

PRESTATIEAFSPRAKEN

Juli 2014 - juli 2018



INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	4
1.1	Basis voor samenwerking	4
1.2	Basis prestatieafspraken	4
	1.2.1 Regionale woningmarktafspraken - Agenda Wonen in de Bevelanden 2020	4
	1.2.2 Beleid van de gemeente Borsele	4
	1.2.3 Beleid van de gemeente Reimerswaal	5
	1.2.4 Ondernemingsplan R&B Wonen	5
1.3	Inzet op heldere afspraken	5
1.4	Woningmarkt	5
1.5	Geschillen	6
1.6	Looptijd	6
1.7	Leeswijzer	6
2.	BELEIDSTHEMA'S	7
2.1	Kwaliteitsverbetering in brede zin	7
2.2	Betaalbaarheid van het wonen - huurprijsbeleid	7
	2.2.1 Rijksbeleid	7
	2.2.2 Beleid R&B Wonen	8
	2.2.3 Toekomstige ontwikkelingen (rijks)beleid	8
2.3	Aandachtsgroepen	8
	2.3.1 Ouderen en scheiding van wonen en zorg	8
	2.3.2 Jongeren en starters	9
	2.3.3 Bijzondere doelgroep	9
	2.3.4 Sociale aandachtsgroep en woonherkansen	10
	2.3.5 Statushouders	10
	2.3.6 Arbeidsmigranten	10
	2.3.7 Middeninkomens	11
2.4	Transformatie woningvoorraad	11
	2.4.1 Herstructurering	12
	2.4.2 Onderhoud en renovatie	12
	2.4.3 Verkoop en doorstroming	12
	2.4.4 Levensloopbestendigheid en inzet Wmo	13
	2.4.5 Energetische maatregelen	15
	2.4.6 Nieuwbouw	15
2.5	Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed	15
	2.5.1 Leefbaarheid en bewonersparticipatie	16
	2.5.2 Inbraakpreventie en sociale veiligheid	16
	2.5.3 Kernenfonds	16
	2.5.4 Maatschappelijk vastgoed	17
3.	FINANCIEN	18
3.1	Verhuurderheffing en saneringssteun	18
3.2	Meerjarenbegroting R&B Wonen	18
3.3	Achtervangovereenkomst	18
3.4	Beeldkwaliteit	19
4.	PROCES	20
4.1	Afsprakenperiode	20
4.2	Structureel bestuurlijk overleg	20
4.3	Structureel ambtelijk overleg	21
4.4	Communicatie	21

4.5	Uitvoering	21
5.	ONDERTEKENING	23
BIJLAGE I	PRODUCTIESCHEMA JULI 2014 TOT JULI 2018	24
BIJLAGE II:	AFSPRAKENKADER/ACTIELIJST	25

1. INLEIDING

Deze prestatieafspraken tussen de gemeente Borsele, de gemeente Reimerswaal en woningcorporatie Stichting R&B Wonen (hierna: R&B Wonen) vergroten de zakelijkheid en toetsbaarheid van het beleid. Er wordt meer inzicht gekregen in de uitgaven, investeringen en werkzaamheden, maar uiteindelijk ook in de resultaten die worden bereikt. Eerder kwamen de individuele gemeenten afzonderlijk prestatieafspraken met R&B Wonen overeen. De prestatieafspraken 2010-2014 tussen de gemeente Borsele en R&B Wonen weken nauwelijks af van de afspraken tussen de gemeente Reimerswaal en R&B Wonen. Dat was reden om nu te kiezen voor gecombineerde prestatieafspraken. Dat bevordert de efficiency en de onderlinge transparantie. Daar waar de afspraken niet voor beide gemeenten gelijk zijn wordt er in de tekst onderscheid per gemeente gemaakt. Waar in deze prestatieafspraken bedragen worden genoemd, hebben die bedragen betrekking op het peiljaar 2014.

1.1 Basis voor samenwerking

Zowel de gemeenten als R&B Wonen erkennen dat zij een opgave/opdracht hebben voor de huisvesting van de doelgroep van R&B Wonen. Om voor de doelgroep van R&B Wonen het bouwen en verbeteren binnen haalbare (financiële) kaders te kunnen realiseren, spreken partijen integraal maatwerk af. Gezien de complexiteit van de materie en de procedures is het moeilijk om algemeen geldende afspraken te maken. Vanuit het in het verleden opgebouwde vertrouwen gaan partijen ervan uit dat zij ook in de toekomst dat maatwerk zullen leveren.

Het maken van prestatieafspraken is voor de gemeenten een belangrijk instrument om een deel van hun visie op het gebied van wonen door de corporatie uitgevoerd te krijgen. In het proces naar de definitieve prestatieafspraken is er sprake van geven en nemen en compromissen sluiten. De overeenkomst in de vorm van prestatieafspraken vormt het sluitstuk van dat proces. Partijen kunnen elkaar nu aanspreken op resultaatverplichting. Het is niet alleen een sluitstuk, maar vooral een doorstart van het samen werken aan de realisatie van de gestelde doelen. De afspraken zijn daarmee een belangrijke schakel in de beleidscyclus.

1.2 Basis prestatieafspraken

De basis van deze prestatieafspraken is afgestemd op de Bevelandse woningmarktafspraken (Agenda Wonen in De Bevelanden 2020 uit 2013), op de ontwikkelingen van het sociaal domein, op het volkshuisvestingsbeleid van de gemeente Borsele, op de structuurvisie kernen en bedrijventerreinen van de gemeente Reimerswaal uit 2012 en op het ondernemingsplan 2014 - 2018 'Voor nu en later' van R&B Wonen.

1.2.1 Regionale woningmarktafspraken - Agenda Wonen in de Bevelanden 2020

De conclusie van de Bevelandse woningmarktverkenning uit 2012 benadrukt de uitdaging in het anticiperen op de demografische kanteling. Daarbij is het advies om te kiezen voor de beste plannen, woonproducten en woongebieden die passen bij de vraag van nu en op lange termijn. Het vervolg vanuit de Bevelandse gemeenten hierop is de Agenda Wonen op De Bevelanden 2020. In deze agenda staan negen thema's met acties die inspelen op de veranderende bevolkingsontwikkelingen op de lange termijn en de gevolgen van de economische crisis op de lange termijn.

1.2.2 Beleid van de gemeente Borsele

Het doel van het volkshuisvestingsbeleid van de gemeente Borsele sluit volledig aan bij de Agenda Wonen in De Bevelanden 2020. Daarbij richt de gemeente haar aandacht vooral op passende en kwalitatief goede huisvesting voor nu en in de toekomst. Dorpsvernieuwing, herstructurering, levensloopbestendigheid en energiebesparing zijn daarbinnen zaken die sterk naar voren komen.

Ook het beleid van het sociaal domein (alle organisaties, diensten en voorzieningen samen die mensen ondersteunen) is van toepassing in de prestatieafspraken. Denk hierbij aan het verstrekken van woningen aan

personen uit de doelgroep van de maatschappelijke opvang en aan preventieve activiteiten op het gebied van huurachterstand. Zo heeft de gemeente Borsele het Actieplan Wonen zorg en welzijn 2011 - 2015 in uitvoering. Deze acties dragen bij aan de participatie van de ouderen en zorgbehoevenden in de gemeente, waaronder het zolang mogelijk zelfstandig wonen. Daarbij vindt de gemeente het van belang dat de Borsele samenleving een grotere onderlinge zorgzaamheid ontwikkelt. R&B Wonen heeft geanticipeerd bij de opstelling van dit actieplan en is ook partner op onderdelen van de uitvoering.

1.2.3 Beleid van de gemeente Reimerswaal

Het volkshuisvestingbeleid van de gemeente Reimerswaal is verankerd in de structuurvisie kernen en bedrijventerreinen en zal op kernniveau verder worden gedefinieerd in de 'notitie kernkwaliteiten'. Dit beleid is in lijn met de Agenda Wonen in de Bevelanden 2020. Het hoofddoel van het beleid is afstemming van de woningvoorraad op de lokale behoefte per kern. Dit zowel kwantitatief (in aantallen) als kwalitatief (in woningkwaliteit, woningtypes en woonmilieus). De diversiteit aan woonculturen en woonmilieus tussen de dorpskernen zijn sterk bepalend in deze behoeften. Ontwikkelingen op het gebied van herstructurering, inbreiding en uitbreiding moeten afgestemd zijn op deze behoeften. Eenpersoonshuishoudens, starters, ouderen, 'nieuwe Zeeuwen' en arbeidsmigranten zijn aangemerkt als aandachtsgroepen in dit beleid.

1.2.4 Ondernemingsplan R&B Wonen

Primair in het ondernemingsplan van R&B Wonen staat het bieden van passende huisvesting voor iedere doelgroep. Het plan kent ook heldere financiële uitgangspunten. De corporatie wil een financieel gezonde corporatie blijven. De lastenverzwaring als gevolg van de invoering van de verhuurderheffing wordt grotendeels (voor ongeveer 70 procent) gecompenseerd door bezuinigingen op de interne bedrijfsvoering en de algemene kosten. Door slimmer nieuw te bouwen en groot onderhoud te plegen worden onrendabele investeringen zoveel mogelijk voorkomen. Het overige deel (ongeveer 30 procent) wordt opgebracht door de huurders middels inkomensafhankelijke huurverhogingen. R&B Wonen streeft naar een huurniveau van 75 procent van de maximale huren volgens het huidige woningwaarderingssysteem. Een batig exploitatiesaldo dat zij nog heeft, maar door alle ontwikkelingen in veel mindere mate dan in de voorgaande periode, wil zij inzetten ter dekking van nieuwe investeringen. De primaire taak is het bieden van passende huisvesting voor de lagere inkomensgroepen (zie 2.3.7 voor een nadere specificatie van het begrip lagere inkomens). Vastgoedontwikkeling is daar dienstbaar aan, maar geen doel op zichzelf. De gemeenten hebben ingestemd met bovenstaande maatregelen.

1.3 Inzet op heldere afspraken

De gemeenten en R&B Wonen spannen zich in om de beschreven doelstellingen op onderdelen te realiseren. De ambities zijn realistisch en op uitvoering gericht. Voor deze prestatieafspraken is gekozen voor heldere afspraken. Zo weten de gemeenten en R&B Wonen welke inspanningen en resultaten ze van elkaar kunnen verwachten. Elke partij opereert vanuit haar eigen specifieke verantwoordelijkheid, kennis en expertise.

1.4 Woningmarkt

Buiten kijf staat dat de prestatieafspraken zijn gemaakt in een onzekere tijd voor zowel R&B Wonen als voor de gemeenten. Zowel het budget van woningcorporaties als de gemeentefinanciën staan anno 2014 onder druk. R&B Wonen ziet haar investeringscapaciteit aanzienlijk verminderen door de invoering van een verhuurderheffing (Woonakkoord en Regeerakkoord). Ook moet R&B Wonen saneringsheffingen betalen, omdat andere woningcorporaties in financiële problemen zijn gekomen. De gemeenten hebben te maken met minder inkomsten. Er is minder behoefte aan uitbreiding van de woningvoorraad wegens economische en demografische ontwikkelingen. Hierdoor nemen opbrengsten uit de grondexploitatie en leges af. Daarnaast hebben de bezuinigingen van het rijk invloed op de inkomsten van de gemeenten. Denk daarbij aan taakstellende bezuinigingen, verlaging van de bijdrage uit het gemeentefonds en afname van subsidies.

1.5 Geschillen

Eventuele geschillen worden beslecht door arbitrage. In geval van geschillen roepen partijen een arbitragecommissie in het leven. Deze commissie telt drie leden, die niet werkzaam zijn bij één van de bij deze overeenkomst betrokken partijen. Eén lid wordt door de gemeente aangewezen en één lid wordt door R&B Wonen aangewezen. Gezamenlijk stellen deze twee leden een derde lid, tevens voorzitter, aan. De uitspraken van de arbitragecommissie zijn bindend.

