

PRESTATIEAFSPRAKEN 2022



 Beschikbaarheid	 Betaalbaarheid	 Duurzaamheid	 Sociale opgave	 Leefbare wijken	 Samenwerking
De prestatieafspraken 2022 is in gezamenlijk overleg tussen de gemeenten Alphen-Chaam, Baarle- Nassau, Gilze en Rijen, Goirle en Hilvarenbeek, de huurdersorganisatie en Leystromen tot stand gekomen. Als uitgangspunt namen we de gemeentelijk voorvisies. De afspraken treft de lezer in zes tabbladen, waarbij steeds per afspraak zoveel mogelijk benoemd is wat de actie is, de beoogde impact, en de initiatiefnemer voor de uitvoering. De rol van initiatiefnemer staat weergegeven met het volgende icoontje: 					
De prestatieafspraken richten zich op het uitvoeringsjaar 2022, bij sommige afspraken is er sprake van een meerjarig karakter. Dit wordt dit aangeduid met een sterretje *					
UITVOERING Voor het behalen van de ambities is een goede samenwerking noodzakelijk. Gemeenten en Leystromen erkennen dat ieders inzet nodig is om de beoogde effecten en impact te behalen, ieder vanuit de eigen rol. De opzet van de prestatieafspraken lenen zich voor het inrichten van een uitvoeringsagenda, hier wordt in 2021 ervaring mee opgedaan.					
MONITORING Gemeenten, huurdersorganisatie en Leystromen overleggen periodiek over de voortgang van de prestatieafspraken. De initiatiefnemer van een project of taak informeert de andere partijen over eventuele vertraging in opstart – of uitvoering. Dit gebeurt in het 2^e en 4^e kwartaal. Leystromen monitort de woningtoewijzingen welke via het regionale woonruimteverdeelsysteem 'Woning in Zicht' hebben plaatsgevonden en deelt de resultaten hiervan tweemaal per jaar met gemeenten en huurdersvereniging.					
OVERLEGSTRUCTUUR Partijen betrekken elkaar bij beleidsontwikkeling als deze betrekking heeft op de onderwerpen in deze prestatieafspraken. Hiernaast kan overleg plaatsvinden tussen gemeenten en Leystromen op casuïstiek niveau. Aanvullend vindt periodieke bestuurlijke afstemming plaats.					

Beschikbaarheid	Betaalbaarheid	Duurzaamheid	Sociale opgave	Leefbare wijken	Samenwerking
-----------------	----------------	--------------	----------------	-----------------	--------------

Dit onderdeel geeft aan hoeveel woningen Leystromen voor de doelgroepen in exploitatie heeft, hoe de wenselijke omvang eruitziet en welke transformatie voorzien wordt om hier te komen. Er wordt gekeken naar zowel de korte termijn als naar de langere termijn.

OMVANG HUURVOORRAAD*



LEYSTROMEN

Leystromen zorgt door middel van aanpassingen in het huurbeleid, verkoop en nieuwbouw voor onderstaande ontwikkeling in de huurvoorraad in de periode 2021-2025. Er geldt dat er sprake is van een prognose welke jaarlijks gemonitord en indien nodig bijgesteld wordt. We houden hierbij rekening met de financiële positie van Leystromen. Leystromen zorgt ervoor dat (rekening houdend met financiële en technische haalbaarheid en de marktbehoefte) dat bij renovatie per project bekeken wordt in hoeverre woningen toegankelijker worden gemaakt.

		Alphen-Chaam		Baarle-Nassau		Gilze en Rijen		Goirle		Hilvarenbeek	
		DAEB	n-DAEB	DAEB	n-DAEB	DAEB	n-DAEB	DAEB	n-DAEB	DAEB	n-DAEB
Woningportefeuille	1-1-2020	332	9	335	0	3.274	106	2.463	72	915	33
		341		335		3.380		2.535		948	
	1-1-2021	329	9	333	0	3.274	101	2.479	70	971	31
		338		333		3.375		2.549		1.002	
Verkoop		12 tot 18		5 tot 10		100 tot 120		65 tot 75		25 tot 35	
Huurbeleid (DAEB liberaliseren bij mutatie)		0 tot 2		0 tot 2		5 tot 10		5 tot 7		5 tot 10	
Herstructurering		0		0		45 tot 50		0		0	
Nieuwbouw (projecten + status in monitoring)		10 tot 15		25 tot 35		80 tot 100		90 tot 110		30 tot 40	
Flexwonen											
Prognose	31-12-2025	325	10	358	1	3.190	115	2.485	90	970	38
		335 tot 350		340 tot 375		3.305 tot 3.380		2.550 tot 2.625		1.000 tot 1.060	

