWETSBARE ZORGDOELGROEPEN

Het huisvesten van kwetsbare doelgroepen is de komende jaren een belangrijk aandachtspunt. Onderwerpen die speciale aandacht behoeven zijn:

- 3.5 Dementievriendelijk wonen: we trekken gezamenlijk op om te kijken hoe de woning en woonomgeving hierop kan worden aangepast.
- 3.6 Zorginitiatieven van derden: initiatieven worden in een vroeg stadium gedeeld om de passendheid te beoordelen.
- 3.7 Acute gedragsproblemen van huurders: we maken afspraken met betrokken partijen over de snelle inzet van kortdurende begeleiding (zonder indicatie vooraf) zo nodig buiten het reguliere proces om.
- 3.8 Onderzoek naar zelfstandige vormen van groepswonen voor ouderen.

WOONLADDER

Op het gebied van Beschermd Wonen komt er in 2020 met de decentralisatie een opgave naar de gemeente. Om daar goed op voorbereid te zijn gaan we:

- 3.9 Een regionale pilot Beschermd Wonen uitvoeren met als resultaat een Plan van Aanpak om op basis daarvan de opgave beschermd wonen binnen de gemeente te realiseren.
- 3.10 Een voorziening realiseren in het kader van de onderste trede van de woonladder.
- 3.11 Kamers met kansen (begeleid woonproject voor jongeren) realiseren: KleurrijkWonen en de gemeente bekijken samen op welke manier ze aan dit project uitvoering kunnen geven.
- 3.12 De behoefte aan tijdelijke huisvesting bij een acute woonvraag onderzoeken.

4. Duurzaamheid

De gemeente, KleurrijkWonen en de HuurdersBelangenVereniging Culemborg onderschrijven de ambitie dat Culemborg in 2040 energieneutraal is.

Om dat mogelijk te kunnen maken, zetten we ons gezamenlijk in om:

- 4.1 De sociale huurwoningenvoorraad te verduurzamen.

- 4.2 Te komen tot een gezamenlijke communicatiestrategie inzake het verduurzamen met behulp van energiecoaches en dergelijke.
- 4.3 De opwekking van duurzame energie te bevorderen.
- 4.4 Te blijven werken aan het project gasloos in bestaande wijken (warmtekeuzeproject).

De ontwikkelingen op het gebied van duurzaamheid gaan snel. We houden ontwikkelingen in de gaten en stellen zo nodig de gemaakte afspraken bij.

5. Leefbaarheid en woonomgeving

Ook op het gebied van leefbaarheid is de samenwerking met maatschappelijke partners erg belangrijk. We zetten ons gezamenlijk in voor een prettige en veilige leefomgeving. Vooral in de aandachtswijken vraagt dit om een extra interventie. Hierover spreken we af:

- 5.1 We koppelen tevredenheidsonderzoeken en halen hier de gezamenlijke acties uit zodat het in alle wijken van Culemborg prettig wonen is.
- 5.2 We werken aan een goede leefbaarheid op fysiek en sociaal vlak waar nodig en met speciale aandacht voor de aandachtswijken.
- 5.3 We vergroten de betrokkenheid en verantwoordelijkheid van de eigenaren/gebruikers/bewoners door ze te betrekken bij de ontwikkeling van de openbare ruimte.
- 5.4 We werken samen om het vergroenen van tuinen te stimuleren en om de ingebruikname van openbaar groen aan te pakken.

6. Samenwerking en communicatie

Het succesvol realiseren van de prestatieafspraken is niet alleen een opgave voor de gemeente Culemborg, KleurrijkWonen en de HuurdersBelangenVereniging Culemborg, maar zal alleen door een goede samenwerking met onze maatschappelijke partners tot stand kunnen komen.

De voortgang van de prestatieafspraken bespreken we in de ambtelijke en bestuurlijke overleggen. De HuurdersBelangenVereniging Culemborg zal twee keer per jaar aansluiten bij deze reguliere overleggen tussen de gemeente Culemborg en KleurrijkWonen. Tussentijds en indien nodig zoeken we elkaar op en informeren we elkaar over ontwikkelingen.

Daarnaast zullen de partijen zich inzetten om burgers en huurders beter te betrekken bij en informeren over wat we allemaal doen, welke keuzes en afwegingen we maken en wat we willen bereiken.

7. Ondertekening



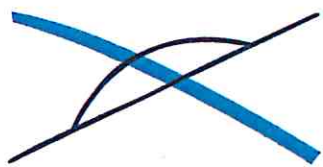
HuurderBelangenVereniging

Caren Peeters
Interim-Voorzitter



KleurrijkWonen

Tjapko van Dalen
Directeur-Bestuurder



Culemborg

Gemeente Culemborg

Namens Burgemeester en Wethouders
Wethouder Monica Wichgers