1.6 Looptijd

Deze prestatieafspraken gaan in op 1 juli 2014 en gelden tot 1 juli 2018. Alle partijen stellen vast dat de opgave past binnen de Bevelandse woningmarktafspraken. Sommige afspraken kennen echter een horizon die dichterbij of verder weg ligt dan juli 2018. De gemeenten en R&B Wonen houden rekening met voortschrijdend inzicht. Dat inzicht kan tussentijds leiden tot (gedeeltelijke) aanpassing of aanscherping van de gemaakte afspraken.

1.7 Leeswijzer

Ondanks de onzekerheden beseffen de gemeenten en R&B Wonen dat de opgaven in de gemeenten heldere afspraken en investeringen vergen.

In hoofdstuk 2 worden de afspraken benoemd over de betaalbaarheid van het wonen, de bijzondere doelgroepen en de aanpak van de woningvoorraad. Hoofdstuk 3 richt zich op het maatschappelijke vastgoed en de leefbaarheid. Het proces wordt in hoofdstuk 4 beschreven. De financiën worden in hoofdstuk 5 beschreven. In hoofdstuk 6 is de ondertekening van de gemeenten en R&B Wonen opgenomen. Bijlage I omvat het productieschema van R&B Wonen. In bijlage II zijn de afspraken samengevat in een afsprakenkader/actielijst.

2. BELEIDSTHEMA'S

De gemeenten Borsele en Reimerswaal en R&B Wonen streven gezamenlijk naar het verbeteren van de woningvoorraad en spannen zich beiden in om de kwaliteit van de dorpen te verbeteren. In alle gevallen worden maatregelen getroffen om de gebieden sociaal, economisch (woningmarktontwikkelingen) en fysiek te versterken.

2.1 Kwaliteitsverbetering in brede zin

Het oogmerk bij kwaliteitsverbetering is de keuzevrijheid en het woongenot bevorderen, gecombineerd met blijvende betaalbaarheid (ook gezien de opgaven vanuit Rijksbeleid). Elke partij draagt daar vanuit zijn eigen verantwoordelijkheden aan bij. De gemeenten investeren onder meer in sociale programma's, leefbaarheidsmaatregelen, verbetering van de openbare ruimte en stimulering van ontwikkelingen in de particuliere sector. Op haar beurt versterkt R&B Wonen de kwaliteit van de dorpen door woningen te slopen en vervangen en/of te renoveren. Hierbij wordt gestreefd naar een zodanige voorraad aan huurwoningen die nodig is om woningzoekenden in de sociale doelgroep binnen een aanvaardbare wachttijd passend te huisvesten.

Kwaliteitsverbetering concreet

De afspraken hebben ten eerste betrekking op kwaliteitsverbetering van de bestaande woningvoorraad. Denk daarbij aan woonlasten, levensloopbestendigheid, duurzaamheid en maatschappelijke zaken, maar ook aan onderhoud, herstructurering en transformatie. Daarnaast richten deze afspraken zich op de bevordering van de doorstroming van de woningmarkt, maatschappelijke ontwikkelingen, verkoop van sociale huurwoningen en nieuwbouw.

R&B Wonen heeft in het verleden altijd geïnvesteerd in de huidige woningvoorraad om de kwaliteit te handhaven en te verbeteren. Door transformatie (woningen aanpassen aan een bepaalde doelgroep), herstructurering, de verkoop van huurwoningen en eventuele nieuwbouw wordt de woningdifferentiatie - en daarmee de keuzemogelijkheden voor bewoners - vergroot. Daarbij staat energiebesparing ook op de agenda. Bij het inzetten van energiebesparende maatregelen streeft R&B Wonen de doelstellingen van het Energieakkoord 2013 na. Bovendien is financiële ruimte gecreëerd om de leefbaarheid in de dorpen te bevorderen (door onder andere het kernenfonds).

2.2 Betaalbaarheid van het wonen - huurprijsbeleid

R&B Wonen let niet alleen op de huurprijs, maar ook, en vooral, op de woonlasten voor huurders. De huurprijs mag hoger zijn wanneer de energielasten van de woning laag zijn. Alle woningen van R&B Wonen beschikken over een energielabel dat aan elke nieuwe huurder wordt uitgereikt. Het energieverbruik van de woningen van R&B Wonen wordt regelmatig gemonitord.

2.2.1 Rijksbeleid

In samenhang met de invoering van de verhuurderheffing heeft het kabinet de mogelijkheden voor huurverhogingen verruimd:

- De afgelopen jaren waren de huurverhogingen inflatievolgend. Vanaf 1 juli 2013 rekent het kabinet met een opslag boven de inflatie.
- Aangezien het kabinet het scheef wonen wil ontmoedigen, zijn vanaf 1 juli 2013 de huurverhogingen inkomensafhankelijk.
- Als de plannen van de minister worden gerealiseerd mogen verhuurders vanaf 1 juli 2015 de huursombenadering toepassen. Huren die in relatie tot de woningwaardering laag zijn, mogen extra worden verhoogd, mits dat wordt gecompenseerd door lagere huurverhogingen voor relatief hoge huren voor andere woningen van de corporatie.

2.2.2 Beleid R&B Wonen

R&B Wonen hanteert hierbij het volgende beleid:

- De woonlasten worden als uitgangspunt genomen (dus niet alleen huur, maar daarbij ook de energiekosten).
- Bij de berekening van streefhuren (huren die na een huuropzegging aan nieuwe huurders in rekening worden gebracht) wordt rekening gehouden met het woningwaarderingssysteem, de energieprestatie van de woning, de WOZ-waarde en met vraag en aanbod.
- Het beleid van het kabinet wordt gevolgd, zolang de gemiddelde huur van alle woningen van R&B Wonen lager is dan 75 procent (tot en met 2017) van de maximale redelijke huren die de corporatie volgens het woningwaarderingssysteem mag vragen.
- Het functioneren van de woningmarkt wordt als geheel in beschouwing genomen.
- Expliciet wordt gekeken naar de te bedienen doelgroep, naar de huidige functie van de goedkope voorraad en naar de mogelijke alternatieven om deze functie op een andere wijze te behouden.

2.2.3 Toekomstige ontwikkelingen (rijks)beleid

Een nieuw woningwaarderingssysteem

Het kabinet heeft een vereenvoudigd woningwaarderingssysteem aangekondigd, waarbij de hoogte van de WOZ -waarde (Wet Waardering Onroerende Zaken) ook een rol speelt. De gevolgen van deze verandering kunnen aanleiding zijn om het huurprijsbeleid te herzien binnen de looptijd van deze prestatieafspraken. Daarnaast kunnen andere ontwikkelingen in het rijksbeleid die we op het moment van vaststelling van deze prestatieafspraken niet kunnen voorzien aanleiding zijn om het huurprijsbeleid te herzien.

De novelle

De minister van Wonen en Rijksdienst heeft een novelle geschreven met als doel het wetsontwerp tot herziening van de Woningwet te wijzigen. Hiervoor is gekozen omdat het oorspronkelijk ingediende wetsontwerp op onderdelen strijdig is met de afspraken die in het regeer- en in het woonakkoord zijn gemaakt. Als de plannen van de minister doorgaan, mogen woningcorporaties in de toekomst alleen nog commerciële activiteiten verrichten als die zijn gerelateerd aan sociale activiteiten. In dat geval moet de gemeente de woningcorporatie daar uitdrukkelijk voor vragen en moet de gemeente aantonen dat zij daar geen commerciële partij voor heeft kunnen vinden.

R&B Wonen heeft nog een grote hoeveelheid grond die is bestemd voor bouwen in de vrije sector. De gemeenten erkennen deze situatie. Van beide kanten (gemeenten en R&B Wonen) wordt rekening gehouden met elkaars positie en elkaars belangen. In goed overleg zullen bouwplannen die knelpunten met zich meebrengen, worden afgestemd.

2.3 Aandachtsgroepen

Er zijn meerdere doelgroepen die specifieke aandacht krijgen in deze prestatieafspraken, namelijk ouderen, jongeren/starters, bijzondere doelgroepen, sociale aandachtsgroep, statushouders, arbeidsmigranten en middeninkomens.

2.3.1 Ouderen en scheiding van wonen en zorg

Het vraagstuk

Door de toenemende vergrijzing zal er een steeds grotere behoefte komen aan woningen die aansluiten bij de behoeften en woonwensen van ouderen. Vanuit de Bevelandse woningmarktverkenning blijkt dat dit onder andere huurwoningen betreft die geschikt zijn voor ouderen en/of mensen met een beperking. Daarnaast wordt het beleid van scheiden van wonen en zorg vanaf 1 januari 2014 doorgevoerd. Nieuwe cliënten met zorgzwaartepakketten 1, 2 of 3 blijven voortaan zelfstandig wonen en krijgen de noodzakelijke hulp thuis aangeboden. De woningen moeten hiervoor geschikt zijn. Tevens worden per 2015 de gemeenten verantwoordelijk voor een groot gedeelte van het sociaal domein.

De aanpak

De gemeenten zetten in hun gezamenlijke Bevelandse beleid in op het ontwikkelen van meer levensloopbestendige woningen, zowel in de particuliere woningvoorraad als in de huurwoningvoorraad (zowel sociale huur als particuliere huur). Het uiteindelijke doel is om voldoende woningen in de complete voorraad te hebben die geschikt zijn voor ouderen om comfortabel te kunnen wonen en gebruik te kunnen maken van eventueel benodigde zorg.

Ook R&B Wonen wil voorzien in de vraag naar woningen die ontstaat vanuit deze vergrijzing. Dit door onder andere levensloopbestendige woningen te creëren (middels herstructurering/transformatie - zie ook 2.4.1 Herstructurering) en het treffen van benodigde voorzieningen in bestaande woningen (zie ook 2.4.4 Levensloopbestendigheid en inzet Wmo).

De gemeenten en R&B Wonen streven ernaar dat bij transformaties van woningen zoveel mogelijk inwoners in hun vertrouwde omgeving kunnen blijven wonen. Met name voor ouderen is dit heel belangrijk gezien het feit dat zij voor zorg vaak een beroep op hun directe omgeving moeten kunnen blijven doen.

Door de scheiding van wonen en zorg en de hierbij behorende extramuralisatie (meer zorgbehoefte die zelfstandig moeten blijven wonen) is er nagenoeg geen sprake meer van intramurale huisvesting bij zorginstellingen. Als een dergelijke instelling toch nog een beroep doet op R&B Wonen om in die huisvesting te voorzien, dan gaat de voorkeur van R&B Wonen uit naar verkoop van de bebouwing aan de organisatie. Als desbetreffende instelling uitsluitend wil huren, dan moet de huur in het beginsel kostendekkend zijn voor de ontwikkeling. R&B Wonen zal zich in dit kader ook inzetten voor het maken van prestatieafspraken met zorgaanbieders en betreft de desbetreffende gemeente in dat proces. Dit omdat de gemeenten belangrijke partners zijn in dit proces.

2.3.2 Jongeren en starters

Het vraagstuk

Door de economische crisis met bijbehorende onzekerheden is het moeilijker geworden voor jongeren en starters om een hypotheek te krijgen. Ze kunnen minder investeren dan in het verleden het geval was door de beperkte financieringsmogelijkheden en geringe salarisprospectieven. Hierdoor zijn er meer jongeren en starters die een huurwoning zoeken. Daarnaast veranderen de woonwensen van jongeren en starters en neemt de behoefte aan een hoog kwaliteitsniveau van de woning toe.

De aanpak

R&B Wonen wil inspelen op de wensen en behoeften van jongeren/starters. R&B Wonen wil deels bestaande huurwoningen die vrijkomen door de doorstroom van ouderen voor deze doelgroep bestemmen en de huur van desbetreffende woningen relatief laag houden. Ook jongeren onder 23 jaar kunnen hierdoor aanspraak maken op huursubsidie. Huren wordt op deze manier aantrekkelijk en bereikbaar.

2.3.3 Bijzondere doelgroep

Het vraagstuk

Deze groep is zeer divers in samenstelling. In deze prestatieafspraken worden mensen met een lichamelijke en/of verstandelijke en/of psychiatrische beperking bedoeld en die behoefte hebben aan een zeker mate van georganiseerd wonen.

