

advies  
aan b&w

TILS 833



Sector	: Ruimte	Openbaar: <input checked="" type="checkbox"/>
Afdeling	: Ruimtelijk Beleid	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.F. van Eersel	Nummer B&W-advies: BW-006806

**ONDERWERP**

Prestatieafspraken met Woningstichting Sint Joseph Stramproy.

**ADVIES**

1. Instemmen met de tussentijdse monitoring van de prestatieafspraken met Woningstichting Sint Joseph Stramproy.
2. Dit advies op de TILS-lijst plaatsen.

**TOELICHTING**Relatie met vorig voorstel:

28 februari 2012: uw college besluit in te stemmen met de prestatieafspraken met Woningstichting Sint Joseph Stramproy, nadat de raad op 8 februari 2012 heeft besloten om geen zienswijzen en bedenkingen kenbaar te maken.

Algemeen:

In de prestatieafspraken met de Woningstichting is overeengekomen dat eind 2013 tussentijdse monitoring plaatsvindt. De monitoring is bijgevoegd.

Argumenten:

Enkele belangrijke conclusies uit deze tussentijdse monitoring zijn:

- Bij de Woningstichting heeft een wijziging van de organisatie plaatsgevonden. Het meerhoofdige vrijwilligersbestuur is teruggetreden. Per 1 juni 2013 is de heer Paul Sebregts aangesteld als directeur-bestuurder.
- Het project Willibrordushof is verder uitgewerkt. Het project De Duizendpoot is hieraan toegevoegd. De gemeente heeft samen met de Woningstichting subsidie aangevraagd bij de provincie (Motie Bouw). Onlangs is duidelijk geworden dat deze subsidie is

Weert, 18 december 2013		S		B	W	W	W	W
De directeur, 			akkoord					
			bespreken					
Behandeling uiterlijk in college van 14 januari 2014								

**In te vullen door het B&W secretariaat:**

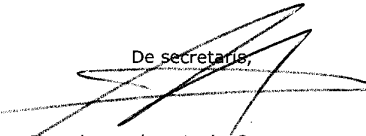
- Akkoord  Niet akkoord  
 Akkoord met tekstuuele aanpassing door portefeuillehouder  Gewijzigde versie  
 Anders, nl.:

Beslissing d.d.:

Akkoord met advies  
07 JAN. 2014

Nummer: 15

De secretaris,



Totaal aantal pagina's: 3  
Pagina 1

toegekend. Het project Willibrordushof/De Duizenpoot is daarmee haalbaar geworden en gaat ook daadwerkelijk van start. Het voormalige schoolgebouw De Duizenpoot wordt verbouwd tot 10 wooneenheden. Deze wooneenheden worden in eerste instantie ingezet als tijdelijke huisvesting voor bewoners van Willibrordushof. Daarna worden de woningen verhuurd voor begeleid wonen. Het project Willibrordushof omvat de sloop van 25 woningen uit de jaren '50 van de vorige eeuw en de nieuwbouw van 30 grondgebonden sociale huurwoningen, waarbij het parkeren op eigen terrein wordt opgelost. De herinrichting van de Willibrordusstraat, Servatiusstraat en Lambertusstraat (maakt deel uit van rioolvervanging in Stramproy) is uit het bestek gehaald en wordt afzonderlijk aanbesteed en uitgevoerd na afronding van de wijkvernieuwing Willibrordushof.

