

Prestatieafspraken 2021-2022

**MaasWonen,
Stichting Huurdersbelangen MaasWonen (SHMW)
Gemeente Barendrecht**

Prestatieafspraken 2021-2022

MaasWonen, Stichting Huurdersbelangen MaasWonen (SHMW) en de gemeente Barendrecht

Partijen:

- MaasWonen, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de directeur-bestuurder de heer R.H.A. de Boer
- Gemeente Barendrecht, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de wethouder Economische zaken, wonen en monumentenzorg de heer A. Proos
- SHMW, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de secretaris, de heer F.H. Helleman.

Overwegende dat:

- De gemeente Barendrecht, MaasWonen en de SHMW elkaar in de uitvoering van het woonbeleid blijvend als belangrijke partners zien, allen vanuit hun eigen maatschappelijke rol;
- MaasWonen hiertoe een bod heeft uitgebracht zoals toegevoegd in de bijlage bij deze Prestatieafspraken;
- De gemeente en MaasWonen behoefte hebben aan een gezamenlijk handelingskader: Prestatieafspraken zijn geen doel, maar een middel om samen te werken in de uitvoering van het woonbeleid en elkaars maatschappelijke activiteiten op elkaar af te stemmen;
- De stem van de huurder is belangrijk. Dat is vastgelegd in de Woningwet. Daarom is de SHMW betrokken bij het tot stand komen van deze afspraken;
- MaasWonen een financieel gezonde organisatie is;
- De gemeente met deze afspraken geen afbreuk doet aan haar publiekrechtelijke taken en plichten en deze onverminderd uit zal voeren;
- Prestatieafspraken met een integraal karakter het beste aansluiten bij de diversiteit van de Barendrechtse woonopgaven en tevens een betere afweging tussen woonopgaven mogelijk maakt.

Komen het volgende overeen:

Artikel 1. Doelstelling

1. Partijen dragen naar redelijkheid bij aan de uitvoering van de gemeentelijke woonvisie en stemmen dit graag met elkaar af.

Artikel 2. Inhoudelijke afspraken:

1. In de bijlagen van deze prestatieafspraken zijn de afspraken tussen partijen opgenomen
2. Bijlage 1: Prestatieafspraken 2021 en 2022, maakt onlosmakelijk deel uit van de prestatie afspraken.

Artikel 3. Gewijzigde omstandigheden

1. Behoudens bijzondere omstandigheden hanteren de partijen de bijgevoegde afspraken.
2. Ingeval er sprake is van een omstandigheid die partijen niet hebben voorzien, treden zij in overleg om in de geest van de gemaakte afspraken, een redelijk alternatief overeen te komen.

Artikel 4. Kaders van de prestatieafspraken

1. De onderstaande genoemde documenten zijn relevant voor de uitleg van de prestatieafspraken:
 - Woonvisie Barendrecht 2016 – 2025
 - Regioakkoord nieuwe woningmarktafspraken regio Rotterdam 2018 - 2030

Artikel 5. Monitoring

1. Partijen monitoren gedurende de looptijd de uitvoering van de inspanningen/afspraken zoals bedoeld in artikel 2. Dit kan aanleiding zijn afspraken te actualiseren.
2. Over de mogelijkheid van een tussentijdse evaluatie van de inspanningen zoals geformuleerd in deze prestatieafspraken maken partijen indien daartoe aanleiding bestaat nadere afspraken.

Artikel 6. Geschillen

1. Partijen spannen zich in eventuele geschillen omtrent de uitvoering van dit convenant altijd in goed onderling overleg op te lossen.
2. In geval dit niet mogelijk is treden partijen in overleg op welke wijze het geschil beslecht zal moeten worden.

Artikel 7. Looptijd, herijking en varia

1. Deze prestatieafspraken zijn gesloten voor bepaalde duur. De prestatieafspraken treden in werking op 1 januari 2021 en lopen tot en met 31 december 2022.
2. De overeenkomst kan worden aangehaald als "Prestatieafspraken Barendrecht 2021-2022".

Aldus overeengekomen te Barendrecht op 1 december 2020 en in drievoud opgesteld,

De heer R.H.A. de Boer

MaasWonen

De heer F.H. Helleman

Secretaris Stichting Huurdersbelangen MaasWonen (SHMW)

De heer A. Proos

Gemeente Barendrecht

BIJLAGE 1: PRESTATIEAFSPRAKEN 2021-2022

Bijlage als bedoeld in artikel 2 van de prestatieafspraken.