De aanpak

R&B Wonen voelt zich medeverantwoordelijk voor de huisvesting van deze doelgroep en werkt actief mee aan oplossingen. Denk daarbij aan het vinden van huisvestingslocaties en het realiseren van projecten die passen bij de huisvestingsbehoefte van de specifieke doelgroep. Op verzoek van en in samenwerking met zorgaanbieders en de gemeenten als belanghebbenden realiseert R&B Wonen de huisvesting voor deze bijzondere doelgroepen.

2.3.4 Sociale aandachtsgroep en woonherkansen

Het vraagstuk

De gemeenten zetten zich preventief in op het gebied van het sociaal domein. Tot dat sociale domein worden ook huurbetalingen gerekend. Vaak duiden huurachterstanden op meerdere problemen. R&B Wonen zal huurachterstanden tijdig bij de gemeente melden om grotere problemen te voorkomen. Toch kan niet altijd worden voorkomen dat huurders met huurachterstand uit de woning worden gezet. Als huurders met kinderen betalingsachterstanden hebben zetten de partijen zich extra in om te voorkomen dat zo'n gezin uit huis wordt gezet.

De aanpak

Periodiek overleg: R&B Wonen en de gemeenten zullen periodiek preventief overleggen over sociale problemen van huurders. Als er in dit overleg over huurachterstanden afspraken worden gemaakt gelden de volgende randvoorwaarden:

- de lopende huur wordt betaald en betalingsregelingen duren in principe niet langer dan zes maanden, maar in bijzondere gevallen levert R&B Wonen maatwerk dat past bij de betalingscapaciteit van de huurder;
- ter beoordeling van de deelnemers aan dat overleg zal de gemeente voor mensen met huurschulden waarvan de gemeente de uitkering verzorgt de huur rechtstreeks aan R&B Wonen overmaken.

In dit overleg komen ook aangezegde woningontuimingen aan de orde. Bij gezinnen met jonge kinderen zal zoveel mogelijk worden voorkomen dat de woning wordt ontruimd. De gemeenten vinden het belangrijk dat gezinnen in een huurwoning met een huurachterstand actief worden ondersteund. Daarom zullen de gemeenten (Centrum Jeugd en Gezin) en R&B Wonen in deze situaties actief samenwerken. Daarnaast zal R&B Wonen hieraan bijdragen door structurele inzet van het woonherkansen bij huurachterstanden.

2.3.5 Statushouders

Het vraagstuk

De Huisvestingswet verplicht gemeenten huisvesting te realiseren voor statushouders (asielzoekers), die een reguliere verblijfsvergunning hebben ontvangen. De gemeente krijgt van het Ministerie van Justitie twee keer per jaar een taakstelling statushouders opgelegd. Deze taakstelling wordt bepaald aan de hand van de verwachte instroom en asieltokenningen.

De aanpak

Het huisvestingsproces ten behoeve van statushouders kent drie fases:

1. Het COA (Centraal Orgaan opvang asielzoekers) koppelt de vergunninghouder binnen twee weken na de toekenning van de verblijfsvergunning aan de gemeente.
2. De gemeente regelt binnen tien weken na de koppeling woonruimte. Aan het einde van de periode ligt er een getekende huurovereenkomst.
3. De verhuizing naar de gemeente dient binnen 2 weken na ondertekening van de huurovereenkomst plaats te vinden.

Statushouders worden gehuisvest in aangewezen woningen van de corporatie. R&B Wonen spant zich in om tijdig de door de gemeente gevraagde woningen voor statushouders beschikbaar te stellen, zodat de gemeenten kunnen voldoen aan de verplichting de vergunninghouder binnen maximaal twaalf weken na de koppeling te huisvesten. De gemeenten en R&B Wonen hebben regelmatig overleg over de huisvesting van statushouders.

2.3.6 Arbeidsmigranten

Het vraagstuk

Steeds meer werkgevers doen een beroep op werknemers uit het buitenland. Door vergrijzing en (toekomstige) krimp neemt de beroepsbevolking af en is de inhuur van buitenlandse werknemers geen tijdelijk fenomeen. Helaas zijn de tijdelijke arbeidsmigranten anno 2014 nog steeds vaak kwalitatief onvoldoende gehuisvest.

De problemen ontstonden aanvankelijk in de sectoren met een grote behoefte aan seizoenarbeiders, zoals in de fruitpluk. Deze problemen treden nu ook op in sectoren met een continue behoefte aan arbeidskrachten. Het soort werk dat deze arbeidsmigranten verrichten is inmiddels zeer divers. De afgelopen jaren komt de instroom van arbeidsmigranten vooral uit Midden- en Oost-Europese (MOE) landen. Het is in eerste instantie de verantwoordelijkheid van de werkgevers om deze arbeiders te huisvesten, maar er is de gemeenten veel aan gelegen dat dit op een humane wijze gebeurt (goed en veilig).

De aanpak

R&B Wonen huisvest arbeidsmigranten die zich hier willen vestigen ('nieuwe Zeeuwen'). Zij schrijven zich, net als iedere andere woningzoekende, in bij de corporatie en verzamelen op basis van wachttijd en andere criteria toekenningspunten. Zij hebben gelijke kansen op een woning als ieder ander die zich heeft ingeschreven. Het is huurders niet toegestaan om de woning (deels) onder te verhuren of de woning met meerdere huishoudens te betrekken. Mocht die situatie zich voordoen, dan vindt hierover afstemming plaats met desbetreffende gemeente.

- *Borsele*: Indien er behoefte is, biedt R&B Wonen in de gemeente Borsele huisvesting voor arbeidsmigranten in samenwerking met werkgevers van de arbeidsmigranten. Deze woningen worden toegewezen met een geografische verdeling, om desbetreffende arbeidsmigranten zoveel mogelijk in te laten burgeren.

2.3.7 Middeninkomens

Het vraagstuk

Huurders met een huishoudinkomen tussen € 34.678 en € 43.602 (peiljaar 2014) rekt R&B Wonen tot de secundaire doelgroep. Na de invoering van de zogenoemde Europamaatregel moet de woningcorporatie minstens 90 procent van haar vrijkomende woningen met een huur lager dan € 699,48 (2014) toewijzen aan gegadigden met een huishoudinkomen lager dan € 34.678. Voor toewijzingen aan de secundaire doelgroep resteert dus slechts maximaal 10 procent van de vrijkomende woningen. Deze doelgroep heeft veelal nog een te laag inkomen om een eigen woning te kunnen financieren en is daarom vaak op een huurwoning aangewezen.

De aanpak

Om te voorkomen dat de secundaire doelgroep tussen de wal en het schip valt, benut R&B Wonen de marge van maximaal 10 procent om woningen beschikbaar te stellen aan gegadigden met een huishoudinkomen tussen € 34.678 en € 43.602. Afhankelijk van het inkomen rekt R&B Wonen een inkomensafhankelijke huurtoeslag boven de huurprijs die geldt voor de primaire doelgroep (huishoudinkomens tot € 34.678). Voor inkomens boven € 43.602 worden huren gerekend boven de huurtoeslaggrens (€ 699,48).

Overigens is het kabinet voornemens om per 1 januari 2015 de inkomensgrenzen tijdelijk zodanig te verruimen dat woningcorporaties de komende vijf jaar 10 procent van de vrijgekomen sociale huurwoningen kunnen verhuren aan inkomens tussen € 34.678 en € 38.000. In totaal heeft een woningcorporatie daarmee, naast de reeds bestaande 10 procent ruimte, ruimte om tot 20 procent van de verhuringen van sociale huurwoningen te verhuren aan inkomens boven € 34.668 (norm 2014).

2.4 Transformatie woningvoorraad

Uit diverse woningmarktonderzoeken waarin de demografische veranderingen zijn bestudeerd, blijkt dat er op termijn een overschot aan eengezinswoningen zal zijn en een tekort aan huurwoningen voor senioren en starters. Dat gegeven vraagt om transformatie van de bestaande voorraad. Transformatie wordt gezien in de betekenis van dat een bestaande woning voor een andere doelgroep geschikt wordt gemaakt. R&B Wonen doet dit deels door herstructurering (vervanging van de woningen) maar ook door onderhoud en renovatie van de woningen en verkoop (afstoten) van een deel van het huidige bezit. Het uiteindelijke doel is om een complete voorraad te krijgen die aansluit op de behoeften van de huurders (nu en later), die levensloopbestendig, duurzaam en betaalbaar is. Bij de planning hiervan houdt R&B Wonen rekening met veranderende en toekomstige omstandigheden.

2.4.1 Herstructurering

Om de bestaande huurwoningenvoorraad te kunnen transformeren naar een voorraad die is afgestemd op de behoeften en woonwensen van de sociale doelgroep, is R&B Wonen genoodzaakt om een deel van de woningvoorraad te herstructureren (sloop en nieuwbouw).

- In de planperiode zal R&B Wonen in het werkgebied minimaal 250 woningen tot levensloopbestendige woningen herstructureren.
- De vervangende woningbouw wordt, zoveel mogelijk en zo passend, gerealiseerd voor een brede doelgroep, dus levensloopbestendig gebouwd. Daarnaast voldoen deze woningen aan de wettelijke normen als het gaat om duurzaamheid, veiligheid en energieprestatie.
- Bij eventueel vrijkomende grond zal van geval tot geval worden bekeken welke vervangende woningbouw in de desbetreffende dorpen en de betreffende locatie wordt gerealiseerd. Dat is afhankelijk van de bevolkingsontwikkelingen, de behoefte en de stedenbouwkundige randvoorwaarden.
- R&B Wonen houdt bij herstructurering zoveel mogelijk rekening met de belangen van de bestaande huurders. Hiervoor dient zij een open en duidelijke manier van communiceren te hanteren richting de huurders. Bij gedwongen verhuizing geldt een passende regeling ter compensatie van verhuis- en (her)inrichtingskosten.
- Bij de vervangende woningbouw investeert R&B Wonen niet meer dan gemiddeld € 20.000 per verhuureenheid onrendabel.

De herstructureringsprojecten van R&B Wonen worden benoemd in bijgevoegd productieschema (zie bijlage I).

2.4.2 Onderhoud en renovatie

Het verbeteren van woningen blijft noodzakelijk. Enerzijds kan de kwaliteit van de huidige woningvoorraad worden verhoogd door onderhoud en, in sterkere mate, door renovatie van de woningen. Anderzijds is renovatie nodig om - zeker op de lange termijn - in de pas te blijven lopen met woonwensen van huurders. R&B Wonen maakt een vierdeling omtrent onderhoud/renovatie:

1. Het planmatige onderhoud om woningen kwalitatief goed te behouden.
2. Een eenvoudige ingreep zodat de woning voldoet aan een minimumkwaliteit, waarbij rekening wordt gehouden met sloop binnen afzienbare tijd.
3. Een grondige renovatie voor woningen die ook in de toekomst in een behoefte blijven voorzien (inclusief levensloopbestendigheid en duurzaamheid).
4. Een transformatierenovatie om de woning geschikt te maken voor een nieuwe doelgroep (levensloopbestendigheid).

Zowel bij onderhoud als bij renovatie wil R&B Wonen geen onrendabele investeringen meer doen. Dit vanwege de eerdergenoemde landelijke ontwikkelingen (zie ook 2.2 Betaalbaarheid van het wonen - huurprijsbeleid) op het gebied van woningcorporaties. De ingevoerde verhuurderheffing beperkt woningcorporaties in hun investeringsruimte.

2.4.3 Verkoop en doorstroming

Het bestaande beleid van R&B Wonen is onder andere gericht op het jaarlijks verkopen van twintig bestaande huurwoningen, verdeeld over de gemeenten Borsele en Reimerswaal. Het verkopen van deze woningen dient twee doelen, namelijk:

- het leveren van financiële ruimte om te kunnen blijven investeren.
- het zorgen voor een betere verhouding tussen huur- en particuliere woningen in wijken waar huurwoningen domineren.

Om passende huisvesting te kunnen blijven bieden, past R&B Wonen voor hogere- en middeninkomens een inkomensafhankelijke huurverhoging toe zolang de minister dat faciliteert. Hiermee geeft R&B Wonen gehoor aan het beleid van de minister die het scheef wonen tegen wil gaan. Deze maatregel bevordert de doorstroming van de huur- naar de koopsector.

