

advies
aan b&w

Sector	: Ruimte	Openbaar: <input checked="" type="checkbox"/>
Afdeling	: Sector Ruimte	Niet openbaar: <input type="checkbox"/>
Zaaknummer(s) ingekomen stuk(ken)	:	Kabinet: <input type="checkbox"/>
Behandelend medewerk(st)er	: Marian Arts Tel.: (0495) 575 221	
Portefeuillehouder(s)	: A.W.P. Kirkels	Nummer B&W-advies: BW-004463

ONDERWERP

Prestatieafspraken met Woningstichting St. Joseph Stramproy.

ADVIES

Instemmen met de prestatieafspraken.

TOELICHTINGRelatie met vorig voorstel:

20 december 2011: besloten aan de raad voor te stellen zienswijzen en/of bedenkingen kenbaar te maken.

8 februari 2012: raad besluit geen zienswijzen en/of bedenkingen kenbaar te maken.

Algemeen:

De gemeenteraad heeft op 8 februari 2012 besloten geen zienswijzen en/of bedenkingen kenbaar te maken over de prestatieafspraken met Woningstichting St. Joseph Stramproy.

Tijdens de behandeling in de commissie Ruimtelijke Ordening zijn complimenten uitgesproken over de prestatieafspraken en de prestaties van de woningstichting.

Argumenten:

Nu de raad geen zienswijzen en/of bedenkingen kenbaar heeft gemaakt wordt uw college gevraagd in te stemmen met de prestatieafspraken.

Kanttekeningen:

Geen

JURIDISCHE GEVOLGEN (o.a. FATALE TERMIJNEN/HANDHAVING)

Geen

Weert, 15 februari 2012 De directeur, 	Akkoord met advies 28 FEB. 2012	S		B	W	W	W	W
			akkoord					
			bespreken					
Behandeling uiterlijk in college van 28 februari 2012								

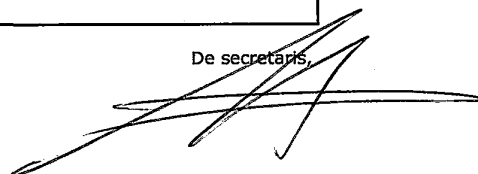
Beslissing d.d.:

Nummer:

14

De secretaris,

Totaal aantal pagina's 2



FINANCIËLE EN PERSONELE GEVOLGEN

Geen

COMMUNICATIE/PARTICIPATIE

Voor wie is dit advies van belang?:

❖ Overigen (bijv. afzender/aanvrager)

Nadere specificatie: Woningstichting St. Joseph Stramproy

Geadviseerd wordt de volgende communicatie-instrumenten te gebruiken:

❖ Overig

Geadviseerd wordt de volgende participatie-instrumenten te gebruiken:

❖ Niet van toepassing

OVERLEG GEVOERD MET

Intern:

-

Extern:

Woningstichting St. Joseph Stramproy

BIJLAGEN

Openbaar:

Prestatieafspraken, raadsvoorstel en -besluit.

Niet-openbaar:

Niet van toepassing



PRESTATIEAFSPRAKEN

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Weert en het bestuur van Woningstichting Sint Joseph Stramproy;

- gezien; de verplichting op grond van het Besluit Beheer Sociale Huurwoningen om te komen tot prestatieafspraken tussen de gemeenten en toegelaten instellingen;
- overwegende; dat de gemeente Weert haar woonbeleid in 2010 heeft geactualiseerd in de Regionale Woonvisie Weerterkwartier 2010-2014;
dat de gemeenteraad van Weert deze woonvisie op 15 december 2010 heeft vastgesteld;
dat het college van burgemeester en wethouders van Weert de woonvisie op 16 augustus 2011 heeft geactualiseerd;
dat het beleid op het gebied van wonen, welzijn en zorg is vastgelegd in de nota 'Weerterkwartier, visie en draalboek wonen, welzijn, zorg';
dat de gemeenteraad van Weert deze nota op 17 maart 2005 heeft vastgesteld;
dat op 5 april 2011 een evaluatie heeft plaatsgevonden over de prestatieafspraken 2006 tot en met 2010;
dat Woningstichting Sint Joseph Stramproy haar beleid voor de komende jaren heeft vastgelegd in de financiële meerjarenbegroting uitgave 2011;
- gelet; op het Besluit Beheer Sociale Huursector, zoals dit geldt vanaf 1 juli 2005;

B e s l u i t:

Vast te stellen de volgende prestatieafspraken tussen Woningstichting Sint Joseph Stramproy en de gemeente Weert voor de jaren 2012 tot en met 2015:

Algemeen

- Het doel van de prestatieafspraken is over en weer vast te leggen wat partijen komende jaren van elkaar mogen verwachten.
- De looptijd van de prestatieafspraken wordt bepaald op 2012 tot en met 2015.
- Het grondprijsbeleid van de gemeente Weert is uitgangspunt. De rendementseisen zijn uitgangspunt voor de Woningstichting.
- De Woningstichting is primaire partner van de gemeente Weert als het gaat om de realisatie van sociale huurwoningen in Stramproy. De Woningstichting heeft de intentie

(sociale) huurwoningen te realiseren in de kleine kernen van de gemeente Weert wanneer de mogelijkheden zich voordoen en de exploitatie haalbaar is.

