



Samenwerkingsovereenkomst

2020 t/m 2023

Gemeente Woudenberg

Stichting Vallei Wonen

Huurdersbelangenvereniging Woudenberg

November 2019

Inhoud

1	Inleiding	3
2	Jaarlijkse cyclus werkzaamheden	4
3	Werkafspraken	4
4	Geschillen	5
5	Uitgangspunten Woningwet en Rijksprioriteiten Volkshuisvesting	6
6	Thema 's	7
6.1	Thema 1: Beschikbaarheid	7
6.2	Thema 2: Betaalbaarheid	8
6.3	Thema 3: Duurzaamheid	8
6.4	Thema 4: Zorg en welzijn	8
7	Ondertekening	9

1 Inleiding

Deze samenwerkingsovereenkomst 2020-2023 is de opvolger van de samenwerkingsovereenkomst 2016 t/m 2019 en het Prestatieconvenant 2017-2019.

In de samenwerkingsovereenkomst 2016-2019 waren afspraken opgenomen over de inrichting van het proces, de planning en de wijze waarop de partijen deelnamen aan de prestatieafspraken.

In het Prestatieconvenant Wonen 2017-2019 werd inhoudelijk op de prestatieafspraken ingegaan. Ieder jaar werd het Prestatiecontract geactualiseerd.

Evaluatie en voorstel

De HBVW, Vallei Wonen/Omnia Wonen en de gemeente hebben bij de evaluatie van de samenwerkingsovereenkomst, het prestatieconvenant en het prestatiecontract 2018 besproken dat dit eenvoudiger en efficiënter kan. De nu voorliggende overeenkomst gaat uit van twee documenten in plaats van drie.

Nieuwe Samenwerkingsovereenkomst

In de nieuwe samenwerkingsovereenkomst worden de afspraken over proces en thema's gemaakt en vastgesteld. Daarbinnen worden onderwerpen behandeld zoals hoe werken partijen samen en over welke thema's worden gezamenlijke afspraken gemaakt. Deze afspraken leggen we vast voor de duur van de samenwerkingsovereenkomst, te weten vier jaar.

Met deze thema's en doelstellingen bevestigen partijen het gezamenlijk streven naar voldoende betaalbare en goed onderhouden sociale huurwoningen in leefbare wijken binnen de gemeente Woudenberg.

Fusie Vallei Wonen en Omnia Wonen

Vanaf 1 januari 2020 is de fusie tussen Vallei Wonen en Omnia Wonen een feit. Vooruitlopend op deze fusie is deze samenwerkingsovereenkomst voorafgaand aan ondertekening door Vallei Wonen besproken met Omnia Wonen zodat de afspraken die worden gemaakt ook in de fusieorganisatie 100% geborgd zijn.

De fusie betekent ook dat de huurdersbelangenorganisatie van Omnia Wonen, de SHOW, na 1 januari 2020 de formele huurdersbelangenorganisatie is voor de gemeente en de woningcorporatie. Vooruitlopend op deze verandering heeft de HBVW deze samenwerkingsovereenkomst besproken met de SHOW zodat de afspraken die worden gemaakt ook door de SHOW geaccepteerd zijn.

Nieuw prestatiecontract

Ieder jaar wordt een prestatiecontract afgesloten, waarin de concrete prestatieafspraken over hierna te noemen thema's aan de orde komen. Tevens wordt op basis van een analyse van de huidige stand van zaken, gekeken naar de afspraken en maken wij een doorkijk naar het volgende jaar.

Met deze aanpassingen zorgen we dat we ieder jaar betere en actuelere prestatieafspraken maken, terwijl we de te bereiken doelstellingen per thema langjarig kunnen volgen.

2 Jaarlijkse cyclus werkzaamheden

Het bod

Het uitgangspunt voor het Bod is de gemeentelijke Woonvisie die inhoudelijk voldoende richting geeft om gezamenlijke prestatieafspraken te maken. De corporatie brengt voor 1 juli van elk jaar een overzicht van voorgenomen werkzaamheden uit; het zogenaamde bod. Zij draagt, zoals de Woningwet stelt, naar redelijkheid bij aan de uitvoering van het volkshuisvestingsbeleid dat geldt in Woudenberg. Dit bod wordt conform de Overlegwet vooraf ter advisering met de huurdersbelangenorganisatie besproken. De woningcorporatie nodigt vervolgens partijen uit om op basis van dit Bod de gezamenlijke prestatieafspraken voor het komende jaar te gaan maken.