R&B Wonen biedt jaarlijks minstens twintig woningen te koop aan. Op die manier krijgen gegadigden met een middeninkomen de kans een betaalbare woning te kopen en dus door te stromen vanuit de huurwoningen. Zo vermindert de druk op de huurwoningmarkt en nemen wachttijden af. Beide gemeenten krijgen inzicht in het overzicht van de te verkopen woningen en de verkochte woningen.

R&B Wonen stelt de koper van een bestaande huurwoning in de gelegenheid om gebruik te maken van een pakket verduurzamingsmaatregelen. Op die manier profiteert de koper van het inkoopvoordeel, dat de gezamenlijke Zeeuwse corporaties hebben gerealiseerd, en verbetert de energieprestatie van de gekochte woning.

Voorwaarden bij verkoop

- *Borsele*: De woningen die R&B Wonen in de gemeente Borsele verkoopt, zet zij met een redelijke kwaliteit in de markt. Onder redelijke kwaliteit verstaan beide partijen minimaal het energielabel D-niveau (energie-index 2). Bij het verder opknappen van de verkochte woning kunnen regelingen zoals het Leefbaarheidsfonds, de Stimuleringsregeling Duurzame Particuliere Woningverbetering, Regelingen Particuliere Woningverbetering en de Starterslening een rol spelen.
- *Reimerswaal*: Ook in de gemeente Reimerswaal zet R&B Wonen zich in om de woningen in een redelijke staat te verkopen. Kopers worden gewezen op de (on)mogelijkheden die de woning biedt op het gebied van duurzaamheid, bruikbaarheid en kwaliteit van de woning.

2.4.4 Levensloopbestendigheid en inzet Wmo

Levensloopbestendigheid

Gezien de sterke vergrijzing en de daarbij behorende behoefte aan woningen voor senioren, zal R&B Wonen zich de komende jaren inzetten om de voorraad huurwoningen hierop aan te sluiten.

Ouderen zijn niet meer de ouderen van vroeger. Ze zijn langer vitaal en willen en moeten (scheiding wonen en zorg) langer zelfstandig blijven wonen. R&B Wonen kiest er daarom voor om middels herstructurering, groot onderhoud en verkoop van huurwoningen de bestaande voorraad te transformeren en geschikt te maken voor de ouder wordende sociale doelgroep.

R&B Wonen realiseert de komende vier jaar 250 levensloopbestendige woningen, verdeeld over beide gemeenten in de dorpen waar behoefte is aan zulke woningen. Dat gebeurt hoofdzakelijk op herstructureringslocaties. Op die locaties worden verouderde eengezinswoningen gesloopt en levensloopbestendige woningen nieuw gebouwd. Bewoners kunnen daarna zoveel mogelijk in hun vertrouwde omgeving blijven wonen met eventuele ondersteunende zorg. Levensloopbestendige woningen zijn geschikt voor iedere doelgroep, dus niet alleen voor ouderen of zorgbehoevenden. De woningen zijn toekomstbestendig, want zij kunnen worden aangepast aan de levensfase, behoeften en mogelijkheden van de huurders.

Deze doelstelling past naadloos in de visie van de beide gemeenten. Bij mensen met een bijzondere woon- en/of zorgvraag, is vaak ook sprake van een beperkt inkomen. Dat benadrukt de verantwoordelijkheid van R&B Wonen om deze groepen te huisvesten.

Wet maatschappelijke ondersteuning - Wmo

Voor de inzet van Wmo-gelden zijn strikte kaders vastgesteld. Bij de herstructurering, die R&B Wonen gaat realiseren, wordt een slag gemaakt in de levensloopbestendigheid van de woningen. Daarbij wordt dusdanig aangepast dat de inzet van Wmo-gelden voor aanpassingen aan de woning vrijwel niet nodig zijn. Deze (ver)nieuw(d)e woningen beschikken over basisvoorzieningen, zodat alleen het eventuele maatwerk nog moet worden opgelost gebruikmakend van Wmo-gelden. Kortom: R&B Wonen doet enkel beroep op Wmo-gelden als het gaat maatwerk en grotere aanpassingen, zowel in nieuwe als in bestaande woningen. Hierbij bestaat een uitdrukkelijk onderscheid tussen het object (de woning) en het subject (de huurder die maatwerk vraagt). Hierna volgen de gemaakte afspraken. De inzet van Wmo-gelden voor het levensloopbestendig maken van huurwoningen door R&B Wonen is als volgt:

- *Herstructurering*: Bij de realisatie van nieuwe, levensloopbestendige woningen zal R&B Wonen geen beroep doen op de Wmo. R&B Wonen zal op eigen kosten de basisvoorzieningen realiseren die kenmerkend zijn voor een levensloopbestendige woning.
- *Transformatie*: Gemeenten en R&B Wonen communiceren over de inzet van Wmo-gelden in huurwoningen van R&B Wonen. Wanneer een aanvraag voor Wmo-gelden wordt gedaan voor een bestaande woning van R&B Wonen en deze woning staat op de lijst om te worden gesloopt in het kader van de herstructurering, dan treden gemeente en R&B Wonen in overleg om de gereserveerde gelden zo efficiënt mogelijk in te zetten.
- *Bestaande woning, bestaande huurder*: Als er de behoefte (vanuit de huurder) is om een bestaande woning levensloopbestendig te maken, zal R&B Wonen hiervoor, indien passend, wel een (gedeeltelijk) beroep doen op de Wmo. R&B Wonen garandeert dat zij, binnen de hierna aangegeven financiële kaders, op eigen kosten de basisvoorzieningen realiseert die kenmerkend zijn voor een levensloopbestendige woning, wanneer een bewoner van een huurwoning van R&B Wonen hierop is aangewezen. Hieronder vallen douchestoelen, beugels/handgrepen, toiletverhogers en het verwijderen/verlagen (en indien noodzakelijk wegens voldoende waterkering) verhogen van drempels.
Wanneer een bewoner een aanvraag indient voor een grotere aanpassing, wordt per woning afgestemd of R&B Wonen hierin kosten op zich neemt. Hierin wordt meegewogen dat de desbetreffende woning meer onderhoud vergt, duurder wordt in de verzekering en zakelijke lasten en dat inkomensafhankelijke huurverhogingen voor Wmo-geïndiceerde huurders niet mogelijk zijn. Anderzijds zou het mogelijk kunnen zijn dat desbetreffende woning beter op de markt komt, doordat deze voor een bredere en daarbij een grotere doelgroep verhuurbaar wordt. De doelgroep voor aangepaste woningen zal groeien als gevolg van vergrijzing en extramuralisering.
Tevens kan worden overwogen om de desbetreffende woning weer op de (huur)markt te brengen en de aanvrager van Wmo-budget te laten verhuizen naar een andere, op dat moment vrije woning van R&B Wonen waarin de juiste aanpassingen al aanwezig zijn. In een dergelijk geval kunnen Wmo-gelden worden bespaard.
- *Vrijkomende huurwoning met Wmo-aanpassingen*: Bij huurwoningen met Wmo-aanpassingen (bijvoorbeeld een traplift) die vrij komen zonder dat desbetreffende aanpassingen mee verhuizen, vraagt R&B Wonen de betreffende gemeente (Zorgloket Inzet) een passende kandidaat aan te dragen voor deze woning. Hiervoor wordt, indien nodig, een termijn van twee maanden aangegeven (huurderving wordt voor deze periode geaccepteerd door R&B Wonen). Als de gemeente de woning langer wil aanhouden dan twee maanden, wordt de verhuurnota neergelegd bij de gemeente. Wanneer een bewoner van een eengezinswoning een beroep doet op de Wmo voor het realiseren van een aanbouw, verrichten R&B Wonen en de gemeente gezamenlijk inspanningen om een beschikbare gelijkvloerse woning te vinden. Wanneer dit niet lukt en het komt toch tot een aanpassing, wordt per casus bekeken op welke wijze R&B Wonen praktisch bijdraagt aan het realiseren van de aanbouw. Daarnaast zal R&B Wonen bij mutatie van een woning met Wmo-aanpassingen/aanbouw adverteren om deze te kunnen verhuren aan een geschikte kandidaat.

Om bureaucratie te voorkomen neemt R&B Wonen jaarlijks € 25.000 voor eigen rekening om in beide gemeenten kleine Wmo-aanpassingen in het bestaande bezit te doen. Kleine aanpassingen boven het jaarbudget van € 12.500 per gemeente komen voor rekening van de desbetreffende gemeente. Maatwerk-aanpassingen komen ook ten laste van de desbetreffende gemeente. R&B Wonen begrijpt het standpunt van de gemeenten dat Wmo-aanpassingen kunnen leiden tot waardeinstijgingen van vastgoed. Voor R&B Wonen gaat dat echter niet op, omdat aangepaste woningen niet te koop komen, extra onderhoud vragen en er voor die woningen geen huurverhoging kan worden doorberekend.

De gemeenten coördineren, stimuleren en zien erop toe dat er verspreid over desbetreffende gemeente voldoende initiatieven door R&B Wonen worden genomen. De gemeenten spannen zich in om individuele verstrekkingen van Wmo-gelden mogelijk te maken door de benodigde inzet van diensten eventueel te subsidiëren en de benodigde communicatie te verspreiden (bijvoorbeeld een campagne op het gebied van levensloopbestendigheid).

- *Borsele*: De gemeente Borsele heeft de Woon+++-regeling. Deze regeling stimuleert ouderen en mensen met een lichamelijke beperking om hun woning levensloopbestendig te maken met behulp van woningaanpassingen. R&B Wonen neemt hieraan deel door kleine aanpassingen voor haar rekening te nemen als het een huurwoning van R&B Wonen betreft.

2.4.5 Energetische maatregelen

Doelstelling

In het Energieakkoord 2012 is opgenomen dat de huurwoningvoorraad van een woningcorporatie eind 2020 gemiddeld een EPA-label B (energie-index 1,25) moet hebben. Eind 2012 was de gemiddelde energie-index van het woningbezit van R&B Wonen 1,60. De maatregelen van R&B Wonen in de periode 2014 - 2018 hebben als doel om eind 2017 een gemiddelde energie-index van 1,37 (C-label) te behalen.

Aanpak

Naast het geld dat R&B Wonen inzet voor de herstructureringsopgave zet R&B Wonen in de komende planperiode € 8 miljoen (€ 2 miljoen per jaar) in om de noodzakelijke energiebesparende maatregelen te treffen. Die verbeteringen resulteren op zichzelf niet in een woonlastenverhoging. De besparing aan energie is minstens zo groot als de verhoging van de huur.

R&B Wonen wil deze doelstelling op verschillende manieren behalen:

- Door sloop en daarna vervangende nieuwbouw op de herstructureringslocaties wordt per woning minimaal een A-label gecreëerd. Er wordt voldaan aan de dan geldende wettelijke normen. Momenteel gaat het om een EPC van 0,6 (A-label). Als de wettelijke normen wijzigen, gaat R&B Wonen daarin mee.
- Bij een huurdersmutatie pakt R&B Wonen een bestaande woning aan door die woning naar het niveau van EPA-label B te brengen. Dit onder andere met zonnepanelen.
- De energie- en kostenbesparing kunnen per woningtype verschillen. Ook het woongedrag van de huurder is van invloed op de mate van besparing. In dat besef heeft R&B Wonen een campagne lopen om energiezuinig gedrag te bevorderen.
- R&B Wonen staat open voor unieke projecten op het gebied van duurzaamheid, als deze passen binnen de financiën. Zo zal R&B Wonen bijvoorbeeld het initiatief nemen voor biobased bouwen en ontwikkelt daarvoor een pilot in de gemeente Reimerswaal. Zij wil met deze pilot kennis ontwikkelen en ervaring opdoen om dit concept in de toekomst breder toe te kunnen passen.
- Door gebruik te maken van subsidies kan een zo groot mogelijk duurzaamheidsrendement bij renovatie- en nieuwbouwprojecten worden behaald. De gemeenten leveren een actieve bijdrage aan het verkrijgen van eventuele subsidies.