- De Woningstichting gaat het verkoopprogramma herzien in het kader van het nieuw op te zetten strategisch voorraadbeleid/portefeuillemanagement. De gemeente wordt hierbij betrokken. Er stonden 8 woningen op de verkooplijst. Hiervan is er één verkocht.
- De ontwikkeling van de locatie van de Taphoeve heeft voor de Woningstichting thans geen prioriteit, gezien de andere lopende projecten.
- De meeste woningen van de Woningstichting (393 van de 457) zitten in de categorie 'middelduur' (€ 374,44 - € 574,35). De huren worden bij mutatie opgetrokken naar het maximale niveau voor DAEB-bezit (Diensten van Algemeen Economisch Belang, waaronder de sociale huursector valt). Verder zijn twee dure huurwoningen in huurprijs verlaagd naar het DAEB-niveau (onder liberalisatiegrens van € 681,02).
- In 2013 is 95% van de woningen toegewezen aan de doelgroep voor de sociale huursector.
- De mutatiegraad is in 2013 opgelopen naar ca. 9% (tegen normaliter 7%).
- Er zijn in 2012-2013 geen woningen beschikbaar gesteld voor de huisvesting van verblijfsgerechtigden. Nieuwe afspraken hierover worden met de gemeente, afdeling WIZ, gemaakt.
- Over de betrokkenheid bij MijnStraatJouwStraat, die niet rechtstreeks via de woningstichting maar via de dorpsraad Stramproy plaatsvindt, vindt overleg plaats met de gemeente (de betrokken projectleider). Bekeken wordt of de betrokkenheid wel rechtstreeks kan lopen.

Verder wordt opgemerkt dat de samenwerking met de Woningstichting goed verloopt en dat meestal op projectenbasis of incidenteel overleg plaatsvindt.

De Woningstichting onderzoekt momenteel op welke onderdelen samenwerking kan worden aangegaan met andere corporaties. Hierbij dient bijvoorbeeld gedacht te worden aan de financiële administratie. De Woningstichting kan verder als zelfstandige corporatie goed blijven functioneren.

Kanttekeningen:

Geen.

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

Geen.

#### **FINANCIËLE EN PERSONELE GEVOLGEN**

Geen.

#### **COMMUNICATIE/PARTICIPATIE**

Voor wie is dit advies van belang?:

❖ Raadsleden

*Nadere specificatie:* Raadsleden

Geadviseerd wordt de volgende communicatie-instrumenten te gebruiken:

❖ TILS-lijst

Geadviseerd wordt de volgende participatie-instrumenten te gebruiken:

❖ Niet van toepassing

#### **OVERLEG GEVOERD MET**

Intern:

Wethouder Van Eersel

Afstemming heeft plaatsgevonden met afdeling OCSW, Frank van Beeck en Jan Ploumen

Extern:

De heer Paul Sebregts van Woningstichting Sint Joseph Stramproy.

#### **BIJLAGEN**

Openbaar:

Tussentijdse monitoring prestatieafspraken.

Niet-openbaar:

Niet van toepassing



## Tussentijdse monitoring prestatieafspraken

### Aanleiding

De gemeente Weert en Woningstichting Sint Joseph Stramproy zijn op 28 februari 2012 prestatieafspraken met elkaar aangegaan voor de periode 2012 tot en met 2015. In deze afspraken is overeengekomen dat tussentijds eenmaal monitoring plaatsvindt in 2013.

### 1. Nieuwbouw

- *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.*  
**Het aantal huurwoningen op 1 januari 2014 bedraagt 457.**
- *De Woningstichting blijft geïnteresseerd in de ontwikkeling van de locatie Taphoeve. Wanneer gemeente een andere passende oplossing vindt, dan stemt de Woningstichting hiermee in.*  
**In verband met het project Willibrordushof en De Duizendpoot heeft de ontwikkeling van locatie Taphoeve geen prioriteit gekregen bij de Woningstichting. Gezien de effecten van de lopende projecten op de investeringscapaciteit van de woningstichting ziet deze, in combinatie met de nieuwe ratio's van het WSW, geen mogelijkheden deze locatie op afzienbare termijn te ontwikkelen.**
- *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.*  
**De uitbreiding Stramproy-Oost is als gevolg van demografische ontwikkelingen in relatie tot de totale planvoorraad voor woningen geschrapt als uitbreidingslocatie.**
- *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 grondprijnsbeleid. De bouw van deze scootmobielruimte is planologisch reeds mogelijk.*  
**De noodzaak voor de scootmobielruimte is nog niet aanwezig.**
- *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.*  
**Hierover bestaan nu andere ideeën, die liggen in de sfeer van energieopwekking. Dit wordt nog nader bekeken. Hierover wordt tijdig, indien er meer concreet zicht hierop is, contact opgenomen met de gemeente.**