- Evaluatie van deze afspraken vindt plaats in 2016.
- Tussentijdse monitoring van deze afspraken vindt plaats in 2013.

1. Nieuwbouw

Inhoud, doel, verwacht resultaat

- De uitdaging voor de Woningstichting ligt in het realiseren van een toename van het aantal (sociale) huurwoningen, dat op 1 januari 2012 458 bedraagt. Doel is de kwaliteit van de woningen en de woonomgeving in stand te houden en het bezit op een zodanig aantal te krijgen zodat een efficiënte exploitatie kan (blijven) plaatsvinden.
- De afronding van de realisatie van 38 woningen en een maatschappelijke ruimte met bijbehorende voorzieningen in het project Kwartierstaete heeft in 2011 plaats gevonden.
- De Woningstichting blijft geïnteresseerd in de ontwikkeling van de locatie Taphoeve. Wanneer gemeente een andere passende oplossing vindt, dan stemt de Woningstichting hiermee in.
- De Woningstichting wil participeren in de ontwikkeling te zijner tijd van de uitbreiding Stramproy-Oost. Zowel de definitieve besluitvorming over deze uitbreiding als de termijn is afhankelijk van de demografische ontwikkelingen.
- Binnen de planperiode van deze afspraken ontstaat mogelijk de noodzaak voor de nieuwbouw van een scootmobielruimte ten behoeve van Kwartierstaete en de overige appartementen aan het Kerkplein. De gemeente verklaart zich bereid hiertoe de benodigde grond te verkopen, tegen het dan geldende grondprijsbeleid. De bouw van deze scootmobielruimte is planologisch reeds mogelijk.
- De Woningstichting heeft een perceel in eigendom aan de Horsterweg. Er blijft aandacht voor de ontwikkeling van dit perceel, zodra de mogelijkheid zich voordoet. Gedacht wordt aan woningbouw.

(RO-)procedures

De gemeente actualiseert in 2012 het bestemmingsplan voor Stramproy. Voor de locatie Horsterweg wordt een wijzigingsbevoegdheid naar woningbouw opgenomen. De termijn van ontwikkeling is afhankelijk van een aantal factoren, waaronder de wijkvernieuwing Willibrordushof.

Personele inzet

Vanuit de Woningstichting blijft het bestuur aanspreekpunt voor de gemeente. De gemeente levert inzet voor het algemene woonbeleid en op projectenbasis.

Wederzijdse investeringen

- Voor de gemeente is het grondprijsbeleid uitgangspunt. De gemeente neemt een onrendabele investering op de grondprijs voor sociale huurwoningen.
- De Woningstichting zal nieuwe sociale huurwoningen, waarvoor van de gemeente grond wordt aangekocht, minimaal 15 jaar beschikbaar houden in de sociale huursector.
- De reserve Volkshuisvesting van de gemeente biedt onvoldoende mogelijkheden om aanvullende bijdragen te verstrekken voor de bouw van sociale huurwoningen. Hierop kan derhalve geen beroep meer worden gedaan.

- Uitgangspunt is dat de Woningstichting een maximale onrendabele investering neemt van € 25.000,- per woning.
- De gemeente en Woningstichting bekijken samen per project of er synergie-voordelen gehaald kunnen worden waardoor op kosten bespaard kan worden dan wel of er aanvullende financiële bijdragen (van derden) gegenereerd kunnen worden (bijvoorbeeld subsidies).

Kwaliteit

De kwalitatieve basis van de nieuwbouw wordt gevormd door het Bouwbesluit. Aanvullend daarop wordt het volgende afgesproken:

- De gemeente en Woningstichting hechten belang aan het aspect duurzaamheid. Het gemeentelijke beleid ten aanzien van duurzaamheid middels toepassing van het instrument Gemeentelijke Prestatie Richtlijn, waarvoor in de woonvisie een ambitie is geformuleerd, is uitgangspunt voor de Woningstichting.
- Toegankelijkheid en levensloopbestendig bouwen zijn uitgangspunt. Dit is nodig vanwege de demografische ontwikkelingen (meer kleinere huishoudens en vergrijzing). Nieuwe woningen worden levensloopbestendig gebouwd, voldoen aan de Basiseisen van het Handboek WoonKeur en aan het Pluspakket Veiligheid (Politiekeurmerk).