2.4.6 Nieuwbouw

In haar ondernemingsplan heeft R&B Wonen nieuwbouwoelstellingen geformuleerd. Het productieschema beschrijft per dorp de nieuwbouwopgave in de komende vier jaar. De nieuwbouwopgave betreft vrijwel volledig de herstructureringsopgave (zie ook 2.4.1

Herstructurering). De kwalitatieve basis van deze vervangende nieuwbouw wordt gevormd door het Bouwbesluit en de hiervoor genoemde zaken. Vanzelfsprekend dient de woningproductie te voorzien in een behoefte die mede afhankelijk is van markt- en bevolkingsontwikkelingen. R&B Wonen heeft momenteel voldoende bouwgrond in bezit om haar opgave te realiseren.

2.5 Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed

De gemeenten en R&B Wonen zien mogelijkheden om leefbaarheid deels gezamenlijk op te pakken. Daarbij is men bereid om op basis van wederkerigheid te investeren in projecten rondom leefbaarheid. Denk daarbij aan dorpsvernieuwing.

2.5.1 Leefbaarheid en bewonersparticipatie

De gemeenten en R&B Wonen vinden het belangrijk dat mensen elkaar kennen en ontmoeten. Beiden ondersteunen initiatieven daartoe financieel. Dit maakt activiteiten en evenementen mogelijk, die bewoners zelf organiseren en die op bevordering van de sociale cohesie in de dorpen zijn gericht. De gemeenten en R&B Wonen stemmen verzoeken om bijdragen hiertoe met elkaar af. De gemeenten investeren onder meer in sociale programma's, leefbaarheidsmaatregelen en verbetering van de openbare ruimte. Samen schenken gemeenten en R&B Wonen dus expliciet aandacht aan de leefbaarheid van de dorpen en blijven zij initiatieven die de leefbaarheid van de dorpen bevorderen ondersteunen. Het gaat specifiek om initiatieven die de sociale cohesie en/of de leefbaarheid ten goede komt. Voor de financiering van deze initiatieven stelt R&B Wonen jaarlijks een budget van € 30.000 beschikbaar. Initiatiefnemers kunnen aanspraak maken op dit budget door een aanvraag in te dienen bij R&B Wonen.

Ambtelijk wordt samengewerkt om leefbaarheidsinitiatieven in de dorpen te stimuleren en te financieren. Tijdens het periodieke ambtelijke overleg - en, zodra dit nodig en interessant is, tijdens het bestuurlijke overleg - wordt hierover door beide partijen terugkoppeling gegeven.

- *Borsele*: R&B Wonen is partner van het Dorpteam Borsele, waarbij leefbaarheid en het woongenot belangrijke onderdelen zijn van het overleg en de daaruit voorkomende acties.

2.5.2 Inbraakpreventie en sociale veiligheid

De gemeenten hechten belang aan de veiligheid van hun inwoners. Ook R&B Wonen vindt dat dit onderwerp voldoende aandacht moet krijgen, met name door middel van communiceren naar haar huurders. Samen met de betreffende gemeente zet R&B Wonen zich dan ook in voor preventieve voorlichting over inbraakbeveiliging.

Onder de term sociale veiligheid wordt in het algemeen de bescherming tegen gevaar dat wordt veroorzaakt door menselijk handelen in de openbare ruimte. Het is van belang dat inwoners van de gemeenten en dus ook de huurders van R&B Wonen zich beschermt voelen. Als een incident zich voordoet en het betreft een huurder van R&B Wonen, zoeken de betreffende gemeente en R&B Wonen samen met de benodigde andere partijen, naar mogelijke oplossingen.

2.5.3 Kernenfonds

Het 1%-fonds uit de vorige periode prestatieafspraken heeft de afgelopen jaar haar bestaansrecht bewezen. Dankzij dit fonds konden investeringen in de woonomgeving ter verbetering van de leefbaarheid worden gerealiseerd.

De gemeenten en R&B Wonen vinden dorpsvernieuwing een waardevol instrument om de woonomgeving te verbeteren. De complexiteit van de materie vraagt van geval tot geval om maatwerkoplossingen. Gebaseerd op de ervaringen van de afgelopen vier jaar is R&B Wonen ook in de komende vier jaar bereid om jaarlijks een vastgesteld bedrag per gemeente in te zetten voor dorpsvernieuwing en investeringen in de openbare ruimte, onder de volgende voorwaarden:

- Het gaat om een bedrag van maximaal € 100.000 per gemeente, per jaar.
- Het principe van wederkerigheid geldt voor deze regeling. Met andere woorden: de gemeenten zetten zelf ook een bijdrage in die minstens gelijk is aan de bijdrage van R&B Wonen.
 - De wederkerigheid kan voor wat betreft het aandeel van de gemeente ook blijken uit een andere inzet, zoals het beschikbaar stellen van uren, de inzet van de buitendienst, compensatieprojecten, korting op de grondprijs en dergelijke.
 - Een inzet die voortvloeit uit de uitvoering van wettelijke taken van de gemeente kan nooit een onderdeel van de wederkerigheid zijn.

- Ook de alternatieven van de gemeente vragen om maatwerk en een beoordeling van geval tot geval. De achterliggende gedachte hierbij is dat de gemeenten de komende jaren naar verwachting minder financiële middelen tot hun beschikking hebben en toch invulling wil geven aan het principe van wederkerigheid.
- Als R&B Wonen bijdraagt in openbare ruimte moet er een link kunnen worden gelegd met de activiteiten van R&B Wonen.
- De directe relatie met de huuropbrengst, zoals benoemd in de voorgaande prestatieafspraken, is losgelaten. Daarom wordt tegenwoordig gesproken van een kernfonds en niet van meer van een 1%-fonds.

2.5.4 Maatschappelijk vastgoed

De gemeenten en R&B Wonen zien mogelijkheden om maatschappelijk vastgoed door de corporatie te laten ontwikkelen. Dat geldt vooral voor de ontwikkeling van multifunctionele accommodaties, waarbij meerdere maatschappelijke functies onder één dak worden verenigd. Als zich daartoe mogelijkheden voor aandienen, wordt de exacte invulling van de rol van R&B Wonen verder uitgewerkt. Per project maken partijen afspraken over onder meer de functionaliteiten binnen het gebouw, het beheer, de huurprijs, de jaarlijkse huurverhogingen en de risicoverdeling. R&B Wonen neemt dus meer en bredere verantwoordelijkheid in de ontwikkeling en het beheer van maatschappelijk vastgoed. Het uiteindelijke doel van dergelijke projecten richt zich op versterking van de kern en verbetering van de leefbaarheid.

3. FINANCIEN

In haar ondernemingsplan 2014 - 2018 heeft R&B Wonen de financiële randvoorwaarden geformuleerd die haar reikwijdte voor het doen van investeringen bepaalt. Behoud van een gezonde financiële organisatie is een eerste voorwaarde. Als aan die voorwaarde is voldaan, wil R&B Wonen haar winst inzetten om nieuwe investeringen in haar gehele werkgebied te dekken.

3.1 Verhuurderheffing en saneringssteun

Door de economische crisis ontstond een tekort op de rijksbegroting. De woningcorporaties dragen voor € 1,7 miljard bij om dat te kort te dekken. De zogenoemde verhuurderheffing wordt gefaseerd ingevoerd. De jaarlijkse aanslag loopt voor R&B Wonen op tot € 2,8 miljoen in 2017. Enkele corporaties zijn in financiële problemen gekomen en deden een beroep op de saneringssteun. Die steun wordt door de overige corporaties opgebracht. De verhuurderheffing en de verschuldigde saneringssteun beperken de investeringscapaciteit van R&B Wonen ten opzichte van de mogelijkheden in het verleden aanzienlijk.

3.2 Meerjarenbegroting R&B Wonen

In haar meerjarenbegroting 2013 tot en met 2017 heeft R&B Wonen op basis van de nu bekende gegevens rekening gehouden met een nieuwbouwprogramma (voornamelijk vervangende nieuwbouw), zoals gespecificeerd in het transformatieprogramma en een programma voor groot onderhoud, waarbij het nieuwe strategische voorraadbeleid een belangrijk uitgangspunt is.

In haar begroting houdt R&B Wonen rekening met een jaarlijks budget van:

- € 2 miljoen voor energiebesparende maatregelen (waaronder zonnepanelen) aan bestaand woningbezit: € 1 miljoen voor Borsele en € 1 miljoen voor Reimerswaal (zie ook 2.4.5 Energetische maatregelen);
- een jaarlijks budget van € 30.000 om initiatieven te ondersteunen die de leefbaarheid in de dorpen bevorderen (zie ook 2.5.1 Leefbaarheid en bewonersparticipatie);
- een jaarlijks budget van € 200.000 voor het kernenfonds (dorpsvernieuwing en/of bijdragen voor infrastructurele maatregelen): € 100.000 voor Borsele en € 100.000 voor Reimerswaal (zie 2.5.3 Kernenfonds);
- een jaarlijks budget van € 25.000 voor de realisatie van Wmo-voorzieningen: € 12.500 voor Borsele en € 12.500 voor Reimerswaal (zie ook 2.4.4 Levensloopbestendigheid en inzet Wmo).

Daarnaast continueren R&B Wonen en de gemeenten hun financiële bijdrage aan het woon(her)kansen om huurders met financiële en/of gedragsproblemen met niet vrijblijvende begeleiding te blijven huisvesten. Waar mogelijk spannen gemeenten en R&B Wonen zich in om subsidies en bijdragen van derden te genereren.

3.3 Achtervangovereenkomst

Op basis van voorliggende prestatieafspraken zullen beide gemeenten nieuwe overeenkomsten aangaan met het Waarborgfonds Sociale Woningenbouw (WSW) voor de achtervang van de borgstelling door het WSW van geldleningen van R&B Wonen. Die geldleningen zijn nodig voor de financiering van het investeringsprogramma van R&B Wonen. De achtervangovereenkomsten zijn op naam (R&B Wonen) en op datum (tot 1 juli 2018). Bij het bepalen welke gemeente de achtervang biedt, streeft R&B Wonen naar een 50/50-verhouding tussen beide gemeenten.

3.4 Beeldkwaliteit

Voor de transformatieopgave in de komende vier jaar werkt R&B Wonen in de basis met concepten. De gemeenten erkennen dat die benadering voortvloeit uit de wens om optimaal te blijven investeren om het woningbezit:

- aan de eisen van de tijd te laten voldoen;
- aan te passen aan de norm in het energieconvenant (in 2020 op het gemiddelde van EPA-label B);
- af te stemmen op de veranderende doelgroepen.

Om R&B Wonen in staat te stellen de noodzakelijke investeringen te doen en de gewenste nieuwbouw te realiseren, maakt R&B afspraken met de gemeenten om te komen tot een voor beide partijen acceptabele oplossing.

4. PROCES

Deze afspraken gelden voor een periode van vier jaar en gelden voor het bezit van R&B Wonen. Tijdens deze periode vindt er overleg plaats tussen de verschillende partijen. Dit zowel op bestuurlijk niveau als op ambtelijk niveau.

4.1 Afsprakenperiode

Deze afspraken worden aangegaan voor de duur van vier jaar vanaf 1 juli 2014 en tot 1 juli 2018. De afspraken gelden voor de woningen, woongebouwen en andere eigendommen in het bezit van R&B Wonen of haar rechtsopvolgers gelegen in de gemeente Borsele of in de gemeente Reimerswaal.

Met het inwerking treden van deze afspraken komen de hiervoor geldende afspraken (looptijd 2010 tot en met 2013) te vervallen. Als zich omstandigheden voordoen waardoor ongewijzigde uitvoering van deze afspraken niet langer verantwoord of mogelijk is, treden de partijen met elkaar in overleg over de gevolgen daarvan. De partijen informeren elkaar over ingrijpende wijzigingen op het gebied van volkshuisvesting.

4.2 Structureel bestuurlijk overleg

Per kwartaal vindt er bestuurlijk overleg plaats tussen R&B Wonen en de gemeente Borsele en tussen R&B Wonen en de gemeente Reimerswaal. Beide partijen die deelnemen aan het overleg dragen voor dit overleg agendapunten aan. Vast agendapunt is het bespreken van de voortgang van het productieschema (zie bijlage I) dat onderdeel uitmaakt van de prestatieafspraken. Tevens geeft R&B Wonen een toelichting op de stand van zaken aan de hand van de actielijst. Eens per jaar vindt een uitgebreidere terugkoppeling plaats over de uitvoering van de prestatieafspraken in de vorm van een jaaroverzicht (zie ook 4.5 Uitvoering). Naast de reguliere overleggen vindt, indien van toepassing, over dringende zaken accuraat overleg plaats.