**(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.*

**Op verzoek van de Woningstichting is de wijzigingsbevoegdheid niet opgenomen. De reden is de gevoeligheid van de locatie met de omgeving alsmede aanwezige milieubeperkingen. Verder speelt mee dat de totale planvoorraad voor woningen in de gemeente moet worden verminderd. Deze ontwikkeling druist daartegen in.**

**Personele inzet**

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

**Inmiddels heeft bij de Woningstichting een wijziging in de organisatie plaatsgevonden. Het meerhoofdige vrijwilligersbestuur is teruggetreden. De heer Paul Sebregts is per 1 juni 2013 aangesteld als directeur-bestuurder en is daarmee ook aanspreekpunt voor de gemeente.**

**Wederzijdse investeringen**

- *Voor de gemeente is het grondprijsbeleid uitgangspunt. De gemeente neemt een onrendabele investering op de grondprijs voor sociale huurwoningen.*  
**Het grondprijsbeleid wordt jaarlijks herzien. De meest recente herziening heeft plaatsgevonden op 30 oktober 2013.**
- *De Woningstichting zal nieuwe sociale huurwoningen, waarvoor van de gemeente grond wordt aangekocht, minimaal 15 jaar beschikbaar houden in de sociale huursector.*  
**Sinds de vaststelling van de prestatieafspraken zijn geen gronden verkocht door de gemeente. In het kader van de vaststelling van het grondprijsbeleid voor 2014 is door de raad de wens uitgesproken deze termijn te verlengen naar 20 jaar. Dit dient nog vastgelegd te worden.**
- *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.*  
**Er is geen beroep meer gedaan op middelen uit de reserve Volkshuisvesting.**
- *Uitgangspunt is dat de Woningstichting een maximale onrendabele investering neemt van € 25.000,- per woning.*  
**De woningstichting onderzoekt in overleg met andere partijen nieuwe bouw- en verbouwconcepten waardoor ook op langere termijn noodzakelijke vervangingen in de bestaande voorraad plaats kunnen vinden met minimale onrendabele investeringen. De verhuurdersheffing leidt tot toename van de onrendabele top en heeft effect op de kasstromen van de woningstichting.**
- *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).*  
**Voor nieuwbouw heeft dit sinds de vaststelling van de prestatieafspraken niet plaatsgevonden.**

**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.

**Sinds de vaststelling van de prestatieafspraken heeft geen nieuwbouw plaatsgevonden.**

- 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).

**Sinds de vaststelling van de prestatieafspraken heeft geen nieuwbouw plaatsgevonden.**

**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.

**Dit loopt. De Woningstichting heeft besloten een conditiemeting van het gehele bezit te doen. Dit gebeurt in 2014. Op basis daarvan zal een nieuwe onderhoudsplanning worden gemaakt.**

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.

**De woningstichting heeft in overleg met de gemeente besloten Willibrordushof te vernieuwen door sloop van de 24 bestaande woningen en nieuwbouw van 30 grondgebonden sociale huurwoningen, waarbij het parkeren op eigen terrein wordt opgelost.**

**Het project Willibrordushof is uitgebreid met De Duizendpoot. De voormalige basisschool aan de Molenweg 14 is door de gemeente verkocht aan de Woningstichting. De woningstichting gaat hier 10 woningen voor begeleid wonen realiseren. Een dergelijke voorziening is in Stramproy nog niet voorhanden. De woningen zullen in eerste instantie dienst doen als tijdelijke huisvesting voor bewoners van Willibrordushof.**

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

**De situatie is beheersbaar en vergt momenteel geen specifieke aandacht.**

**(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*

**In het bestemmingsplan 'Altweerderheide, Stramproy, Swartbroek en Tungelroy', dat op 26 juni 2013 door de gemeenteraad is vastgesteld, zijn voor Willibrordushof bouwstroken opgenomen. Het plan voor de wijkvernieuwing past binnen het nieuwe bestemmingsplan.**

**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.*

**Voor Willibrordushof is geen personele inzet op projectenbasis van de gemeente vereist.**

**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 herinrichting van de Willibrordusstraat, Lambertusstraat en Servatiusstraat is uit het bestek van het grootschalig rioolvervangingsplan van Stramproy gehaald en wordt afzonderlijk aanbesteed zodra de wijkvernieuwing is afgerond.**