Prestatieafspraken

Vanaf 1 juli gaan partijen om de tafel om tot prestatieafspraken te komen. Deze zijn uiterlijk 15 december ondertekend door de betrokken partijen.

3 Werkafspraken

Partnerschap

Met inachtneming van de bepalingen uit de Woningwet en onderliggende regelgeving worden de volgende werkafspraken gemaakt:

- De intentie van alle partijen – gemeente, corporatie en huurdersbelangenorganisatie – is om de overeengekomen afspraken op basis van wederkerigheid en concreetheid te ondertekenen. Door te ondertekenen erkennen alle partijen de afspraken en zijn zij daarop ook aanspreekbaar.
- De huurdersbelangenorganisatie (HBVW tot 31/12/2019 en SHOW per 1/1/2020) wordt door de gemeente en de woningcorporatie erkend als de vertegenwoordiger van de huurders van de woningcorporatie en woningzoekenden uit Woudenberg conform de eisen van de Woningwet en de Wet op het Overleg Huurders Verhuurder (WOHV).
- De partijen erkennen elkaar als de wettelijke en volwaardige overlegpartners voor het maken van prestatieafspraken.

Duur overeenkomst

De duur van de samenwerkingsovereenkomst is vier jaar en gaat in op 1 januari 2020.

Uitgangspunten

- Alle partijen voldoen aan verzoeken om relevante informatie door andere partijen en deze overzichtelijk presenteren.
- De woningcorporatie stuurt voor 15 december van elk jaar de overeengekomen prestatieafspraken aan de minister en stuurt een kopie hiervan aan de andere contractpartners.

Inrichting en planning van het overleg

- Gemeente Woudenberg, de HBVW/SHOW en Vallei Wonen/Omnia Wonen dragen zorg voor het opstellen van de prestatieafspraken. Gemeente Woudenberg en Vallei Wonen/Omnia Wonen zijn verantwoordelijk voor de secretariaat van de overleggen.
- In het laatste overleg van het lopende kalender jaar stellen de Gemeente, woningcorporatie en huurdersbelangenorganisatie een vergaderplanning voor het opvolgende jaar vast.

In deze planning wordt het volgende opgenomen:

1. Evaluatie huidige prestatieafspraken (door drie partijen opgesteld) (juni);
2. Toezenden jaarverslag Vallei Wonen 2019 (1 juli);
3. Het uitbrengen van Het Bod (deadline 1 juli);
4. Concept jaarlijkse prestatieafspraken gereed (november);
5. Jaarlijkse prestatieafspraken gereed en getekend (15 december);
6. Tussentijdse evaluatie huidige prestatieafspraken (door drie partijen opgesteld) (februari);
7. Ambtelijke en bestuurlijke overleggen wordt naar behoefte gepland en in de prestatieafspraken worden hierover ieder jaar afspraken gemaakt.

Ondersteunen van het overleg

- Bij het maken van de prestatieafspraken hebben gemeente, huurdersbelangenorganisatie en corporatie een gelijkwaardige positie. De huurdersbelangenorganisatie kan professionele ondersteuning vragen voor advisering over inhoudelijke vraagstukken en voor het betrekken van hun achterban.
- Om de dekking van de kosten voor de huurdersbelangenorganisatie bij dit proces te bepalen, worden de bestaande afspraken tussen huurdersbelangenorganisatie en woningcorporatie over financiële ondersteuning op basis van de Wet Overleg Huurders Verhuurders betrokken. De kosten hiervan worden vooraf aan de gemeente en Vallei Wonen/Omnia Wonen aangegeven middels een begroting, zodat zij hier voor opdrachtverlening akkoord op kunnen geven.

Geschillen

- Als tijdens het proces om tot prestatieafspraken te komen één van de deelnemende partijen een geschil constateert dat de ondertekening van de prestatieafspraken in de weg zal staan, dan zal deze de overige partijen daar zowel mondeling als schriftelijk van op de hoogte brengen.

- Partijen spreken af dat voordat zij een geschil aan de minister voorleggen zij alle haalbare stappen zullen zetten om het geschil onderling op te lossen. De inzet van een mediator is één van de mogelijke stappen. Alle partijen geven akkoord op de opdrachtverstrekking aan een mediator, waarbij onpartijdigheid een kritische succesfactor is.
- Partijen hebben minimaal vier weken de tijd om een geschil te beslechten, waarna een of meer van de betrokken partijen kunnen besluiten het geschil aan de minister voor te leggen. Partijen komen overeen dat de gang naar de rechter de uiterste stap is.