Gemeente Borsele

Aan het overleg tussen R&B Wonen en de gemeente Borsele nemen deel:

namens de gemeente Borsele:

- de wethouder Volkshuisvesting;
- het sectorhoofd Maatschappelijke Ontwikkeling;
- het afdelingshoofd Bouwen en Wonen
- de seniorbeleidsmedewerker Volkshuisvesting;
- (afhankelijk van de agenda) andere relevante functionarissen.

namens R&B Wonen:

- de directeur-bestuurder;
- de manager Klant & Omgeving;
- (afhankelijk van de agenda) andere relevante functionarissen.

De seniorbeleidsmedewerker volkshuisvesting, tevens gemeentelijk accountmanager R&B Wonen, voert het secretariaat voor dit bestuurlijk overleg. De verslaglegging gebeurt zoveel mogelijk om en om door de medewerk(st)er van de partij waar het overleg plaatsvindt en volgens concept-verslag.

Minstens eens per twee jaar zal bestuurlijk overleg plaatsvinden met het college van burgemeester en wethouders en desgewenst met de gemeenteraad.

Gemeente Reimerswaal

Aan het overleg tussen R&B Wonen en de gemeente Reimerswaal nemen deel:

namens de gemeente Reimerswaal:

- de wethouder o.a. Volkshuisvesting en dorpsvernieuwing;
- de wethouder o.a. Welzijn en zorg;
- de wethouder o.a. Ontwikkeling en beheer fysieke leefomgeving, Sociale voorzieningen en Maatschappelijke dienstverlening;
- het afdelingshoofd Onderwijs en Welzijn;
- de beleidsmedewerker Volkshuisvesting;
- (afhankelijk van de agenda) andere relevante functionarissen.

namens R&B Wonen:

- de directeur-bestuurder;
- de manager Klant & Omgeving;
- (afhankelijk van de agenda) andere relevante functionarissen.

De beleidsmedewerker volkshuisvesting, tevens gemeentelijk accountmanager R&B Wonen voert het secretariaat voor dit bestuurlijk overleg. De verslaglegging gebeurt zoveel mogelijk om en om door de medewerk(st)er van de partij waar het overleg plaatsvindt.

4.3 Structureel ambtelijk overleg

Voorafgaand aan het bestuurlijk overleg tussen R&B Wonen met de gemeente Borsele, dan wel met de gemeente Reimerswaal vindt ambtelijk overleg plaats tussen de manager Klant & Omgeving van R&B Wonen en de accountmanager van de desbetreffende gemeente. R&B Wonen en desbetreffende gemeente stellen elkaar op de hoogte van hun plannings van beheersactiviteiten in de woonomgeving en beleidswijzigingen en zullen elkaars activiteiten waar mogelijk en redelijk afstemmen en ondersteunen. In het algemeen kan worden gesteld dat in dit overleg beide partijen elkaar zullen informeren over lopende zaken en over opvallende ontwikkelingen.

Daarnaast zal periodiek preventief overleg tussen R&B Wonen en gemeenten plaatsvinden op het sociale domein om sociale problemen van huurders van R&B Wonen te bespreken (zie ook 2.3.4 Sociale aandachtsgroep en woonherkansen). Aan het overleg zullen deelnemen de manager Klant & Omgeving van R&B Wonen en een beleidsmedewerker (indien mogelijk van de afdeling sociale zaken) van de gemeente. Jaarlijks zal een evaluatie plaatsvinden van het functioneren van het overleg. R&B Wonen verstrekt op de 10^e van de maand een overzicht van huurachterstanden tot en met de vorige maand. De gemeente waarborgt de privacy van de betrokken huurders.

4.4 Communicatie

R&B Wonen publiceert jaarlijks haar beredeneerd jaarverslag en de jaarrekening op haar website. Zij stelt de leden van de colleges van burgemeester en wethouders en de leden van de gemeenteraden in kennis van die publicatie.

De gemeenten en R&B Wonen zorgen gezamenlijk voor een adequate informatievoorziening over de uitvoering van deze prestatieafspraken en communiceren zoveel mogelijk gezamenlijk, dan wel in gezamenlijk overleg met de inwoners en externe partijen over projecten.

4.5 Uitvoering

In bijlage II zijn de gemaakte afspraken in voorliggend document samengevat en concreet weergegeven. Deze actielijst kan worden gebruikt tijdens de overlegmomenten tussen ambtenaren en bestuurders. Daarnaast is het gewenst om jaarlijks inzichtelijk te maken in hoeverre de uitvoering van de prestatieafspraken gestalte krijgt.

Hierdoor kunnen alle partijen, in ieder geval ambtelijk, een beeld vormen bij de uitvoering van de afspraken en bijsturen indien dit nodig is.

Jaaroverzicht

Dit jaaroverzicht zal in ieder geval de volgende vorderingen in beeld brengen:

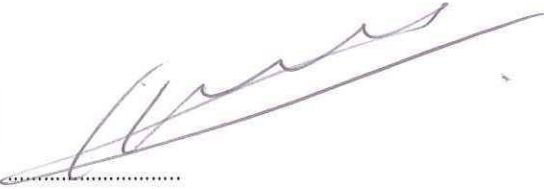
- Voortgang afspraken op basis van de actielijst, tevens in ambtelijk en bestuurlijk overleg
- Betaalbaarheid van het wonen
 - Ontwikkelingen vanuit het Rijksbeleid
 - Taakstelling - betaalbaarheid, huurstijgingen, stand van zaken huurders en dergelijke bij R&B Wonen
- Aandachtsgroepen
 - Ontwikkelingen op het gebied van extramuralisatie en de situatie van de woningen en de huisvesting in de woningen van R&B Wonen
 - Leeftijdsopbouw en ontwikkeling van de huurders van R&B Wonen
 - Huisvesting van de bijzondere doelgroepen
 - Huisvesting van statushouders
 - Huisvesting, dan wel handhaving van huisvesting arbeidsmigranten
 - Primaire doelgroep: gegadigden met een huishoudinkomen tot € 34.678 (2014)
 - Secundaire doelgroep: gegadigden met een huishoudinkomen tussen € 34.678 en € 43.602
- Realisatie van de transformatieopgave
 - Herstructurering
 - Onderhoud en renovatie
 - Verkoop en doorstroming
- Leefbaarheids taakstelling
 - Bewonersparticipatie - uitkeringen uit het budget voor leefbaarheid
 - Projecten vanuit het kernfonds

5. ONDERTEKENING

Aldus overeengekomen te Heinkenszand, 15 juli 2014

Namens het college van burgemeester en wethouders
van de gemeente Borsele.

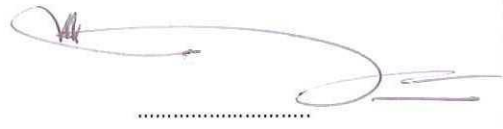
Wethouder Volkshuisvesting,



C. Weststrate

Woningcorporatie R&B Wonen

Directeur-bestuurder,

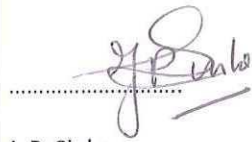


dr. P.J.J.M. Bevers

Aldus overeengekomen te Heinkenszand, 15 juli 2014

Namens het college van burgemeester en wethouders
van de gemeente Reimerswaal.

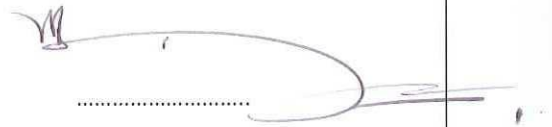
Wethouder Volkshuisvesting,



J. P. Sinke

Woningcorporatie R&B Wonen

Directeur-bestuurder,



dr. P.J.J.M. Bevers

BIJLAGE I PRODUCTIESCHEMA JULI 2014 TOT JULI 2018

Bron: Ondernemingsplan R&B Wonen 2014 – 2018 “Voor nu en later”.

Gemeente Borsele		aantal sloop	aantal herbouw	waarvan nultreden
Baarland	geen acties			
Borssele	sloop en nieuwbouw diverse complexen	19	16	16
Driewegen	sloop en nieuwbouw complex	4	4	4
Ellewoutsdijk	sloop complex	2	-	-
Heinkenszand	sloop en nieuwbouw diverse complexen	29	50	50
Hoedekenskerke	sloop complex	8	-	-
Kwadendamme	sloop en nieuwbouw diverse complexen	14	16	16
Lewedorp	sloop en nieuwbouw diverse complexen	16	28	28
Nieuwdorp	sloop en nieuwbouw complex	5	5	5
Nisse	geen acties	-	-	-
Oudelande	geen acties	-	-	-
Ovezande	nieuwbouw complex	-	14	-
's-Gravenpolder	sloop en nieuwbouw diverse complexen	31	26	26
's-Heer Abtskerke	geen acties	-	-	-
's-Heerenhoek	geen acties	-	-	-
Subtotaal gemeente Borsele		128	159	145
Gemeente Reimerswaal		aantal sloop	aantal herbouw	waarvan nultreden
Hansweert	sloop en nieuwbouw diverse complexen	40	28	28
Krabbendijke	sloop en nieuwbouw diverse complexen	24	24	24
Kruiningen	sloop en nieuwbouw diverse complexen	19	28	28
Oostdijk	geen acties	-	-	-
Rilland	sloop en nieuwbouw diverse complexen	37	22	22
Waarde	sloop en nieuwbouw complex	2	2	2
Yerseke	sloop en nieuwbouw complex	16	40	8
Subtotaal gemeente Reimerswaal		138	144	112
Totale realisatie in periode ondernemingsplan 2014-2018		266	303	257

BIJLAGE II: AFSPRAKENKADER/ACTIELIJST

Résumé:

De gemeenten en R&B Wonen streven gezamenlijk naar het verbeteren van de woningvoorraad en spannen zich allen in om de kwaliteit van de dorpen te verbeteren. In alle gevallen worden maatregelen getroffen om de gebieden sociaal, economisch (woningmarktontwikkelingen) en fysiek te versterken.

Het oogmerk bij kwaliteitsverbetering is de keuzevrijheid en het woongenot bevorderen, gecombineerd met blijvende betaalbaarheid. De afspraken hebben ten eerste betrekking op kwaliteitsverbetering van de bestaande woningvoorraad. Daarnaast richten de afspraken zich op de bevordering van de doorstroming van de woningmarkt, maatschappelijke ontwikkelingen, verkoop van sociale huurwoningen en nieuwbouw.

Afsprakenkader en actielijst per beleidsthema:

Het afsprakenkader geeft steeds een beknopte weergave van de gemaakte afspraken, de acties betreffen een feitelijke actielijst aan de hand waarvan afspraken verder worden uitgewerkt, uitgevoerd en gemonitord. Vanzelfsprekend worden de uitgangspunten uit het afsprakenkader gehanteerd.