**Eventuele meerkosten uit deze afzonderlijke aanbesteding worden op het subsidie in mindering gebracht. Hierover vindt vooraf overleg plaats.**

**De provincie heeft inmiddels een subsidie toegekend van € 358.609,- op grond van de Motie Bouw voor het project Willibrordushof/De Duizendpoot.**

- *De rendementseisen van de 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.*

**Er is geen beroep meer gedaan op middelen uit 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 rioolvervanging van de Lambertusstraat en Servatiusstraat af op de wijkvernieuwing Willibrordushof. Afstemming is voor het overige niet nodig.*

**De herinrichting van de Willibrordusstraat, Lambertusstraat en Servatiusstraat is uit het bestek van het grootschalig rioolvervangingsplan van Stramproy gehaald en wordt afzonderlijk aanbesteed zodra de wijkvernieuwing is afgerond.**

### **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.*

**De gemeente heeft ingestemd met de verkoop van de woning Dr. Poelsstraat 11 en Demerstraat 32. De woning St. Maartenslaan 60 staat momenteel te koop.**

**De Woningstichting herziet in 2014 het verkoopprogramma in het kader van het nieuw op te zetten strategisch voorraadbeleid/portefeuillemanagement. Zulks in overleg met de gemeente.**

### **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 ondersteuning tot nu toe vindt plaats in overleg met en op verzoek van commissies.**

- *De Woningstichting continueert de exploitatie van de gemeenschappelijke ruimte in Veuskeshoof, welke kostenloos beschikbaar wordt gesteld aan de huurders.*

**Dit loopt.**

- *De Woningstichting continueert de exploitatie van een ruimte voor dagbesteding in Kwartierstaete. De ruimte wordt verhuurd aan Stichting Land van Horne.*

**Dit loopt.**

- *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.*

**Dit loopt.**

### **5. Leefbaarheid**

- *In de begroting wordt jaarlijks een substantieel bedrag opgenomen ten behoeve van de kwaliteit van de woningen en de woonomgeving.*

**De investering is opgenomen in de begroting van Woningstichting St. Joseph Stramproy.**

- *De Woningstichting levert jaarlijks een bijdrage aan het Rooier Dorpsfonds.*

**De sponsorovereenkomst is verlengd voor een periode van 3 jaar = 3 x 1000 euro.**

- *De Woningstichting neemt samen met externe partners deel aan het vangnetoverleg van de gemeente.*

**Dit loopt.**

- *De Woningstichting beheert en exploiteert de binnentuin van Kwartierstaete, welke een semi-openbaar karakter heeft.*

**Beleving van een aantal bewoners is dat de binnentuin uitsluitend bedoeld is voor bewoners van Kwartierstaete. Hierover is overleg gevoerd met de**



**bewonerscommissie. De Woningstichting heeft gesteld dat afsluiting van het binnenterrein nooit de bedoeling is geweest gezien het semi-openbaar karakter en dat zij hieraan geen medewerking zal verlenen. Het binnenterrein blijft daarmee semi-openbaar.**

- *De betrokkenheid bij het project Mijnstraatjouwstraat loopt in Stramproy via de dorpsraad, niet rechtstreeks via de Woningstichting.*

**Dit is een aandachtspunt voor de gemeente voor de toekomst. De Woningstichting is eerder niet rechtstreeks betrokken geweest bij MijnStraatJouwStraat.**

## 6. Huurontwikkeling, omvang en beschikbaarheid

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

Huurprijs categorie BBSH	Aantal per 01-01-2011	Aantal per 01-01-2012	Aantal per 01-01-2014
< € 374,44	31	31	12
€ 374,44 - € 574,35	375	410	393
€ 574,35 - € 681,02	11	13	47
> € 681,02	4	4	5
<b>Totaal</b>	<b>421</b>	<b>458</b>	<b>457</b>

