



WOONCONVENANT SCHIJNDEL 2005-2008

Van visie naar afspraken

Amersfoort, 31 maart 2005

Colofon

In opdracht van:

Gemeente Schijndel
Bouwvereniging Huis & Erf

Auteurs:

Edgar de Bruijn
Marlies van der Linden

Laagland'advies
Postbus 2000
3800 CA Amersfoort

OVEREENKOMST

Partijen te weten:

De gemeente Schijndel, ten deze vertegenwoordigd door haar burgemeester de heer H.Th.H. Opsteegh

en

Bouwvereniging Huis & Erf, ten deze vertegenwoordigd door de voorzitter van haar bestuur de heer H. G. J. M. Beckers

Verklaren te zijn overeengekomen het

Woonconvenant Schijndel 2005-2008.

Partijen erkennen de samenhang tussen de in dit convenant neergelegde afspraken en staan garant voor de nakoming van de afspraken zoals verwoord in het convenant.

Het convenant treedt in werking direct na ondertekening van dit convenant en heeft een werkingsduur van vier jaar. Het convenant wordt jaarlijks geëvalueerd waarbij afspraken kunnen worden bijgesteld, in ieder geval na akkoord van beide partijen.

Schijndel, 2005

Gemeente Schijndel
H.Th.H. Opsteegh

Bouwvereniging Huis & Erf
H.G.J.M. Beckers

VOORWOORD

In de Woonvisie Schijndel wordt geconstateerd dat het goed wonen is onze gemeente. De inwoners wonen in rustige en ruim opgezette buurten. In deze buurten staan vooral eengezinswoningen. Het buitengebied is nooit ver weg. Direct na het dorp begint het karakteristieke landschap dat bestaat uit akkers en weilanden omsloten door populieren en knotwilgen.

Dit betekent echter niet dat er op het gebied van wonen niets meer te doen valt in Schijndel. De Woonvisie laat zien dat een aantal groepen het moeilijk heeft om een huis in de gemeente te vinden dat bij hun wensen en budget past. Dit zijn met name starters, mensen met een laag inkomen en ouderen die op zoek zijn naar een woning met zorg. Voor deze groepen willen de gemeente en Huis & Erf zich de komende jaren extra inzetten.

In de Woonvisie zijn de doelstellingen en beleidsvoornemens van de gemeente vastgelegd. Huis & Erf was nauw betrokken bij de ontwikkeling van de Woonvisie en onderschrijft het daarin verwoorde beleid. Voor de uitvoering van dit beleid wilden gemeente en corporatie heldere afspraken maken. Dit is gebeurd met als resultaat het voorliggende Woonconvenant Schijndel. Dit document is door beide partijen gezamenlijk, in nauw overleg en discussie, opgesteld in de periode december 2004 tot maart 2005.

We weten nu wat we van elkaar kunnen verwachten. Via dit document willen we bovendien burgers en betrokken organisaties inzicht bieden in hoe we onze samenwerking vorm gaan geven.

De gemeente Schijndel en bouwvereniging Huis & Erf spreken het vertrouwen uit dat zij dankzij dit woonconvenant de komende vier jaren daadkrachtig kunnen samenwerken aan de uitvoering van de Woonvisie.

INHOUD

1	Inleiding.....	1
1.1	Van visie naar afspraken	1
1.2	Opzet en doel van het woonconvenant.....	1
1.3	Leeswijzer.....	2
2	Vergroten van kansen voor prioriteitsgroepen.....	3
2.1	Inleiding.....	3
2.2	Opgaven	3
2.3	Prestatieafspraken.....	3
2.4	Meetpunten	6
3	Nieuwbouw en renovatie	7
3.1	Inleiding.....	7
3.2	Opgaven	7
3.3	Prestatieafspraken.....	8
3.4	Meetpunten	10
4	Bevorderen van wonen en zorg op maat.....	11
4.1	Inleiding.....	11
4.2	Opgaven	11
4.3	Prestatieafspraken.....	12
4.4	Meetpunten	12
5	Leefbaarheid in de wijken.....	13
5.1	Inleiding.....	13
5.2	Opgaven	13
5.3	Prestatieafspraken.....	13
5.4	Meetpunten	14
6	Tussentijdse evaluatie en informatievoorziening.....	15
6.1	Inleiding.....	15
6.2	Volkshuisvestelijk overleg.....	15
6.3	Meningsverschillen	15
	Bijlagen:	
	Bijlage 1 Begrippenlijst	18

1 INLEIDING

1.1 Van visie naar afspraken

In de Woonvisie Schijndel 2004-2008, die in de zomer van 2004 is vastgesteld, heeft de gemeente Schijndel het woonbeleid voor de komende vier jaar weergegeven. De woonvisie is in nauw overleg met bouwvereniging Huis & Erf tot stand gekomen. De gemeente en Huis & Erf willen gezamenlijk afspraken maken over de uitvoering van de in de woonvisie beschreven onderwerpen en enkele andere onderwerpen.

Naast de woonvisie bevat het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH) aanknopingspunten voor de prestatieafspraken. Het BBSH vormt de juridische basis voor het functioneren van woningcorporaties. Het BBSH noemt zes prestatievelden: kwaliteit van de woningen, verhuur van de woningen, betrekken van bewoners bij beleid en beheer, financiële continuïteit, leefbaarheid en wonen en zorg. Corporaties worden op deze prestatievelden door de rijksoverheid beoordeeld.