A - Betaalbaarheid van het wonen – huurprijsbeleid	
Afsprakenkader	
<ul style="list-style-type: none">• Alle woningen van R&B wonen beschikken over een energielabel --> inzicht in de situatie• R&B monitort regelmatig het energieverbruik van de huurwoningen• Bij het huurprijsbeleid van R&B zijn de woonlasten het uitgangspunt• Bij de berekening van streefhuren houdt R&B rekening met het woningwaarderingssysteem, de energieprestatie, de WOZ-waarde en vraag en aanbod• R&B volgt het beleid van het kabinet, zolang de gemiddelde huur van de woningen lager is dan 75% van de maximale huren die de corporatie volgens het huidige (2014) woningwaarderingssysteem mag vragen• R&B kijkt expliciet naar de te bedienen doelgroep, de huidige functie van de goedkope voorraad en mogelijke alternatieven om deze functie te behouden• R&B herziet, indien nodig op basis van rijksbeleid, het huurprijsbeleid• Afhankelijk van rijksbeleid (de Novelle): R&B verricht alleen commerciële activiteiten als deze gerelateerd zijn aan sociale activiteiten• Als de gemeenten geen commerciële partij kan vinden voor het oppakken van commerciële activiteiten, dan kunnen de gemeenten een beroep doen op R&B (de Novelle)• R&B houdt rekening met de positie en belangen van de gemeenten als het gaat om grondposities• De gemeenten houden rekening met de positie en belangen van R&B als het gaat om grondposities	
Acties	
<ol style="list-style-type: none">1. R&B Wonen maakt jaarlijks in haar jaarverslag inzichtelijk of zij voldoet aan het uitgangspunt dat de gemiddelde huur van alle woningen lager is dan 75% van de maximaal vraagbare huur voor alle woningen2. Indien de gemeente wil dat R&B Wonen commerciële activiteiten verricht die zijn gerelateerd aan sociale activiteiten, zal zij de corporatie daar uitdrukkelijk voor moeten vragen en aantonen dat zij daar geen commerciële partij voor heeft kunnen vinden	
B - Ouderen en scheiding van wonen en zorg	
Afsprakenkader	
<ul style="list-style-type: none">• R&B voorziet de komende vier jaar in de vraag naar huurwoningen die ontstaat vanuit de vergrijzing (transformatie eengezinswoningen naar 250 levensloopbestendige woningen)• Daarnaast treft R&B de benodigde voorzieningen in de overige bestaande woningen om deze met geringere ingrepen levensloopbestendig te (kunnen) maken• R&B streeft ernaar dat zoveel mogelijk inwoners in hun vertrouwde omgeving kunnen blijven wonen• Als een instelling een beroep doet op R&B om in intramurale huisvesting te voorzien gaat de voorkeur uit naar verkoop. Als verkoop niet mogelijk is, hanteert R&B een kostendekkende huurprijs als uitgangspunt• De gemeenten zetten op basis van Bevelands beleid in op het ontwikkelen van meer levensloopbestendige woningen (particuliere koop en huur)• Gemeenten en zorgaanbieders zijn voor R&B belangrijke partners in dit proces en andersom	

Acties	
3.	R&B geeft inzicht in het proces om te komen tot de transformatieopgave waarbij 250 bestaande woningen worden vervangen door levensloopbestendige woningen
4.	R&B geeft inzicht in de aanpassingen t.b.v. levensloopbestendigheid van de bestaande woningen en zoekt afstemming met de betreffende gemeente zodra er Wmo-geld van de gemeente wordt aangesproken
5.	Gemeenten geven inzicht in het proces/maatregelen/resultaat van inzet beleid om te komen tot het ontwikkelen van meer levensloopbestendige woningen, anders dan in de sociale huursector
6.	Partijen zoeken blijvend afstemming over beleid en processen rondom dit thema om kennis te kunnen delen en op innovatieve wijze resultaat te kunnen behalen
C - Jongeren en starters	
Afsprakenkader	
•	R&B speelt in op de behoefte van jongeren/starters door deels de vrijkomende huurwoningen door doorstroom van ouderen voor jongeren/starters te bestemmen
•	R&B houdt de huren van desbetreffende woningen voor jongeren/starters relatief laag, zodat jongeren onder de leeftijd van 23 jaar voor huurtoeslag in aanmerking kunnen komen
Acties	
7.	R&B geeft inzicht in de situatie van jongeren en starters in de sociale huursector --> aantallen, slagingskans, woonwensen, betaalbaarheid, etc.
D - Bijzondere doelgroep	
Afsprakenkader	
•	R&B werkt actief mee aan huisvesting van bijzondere doelgroepen
•	R&B werkt hiervoor samen met zorgaanbieders en de gemeenten en vice versa
Acties	
8.	R&B realiseert op verzoek en in samenwerking met zorgaanbieders en de gemeenten als belanghebbenden huisvesting voor de bijzondere doelgroepen --> R&B geeft inzicht in de projecten en eventuele prestatieafspraken met betreffende zorgaanbieders
E - Sociale aandachtsgroep en woonherkansen	
Afsprakenkader	
•	R&B meldt huurachterstanden tijdig bij desbetreffende gemeente
•	R&B levert extra inzet als het gaat om betalingsachterstand van huurders met kinderen
•	Bij huurachterstand gaat R&B ervan uit dat betalingsregelingen in principe niet langer dan 6 maanden duren, anders vindt maatwerk plaats passend bij de betalingscapaciteit van de huurder
•	R&B neemt deel aan structurele inzet bij woonherkansen (huurachterstanden)
•	R&B werkt actief samen met de gemeenten (periodiek preventief overleg) en vice versa
•	Gemeenten zetten preventief in op het gebied van sociaal domein
•	Gemeenten ondersteunen gezinnen in een huurwoning met een huurachterstand actief
•	De gemeenten zullen, indien nodig voor mensen met huurschulden, waarvan de gemeente de uitkering verzorgt, de huur rechtstreeks naar R&B overmaken
Acties	
9.	R&B Wonen en gemeente (afdeling sociale zaken en/of welzijn) voeren periodiek overleg om problemen in huishoudens die huren bij R&B tijdig te kunnen signaleren. Doel is om preventief grote problemen te kunnen overzien en huurders met bijvoorbeeld betalingsachterstanden te helpen.
F - Statushouders	
Afsprakenkader	
•	De gemeenten realiseren op basis van de Huisvestingswet huisvesting voor statushouders
•	R&B spant zich in om de door de gemeenten gevraagde woningen voor statushouders beschikbaar te stellen
•	R&B heeft regelmatig overleg met de gemeenten over huisvesting van statushouders en vice versa
Acties	
10.	De gemeenten en R&B hebben regelmatig overleg over de taakstellingen van het COA. R&B spant zich in om tijdig een woning beschikbaar te stellen indien de gemeente een taakstelling heeft gekregen voor de huisvesting van statushouders.

G - Arbeidsmigranten
Afsprakenkader
<ul style="list-style-type: none"> • De gemeenten zorgen er zo goed mogelijk voor dat arbeidsmigranten op humane wijze worden gehuisvest • R&B huisvest arbeidsmigranten die zich hier willen vestigen via de standaardprocedure • R&B staat het niet toe dat huurders (deels) onderverhuren of de woning met meerdere huishoudens betrekken
Acties
<p>11. R&B behandelt arbeidsmigranten die zich inschrijven gelijk als ieder ander. Er wordt geen onderscheid gemaakt bij de toewijzing.</p> <p>12. Indien zich problemen voordoen bij de huisvesting van arbeidsmigranten die een woning huren bij R&B, dan vindt hierover actieve afstemming plaats met de desbetreffende gemeente.</p>
H - Middeninkomens
Afsprakenkader
<ul style="list-style-type: none"> • R&B stelt minstens 90% van haar vrijkomende woningen beschikbaar aan de primaire doelgroep (lagere inkomens) • R&B benut de overige 10% door deze beschikbaar te stellen voor de secundaire doelgroep (middeninkomens) • Afhankelijk van het inkomen van desbetreffende huurder van de secundaire doelgroep rekent R&B een inkomensafhankelijke huurtoeslag boven de huurprijs die geldt voor de primaire doelgroep • Voor de gegadigden met een inkomen boven € 44.678 (norm 2014) rekent R&B met huren boven de huurtoeslaggrens • Indien het kabinet besluit dat de inkomensgrenzen tijdelijk worden verruimd, benut R&B deze kans, waar mogelijk
Acties
<p>13. R&B geeft inzicht in de toewijzing van woningen aan inkomensgroepen</p> <p>14. Indien het kabinet besluit dat de inkomensgrenzen voor toewijzing tijdelijk worden verruimd en R&B deze kans benut, dan stelt zij hiervan de gemeenten op de hoogte</p>
I - Herstructurering
Afsprakenkader
<ul style="list-style-type: none"> • In de planperiode zal R&B minimaal 250 woningen tot levensloopbestendige woningen herstructureren • De vervangende woningbouw van R&B wordt gerealiseerd voor een brede doelgroep (levensloopbestendig) • R&B bekijkt van geval tot geval de eventuele vrijkomende grond welke woningbouw past in de bevolkingsontwikkelingen, de behoefte en de stedenbouwkundige randvoorwaarden • R&B houdt bij herstructurering zoveel mogelijk rekening met de belangen van bestaande huurders • Bij gedwongen verhuizing geldt de landelijke norm ter compensatie van verhuis- en (her)inrichtingskosten • R&B investeert niet meer dan gemiddeld € 20.000 per nieuw te bouwen verhuureenheid onrendabel
Acties
<p>15. R&B gaat in overleg met de gemeenten over de transformatieopgave van de woningen tot levensloopbestendige woningen en maakt afspraken over planning, uitvoering en dergelijke</p> <p>16. R&B geeft inzicht in de voortgang van het transformatieproces</p>
J - Onderhoud en renovatie
Afsprakenkader
<ul style="list-style-type: none"> • R&B behoudt kwalitatief goede woningen en speelt in op de woonwensen van huurders door: <ul style="list-style-type: none"> - planmatige onderhoud uit te voeren - eenvoudige ingrepen te doen om te voldoen aan een minimumkwaliteit rekening houdend met sloop - grondige renovaties uit te voeren om ook in de toekomst in een behoefte te blijven voorzien (inclusief levensloopbestendigheid en duurzaamheid) - transformatierenovaties uit te voeren om de woning geschikt te maken voor meerdere doelgroepen (levensloopbestendigheid)
Acties
<p>17. R&B investeert naar vermogen in het groot onderhoud van haar bestaande woningvoorraad en geeft jaarlijks in haar jaarverslag inzicht in de investeringen en in welke woningen groot onderhoud is toegepast</p>

K - Verkoop en doorstroming
Afsprakenkader
<ul style="list-style-type: none"> R&B verkoopt per jaar gemiddeld twintig bestaande woningen verdeeld over de gemeenten in haar werkgebied en gebaseerd op haar strategisch voorraadbeleid R&B past inkomensafhankelijke huurverhogingen toe voor hogere en middeninkomens, zolang de minister dit faciliteert en zolang het gemiddelde niveau van 75% van de maximaal vraagbare huurprijs niet is gehaald R&B voorziet de gemeenten van een overzicht van de te verkopen woningen en de verkochte woningen De woningen die R&B in de gemeente Borsele verkoopt, zet zij met minimaal een D-label in de markt De bestaande woningen die R&B in de gemeente Reimerswaal verkoopt, zet zij in een redelijke staat in de markt R&B wijst de koper op de (on)mogelijkheden die de woning biedt op het gebied van duurzaamheid, bruikbaarheid en kwaliteit Aan de kopers van een bestaande woning biedt R&B een pakket aan duurzaamheidsmaatregelen om de energieprestatie van de woning te verbeteren. De koper profiteert van het inkoopvoordeel van de gezamenlijke Zeeuwse woningcorporaties Bij het (verder) opknappen van de verkochte woning kunnen bepaalde regelingen van de desbetreffende gemeente en/of R&B een rol spelen
Acties
<p>18. R&B geeft de gemeenten inzicht in de te koop staande woningen en de verkochte woningen (welke woningen, vraagprijs, verkoopprijs, etc.).</p>
L - Levensloopbestendigheid en inzet Wmo
Afsprakenkader
<ul style="list-style-type: none"> Herstructurering: R&B doet geen beroep op de Wmo als het gaat om basisvoorzieningen Transformatie: gemeenten en R&B communiceren over de inzet van Wmo-gelden en treden in overleg om de gereserveerde gelden zo efficiënt mogelijk in te zetten. Bestaande woning/bestaande huurder: R&B bekostigt de basisvoorzieningen (douchestoelen, beugels/handgrepen, toiletverhogers, verwijderen/verlagen/verhogen drempels). Bij grotere aanpassingen wordt tussen R&B en desbetreffende gemeente afgestemd welke kosten R&B hierin op zich neemt. R&B overweegt daarnaast om een huurder die Wmo-voorzieningen nodig heeft, in een op dat moment vrije woning die wel geschikt is, te laten verhuizen. <ul style="list-style-type: none"> R&B neemt jaarlijks € 12.500 per gemeente voor eigen rekening om in beide gemeenten kleine Wmo-aanpassingen te doen in bestaande bezit. Bij een aanvraag voor het realiseren van een aanbouw t.b.v. de levensloopbestendigheid bij een eengezinswoning, verrichten R&B en desbetreffende gemeente gezamenlijk inspanningen om een geschikte woning passend bij de behoeften te vinden. Vrijkomende huurwoning met Wmo-aanpassingen: R&B vraagt aan de gemeente een passende kandidaat aan te dragen. R&B accepteert, indien nodig, hiervoor een huurder van twee maanden, daarna wordt de verhuurnota neergelegd bij desbetreffende gemeente. Indien nodig adverteert R&B om een woning met Wmo-aanpassingen/aanbouw te kunnen verhuren aan een geschikte kandidaat Maatwerk-aanpassingen in het kader van levensloopbestendigheid komen ten laste van desbetreffende gemeente De gemeenten coördineren, stimuleren en zien erop toe dat er voldoende verspreide initiatieven worden genomen door R&B De gemeenten zetten zich in om de benodigde communicatie te verspreiden op het gebied van levensloopbestendigheid R&B neemt deel aan de Woon+++ -regeling van de gemeente Borsele door kleine aanpassingen voor haar rekening te nemen als het een huurwoning van R&B betreft
Acties
<p>19. Bij de herstructureringsopgave van 250 woningen realiseert R&B de nieuwe woningen op een dusdanige wijze dat deze levensloopbestendig zijn en er voor bouwtechnische oplossingen geen aanspraak hoeft te worden gemaakt op Wmo-gelden</p>
<p>20. R&B en gemeenten communiceren actief, volgens de gemaakte afspraken (zie afsprakenkader) als er een Wmo-aanvraag wordt gedaan voor een huurwoning van R&B</p>
<p>21. R&B zet per jaar € 12.500 per gemeente in voor kleine Wmo-gerelateerde aanpassingen aan de huurwoningen. Als het gestelde budget op is treedt R&B in overleg met betreffende gemeente</p>
<p>22. R&B zet zich in om de huurwoningen met Wmo-aanpassingen en huurders die behoefte hebben aan Wmo-aanpassingen op de juiste manier aan elkaar te koppelen</p>
<p>23. Gemeenten coördineren, stimuleren en zien erop toe dat er voldoende verspreide initiatieven genomen worden door R&B en zetten zich in om de benodigde communicatie te verspreiden op het gebied van levensloopbestendigheid.</p>