Beoogd effect/impact: Versterking van de portefeuille, zowel in kwantitatief als kwalitatief opzicht

Bijzonderheden: De gemeenten Alphen-Chaam, Baarle-Nassau en Gilze en Rijen (ABG) gaan in hun Woonvisie uit van een (nagenoeg) zelfde omvang van de sociale huurvoorraad tot en met 2025. De gemeenten Goirle en Hilvarenbeek gaan uit van groei van respectievelijk zo'n 150 en 80 sociale huurwoningen in de periode 2020-2025.

2. NIEUWBOUW*



GEMEENTEN

- Om de nieuwbouwambitie te kunnen realiseren wordt door elke gemeente in 2022 gezamenlijkheid met Leystromen een meerjarenprogramma voor de nieuwbouw van sociale huurwoningen opgesteld, inclusief (potentiële) ontwikkellocaties welke bouwrijp worden opgeleverd. Met het oog op de financiële haalbaarheid gelden in basis geen aanvullende eisen op het gebied van energieuinigheid en (beeld)kwaliteit.
- Uitgangspunt hierbij voor Leystromen is dat er betaalbare huurwoningen kunnen worden gerealiseerd (evt. turn-key afname). Dit hangt onder meer af van de investeringskosten (waaronder kavelprijs -maximaal €20K per kavel excl. BTW-, bouwkosten -rekening houdend met energetische kwaliteit- en bijkomende kosten) en passende huurprijs -conform wettelijke toewijzingsregels-.
- In de Uitvoeringsagenda 2022 van de Woonvisie leggen de ABG-gemeenten vast dat ze bij grotere woningbouwontwikkelingen de intentie heeft om met de initiatiefnemer(s) de invulling van het plan af te stemmen, waarbij een deel in de sociale (en midden)huur gerealiseerd wordt. En dat daarvoor bij voorkeur de lokale woningcorporatie betrokken wordt. Op deze manier kunnen de komende jaren voldoende betaalbare huurwoningen toegevoegd worden aan de planvoorraad van de gemeente. Voor kleinere projecten wordt maatwerk toegepast. Dit legt de gemeente vast in intentieovereenkomst 'anteriore overeenkomsten' met de betreffende ontwikkelaar(s). Wanneer een nieuw bestemmings- of omgevingsplan wordt opgesteld wordt dit vastgelegd in het plan voor de betreffende projecten. Zodra een nieuwe Woon(zorg)visie wordt opgesteld door de gemeente wordt deze afspraak hierin overgenomen, tenzij er minder vraag is naar betaalbare woningen.

In de afspraken die gemaakt worden met marktpartijen wordt vastgelegd dat zij de nieuwbouw van (sociale) huurwoningen bij voorkeur realiseren in samenwerking met én voor een lokale corporatie; op die manier kan het beste geborgd worden dat de voorraad langjarig beschikbaar en toegankelijk blijft voor de doelgroep die daarop aangewezen is. Bij de nieuwbouwwontwikkeling ligt de focus op het realiseren van sociaal betaalbare nieuwbouw met een huurprijs onder de aftoppingsgrenzen en wordt op voorhand duidelijkheid geschepd over de kwaliteit die de corporatie(s) hierbij voor ogen heeft/hebben.

- d. De gemeente en Leystromen spannen zich in 2022 in om, samen met partners, de realisatie van tijdelijke woningen mogelijk te maken. Partijen gaan het gesprek aan om vanuit commitment en gezamenlijke verantwoordelijkheid concrete uitvoeringsafspraken te maken.