### Huurbeleid

- *De Woningstichting volgt het landelijke beleid voor wat betreft de jaarlijkse huurverhoging. In verband met de gevolgen van de verhuurdersheffing is de inkomensafhankelijke huurverhoging per 1-7-2013 volledig doorgevoerd. De gemiddelde huurverhoging bedroeg 4,1%. De gemiddelde DAEB-huurprijs op 1 juli bedroeg €478,52.*
- *Bij mutatie wordt de huur verhoogd naar 71% van de maximaal redelijke huur. Dit gebeurt of de huur wordt opgetrokken naar het maximale niveau voor DAEB-bezit. De huurprijs van twee dure appartementen in het centrum van Stramproy is i.v.m. de verhuurbaarheid per 1-12-2013 verlaagd naar DAEB-niveau.*

## 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. De huurdersbelangenvereniging Stramproy heeft zichzelf opgeheven. De woningstichting bepaalt in 2014 de strategie t.a.v. het betrekken van huurders bij beleid en beheer.*
- *Eenmaal per jaar vindt een bijeenkomst plaats voor alle huurders. Dit loopt.*

## 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.*

**Er zijn in 2012-2013 geen woningen beschikbaar gesteld voor verblijfgerechtigden. Nieuwe afspraken hierover worden met de gemeente, afdeling Sociale Zaken, gemaakt.**

- *Vrijkomende woningen worden volgens het aanbodmodel verhuurd.*

**Er zijn 39 mutaties geweest in 2012 en 42 huuropzeggingen per 15-12-2013.**

- *De Woningstichting zal voldoen aan de EU regels (m.b.t. inkomen).*

**In 2012 85-90%, in 2013 95%.**

- *Het werken met een woningtoewijzingscommissie werkt goed. Dit wordt gecontinueerd. De mutatiegraad blijft laag en is momenteel circa 7%.*

**De mutatiegraad in 2013 loopt op naar >9%.**

**Na invoering van de nieuwe bestuursstructuur is de toewijzingscommissie geëvalueerd en afgebouwd. Woningen worden op basis van het beleid woonruimteverdeling toegewezen door de woonconsulent na controle en goedkeuring door de directeur-bestuurder.**

## **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.*

**De Heffingen zijn verwerkt in de meerjarenbegroting 2014 e.v.**

## **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.*

**Er is eenmaal toestemming gevraagd aan de gemeente een woning te verkopen.**

## **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.*

**In 2012 en 2013 heeft overeenkomstig overleg plaatsgevonden. Het overleg op 16 december 2013, is met de nieuwe directeur-bestuurder en is tevens kennismaking.**



## 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 draaiboek 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 grondprijnsbeleid 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 grondprijnsbeleid. 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 grondprijnsbeleid uitgangspunt. De gemeente neemt een onrendabele investering op de grondprijns 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 projectbasis 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 rioolvervangings 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 samenwerkingsverband 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 rechtstreekt 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
<b>Totaal</b>	<b>421</b>	<b>458</b>

### 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

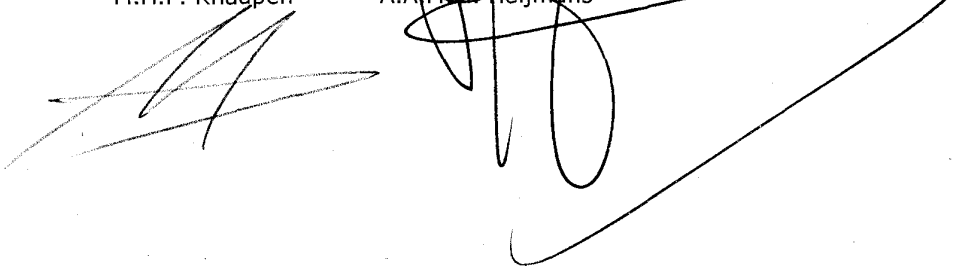
Deze prestatieafspraken worden vastgesteld voor de duur van 4 jaar. Zij treden in werking nadat het college van burgemeester en wethouders met de prestatieafspraken heeft ingestemd en eindigen per ultimo 2015.

Aldus besloten door het college van burgemeester en wethouders op 28 februari 2012

Burgemeester en wethouders van Weert,

de secretaris,  
M.H.F. Knaapen

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

The image shows two handwritten signatures. On the left is the signature of M.H.F. Knaapen, which is a stylized, somewhat abstract scribble. On the right is the signature of A.A.M.M. Heijmans, which is a large, bold, and highly stylized signature with several loops and a long horizontal stroke extending to the right.

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