In 2004 zijn de gemeente en Huis & Erf samen een visie overeengekomen over het woonbeleid voor de komende jaren. Deze visie is bekrachtigd door de gemeenteraad. De volgende stap is om deze gedeelde visie om te zetten in prestatieafspraken. Door het ondertekenen van dit document verbinden beide partijen zich ook aan de uitvoering van de woonvisie.

1.2 Opzet en doel van het woonconvenant

De gemeente Schijndel en Huis & Erf stellen prestatieafspraken vast op de thema's die zij samen het meest van belang achten voor de periode 2005 tot en met 2008. Alle prestatieafspraken samen vormen het Woonconvenant Schijndel. Bij het vaststellen van de thema's spelen de maatregelen die in de woonvisie benoemd zijn een leidende rol.

Naar aanleiding van de maatregelen uit de woonvisie en een aanvullend gesprek met de partijen zijn de volgende thema's benoemd waar partijen afspraken over willen maken:

- prioriteitsgroepen
- nieuwbouw en renovatie
- wonen en zorg
- leefbaarheid.

In de prestatieafspraken leggen beide partijen op basis van gelijkwaardigheid de voorgenomen inspanningen vast. De afspraken zijn gericht op concrete prestaties van beide partijen. Het gaat om afspraken die duidelijk maken wat ieders rol is, hoe de onderlinge samenwerking wordt georganiseerd en welke (financiële) inspanning iedere partij gaat leveren. In veel gevallen kost de uitvoering van de afspraken meerdere jaren. Deze prestatieafspraken dwingen beide partijen om de komende jaren een consistent beleid te blijven voeren. Iedereen (huurders, woningzoekenden, raadsleden enzovoort) kent nu immers de voornemens van

de corporatie en de gemeente. Beide partijen willen hun prestaties straks niet alleen voor elkaar verantwoorden, maar ook voor de huurdersvereniging, de gemeenteraad en voor het geïnteresseerde publiek.

1.3 Leeswijzer

Dit woonconvenant bestaat uit zes hoofdstukken. De vier hoofdstukken na de inleiding behandelen telkens één van de vier genoemde thema's: prioriteitsgroepen; nieuwbouw en renovatie; wonen en zorg; leefbaarheid. Ieder hoofdstuk kent dezelfde opbouw.

In de inleiding wordt de relevantie van het thema besproken. Daarna volgen de opgaven waarvoor beide partijen zich willen inzetten. De derde paragraaf bevat de prestatieafspraken die gemeente Schijndel en Huis & Erf zijn overeengekomen. Tot slot worden in de laatste paragraaf de meetpunten gegeven. Deze cijfers worden iedere jaar verzameld om inzicht te krijgen in de voortgang. Indien mogelijk is aangegeven wie van beide partijen verantwoordelijk is voor het leveren van de betreffende cijfers. Zonodig kunnen afspraken tussentijds worden bijgesteld.

In hoofdstuk 6 zijn de afspraken te vinden over hoe beide partijen prestatieafspraken met elkaar gaan bespreken en evalueren.

2 VERGROTEN VAN KANSEN VOOR PRIORITEITSGROEPEN

2.1 Inleiding

In Schijndel zijn verschillende groepen die moeite hebben om hun woonwensen te realiseren: mensen met een laag inkomen, starters op de woningmarkt, huurders die een koopwoning zoeken, alleenstaanden, mensen die behoefte hebben aan de combinatie wonen met zorg en vitale senioren.

Naast deze groepen heeft Huis & Erf de wettelijke verplichting om zorg te dragen voor de huisvesting van de primaire doelgroep. Dit is de categorie mensen die om welke reden dan ook niet zelf in staat is om in passende woonruimte te voorzien.

Ten slotte is er nog de groep statushouders. De gemeente heeft een wettelijke taakstelling voor het huisvesten van statushouders. De gemeente doet daarvoor voornamelijk een beroep op Huis & Erf.

2.2 Opgaven

In de woonvisie is geconcludeerd dat het grootste deel van de woningzoekenden momenteel tegen knelpunten aanloopt. Om gericht beleid te kunnen voeren, is ervoor gekozen het beleid op twee doelgroepen te richten: starters op de woningmarkt en mensen die wonen in combinatie met zorg zoeken. De opgave voor de partijen is om in tien jaar (2014) conform ambitie 3 in de vastgestelde woonvisie Schijndel 2004-2008, voor de groepen starters en huishoudens die op zoek zijn naar een woonvorm in combinatie met zorg meer kansen op de woningmarkt te bieden.

Dit hoofdstuk richt zich op de doelgroepen starters, de primaire doelgroep en statushouders; in hoofdstuk 4 komt de doelgroep die behoefte heeft aan de combinatie wonen met zorg aan bod.

2.3 Prestatieafspraken

1. Meer inzicht voor woningzoekenden

Woningzoekenden hebben in het huidige woonruimteverdelingsysteem weinig inzicht in hun kansen op een huurwoning. Voor een deel wordt dit verklaard doordat Huis & Erf de toewijzingsregels per advertentie kan variëren. Huis & Erf wil woningzoekenden beter informeren over hun kansen door het woonruimteverdelingsysteem transparanter te maken. De benodigde aanpassingen voert ze uiterlijk één jaar na ondertekening van het woonconvenant door.

2. Informatievoorziening over woonruimteverdeling

Voor intern gebruik maakt Huis & Erf ieder jaar een rapportage over het woonruimteverdelingsysteem. Deze rapportage is ook interessant voor de gemeente,

omdat ze hiermee inzicht krijgt in de werking van het woonruimteverdelingsysteem.