Beoogd effect/impact: Borgen haalbaarheid ontwikkeling sociale huurwoningen periode 2022-2025 en daarna door Leystromen

Bijzonderheden:

- In plaats van ontwikkeling van DAEB-woningen op de locatie Kalverstraat/Tilburgseweg in Goirle te ontwikkelen, is de intentie om deze te realiseren op (een van de) centrumlocaties. Gemeente Goirle en Leystromen sluiten daartoe een intentieovereenkomst af in 2022.
- De gemeenten Goirle en Hilvarenbeek gaan -zoals de gemeenten Alphen-Chaam, Baarle-Nassau en Gilze en Rijen in 2021 doen- onderzoeken of een lagere kavelprijs (d.w.z. <€ 20k) kan worden gehanteerd bij kleinere kavels (passend bij compactere woningen) en/of gestapelde bouw. De ABG-gemeenten herijken in Q4-2021 haar grondprijsnotitie. Hierin wordt een m2-prijs gehanteerd, gebaseerd op de huidige prijs van € 20k per kavel. Er wordt gewerkt met een verstaffeling in prijs bij kaveldiepte en bij appartementen.
- Gilze en Rijen hanteert in principe 20% sociale huur en 10% middenhuur - Alphen-Chaam en Baarle-Nassau geven per project aan welk deel in de huursector gerealiseerd zou moeten worden. De mogelijkheden van Leystromen zijn afhankelijk van haar totale opgeven en investeringscapaciteit.
- De gemeente Gilze en Rijen en Leystromen hebben de intentie om in de 1^{ste} helft van 2022 afspraken met elkaar te maken over de realisatie van tijdelijke woningen voor diverse doelgroepen op een locatie van de gemeente welke in bruikleen wordt gegeven aan Leystromen voor de periode van 10-15 jaar; voor de periode daarna worden op voorhand afspraken gemaakt over de locatie en de wooneenheden.

WOONRUIMTEVERDELING (DOORSTROMING)



LEVSTROMEN

- In opdracht van de corporaties is binnen de regio Hart van Brabant (deelnemende aan WiZ) onderzoek gedaan in hoeverre de huidige manier van verdelen nog voldoet en past bij de onderliggende waarden van dit systeem. Het onderzoek biedt het startpunt om te verkennen of en in hoeverre de woonruimteverdeling dient te worden bijgesteld. Als gemeente en corporaties zien we hierin voldoende aanleiding om in 2022 gezamenlijk vervolgacties uit te zetten, in overleg met de regionale partners.
- Leystromen deelt de resultaten van haar eerder opgestarte pilots t.b.v. doorstroming die worden afgerond (indien al mogelijk) en (tussentijds) geëvalueerd.
- Gemeenten brengen samen met Leystromen kansen in beeld om de doorstroming op de woningmarkt (huur+ koop) te bevorderen. In 2021 is hier met de ABG-gemeenten mee gestart. Waar belemmeringen op dit gebied ontstaan gaan we met elkaar in gesprek.

Beoogd effect/impact:

Bijzonderheden:

Door doorstroming komen niet meer huizen beschikbaar, maar wel meer verhuisbewegingen die er normaliter niet zouden zijn. Dit kan leiden tot een passend (t)huis. De gemeenten Goirle en Hilvarenbeek haken aan bij de inventarisatie die door de ABG-gemeenten en Leystromen in 2021 heeft plaatsgevonden. Daarover worden uitvoeringsafspraken gemaakt.



Beschikbaarheid



Betaalbaarheid



Duurzaamheid



Sociale opgave



Leefbare wijken



Samenwerking

Dit onderdeel heeft betrekking op de betaalbaarheid van de woningportefeuille van Leystromen. Woningen moeten passend worden toegewezen, ofwel woningen moeten aangeboden worden in de huurprijsklasse die bij het inkomen van het huishouden past. De WOZ-waarde is medebepalend voor de hoogte van de huur van (sociale) huurwoningen. De betaalbaarheid wordt beleidsmatig geborgd; indien noodzakelijk wordt op individueel niveau maatwerk toegepast.