2. Renovatie en wijkvernieuwing

Aanpak bestaande woningvoorraad en leefbaarheid woonomgeving

De woningstichting zal haar bezit en de woonomgeving waarvoor zij verantwoordelijk is ook in de toekomst in goede staat houden en de onderhoudsbegroting jaarlijks beschikbaar stellen aan de gemeente. De afronding van de renovatie van de woningen gelegen binnen complex 1 tot en met 26 vindt plaats bij mutatie.

De komende periode wordt duidelijkheid verkregen over de toekomstpositie van de Willibrordushof met 24 bejaardenwoningen in de sociale huursector uit de jaren '50. Woningstichting werkt in overleg met de gemeente in 2012 een plan uit, waarvan de planning deel uitmaakt.

Voor specifieke leefbaarheidsaspecten in 'Plan West' blijft bijzondere aandacht nodig. Binnen de planperiode van deze prestatieafspraken wordt de toekomstpositie van deze buurt nader bekeken.

(RO-)procedures

De gemeente actualiseert in 2012 het bestemmingsplan voor Stramproy. In dat kader wordt een zekere flexibiliteit verwerkt voor de locatie Willibrordushof middels de toepassing van bouwstroken dan wel door aan de locatie de bestemming 'woongebied' toe te kennen

Personele inzet

De Woningstichting zal de benodigde personele inzet voor het project Willibrordushof extern inhuren. Inzet van de gemeente gebeurt vanuit het algemene woonbeleid en op projectenbasis indien nodig.

Wederzijdse investeringen

- De gemeente zal de door de provincie Limburg toegekende subsidie op grond van het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing ad. € 269.337,- inzetten voor deze

wijkvernieuwing. Woningstichting zet zich samen met de gemeente in om te voldoen aan de subsidievoorwaarden zodat de subsidie overeenkomstig definitief wordt vastgesteld. De eventuele kosten van aanpassing van de infrastructuur in relatie tot de wijkvernieuwing Willibrordushof komen voor rekening van de gemeente. Hiervoor wordt de toegekende ISV-3 subsidie mede ingezet.

- De rendementseisen van Woningstichting zijn uitgangspunt bij de wijkvernieuwing.
- Er zijn geen mogelijkheden voor de gemeente om bijdragen voor wijkvernieuwing toe te kennen op grond van de reserve Volkshuisvesting.

Ingrepen woonomgeving

Het grootschalige rioolvervangingsplan van de gemeente voor Stramproy gaat in 2012 in uitvoering en zal een doorlooptijd hebben van meerdere jaren. De Woningstichting heeft één complexgewijze bezit binnen dit plangebied, het Willibrordushof, alsmede enkele verspreid liggende incidentele woningen. De gemeente stemt de rioolveranging van de Lambertusstraat en Servatiusstraat af op de wijkvernieuwing Willibrordushof. Afstemming is voor het overige niet nodig.

3. Verkoop van huurwoningen

Er staan 8 woningen op de verkooplijst. Deze worden bij mutatie verkocht, afhankelijk van de verkoopresultaten. Indien verkoopresultaten uitblijven dan blijven deze woningen beschikbaar voor de verhuur.

4. Wonen, welzijn, zorg

Maatschappelijke dienstverlening

- In de wooncomplexen is een bewonerscommissie actief, die onder andere zorg draagt voor de organisatie van activiteiten. De Woningstichting ondersteunt bewonerscommissies hierbij indien nodig.
- De Woningstichting continueert de exploitatie van de gemeenschappelijke ruimte in Veuskeshoof, welke kostenloos beschikbaar wordt gesteld aan de huurders.
- De Woningstichting continueert de exploitatie van een ruimte voor dagbesteding in Kwartierstaete. De ruimte wordt verhuurd aan Stichting Land van Horne.
- Met Stichting Land van Horne, Wonen Limburg en Woningvereniging Nederweert loopt een samenwerkingverband inzake het bieden van een geïntegreerd pakket van wonen, zorg en dienstverlening aan bewoners van specifieke wooncomplexen.

5. Leefbaarheid

- In de begroting wordt jaarlijks een substantieel bedrag opgenomen ten behoeve van de kwaliteit van de woningen en de woonomgeving.
- De Woningstichting levert jaarlijks een bijdrage aan het Rooier Dorpsfonds.
- De Woningstichting neemt samen met externe partners deel aan het vangnetoverleg van de gemeente.
- De Woningstichting beheert en exploiteert de binnentuin van Kwartierstaete, welke een semi-openbaar karakter heeft.
- De betrokkenheid bij het project Mijnstraatjouwstraat loopt in Stramproy via de dorpsraad, niet rechtstreeks via de Woningstichting.