4 Uitgangspunten Woningwet en Rijksprioriteiten Volkshuisvesting

In de Woningwet staat benoemd wat opgenomen moet worden in het bod. De corporaties moeten tenminste op de volgende onderwerpen de voorgenomen activiteiten inzichtelijk maken.

- Liberalisatie en verkoop
- Nieuwbouw en aankoop van woningen
- Betaalbaarheid en bereikbaarheid voor de doelgroep
- Huisvesting van specifieke doelgroepen
- Kwaliteit en duurzaamheid van de woningen
- Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed.

Daarnaast heeft de rijksoverheid bepaald dat onderstaande thema's voorrang hebben in de periode 2016-2019:

- Betaalbaarheid en bereikbaarheid voor de doelgroepen
- Realiseren van energiezuinige sociale huurwoningvoorraad
- Huisvesting van urgente doelgroepen
- Realiseren van woningen met zorg en ouderenhuisvesting in verband met langer zelfstandig thuiswonen.

Deze rijksprioriteiten zijn ten tijde van het schrijven van de samenwerkingsovereenkomst nog niet geactualiseerd.

Partijen in Woudenberg hebben de uitgangspunten verwerkt naar de volgende thema's

Thema 1: Beschikbaarheid

Thema 2: Betaalbaarheid

Thema 3: Duurzaamheid

Thema 4: Zorg, welzijn en leefbaarheid

Wetgeving in beweging

De wetgeving is in beweging. In een brief van de minister aan de Tweede Kamer van 17 september 2019 is een aantal maatregelen aangekondigd die directe invloed kunnen hebben op de afspraken in deze samenwerkingsovereenkomst en het prestatiecontract. Te denken valt aan de maatregelen die een betere verdeling van betaalbare huurwoningen in de bestaande voorraad tot gevolg moeten hebben en de mogelijkheden die gevonden gaan worden om meer lokaal maatwerk te leveren.

Zodra de uitwerkingen hiervan bekend zijn worden de kansen hiervoor voor de volkshuisvesting in beeld gebracht en besproken. In het prestatiecontract worden hierover dan naar bevind van zaken afspraken gemaakt.

Woonvisie 2019+

In januari 2019 is, in de gemeente Woudenberg, de Woonvisie 2019+ vastgesteld. Met de Woonvisie willen de gemeente bereiken dat het van jong tot oud goed wonen is in Woudenberg. De woonwensen en woningbehoefte van alle inwoners wil de gemeente zoveel mogelijk binnen de gemeentegrenzen mogelijk maken. Duurzaam & toekomstbestendig voor iedereen in Woudenberg. Ook dient de Woonvisie als basis voor de prestatieafspraken met Vallei Wonen/Omnia Wonen en de huurdersbelangenorganisatie HBVW/SHOW. Zo blijft het prettig wonen in Woudenberg voor iedereen!

In de Woonvisie 2019+ is een viertal focuspunten opgenomen, te weten:

- 1) Nieuwbouw op basis van behoeften; we zetten in op duurzame woningbouw door te kiezen voor een hoog kwaliteitsniveau en voor nieuwbouw die aansluit op de behoeften. Daarnaast geeft de gemeente ruimte aan experimenten en initiatieven vanuit de markt.
- 2) Betaalbare woningvoorraad; Met onze woonpartners zorgen we voor een passend aanbod van sociale huurwoningen en een betere beschikbaarheid van de bestaande betaalbare woningvoorraad. Landelijk is er sprake van aan stijgende vraag naar kleinere woningen. Mede daardoor kijken wij naar de mogelijkheden voor het toevoegen van kleinere woningen.
- 3) Wonen, zorg en welzijn laten aansluiten op ambities; Omdat de vergrijzing in Woudenberg toeneemt, zetten we in op meer geschikte woningen voor ouderen, zowel in nieuwbouw als in de bestaande bouw.
- 4) Duurzame en toekomstbestendige woningvoorraad. We zetten ons maximaal in om te komen tot energiezuinige woningen. Naast dat de energiebesparingsmaatregelen financiële en comfort voordelen opleveren voor bewoners, behalen we op deze manier een grote milieuwinst. Als gemeente zetten we in op het stimuleren en faciliteren van initiatieven die de verduurzaming van de Woudenbergse woningvoorraad bevorderen.