Huis & Erf zegt toe dat ze ieder jaar een rapportage over de woonruimteverdeling naar de gemeente stuurt. In overleg bekijken beide partijen wat relevante beleidsinformatie is (bijvoorbeeld positie van aandachtsgroep van beleid, van starters, van ouderen) en of deze door het automatiseringssysteem kan worden geleverd.

3. Herhuisvesting

Bij sloop van huurwoningen van Huis & Erf krijgen de betrokken huurders voorrang bij het toewijzen van woningen. De corporatie wil voorkomen dat deze zogenaamde herhuisvestingskandidaten een te groot beslag leggen op de vrijkomende woningen, daarom zal dit gefaseerd gebeuren. Ze houdt hier rekening mee bij het maken van de planning voor sloop en vervangende nieuwbouw.

Verder biedt ze de betrokken huurders allerlei faciliteiten om snel te verhuizen. Deze faciliteiten zijn vastgelegd in de Regeling Wijkvernieuwing die de corporatie met de huurdersorganisatie heeft afgesloten. Huis & Erf biedt onder meer een verhuiskostenvergoeding, een terugkeergarantie en vergoeding voor zelfaangebrachte voorzieningen aan. Dit zal tenminste volgens de eisen van het BBSH gebeuren.

4. Statushouders

Naast de groep urgenten is er nog een groep die voorrang krijgt bij woningtoewijzing: statushouders. De gemeente heeft een taakstelling om statushouders te huisvesten en maakt hiervoor afspraken met alle verhuurders. Bij de huisvesting voor statushouders is het onderscheid te maken tussen het inhalen van de achterstand en de reguliere taakstelling.

Totdat de achterstand is ingelopen levert Huis & Erf twee woningen per maand. Daarnaast blijft Huis & Erf woningen aanbieden voor de reguliere taakstelling.

Een bijzondere positie nemen statushouders in die nu in het gebouw Lidwina wonen. Dit gebouw krijgt een andere bestemming met behoud van het monumentale karakter. Voor deze mensen treft de corporatie een aparte regeling voor herhuisvesting.

5. Behoud kernvoorraad

De gemeente en Huis & Erf streven ernaar ruim voldoende betaalbare woningen beschikbaar te houden voor de aandachtsgroep van beleid. Huis & Erf garandeert dat per 1 juli 2005 1.900 woningen betaalbaar zijn, dat wil zeggen dat ze een huurprijs hebben onder de eerste aftoppingsgrens van de huursubsidie (€ 466,48 prijspeil 1 juli 2004).

Momenteel behoren er ongeveer 700 woningen tot de goedkope sector (kwaliteitskortingsgrens huursubsidie, € 325,91 prijspeil 1 juli 2004). Na uitvoering van een gemeenschappelijk onderzoek (gemeente en Huis & Erf) naar de werkelijke behoefte wordt het aantal goedkope woningen vastgesteld dat Huis & Erf de komende vier jaar wil behouden. Dit gemeenschappelijke onderzoek wordt dit jaar uitgevoerd.

Volgens de Woonvisie conform het Woonwensenonderzoek 2003 en de notitie Strategisch Voorraadbeleid 2002 van Huis & Erf is een voorraad van 1.400 betaalbare huurwoningen voldoende voor het huisvesten van de aandachtsgroep van beleid. Rekening houdend met zogenaamde scheefheid is volgens de huidige behoefte een voorraad van 1.900 betaalbare woningen van de totale voorraad voldoende. Door strategisch te bouwen neemt de scheefheid enigszins af.

Voor de overige woningen in haar woningbezit is Huis & Erf vrij de huurprijs tot boven deze grens te verhogen, de woningen te verkopen of op een andere wijze te transformeren. Het woningbezit is nu te eenzijdig opgebouwd naar prijs; meer diversiteit en een evenwichtiger prijs-kwaliteitverhouding zijn gewenst. Op deze wijze kunnen ook huishoudens met een hoger inkomen die niet kunnen kopen, passend gehuisvest worden.

Op basis van een woningmarktanalyse maken de gemeente en woningcorporatie iedere vier jaar prestatieafspraken over de wenselijke omvang van de kernvoorraad (goedkope en betaalbare voorraad).

6. Woningen voormalig gemeentelijk woningbedrijf

Voor een deel van de woningvoorraad (de 169 woningen die voorheen deel uitmaakten van het gemeentelijk woningbedrijf) zijn afspraken vastgelegd in de 'verkoopovereenkomst bezit gemeentelijk woningbedrijf' (17 december 1999). Deze woningen moeten bereikbaar blijven voor de aandachtsgroep van beleid.

Diverse rapporten (zie voetnoot blz. 6) geven aan dat de woningen van slechte kwaliteit zijn. Huis & Erf gaat een deel van deze woningen op termijn slopen en op de vrijgekomen grond nieuwe woningen bouwen. Gemeente en corporatie zullen dan binnen het bestaande contract afspraken maken over de aanvangshuren van de toekomstige huurwoningen.

7. Nieuwbouwkooptoningen onder de € 200.000,-

De gemeente wijst nieuwbouwkooptoningen toe aan ingeschreven kandidaten. Nieuwbouwkooptoningen onder de € 200.000,- reserveert ze voor de volgende twee doelgroepen:

- mensen die niet zelfstandig wonen; dit zijn mensen die bij hun ouders of op kamers wonen;
- starters op de koopmarkt, dit zijn mensen die uit een huurwoning van Huis & Erf komen en belangstelling hebben om een woning te kopen.