De partijen spreken af:

A. Hoofddoel: realiseren aantrekkelijke woonmilieus

Omvang en gewenste ontwikkeling woningvoorraad

1. MaasWonen heeft momenteel geen projecten in ontwikkeling in Barendrecht. In de komende jaren zou Wonen zich graag samen met de gemeente Barendrecht willen oriënteren op mogelijke locaties waar op de middellange termijn woningen voor de doelgroep ouderen kunnen worden gerealiseerd en daarbij tevens haar expertise op het gebied van ouderenhuisvesting en de combinatie met zorg en welzijn willen inzetten voor de gemeente Barendrecht. De Woonvisie Barendrecht biedt hiervoor ruime aanknopingspunten:

Uit Woonvisie Barendrecht 2016 – 2025:

Ouderen

De groep ouderen is 55+ jaar en bestaat uit bijna 13.000 personen (27% van de totale bevolking). Binnen deze groep is onderscheid te maken tussen bijna 9.900 ouderen (21% van de totale bevolking) van 55 tot en met 74 jaar waarbij veelal (nog) geen sprake is van lichamelijke beperkingen en ruim 3.000 ouderen (6% van de totale bevolking) in de groep 75+ jaar waarbij de kans op ernstigere lichamelijke beperkingen duidelijk groter is. Ouderen vormen met name één- en tweepersoonshuishoudens en zijn vrijwel gelijk verdeeld over de verschillende inkomensgroepen. *Van alle inwoners die uit Barendrecht verhuizen, is slechts circa 11% 55+ jaar. Er verhuizen ruim drie keer zo weinig ouderen als dat er jongeren verhuizen en dat terwijl de groep ouderen juist bijna drie keer zo groot is.* Ook van deze groep verhuist met name het jongere deel en wederom vooral naar Rotterdam. Er vestigen zich ongeveer evenveel ouderen (met name vanuit Rotterdam) waardoor het aantal ongeveer gelijk blijft. *Ondanks dat de slaagkans voor ouderen in alle regiogemeenten het hoogst is, hebben Barendrechtse ouderen de laagste slaagkans van alle regiogemeenten.* Volgens het Woonkwaliteitonderzoek onder senioren in Barendrecht 2010 geeft ruim 50% van de ouderen aan in de huidige woning te willen blijven wonen. *Van de verhuisgeneigde ouderen wenst bijna 50% een levensloopbestendige meergezinswoning in een gebouw tot vijf lagen en ook bijna 50% wil dat binnen een straal van 800 meter winkels zijn gesitueerd. Ruim 60% van de ouderen heeft voorkeur voor een huurwoning en dit moet minimaal een 3-kamerwoning zijn.* Volgens het rapport *Wonen met zorg in de stadsregio Rotterdam 2015* neemt de groep 65+ jaar in de periode 2015 tot 2025 toe van circa 15% tot 20%. Volgens het CBS bereikt de vergrijzing rond 2040 het hoogtepunt. Daarna daalt de vergrijzing echter nauwelijks waardoor er sprake is van structurele vergrijzing.

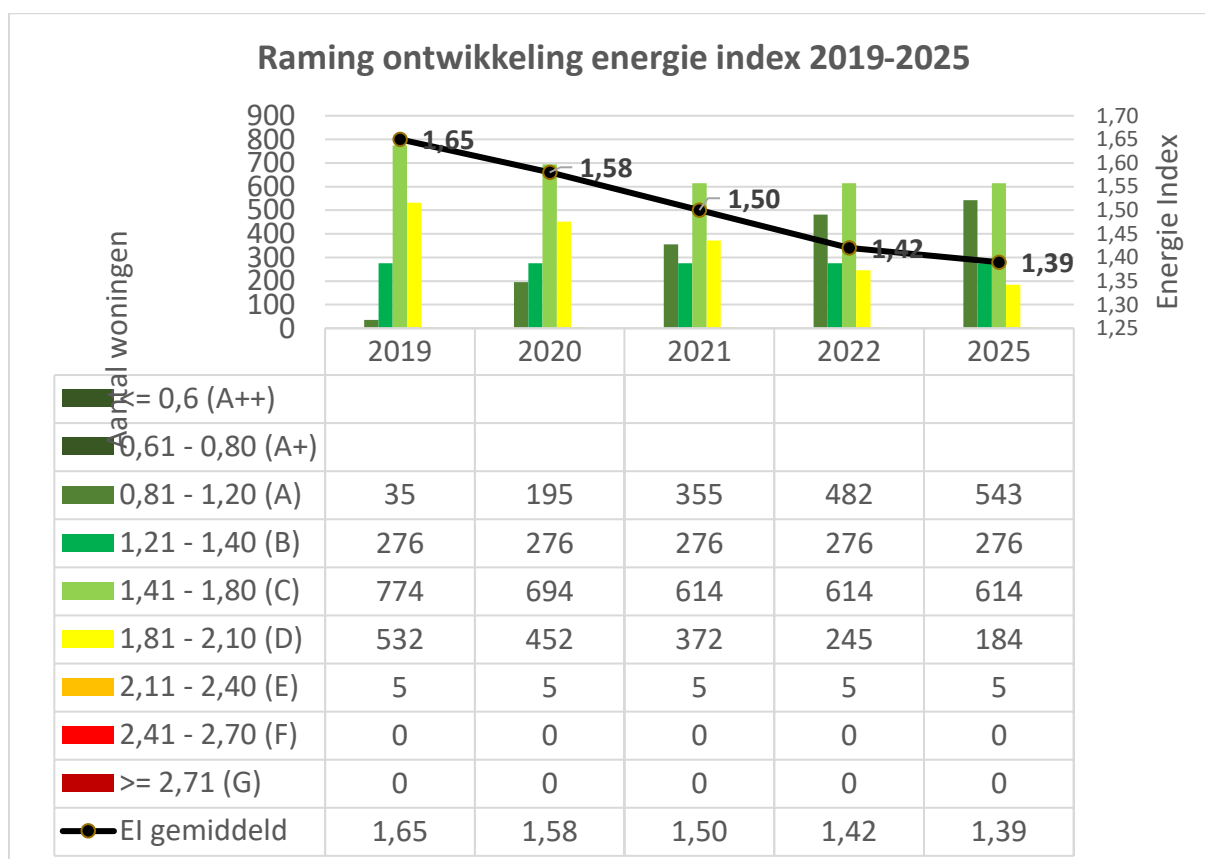
MaasWonen wil zich daarom graag samen met de gemeente Barendrecht oriënteren op mogelijke locaties voor het op de middellange termijn (niet voor 2025) ontwikkelen van levensloopbestendige meergezinswoningen, zo mogelijk in de buurt van voorzieningen.