M - Energetische maatregelen
Afsprakenkader
<ul style="list-style-type: none"> R&B realiseert door sloop en vervangende nieuwbouw op de herstructureringslocaties per woning minimaal een A-label Bij huurdersmutatie brengt R&B de desbetreffende bestaande woning naar een B-label R&B heeft een campagne lopen om energiezuinig gedrag van huurders te bevorderen R&B staat open voor unieke projecten als deze passen binnen de financiële mogelijkheden en wettelijke kaders De gemeenten leveren een actieve bijdrage aan het verkrijgen van eventuele subsidies R&B zet jaarlijks een budget van € 1 miljoen per gemeente in voor energiebesparende maatregelen aan bestaande woningbezit
Acties
24. R&B werkt toe naar een woningvoorraad met een gemiddeld EPA-label B (energie-index 1,25) eind 2020. Dit doet zij middels de bovengenoemde maatregelen toe te passen. R&B communiceert hierover openlijk met de gemeenten. Er wordt jaarlijks in het jaarverslag inzicht in de stand van zaken gegeven.
N – Nieuwbouw
<ul style="list-style-type: none"> R&B realiseert haar opgave en heeft daarvoor voldoende bouwgrond in bezit
O - Leefbaarheid en bewonersparticipatie
Afsprakenkader
<ul style="list-style-type: none"> Zowel de gemeenten als R&B ondersteunen initiatieven gericht op de sociale cohesie/leefbaarheid financieel, dit kan op basis van wederkerigheid De gemeenten en R&B stemmen verzoeken om bijdragen hiertoe met elkaar af De gemeenten investeren onder meer in sociale programma's, leefbaarheidsmaatregelen en verbetering van de openbare ruimte R&B stelt een budget van € 30.000 per jaar beschikbaar om dergelijke initiatieven te ondersteunen R&B is partner van het Dorpteam Borsele
Acties
25. Tijdens het periodieke ambtelijke overleg koppelen beide partijen hun bevindingen terug
P - Inbraakpreventie en sociale veiligheid
Afsprakenkader
<ul style="list-style-type: none"> Samen met de desbetreffende gemeente zet R&B zich in voor preventieve voorlichting over inbraakbeveiliging Als zich een incident voordoet en het betreft een huurder van R&B, zoeken desbetreffende gemeente en R&B en de benodigde andere partijen samen naar mogelijke oplossingen
Q – Kernenfonds
Afsprakenkader
<ul style="list-style-type: none"> R&B zet maximaal € 100.000 per jaar per gemeente in op basis van het kernenfonds conform de daarvoor geldende spelregels De gemeenten doen dit met wederkerigheid, wat kan blijken uit beschikbaar stellen van uren, inzet van de buitendienst, compensatieprojecten, korting op grondprijzen, gelden en dergelijke De inzet van de gemeenten kan nooit voortvloeien uit de uitvoering van wettelijke taken Alternatieven vragen om maatwerk en beoordeling van geval tot geval Als R&B bijdraagt in openbare ruimte, moet er een link zijn met activiteiten van R&B
Acties
26. R&B zet per jaar een budget van € 100.000,- per gemeente in op het kernenfonds. De gemeenten doen dit ook op basis van wederkerigheid. Hierover wordt directe communicatie gezocht wanneer een project zich aandient dat hiervoor in aanmerking kan komen.
R - Maatschappelijk vastgoed
Afsprakenkader
<ul style="list-style-type: none"> De gemeenten en R&B werken zoveel mogelijk samen bij het realiseren van multifunctionele accommodaties Per project maken partijen afspraken over onder meer functionaliteiten, beheer, huurprijs, huurverhogingen en risicoverdeling

Acties
27. Zodra zich een project op het gebied van ontwikkeling van maatschappelijk vastgoed voordoet, treden R&B en gemeente in overleg en wordt projectmatig afstemming gezocht over de randvoorwaarden en uitvoering van het project.
S - Meerjarenbegroting R&B
Afsprakenkader
<ul style="list-style-type: none"> R&B zet jaarlijks € 2 miljoen in voor energiebesparende maatregelen (€ 1 miljoen voor Borsele en € 1 miljoen voor Reimerswaal) R&B zet jaarlijks € 30.000 in voor initiatieven rondom leefbaarheid R&B zet jaarlijks € 200.000 in voor het kernfonds (€ 100.000 voor Borsele en € 100.000 voor Reimerswaal) R&B zet jaarlijks € 25.000 in voor kleine Wmo-aanpassingen (€ 12.500 voor Borsele en € 12.500 voor Reimerswaal) Waar mogelijk spannen gemeenten en R&B zich in om subsidies en bijdragen van derden te genereren R&B en gemeenten continueren hun financiële bijdrage aan het woonherkansen
Acties
28. Volgens bovenstaande kaders stelt R&B budgetten beschikbaar. Hierover vindt overleg met en terugkoppeling aan de gemeenten plaats.
29. R&B geeft jaarlijks in haar jaarverslag inzicht in de besteding van de budgetten
T - Achtervangovereenkomst
Afsprakenkader
<ul style="list-style-type: none"> Beide gemeenten zullen nieuwe generieke overeenkomsten aangaan met het WSW R&B streeft naar een 50/50-verhouding (achtervang) tussen beide gemeenten als het gaat om leningen
Acties
30. Eind 2014 worden door R&B en gemeenten nieuwe generieke achtervangovereenkomsten op naam en tijd met het WSW aangegaan volgens de genoemde voorwaarden. R&B zet zich in om de leningen naar 50/50% - verhouding over beide gemeenten in te zetten (en in verhouding met het te realiseren vastgoed van deze leningen).
U - Beeldkwaliteit
Afsprakenkader
<ul style="list-style-type: none"> R&B werkt de komende vier jaar ten behoeve van de transformatieopgave in de basis met concepten R&B maakt afspraken met desbetreffende gemeente om te komen tot een voor beide partijen acceptabele oplossing omtrent beeldkwaliteit
Acties
31. R&B treedt met de desbetreffende gemeente in overleg om afspraken te maken over de in te vullen gevelbeelden en beeldkwaliteit per locatie
V - Afsprakenperiode
Afsprakenkader
<ul style="list-style-type: none"> De afspraken gelden voor een duur van 4 jaar, van 1 juli 2014 tot 1 juli 2018 De hiervoor geldende afspraken komen daarmee te vervallen Als door omstandigheden een ongewijzigde uitvoering van deze afspraken niet langer verantwoord of mogelijk, treden de partijen met elkaar in overleg Partijen informeren elkaar over ingrijpende wijzigingen op het gebied van volkshuisvesting
Acties
32. R&B en gemeenten informeren elkaar actief over omstandigheden en wijzigingen in beleid en treden actief met elkaar in overleg over een aanpak indien ongewijzigde uitvoering van deze afspraken daardoor niet langer verantwoord of mogelijk is.
W - Structureel bestuurlijk overleg
Afsprakenkader
<ul style="list-style-type: none"> Er vindt structureel per kwartaal overleg tussen R&B en desbetreffende gemeente over onder meer het productieschema en de actielijst (stand van zaken en ontwikkelingen) Indien nodig vindt over dringende zaken accuraat overleg plaats Het secretariaat ligt bij de beleidsmedewerker volkshuisvesting, tevens de gemeentelijke accountmanager van R&B De verslaglegging gebeurt zoveel mogelijk om en om door de partij waar het overleg plaatsvindt

Acties
33. Er vindt structureel overleg plaats. Hiervoor worden ieder jaar bestuurlijke overlegmomenten vastgesteld. Indien nodig vindt over dringende zaken accuraat overleg plaats
X - Structureel ambtelijk overleg
Afsprakenkader
<ul style="list-style-type: none"> • Voorafgaand aan het bestuurlijk overleg vindt ambtelijk overleg plaats tussen de manager Klant & Omgeving van R&B en de accountmanager van de desbetreffende gemeente • Het ambtelijk overleg vindt plaats ter voorbereiding van het bestuurlijk overleg en voor uitwisseling van lopende zaken en ontwikkelingen • Er vindt preventief overleg plaats tussen R&B en desbetreffende gemeente op het sociale domein. Hieraan neemt de manager Klant & Omgeving van R&B deel en een beleidsmedewerker (afdeling sociale zaken) van desbetreffende gemeente (jaarlijkse evaluatie over het functioneren van het overleg) • R&B verstrekt op de 10e van de maand een overzicht van huurachterstanden tot en met de vorige maand • De gemeenten waarborgen de privacy van dit overzicht
Acties
34. Op basis van de bestuurlijke overlegagenda worden ambtelijke overlegmomenten in gepland ter voorbereiding. Indien noodzakelijk vindt accuraat overleg plaats over dringende zaken en indien nodig
35. Daarnaast vindt op het sociale domein preventief overleg plaats tussen R&B en gemeenten. Onder ander de overzichten van de huurachterstanden worden hier besproken
Y - Communicatie
Afsprakenkader
<ul style="list-style-type: none"> • R&B publiceert jaarlijks haar jaarverslag en jaarrekening. Zij stelt de leden van de colleges en gemeenteraden in kennis van deze publicaties • De gemeenten en R&B zorgen gezamenlijk voor een adequate informatievoorziening over de uitvoering van deze prestatieafspraken (vb. inwoners en externe partijen over projecten)
Acties
36. R&B stelt de colleges en gemeenteraden in kennis van de publicaties van hun jaarverslagen
Z - Uitvoering
Afsprakenkader
<ul style="list-style-type: none"> • Deze bijlage onder meer gebruiken als overlegdocument tijdens de overleggen • Jaarlijks dient inzichtelijk te worden gemaakt in hoeverre de uitvoering van de prestatieafspraken gestalte krijgt (vorderingen)
Acties
37. Dit afsprakenkader/deze actielijst gebruiken om de agenda's van de overleggen vorm te geven
38. Jaarlijks wordt de stand van zaken over de uitvoering van de prestatieafspraken inzichtelijk gemaakt. R&B stelt daar jaarlijks een concept voor op waaruit de voortgang van de uitvoering van alle gemaakte afspraken blijkt