6. Huurontwikkeling, omvang en beschikbaarheid

De omvang en beschikbaarheid van het woningbezit kan als volgt verdeeld worden:

Huurprijscategorie BBSH	Aantal per 01-01-2011	Aantal per 01-01-2012
< € 361,66	31	31
€ 361,66 - € 554,76	375	410
€ 554,76 - € 652,52	11	13
> € 652,52	4	4
Totaal	421	458

Huurbeleid

- De Woningstichting volgt het landelijke beleid voor wat betreft de jaarlijkse huurverhoging.
- Bij mutatie wordt de huur verhoogd naar 71% van de maximaal redelijke huur.

7. Communicatie met huurders

- Er vindt frequent overleg plaats met de huurdersbelangenvereniging, de dorpsraad en de gemeente o.a. om de leefbaarheidssituatie in complexen te optimaliseren.
- Eenmaal per jaar vindt een bijeenkomst plaats voor alle huurders.

8. Woonruimteverdeling

Bijzondere doelgroepen

- De Woningstichting zal woningen beschikbaar blijven stellen voor verblijfsgerechtigden, zulks in overleg met de gemeente. Het aantal beschikbaar te stellen woningen zal mede afhankelijk zijn van de taakstelling.
- Vrijkomende woningen worden volgens het aanbodmodel verhuurd.
- De Woningstichting zal voldoen aan de EU regels (m.b.t. inkomen).
- Het werken met een woningtoewijzingscommissie werkt goed. Dit wordt gecontinueerd. De mutatiegraad blijft laag en is momenteel circa 7%.

9. Huurtoeslagheffing

In de meerjarenbegroting is geen rekening gehouden met de gevolgen van de huurtoeslagheffing, welke in 2014 in gaat. Er is nog geen zicht op de consequenties. Binnen de planperiode van deze prestatieafspraken zal hierover duidelijkheid ontstaan.

10. Besluiten van aanmerkelijk belang

De Woningstichting zal de gemeente tijdig informeren over besluiten van aanmerkelijk belang zoals sloop, verkoop, verandering van organisatievorm en deelname aan een rechtspersoon.

11. Relatie met de gemeente

Tussen de portefeuillehouder Volkshuisvesting en de Woningstichting vindt tenminste éénmaal per halfjaar overleg plaats over actuele volkshuisvestingszaken. De Woningstichting neemt hiertoe het initiatief.

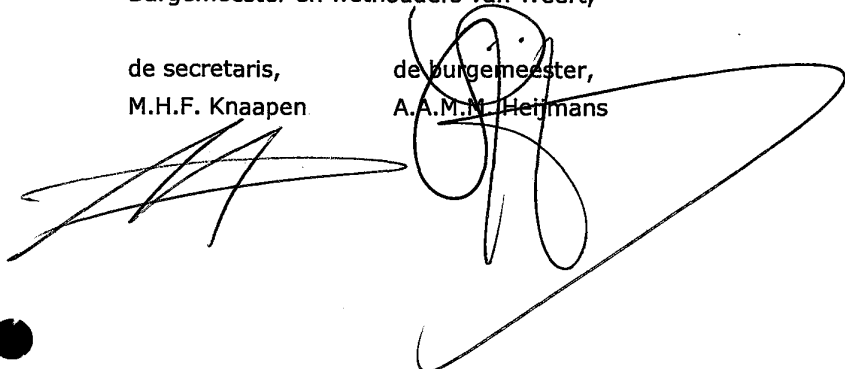
12. Vaststelling

Deze prestatieafspraken worden vastgesteld voor de duur van 4 jaar. Zij treden in werking nadat het college van burgemeester en wethouders met de prestatieafspraken heeft ingestemd en eindigen per ultimo 2015.

Aldus besloten door het college van burgemeester en wethouders op (datum)
Burgemeester en wethouders van Weert,

de secretaris,
M.H.F. Knaapen.

de burgemeester,
A.A.M.M. Heijmans

Handwritten signatures of the secretary and the mayor. The signature of M.H.F. Knaapen is on the left, and the signature of A.A.M.M. Heijmans is on the right, with a large, sweeping flourish underneath it.

Akkoord met bovenstaande prestatieafspraken voor de periode 2012 tot en met 2015.
Het bestuur van Woningstichting Sint Joseph Stramproy,

de vice-voorzitter,
L.G.J. Huijjerjans

de voorzitter,
J.B.A.B. Kin