Het is van belang dat ook deze focuspunten geborgd worden in zowel deze samenwerkingsovereenkomst als tevens ook in de prestatieafspraken 2020 en verder.

5 Thema's

Op vier thema's worden gezamenlijke afspraken gemaakt. De uitgangspunten die daarbij gelden worden hieronder per thema toegelicht.

5.1 Thema 1: Beschikbaarheid

1. Het uitgangspunt is dat aan de woningbehoefte zoals in de Woonvisie 2019+ benoemd, wordt voldaan. Tweejaarlijks wordt er een woonbehoefteonderzoek uitgevoerd. Er wordt altijd gewerkt met actuele behoeftcijfers. Zowel gemeente als Vallei Wonen zet zich in de ambitie te realiseren. De eerstvolgende update van het woningbehoefteonderzoek zal in 2020 uitgevoerd worden.

2. Partijen maken afspraken over het primaat (voorrecht) en de inspanning om te komen tot nieuwbouwprojecten met sociale huurwoningen.
3. Vallei Wonen/Omnia Wonen houdt zich daar bij aan de geldende wettelijke regels en aan haar eigen economische kader.
4. Gemeente Woudenberg en Vallei Wonen/Omnia Wonen zorgen voor een passende verdeling van vrijgekomen sociale huurwoningen over de woningzoekenden, binnen de grenzen van de regelgeving.
5. Partijen werken samen aan het bevorderen van de beschikbaarheid, zoals doorstroming.
6. Partijen zijn over en weer transparant over de ontwikkeling in de voorraad en de plannen en geven elkaar hier inzicht in.

5.2 Thema 2: Betaalbaarheid

1. Partijen maken afspraken over het zorgen voor een betaalbaar, gedifferentieerd en kwalitatief goed woningaanbod in de gemeente Woudenberg.
2. Gemeente Woudenberg en Vallei Wonen/Omnia Wonen maken afspraken over schuldhulpverlening.
3. Vallei Wonen/Omnia Wonen heeft gematigd huurbeleid als uitgangspunt, met de komende uitwerking van het Sociaal Huurakkoord in de nieuwe regelgeving als basis.

5.3 Thema 3: Duurzaamheid

1. Partijen maken afspraken over het zorgdragen voor een duurzame woningvoorraad; dat betekent goede kwaliteit en goede energieprestatie.
2. Partijen maken afspraken over het vergroten van de bewustwording bij de huurder van vermindering energiegebruik.

5.4 Thema 4: Zorg, welzijn en leefbaarheid

1. Vallei Wonen/Omnia Wonen draagt mede zorg voor de leefbaarheid in de buurten waar hun woningen staan. De bijdrage daaraan wordt in de wet beperkt naar type activiteit en bedrag.
2. Partijen maken afspraken over het waarborgen dat er voldoende woningen zijn voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen, zoals vergunninghouders, jongeren, ouderen en mensen met een beperking.
3. Partijen maken waar nodig afspraken over de begeleiding van de bijzondere doelgroepen.
4. Partijen maken afspraken over de uitvoering van de urgentieregeling.
5. Partijen maken afspraken over een prettige en veilige woonomgeving rondom de huurwoningen, zoals afstemming van werkzaamheden in de openbare ruimte.
6. Partijen maken afspraken over hoe samengewerkt wordt in geval van ernstige overlast en andere bijzondere situaties, bijvoorbeeld in het kader van Veilig thuis en Lokaal Persoonsgerichte Aanpak.
7. Partijen maken afspraken om ervoor te zorgen dat ouderen langer zelfstandig thuis kunnen wonen.

6 Ondertekening

De gemeente Woudenberg, woningcorporatie Vallei Wonen en
Huurdersbelangenvereniging Woudenberg tekenen deze samenwerkingsovereenkomst.

De gemeente Woudenberg (hierna te noemen: de gemeente), vertegenwoordigd door
mevrouw M. Treep, wethouder Wonen in Woudenberg, op 11 november 2019

.....

en

Woningcorporatie Vallei Wonen, statutair gevestigd te Woudenberg en rechtsgeldig
vertegenwoordigd door de heer M.E.J. Meulen, directeur/bestuurder, te Woudenberg op
11 november 2019

.....

en

Huurdersbelangenvereniging Woudenberg (HBVW), statutair gevestigd te Woudenberg
en rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer J.E.L.V. Lanphen, vice-voorzitter, te
Woudenberg op 11 november 2019

.....