8. Maatschappelijk Gebonden Eigendom

Van de starters is ongeveer 40% op zoek naar een koopwoning. Goedkope koopwoningen zijn echter schaars in Schijndel. Starters die op zoek zijn naar een koopwoning hebben meestal grote moeite om de financiering rond te krijgen. Om starters en starters op de koopmarkt meer kansen te bieden bij het kopen van een woning én om deze woningen te behouden voor deze doelgroep, worden de sociale koopwoningen voor starters die Huis & Erf bouwt in Maatschappelijk Gebonden Eigendom (MGE) gebouwd. Per project worden afspraken gemaakt over het aantal woningen dat in MGE gebouwd wordt.

9. Verkopen van huurwoningen

Door de aankoop van hun huurwoning krijgen huurders de kans om woningeigenaar te worden. Momenteel zijn er nog negentig woningen met een verkoopbestemming. Zittende huurders houden het recht om hun huurwoning te kopen, ook al hebben ze eerder aanbod afgeslagen. Bij mutaties biedt Huis & Erf deze opnieuw te koop aan.

2.4 Meetpunten

- Rapportages uit woonruimteverdelingsysteem (slagingskansen, wachttijden, reacties etc.) (Huis & Erf)
- Aantal gehuisveste statushouders (Huis & Erf)
- Aantal verkochte huurwoningen (Huis & Erf)
- Aantal herhuisvestingskandidaten (Huis & Erf)
- Ontwikkeling van de kernvoorraad (Huis & Erf)
- Cijfers over woningen voormalige gemeentelijke woningbedrijf (Huis & Erf)
- Cijfers over toewijzing van goedkope koopwoningen in de nieuwbouw (gemeente)
- Gegevens afkomstig uit de Woningmarktmonitor (gemeente)

Voetnoot

Rapportage Bouwtechnisch vooronderzoek voormalige gemeentewoningen, A. van Laarhoven, april 2000.

Bouwfysische advieswerkzaamheden in het kader van de woningverbetering van het project "169 woningen te Schijndel", Van de Laar PHYSICON, juni 2000.

Advies mbt 169 woningen GWB, Woonbond, februari 2001.

Bouwfysisch cq bouwtechnisch onderzoek voormalige gemeentewoningen te Schijndel, Couberg-Huygen, mei 2001.

3 NIEUWBOUW EN RENOVATIE

3.1 Inleiding

Nieuwbouw is een instrument om te sturen op de woningmarkt. In Schijndel gaat het om relatief grote aantallen. Nieuwbouw gaat in sommige gevallen gepaard met de sloop van woningen die minder goed in de markt liggen. Een tweede instrument om het aanbod te veranderen is het renoveren van bestaande woningen. Er staan in Schijndel weinig plannen voor ingrijpende en groot-schalige renovatie op stapel.

In het woningbouwprogramma 2005-2008 wordt aangegeven dat er in die periode ruimte is om 665 nieuwbouwwoningen te realiseren. In dit aantal zijn niet de woningen meegenomen die in het kader van ruimte-voor-ruimte gebouwd kunnen worden. Vormen van groepswonen die structureel bestemd zijn voor mensen die intensieve zorg nodig hebben, tellen niet mee in het aantal woningen dat in een gemeente gebouwd mag worden. In het woningbouwprogramma staan momenteel 858 nieuwe woningen ingepland in de periode 2005-2008. De gemeente heeft in haar Grondnota Huis & Erf als eerste organisatie aangewezen om goedkope koopwoningen en sociale huurwoningen in Schijndel te realiseren.

3.2 Opgaven

De gemeente wil in de eerste plaats woningen bouwen die een aanvulling vormen op het bestaande aanbod. Op die manier komen er woningen op de markt die interessant zijn voor mensen die willen doorstromen. Concreet gaat het om woningen voor senioren en kleine huishoudens en om eengezinswoningen in het middensegment (€ 200.000,- tot € 300.000,-). De verwachting is dat door deze verdeling de doorstroming in de bestaande woningvoorraad zal toenemen.

Deze beleidslijn leidt indirect tot het vergroten van de woonmogelijkheden voor huishoudens uit de aandachtsgroep, waaronder starters die aangewezen zijn op de huursector. In de woonvisie is geconstateerd dat er in principe voldoende goedkope huurwoningen voor de aandachtsgroep aanwezig zijn. Het probleem is echter dat deze bezet worden door mensen die een duurdere woning kunnen betalen, maar vanwege het beperkte aanbod van geschikte woningen niet verhuizen. Enige mate van 'scheefwonen' is gewenst in verband met een gedifferentieerde wijkopbouw. Op de wachtlijst staan verder vrij veel woningzoekenden met een inkomen dat hoger ligt dan de inkomensnormen voor de doelgroep. Ook deze mensen dingen mee naar de goedkope huurwoningen die op de markt komen. In Schijndel vinden ze namelijk nauwelijks dure huurwoningen.