B. Hoofddoel: woningvoorraad met toekomstwaarde

Realiseren van een energiezuinige woningvoorraad

- In 2030 wil MaasWonen gemiddeld over haar gehele bezit het label A realiseren.
- In de jaren tot 2025 wil MaasWonen gemiddeld over haar hele bezit tot label B te komen. Het bezit van MaasWonen in Barendrecht, 30 woningen aan de Reling in de wijk Carnisselande, is relatief nieuw en heeft daarom al een 'groen' energielabel. MaasWonen zal daarom eerst in haar relatief oudere bezit in Rotterdam investeren in het verbeteren van de Energie Index.
- Daarnaast draagt MaasWonen bij aan duurzaamheid en het beperken van energie-armoede door voorlichting aan bewoners te (laten) geven over energiebesparing.

De ontwikkeling van de EI is opgenomen in onderstaande tabel:



Groen, klimaat en circulair

- Aan de vergroening van Barendrecht kan onder meer bijgedragen worden door:
 - Indien dit financieel is in te passen in het investeringsprogramma van MaasWonen dan groene en/of multifunctionele daken (combinaties van groen, blauw, zonne-energie en toegankelijkheid) in de onderhoudsprogramma's van de daken meenemen.
 - Voor de 30 woningen van MaasWonen aan de Reling zijn recent (eind 2019), via de Vereniging van Eigenaren aldaar, zonnepanelen geïnstalleerd op het dak van het gebouw. De opgewekte stroom wordt gebruikt ten behoeve van het van stroom voorzien van de algemene ruimten en voorzieningen.

- MaasWonen wil tevens aandacht besteden aan klimaatadaptieve woningen, waardoor de nadelige gevolgen van hittestress op de gezondheid van de kwetsbare bewoners worden teruggedrongen. Hierbij kan gedacht worden aan voldoende schaduw op de gevel bij nieuwbouw en in de buitenruimte.

C. Hoofddoel: basis op orde

Beschikbaarheid en betaalbaarheid

Beschikbaarheid

6. MaasWonen verwacht in 2021 en 2022 de onderstaande aantallen woningen beschikbaar te hebben, waarbij de mutatiegraad uiteindelijk het aantal vrijkomende woningen per jaar zal bepalen. Het aantal mutaties per jaar levert zeer geringe aantallen aangeboden woningen op; 1 a 2 woningen per jaar. Gezien de zeer geringe aantallen handhaaft MaasWonen haar huidige huurbeleid:

Huurprijsklasse	Verwachting 2021	Verwachting 2022
< kwaliteitskortingsgrens	0	0
< 2 ^e aftoppingsgrens	0	0
< liberalisatiegrens	Van 30 won.; 1 a 2 won. beschikbaar	Van 30 won.; 1 a 2 won. beschikbaar
> liberalisatiegrens	0	0

7. MaasWonen heeft geen voornemens tot het afstoten / verkopen van bezit in de gemeente Barendrecht

Betaalbaarheid

8. MaasWonen behoudt de 30 huurwoningen aan de Reling (Carnisselande) voor de sociale huursector. Er zal geen sprake zijn van geliberaliseerde verhuur in dit woongebouw. Daarnaast heeft MaasWonen nog een bedrijfsruimte als verhuureenheid in bezit in Barendrecht. Het verhuren van deze ruimte aan het Middeldijkerplein (ook Carnisselande) aan de Polikliniek van het Ikazia ziekenhuis zal in principe worden gecontinueerd.
9. MaasWonen zal in haar huurverhogingsbeleid voor het bezit in de gemeente Barendrecht het Sociaal Huurakkoord volgen waarbij gemiddeld inflatievolgend huurverhogingsbeleid het uitgangspunt is.