HUURSTIJGING*

Als een inflatievolgende huurverhoging tot onvoldoende investeringscapaciteit van Leystromen leidt, gaat Leystromen in overleg met partijen of de huren met maximaal 1 procentpunt boven inflatie worden aangepast.

Beoogd effect/impact:

Ind en nodig creëren van extra investeringsruimte om opgaven te kunnen realiseren

Bijzonderheden:

-

MIDDENINKOMENS*

Omdat de vraag naar huurwoningen voor middeninkomens toeneemt, worden niet-DAEB woningen door Leystromen aan haar portefeuille toegevoegd (door nieuwbouw en/of het liberaliseren van bestaande sociale huurwoningen, zie ook tabel Beschikbaarheid).

Ook wordt een deel van de sociale 'huurvoet' raad toegewezen aan deze doelgroep, uiteraard passend binnen de geldende wet- en regelgeving. Vanaf 2022 mag maximaal 15% worden toegewezen aan huishoudens met een middeninkomen boven de inkomensgrens.

Beoogd effect/impact:

Aanbod voor middeninkomens vergroten

Bijzonderheden:

-

AANPAK BETAALBAARHEIDSPROBLEMEN

Gemeenten en Leystromen geven gezamenlijk invulling aan de aanpak van huurachterstanden en aan de gewijzigde Wet gemeentelijke Schuldhulpverlening (Wgs).

Gemeenten en Leystromen evalueren de uitvoering van de Wgs en stellen werkwijze - indien nodig - bij. Hierbij hebben we ook gezamenlijk aandacht voor energie armoede.

Beoogd effect/impact:

Potentiële betaalbaarheidsproblemen bij huurders worden gezamenlijk vroegtijdig gesignaleerd en aangepakt; door passende ondersteuning sturen we op het voorkomen van betalingsproblemen. Daarmee hopen we ook spanningen binnen huishoudens en aanpalende problematiek zo snel mogelijk aan te pakken/te voorkomen.

Bijzonderheden:

-



LEYSTROMEN



LEYSTROMEN



GEMEENTEN

Dit onderdeel is gericht op het toekomstig bestendig maken van de woningvoorraad. Naast gepland en ongepland onderhoud is het verduurzamen een belangrijk speerpunt.

VERDUURZAMING BESTAANDE PORTEFEUILLE*

Conform eerder gemaakte afspraken beschikt de portefeuille van Leystromen uiterlijk in 2023 gemiddeld over energielabel B in elke gemeente. Waar deze doelstelling nog niet behaald is, worden woningen projectmatig verduurzaamd door ze te voorzien van (betere) 'basisisolatie' wat doorgaans leidt tot energielabel A. Dit geldt ook voor individuele woningen met energielabel D of slechter in alle gemeenten die opnieuw verhuurd worden. Vanaf 2021 stuurt Leystromen op CO₂-reductie om zo toe te werken naar een CO₂-neutrale woningvoorraad in 2050. In afwachting van regionale en gemeentelijke plannen met betrekking tot verduurzaming kunnen keuzes hierin aangepast worden.

CO ₂ -uitstoot	Alphen-Chaam	Baarle-Nassau	Glize en Rijen	Gorile	Hilvarenbeek	Oisterwijk	Totaal
○ 2021							
- Gebouwegebonden							
- Totaal, incl. gebruikgebonden	ca. 978.000 kg	ca. 1.010.00 kg	ca. 10.237.000 kg	ca. 7.443.000 kg	ca. 2.994.000 kg	ca. 7.208.000 kg	ca. 22.752.062 kg
○ Ambitie 2050							
- Reductie gebouwegebonden	min. 95%	min. 95%	min. 95%	min. 95%	min. 95%	min. 95%	min. 95%
- Gemiddeld per jaar	-3,3%	-3,3%	-3,3%	-3,3%	-3,3%	-3,3%	-3,3%

LEYSTROMEN

Beoogd effect/impact: Uiterlijk in 2023 beschikt de woningvoorraad van Leystromen gemiddeld over energielabel B in elke gemeente. Uiteindelijk wordt gestreefd naar een CO₂-neutrale woningvoorraad in 2050.