De Woonvisie Schijndel 2004-2008 geeft de volgende richtinggevende percentages voor de woningbouwprogramma's van de gemeente:

Type woning	Percentage
Huurwoningen	
• Woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens (huurprijs onder € 466,- ¹)	20%
• Wonen met zorg (huurprijs onder € 466,-)	10%
• Duurdere woningen voor senioren (appartementen en grondgebonden en huurprijs boven € 466,-)	15%
<i>Subtotaal huurwoningen</i>	45%
Koopwoningen	
• Woningen voor starters (koopprijs tot € 200.000,-)	10%
• Eengezinswoningen en seniorenwoningen in het middensegment, koopprijs € 200.000,- tot € 300.000,-, waarbij het zwaartepunt ligt bij woningen rond € 200.000,-	35%
• Vrijstaande en geschakelde woningen, koopprijs boven € 300.000,-; bij voorkeur zelfbouw	10%
<i>Subtotaal koopwoningen</i>	55%

Van het woningbouwprogramma is 40% bestemd voor betaalbare koop- en huurwoningen:

- 20% voor woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens;
- 10% voor wonen met zorg;
- 10% voor betaalbare koopwoningen.

Deze percentages heeft de gemeente verder uitgewerkt in het Woningbouwprogramma 2005-2008. Hierin worden alle bouwplannen benoemd. Als alle bouwplannen doorgaan, zijn er echter 193 woningen te veel gepland. De gemeente kijkt per jaar of de planning gehaald wordt. Als projecten later worden gestart of niet doorgaan, zijn er nog voldoende projecten om toch de kwantitatieve opgave te halen. Als de planning wel wordt gehaald, zullen er projecten moeten doorschuiven in de tijd.

3.3 Prestatieafspraken

1. Onderzoek achterblijvende bouwproductie

De productiecijfers van nieuwbouwwoningen blijven in Schijndel achter bij de streefaantallen die in de bouwprogramma's van de gemeente en provincie zijn opgenomen. De gemeente gaat onderzoeken wat de achterliggende oorzaken van de achterblijvende bouwproductie zijn. Ze formeert hiervoor een projectgroep, waaraan ook deskundigen van Huis & Erf kunnen deelnemen.

Als vervolg op deze analyse zal deze projectgroep oplossingen moeten aandragen om de bouwproductie op het gewenste niveau te brengen. Hierbij moet ze nadrukkelijk kijken naar het stroomlijnen en versnellen van procedures (zo veel mogelijk voorkomen van artikel 19-procedures). Bijvoorbeeld één aanspreekpunt per project bij de gemeente en Huis & Erf.

¹ Dit is de aftoppingsgrens bij één- en tweepersoonshuishoudens volgens het huursubsidieschema 2004-2005.

2. Financiering van de woningbouw

In de woonvisie hebben de partijen de ambitie hoog gelegd met betrekking tot het realiseren van het aantal goedkope koopwoningen en sociale huurwoningen. Deze ambitie vraagt om grote financiële investeringen. De financiering wordt per project besproken.

3. Bouw van betaalbare huurwoningen

Huis & Erf bouwt tweederde van de huurwoningen, die genoemd zijn in de gezamenlijk opgestelde woonvisie, in de betaalbare huursector (woningen met een huurprijs onder de € 466. Op projectbasis worden aparte afspraken over de financiering gemaakt.

4. Bouw van koopwoningen in het middensegment

Gemeente en Huis & Erf gaan nadere afspraken maken over het aantal koopwoningen dat de corporatie in het middensegment gaat bouwen. Beide partijen vinden het namelijk belangrijk dat er zo veel mogelijk gemengde projecten worden gebouwd, zodat de betreffende buurt een gevarieerde woningvoorraad krijgt.

5. Wonen met zorg

De gemeente en Huis & Erf willen dat mensen met een zorgvraag (bijvoorbeeld ouderen en mensen met een lichamelijke en geestelijke beperking) zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen. Daarvoor reserveren zij 10% van de nieuwbouwwoningen; deze worden in de speciale categorie 'wonen met zorg' gebouwd en krijgen een huurprijs onder de zogenaamde aftoppingsgrens (2005: € 466,-).

6. Energiebesparing bij nieuwbouw en renovatie

Huis & Erf en de gemeente streven bij nieuwbouw en renovatie naar het doorvoeren van energiebesparende maatregelen. Zij onderzoeken beide in hoeverre ze deel kunnen nemen aan het energieconvenant dat momenteel in het stadsgewest Den Bosch wordt opgezet.

7. Afstemmen investeringen in bestaande wijken

Huis & Erf gaat de komende jaren in bestaande wijken herstructureringsprojecten uitvoeren en is daarbij bereid in de openbare ruimte te investeren als dat past in het leefbaarheidbeleid (prestatieveld BBSH). Ze vindt het wenselijk wanneer de gemeente op deze locaties tegelijk de openbare ruimte aanpakt. De gemeente is bereid haar meerjarenbegroting voor openbare werken af te stemmen op de plannen van Huis & Erf. Ieder jaar bespreekt ze daarom deze planning met Huis & Erf.

8. Achtervangovereenkomst met het WSW

Voor de financiering van woningbouwprojecten kan Huis & Erf via het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) toegang krijgen tot de kapitaalmarkt en leningen afsluiten tegen zo laag mogelijke kosten. Het WSW staat borg voor deze leningen. Gemeenten en Rijk nemen de achtervangpositie in van het WSW. Zij garanderen dat het WSW altijd voldoende vermogen heeft om aanspraken van financiers te kunnen opvangen. De gemeentelijke achtervang wordt per gemeente vastgelegd in een overeenkomst met het WSW.

De gemeente Schijndel is bereid mee te werken aan een ongelimiteerde achtervangovereenkomst met het WSW. In ruil daarvoor biedt Huis & Erf ieder jaar aan de gemeente inzicht in haar financiële positie en financieringsbehoefte.