Huisvesting van (lagere) middeninkomens

10. MaasWonen is vooral gericht op ouderen en met name kwetsbare ouderen met een inkomen waarmee men woningen in de sociale huur kan en mag betrekken. Incidenteel wijst MaasWonen woningen toe aan lage middeninkomens (€ 39.055 tot € 43.574 bruto per jaar).

Huisvesting urgente doelgroepen

11. Gezien het zeer geringe aantal vrijkomende woningen per jaar binnen het bezit van 30 sociale huurwoningen van MaasWonen aan de Reling (Carnisselande) kunnen hier geen nadere (meetbare) prestatieafspraken over worden gemaakt.

Langer en eerder thuis

Toevoeging toegankelijke woningen door nieuwbouw, transformatie en verbeteren bestaand bezit

Het bezit van MaasWonen in Barendrecht, 30 sociale huurwoningen aan de Reling in Carnisselande, is al gelijkvloers en minimaal rollator toe- en doorgankelijk.

12. MaasWonen gaat in 2021 en 2022 in overleg met de gemeente om zich te oriënteren teneinde op middellange termijn (niet voor 2025) extra seniorenwoningen gecombineerd met een zorg- en welzijns-concept toe te voegen, bij voorkeur in de buurt van voorzieningen vanwege de behoefte bij de doelgroep.
13. De gemeente Barendrecht en MaasWonen zien het als een gezamenlijke zoektocht naar eventuele financiële haalbaarheid van het integreren van domotica in de infrastructuur van ouderenwoningen.

Woonvormen

14. MaasWonen blijft zich inspannen om in elk woongebouw een vertegenwoordiging van de huurders te organiseren. Dit kan betekenen dat er een commissie is of dat er regelmatig koffie met de bewoners wordt gedronken door de woonconsulenten. Verder heeft en houdt MaasWonen in alle complexen huismeesters (woongebouw Reling beperkt; 3 uur per week).

Woonruimtebemiddeling/labeling

15. MaasWonen maakt samen met de andere corporaties Woonnet Rijnmond gebruiksvriendelijker voor ouderen.
16. MaasWonen houdt haar woongebouw aan de Reling gelabeld als seniorenwoningen.

Leefbaarheid

17. MaasWonen besteedt, afhankelijk van de precieze definitie van leefbaarheid en de regelgeving met betrekking tot leefbaarheid, middelen voor leefbaarheidsprojecten. Voor een deel kan dit (een deel van) de kosten van de huismeesters betreffen die worden ingezet t.b.v. de leefbaarheid in de woongebouwen, in de gemeenschappelijke ruimten van de woongebouwen en in de direct aan de woongebouwen grenzende omgeving. Hierin spelen de woonconsulenten ook een belangrijke rol. Veiligheid, overlast en ontmoeting vereisen daarbij aandacht van de medewerkers. Ook een schone, hele en veilige woonomgeving in en direct rondom de MaasWonen-woongebouwen vereist aandacht vanuit leefbaarheidsoogpunt. Ook passende bewonersinitiatieven kunnen hierin worden ondergebracht.
18. Het gemiddelde leefbaarheidsbudget per VHE over het gehele bezit van MaasWonen blijft met ca. €85 per VHE per jaar (ruim) binnen de norm van € 131,37 per VHE per jaar (prijsspeil 2020).
19. MaasWonen gaat in Rotterdam deel uitmaken van de werkgroep 'Langer Thuis' en 'Vitale Woongemeenschappen' om zodoende periodiek op de hoogte te zijn en blijven van nieuwe ontwikkelingen op het gebied van leefbaarheid en 'langer thuis' en daaraan een bijdrage te kunnen leveren en wil deze kennis delen met de gemeente Barendrecht.
20. MaasWonen wil haar expertise op het gebied van ouderenhuisvesting, Langer Thuis, Wonen, Zorg en Welzijn voor ouderen graag delen met en in de gemeente Barendrecht. De heer De Boer

is naast directeur-bestuurder van MaasWonen ook ambassadeur voor de landelijke Taskforce Wonen en Zorg. Uitgangspunt is dat er met en in de gemeente Barendrecht een gelegenheid wordt georganiseerd voor een presentatie over Wonen, Zorg en Welzijn voor ouderen.