Bijzonderheden: In de gemeenten Alphen-Chaam, Baarle-Nassau, Gorile en Hilvarenbeek is de doelstelling 'gemiddeld energielabel B' behaald.

WARMTEPLANNEN*

GEMEENTEN

In 2021 (en verder) stellen de gemeenten ieder in samenwerking met onder meer Leystromen een Transitievisie Warmte op en wijkgerichte uitvoeringsplannen voor aardgasloze wijken. Hiervoor levert Leystromen de benodigde input, kennis en medewerking. Afhankelijk van de uitkomsten worden vervolgspraken gemaakt, waarbij koppelskansen in beeld gebracht worden. Daarbij ligt de focus op de wijken/gebieden die voor 2030 aangepakt worden.

Beoogd effect/impact: Een realistisch tijdpad waarop wijken van het aardgas gaan (en voor de wijken waarvan de transitie vóór 2030 gepland is, zijn ook de potentiële alternatieve energie infrastructuur bekend). Investeringsbeslissingen worden m.b.t. verduurzaming hierop afgestemd, om de (landelijk) vastgestelde doelstellingen te behalen.

Bijzonderheden: Voor de ABG-gemeenten geldt dat nog niet bekend is of er voor elke wijk een tijdpad komt en er wijkgericht gewerkt gaat worden door de afwezigheid van een collectieve oplossing en grote koppelskansen, en omdat er voor veel woningsoorten nog geen kansrijke oplossingen lijken te zijn.

PILOTS*

LEYSTROMEN

Leystromen voert pilots uit ten behoeve van de langere termijn-doelstelling 'CO₂-neutraal in 2050'. Deze pilots zijn gericht op:

- Duurzame zonne-energie: Leystromen is voornemens om aanvullend op de huidige (geplande) duurzaamheidsmaatregelen zonnepanelen aan te bieden.
- Alternatieve installaties t.b.v. warmte: Leystromen richt bij wijze van pilot vanaf 2019 circa 10 bestaande huurwoningen in als CO₂-neutraal. Dit m.b.v. technieken zoals infraroodverwarming en inductie-verwarmingsketel. De doorlooptijd is afhankelijk van de beschikbaarheid van passende woningen.

Beoogd effect/impact: Onderzoeken of op deze manier de inzet van groene energie in bestaande woningen efficiënt en betaalbaar kan worden toegepast.

Bijzonderheden: Gemeente Gorile: de gemeente, Leystromen en huurders experimenteren op het gebied van circulair wiltgoed.



De sociale opgave richt zich op de samenwerking rondom wonen en zorg tussen gemeente, zorgorganisaties en Leystroom, en op de huisvesting van verschillende bijzondere doelgroepen.

WONEN EN ZORG*

Gemeenten hebben in beeld wat de kwantitatieve en kwalitatieve vraag naar de verschillende vormen van wonen met zorg is, en maken samenwerkingsafspraken met zorgpartijen. Hieronder valt ook wonen voor bijzondere doelgroepen met én zonder zorg.

Beoogd effect/impact: Inzicht in de behoefte van de verschillende zorgvragers op korte en middellange termijn.
Bijzonderheden:

BIJZONDERE DOELGROEPEN*

Gemeenten zijn verantwoordelijk voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen. Leystroom is een van de partners waarmee wordt samengewerkt.

We onderscheiden vier bijzondere doelgroepen: contingenten (zie volgende subthema), urgenten, vergunninghouders en eventueel maatwerk. Maximaal 15% van de vrijkomende woningen wordt aan deze doelgroepen toegekend. In principe stopt de woningtoewijzing als 100% van de taakstelling vergunninghouders gehuisvest is.

Bij directe toewijzing wijst Leystroom toe volgens de regels van passend toewijzen. Waar dit niet mogelijk is, maken Leystroom en gemeenten afspraken over en draagt de gemeente zorg voor huurkorting.

Gemeenten onderzoeken welke bij 'rage ar' ere verhuurders in desbetreffende gemeente kunnen leveren. Gemeenten geven per half jaar aan welke inspanning verricht wordt om andere verhuurders ook te betrekken.