3.4 Meetpunten

- Aantal, type en prijsklasse huurwoningen gebouwd door Huis & Erf in relatie tot de planning in het meerjarenprogramma woningbouw (gemeente).
- Aantal, type en prijsklasse koopwoningen gebouwd door Huis & Erf in relatie tot de planning in het meerjarenprogramma woningbouw (gemeente).
- Jaarrekening Huis & Erf
- Jaarrekening gemeente

4 BEVORDEREN VAN WONEN EN ZORG OP MAAT

4.1 Inleiding

Vergrijzing en ontgroening nemen in het hele land gestaag toe. Het aantal ouderen stijgt sterk en ze bereiken ook een hogere leeftijd. Bovendien stimuleert de overheid door extramuralisering van de zorg dat ouderen zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen in de eigen leefomgeving.

Een andere aandachtsgroep is de groep lichamelijk en verstandelijk gehandicapt, die minder in staat is om zelfstandig aan woonruimte te komen. Ook hier is een ontwikkeling gaande in de zorg om zo veel mogelijk deelname aan het 'gewone' maatschappelijke leven te stimuleren. Dit heeft een verschuiving tot gevolg: van instellingsverblijf naar zo zelfstandig mogelijk met zorg op maat in de wijk.

Hiermee komt het accent steeds meer te liggen op aanpassing van woningen, levensloopbestendige nieuwbouw en combinaties van wonen-zorg en dienstverlening. Ook hebben vergrijzing, ontgroening en het langer zelfstandig wonen consequenties voor de (inrichting van de) woonomgeving, het soort en de bereikbaarheid van voorzieningen, verkeer en vervoer en een aantal sociaal-culturele opgaven.

4.2 Opgaven

Het standpunt om inwoners van Schijndel die geconfronteerd worden met welke lichamelijke, geestelijke of verstandelijke beperking dan ook zo lang mogelijk in de gelegenheid te stellen om de eigen zelfstandigheid en regie over het eigen leven te behouden, wordt gedeeld door de gemeente Schijndel, Huis & Erf en zorg- en welzijnsaanbieders.

Om het mogelijk te maken dat inwoners zo lang mogelijk in de eigen woning, dan wel in de eigen sociale omgeving kunnen blijven wonen, zijn partijen overeengekomen zich in te zetten voor het realiseren van drie woonservicezones in de gemeente Schijndel: Noord, Centrum en Zuid. De gemeente en Huis & Erf hebben de intentieovereenkomst 'Wonen met zorg en welzijn' ondertekend waarin alle partijen elkaar toe hebben gezegd om al het redelijke in het werk te stellen om drie woonservicezones in Schijndel te realiseren.

Mensen die lichamelijke beperkingen hebben, kunnen een beroep doen op de gemeente om hun woning door middel van de Wet Voorzieningen Gehandicapt (gedeeltelijk) aan te laten passen. Huis & Erf voert deze werkzaamheden uit, ook voor particulieren.

In de woonvisie is aangegeven dat niet alle woningen aan het keurmerk Woonkeur hoeven te voldoen. De volgende typen woningen worden wel getoetst aan de eisen van Woonkeur: nieuwbouwprojecten in de huursector (die altijd geschikt moeten zijn voor ouderen) en seniorenwoningen in de koopsector.

4.3 Prestatieafspraken

1. Doen: wonen met zorg en welzijn!

De gemeente en Huis & Erf participeren met andere partijen (zoals zorg- en welzijnsinstellingen) in het project 'Doen: wonen met zorg en welzijn!'. Doel is te komen tot de implementatie van woonservicezones. De gezamenlijke partijen streven ernaar om de eerste woonservicezone in Noord te realiseren.

2. Openbare ruimte

Voor de openbare ruimte van buurten met een grote concentratie van oudere bewoners stelt de gemeente in samenspraak met bewoners en Huis & Erf specifieke eisen aan de inrichting en het beheer. In overleg met daar wonende groepen zorgbehoevenden gaat de gemeente na hoe de openbare ruimte veiliger en toegankelijker kan worden gemaakt en treft de maatregelen die haalbaar zijn.

3. Toegankelijkheid

Huis & Erf is verantwoordelijk voor de toegankelijkheid van de algemene ruimten in complexen. Voor bestaande complexen kan de gemeente een bijdrage leveren uit het WVG-budget voor de voorzieningen in de algemene ruimte.

4. Voorlichting en promotie

Alle partijen promoten actief projecten die tot doel hebben woningen geschikter te maken om langer zelfstandig te wonen.

5. WVG-woningen

Gemeente en Huis & Erf passen de WVG-verordening aan aan de in de praktijk geldende regelgeving. Indien een woning vrijkomt die met WVG subsidie geschikt is gemaakt voor een woningzoekende met een lichamelijke beperking, wordt na intern overleg bij Huis & Erf, in overleg met Wegwijs een kandidaat gezocht. De gemeente financiert de leegstand indien deze langdurig is.

4.4 Meetpunten

- Aantal huurwoningen van Huis & Erf waarin voorzieningen met WVG-subsidie zijn aangebracht (gemeente).
- Aantal complexen waarin voorzieningen in de algemene ruimten zijn aangebracht met WVG-subsidie (Huis & Erf).
- Voortgang in de ontwikkeling van de woonservicezone in Schijndel-Noord (Huis & Erf en gemeente).
- Investerings die de openbare ruimte toegankelijker hebben gemaakt voor ouderen en gehandicapten (gemeente en Huis & Erf).

5 LEEFBAARHEID IN DE WIJKEN

5.1 Inleiding

De zorg voor een goede woon- en leefomgeving in nieuwe, maar vooral ook in de bestaande wijken en de kern Wijbosch is een belangrijk onderwerp voor het woonbeleid. De gemeente Schijndel kent diverse wijken en één kerkdorp, met elk een eigen karakter.

Buurtbeheer en leefbaarheid hebben alles te maken met de kwaliteit van de woning en het 'welbevinden' van de bewoners in de wijk. Dit is een terrein waarop de werkzaamheden van de woningcorporatie en die van andere sectoren, zoals het welzijnswerk en groenbeheer, elkaar nadrukkelijk raken.

5.2 Opgaven

De gemeente Schijndel en Huis & Erf willen dat alle inwoners zich prettig voelen in de eigen woonomgeving. Iedere wijk of kern moet tenminste bij een deel van de inwoners in de smaak vallen. Deze cijfers zijn onder meer uit een leefbaarheidsmonitor en uit andere signalen in de wijk te destilleren. De gemeente onderzoekt momenteel de mogelijkheden tot de ontwikkeling van een leefbaarheidsmonitor; momenteel loopt er een pilot.

Om de leefbaarheid te verbeteren is het noodzakelijk dat de gemeente intensief gaat samenwerken met andere organisaties die een rol spelen in het sociaal en fysiek beheer van de wijk. Vanzelfsprekend is Huis & Erf een belangrijke partner, naast welzijnsorganisaties, politie en bewoners. Een opgave is om die samenwerking de komende jaren meer gestalte te geven.

5.3 Prestatieafspraken

1. Platform woon- en leefomgeving

Dit platform komt momenteel drie keer per jaar bijeen en bespreekt uiteenlopende zaken op het gebied van de openbare ruimte. Deelnemers aan dit platform zijn onder andere gemeente, Huis & Erf en wijkraden. Er wordt nog gezocht naar een andere, meer directe vorm van overleg voeren over dit thema.

2. Actieve bewoners

Bij leefbaarheids- en wijkbeheerprojecten nodigen gemeente en Huis & Erf bewoners actief uit een bijdrage te leveren.

3. Netwerk bestrijden woonoverlast

Gemeente en Huis & Erf werken momenteel aan een gezamenlijke aanpak voor woonoverlast. Op welke wijze dit precies georganiseerd gaat worden, wordt op dit moment nog onderzocht, er wordt zoveel mogelijk aangesloten bij bestaande overlegsituaties. Eén van de thema's is de onderlinge informatievoorziening. Medewerkers van Wegwijs van de gemeente, ISD en corporatiemedewerkers

geven elkaar signalen door over huishoudens waar ze problemen vermoeden of hebben waargenomen. Doel hiervan is om bijtijds deze huishoudens de nodige hulp te bieden of aan te spreken.

4. Wijkbeheer

De gemeente, Huis & Erf en eventuele derden maken gezamenlijk afspraken over (wijk)beheer. De gemeente Schijndel is vanuit haar verantwoordelijkheid trekker in het maken van beheerafspraken en is verantwoordelijk voor het afstemmen en intensiveren van werkzaamheden voor (groen)beheer. In het kader van leefbaarheid (prestatieveld BBSH) investeert Huis & Erf in de openbare ruimte als dit past in het leefbaarheidbeleid. Onlangs hebben gemeente en Huis & Erf een convenant gesloten tegen hennepkwekerijen.

5. Planning en informatie openbare ruimte

Op het gebied van de openbare ruimte geeft de gemeente (afdeling Weg en Waterbouw) Huis & Erf tijdig en minstens eenmaal per jaar de planning door. Op deze manier kunnen gemeente en Huis & Erf hun werkzaamheden beter afstemmen. Hiervoor wordt bij elke organisatie een medewerker verantwoordelijk gesteld voor het onderhouden van het contact.

5.4 Meetpunten

- Aantal gevallen van woonoverlast dat gezamenlijk is onderkend en zo mogelijk aangepakt.

6 TUSSENTIJDSE EVALUATIE EN INFORMATIEVOORZIENING

6.1 Inleiding

Samenwerking en onderlinge informatievoorziening zijn twee aspecten die nauw met elkaar verbonden zijn. Bij samenwerking gaat het om de vraag tot welke rolverdeling de gemeente en woningcorporatie willen komen.

Partijen hechten veel waarde aan het uitwisselen van informatie. Deze informatie is nodig om beleid te kunnen ontwikkelen en bij te kunnen stellen. Ook willen partijen weten wat de effecten van de prestatieafspraken zijn. Uitgangspunt is om met zo weinig mogelijk informatie zo veel mogelijk te weten. Voor dat doel zijn er voor ieder thema meetpunten overeengekomen.

6.2 Volkshuisvestelijk overleg

Er vindt elke zes weken een volkshuisvestelijk overleg plaats tussen de directeur en een beleidsmedewerker beleid en strategie van Huis & Erf en de wethouder volkshuisvesting en een beleidsmedewerker volkshuisvesting van de gemeente Schijndel.

De prestatieafspraken in het Woonconvenant Schijndel worden jaarlijks geëvalueerd in het volkshuisvestelijk overleg van maart. Tijdens dat overleg kunnen afspraken worden bijgesteld. Indien nodig worden de bijstellingen vastgesteld in het College van B&W en bij het bestuur van Huis & Erf.