Beoogd effect/impact: Bijzondere doelgroepen krijgen een passende woning in ons werkgebied. We kijken hierbij ook naar de wachttijden voor regulier woningzoekenden.

Bijzonderheden: In de gemeente Alphen-Chaam stopt de toewijzing bij 50% (Laurentius draagt zorg voor de overige 50% in haar werkgebied Chaam)

Reden van huisvesting van meer dan 100% van de taakstelling is bijvoorbeeld gezinshereniging of binding met de specifieke gemeente.



GEMEENTEN

UITSTROOM UIT BESCHERMD WONEN EN MAATSCHAPPELIJKE OPVANG*

In de regio Hart van Brabant wordt een verhoogde uitstroom uit beschermd wonen en maatschappelijke opvang verwacht in de komende jaren. In het kader van het traject 'Weer Thuis' hebben corporaties en gemeenten in de regio Hart van Brabant afspraken gemaakt over de uitstroom voor 2022 en verder. We werken via het regionaal 'Matchingspunt' aan deze opgave en gaan na hoe we dit lokaal gaan invullen.

Beoogd effect/impact:

Bijzonderheden: Door regionale samenwerking tussen gemeenten, zorgaanbieders en corporaties, wordt de verwachte verhoogde uitstroom gezamenlijk opgevangen in de regio.

Alleen van toepassing op de gemeenten Gilze en Rijen, Goirle en Hilvarenbeek. De gemeenten Alphen-Chaam en Baarle-Nassau sluiten in 2023 hierbij aan.



GEMEENTEN

Beschikbaarheid

Betaalbaarheid

Duurzaamheid



Sociale opgave



Leefbare wijken



Samenwerking

Bij dit onderdeel omschrijven we op welke wijze we gezamenlijk invulling geven aan het thema leefbaarheid. Leefbare wijken bestaan uit de volgende componenten: veilig wonen, prettige woonomgeving, sociale verbindingen tussen bewoners. We kijken naar leefbare wijken vanuit de volgende invalshoeken: Participatie, onderhoud/ groene wijk, wijkontwikkelingsplannen en sociale veiligheid.

PARTICIPATIE*

Leystromen werkt samen met huurders, wijkpartners en gemeenten aan initiatieven gericht op het versterken van de eigen kracht en onderlinge verbindingen.

Beoogd effect/impact: Gezamenlijke inzet op opbouw vanuit eigen kracht van huurders verhoogt de leefbaarheid in onze wijken.

Bijzonderheden:



LEYSTROMEN

WIJKONTWIKKELING*

Gemeenten en Leystromen kijken samen of en welke wijken worden aangemerkt voor een wijkontwikkelingsplan. We doen dit vanuit gezamenlijke ambitie en trekken hierin altijd samen op met huurders.

Beoogd effect/impact: Door gezamenlijk te werken aan de ontwikkeling van wijken, investeren we in duurzame, leefbare wijken.

Bijzonderheden:

Gemeente Hilvarenbeek: de gemeente. *Leystromen en Contourde Twern* trekken samen met huurders en partners op om sociale verbindingen tussen bewoners in de Schutsboom te versterken (wijkcirkel). *Gemeente Gilze en Rijen:* we trekken samen met partners op in de aanpak van de militaire wijk (Rijen-Zuid).



GEMEENTEN

SOCIALE VEILIGHEID*

Gemeenten en Leystromen werken samen om de sociale veiligheid in de wijken te vergroten. Leystromen zet haar consultants sociaal beheer in om eventuele overlast vroegtijdig aan te pakken en we willen samen met gemeenten kijken naar een aanpak van woonfraude. Daarnaast draagt Leystromen bij aan het project Buurtbemiddeling van de betrokken gemeenten.

Beoogd effect/impact: Vroegtijdige aanpak van overlast, woonfraude en (potentiële) bureauconflicten verhoogt de sociale veiligheid in de wijk ~ bevordert de leefbaarheid.

Bijzonderheden:



GEMEENTEN