Eén keer per jaar worden de cijfers verzameld die de partijen elkaar overleggen in het kader van de afspraken die gemaakt zijn in het woonconvenant. Deze bijeenkomst wordt voorbereid door de beleidsmedewerker beleid en strategie van Huis & Erf en de beleidsmedewerker volkshuisvesting van de gemeente. Zij verzamelen de cijfers in januari voor het reguliere overleg in maart. De cijfers die in ieder hoofdstuk worden genoemd onder de meetpunten nemen ze als vertrekpunt. Zo veel mogelijk worden de cijfers van het afgesloten jaar verzameld.

Om inzicht te houden in algemene ontwikkelingen op de woningmarkt van de regio, doet de gemeente mee aan de jaarlijkse Woningmarktmonitor. Eenmaal per vier jaar is dit een Woonwensenonderzoek. Beide worden in regionaal verband uitgevoerd.

6.3 Meningsverschillen

Huis & Erf en gemeente verbinden zich voor een periode van vier jaar aan deze overeenkomst. Beide partijen hebben groot vertrouwen in het succes van deze samenwerking. Toch is het mogelijk dat er de komende vier jaar over cruciale punten een verschil van mening ontstaat. In die gevallen streven ze ernaar om daar in goed overleg uit te komen. Lukt dat niet, dan schakelen ze een onafhan-

kelijk, voor beide partijen acceptabel persoon in die een bemiddelende rol kan spelen.

Bijlage 1 Begrippenlijst

Aandachtsgroep van beleid

Deze groep wordt ook wel de primaire doelgroep van beleid genoemd. Het inkomen is hierbij het maatgevende criterium. De primaire doelgroep wordt ingedeeld naar omvang van het huishouden (eenpersoons en meerpersoons) en leeftijd (jonger of ouder dan 65 jaar). Bij iedere categorie wordt het maximaal belastbaar jaarinkomen als grens gehanteerd. De inkomensgrenzen worden jaarlijks op aangeven van het Ministerie van VROM aangepast.

Goedkope en bereikbare huurwoningen

De afbakening van goedkope en bereikbare huurwoningen vindt plaats conform landelijke grenzen. De indeling volgt uit het BBSH. Voor de grenzen is een koppeling gemaakt tussen het BBSH en de Huursubsidiewet. De grenzen voor de (maximale) huurprijzen worden jaarlijks herzien, conform de landelijke wijzigingen in de Huursubsidiewet. Er is onderscheid naar 'goedkope woningen' (woningen met een huurprijs onder de kwaliteitskortingsgrens), 'bereikbare woningen' (met een huurprijs onder de aftoppingsgrens voor één- en tweepersoonshuishoudens en voor drie- en meerpersoonshuishoudens); en 'dure huurwoningen' (woningen met een huurprijs boven de aftoppingsgrens en tot de maximale huursubsidiegrens).

Kernvoorraad

De goedkope en bereikbare voorraad, met andere woorden: alle woningen waarvan de huur beneden de hoogste aftoppingsgrens ligt (€ 466,- prijspeil juli 2004-2005). Omdat bij de definities hiervan de relatie ligt met de Huursubsidiewet, wordt bij de huur steeds uitgegaan van de subsidiabele huur.

Primaire doelgroep

Zie 'aandachtsgroep van beleid'.

Scheef wonen

Scheef wonen/scheefheid betekent dat het huishoudeninkomen niet in reële verhouding staat tot de woonlasten. Er wordt onderscheid gemaakt tussen goedkope scheefheid en dure scheefheid. In het 'woonwensenonderzoek 2003 gemeente Schijndel' wordt gesproken over goedkope scheefheid als huishoudens in een huis wonen tot € 307,- bij een inkomen boven € 1.500,-, of in een huis tussen € 307,- en € 440,- bij een inkomen boven € 1.750,-. Dure scheefheid betreft huishoudens uit de aandachtsgroep in een woning duurder dan € 440,- (bij 1 of 2 personen) of € 471,- (bij meer personen).

Starter

Personen die niet over een zelfstandige woning beschikken (bijvoorbeeld nog thuiswonend bij ouders of wonend in een studentenhuis).

Starter op de koopmarkt

Mensen die uit een huurwoning komen en belangstelling hebben om een woning te kopen.

Weerstandsvermogen

Het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) beoordeelt namens het ministerie van VROM de financiële positie van de corporaties. Voor elke corporatie stelt het CFV een risicoprofiel op. Op basis hiervan bepaalt het CFV het minimaal benodigd weerstandsvermogen. De belangrijkste componenten van het weerstandsvermogen zijn de volgende:

- eigen vermogen
- +/+ voorziening onderhoud
- +/+ verschil tussen bedrijfswaarde van de woningcomplexen en de waardering na toepassing van de minimumwaarderingsregel op complexniveau;
- -/- algemene correctie wegens onzekerheid.

Woonkeur

Breed consumentenkeurmerk voor nieuwbouwwoningen en is samengesteld uit de vier meest bekende eisenpakketten voor nieuwbouw: Seniorenlabel, Politie-keurmerk Veilig Wonen, VAC-Kwaliteitswijzer en het Handboek voor Toegankelijkheid.

WVG

Wet Voorzieningen Gehandicapten. In deze wet is de zorgplicht van de gemeente voor voorzieningen op het terrein wonen en het zich binnen en buiten de woning verplaatsen van mensen met een handicap verankerd.

WVG-woningen

Woningen die zijn aangepast voor bewoning door mensen met een handicap met middelen uit het gemeentelijk budget voor de Wet Voorzieningen Gehandicapten.