

PRESTATIEAFSPRAKEN 2012 - 2015

Gemeente Helmond



woningcorporatie
Bergopwaarts@BOW



Helmond, januari 2013 (actualisatie november 2013)

Prestatieafspraken 2012 – 2015

Voorwoord en visie	pagina 3
Prestatieafspraken:	
A. Het zorg dragen voor de doelgroep van beleid	pagina 4
B. Het bewaken van de kwaliteit van de woongelegenheden	pagina 4
C. Het betrekken van bewoners bij het beleid en beheer	pagina 5
D. Het voeren van een financieel beleid gericht op de continuïteit van de instelling	pagina 5
E. Een bijdrage leveren aan de leefbaarheid van buurt en wijken	pagina 6
F. Invulling geven aan wonen en zorg	pagina 6
Slotbepalingen	pagina 8

Bijlagen:

1. Actielijst prestatieafspraken
2. Definities
3. Verhouding woningcorporaties en gemeente

Prestatieafspraken 2012 – 2015

1. Voorwoord

De afgelopen decennia is de corporatie sector sterk in verandering. Met het verschijnen van de "Nota Volkshuisvesting in de jaren negentig"¹ is de van oudsher sterke verwevenheid tussen particulier initiatief en overheid stapsgewijs opgeheven.

In de jaren negentig is nadrukkelijk ingezet op grote zelfstandigheid van toegelaten instellingen. Zo werd in 1995 de bruteringsoperatie² afgerond en in 1997 de objectsubsidies afgeschaft.

Met als kernbegrippen "deregulering, decentralisatie en verzelfstandiging" is geleidelijk aan een andere verhouding tussen overheid en toegelaten instelling ontstaat.

Dit heeft ook consequenties voor de verhoudingen op lokaal niveau.

Enerzijds is sprake van een toenemende schaalvergroting (regionalisering) in de sector, anderzijds is de taakstelling van toegelaten instellingen steeds uitgebreider en complexer geworden.

Met de herziening van de regels over toegelaten instellingen en de instelling van een Nederlandse Autoriteit toegelaten instellingen volkshuisvesting³ geeft de regering Rutte I haar visie op de veranderende verhouding. Belangrijk kader daarbij is het besluit van de Europese Commissie van 15 december 2009 inzake de diensten van algemeen economisch belang (staatssteun).

In het op 29 oktober 2012 gepresenteerde regeerakkoord is een ingrijpende hervorming van huursector aangekondigd. Zo zullen niet alleen de huren voor inkomens boven de € 33.000,- sterk stijgen, maar wordt het systeem voor woningwaardering sterk vereenvoudigd met als grondslag 4,5 % van de waarde op basis van de wet waardering onroerende zaken. De extra huuropbrengsten via een heffing afgeroomd.

Woningcorporaties komen onder directe aansturing van gemeenten.

De financiële positie van de woningcorporaties komt door deze maatregelen, alsmede de gewijzigde vorm van borging door het WSW, de verhuurdersheffing, de saneringsheffingen en de integratieheffing, onder druk te staan. In de bijlage is dit nader uitgewerkt.

Voorliggende prestatie afspraken zijn binnen deze veranderende context geformuleerd en moeten een richtlijn vormen voor de samenwerking tussen de Helmondse woningcorporaties en de gemeente Helmond in de komende jaren. Het beleid van het kabinet Rutte II biedt momenteel nog een aantal onzekerheden, waardoor de verdere uitwerking van dit beleid als ontbindende factor voor voorliggende afspraken geldt.

In deze afspraken is zowel rekening gehouden met de Woonvisie 2012 – 2020 als met de ondernemingsplannen van de woningcorporaties.

2. Missie en Visie

“Uitgangspunt is een evenwichtige opbouw van bevolking en woningvoorraad, waarbij kwaliteit boven kwantiteit gaat. Het streven is erop gericht een hoogwaardig, veilig- leef- woon- en werkmilieu te bereiken dat duurzaam van kwaliteit is en de kwalitatieve vergelijking met andere steden aankan. Investeren in stedelijke kwaliteit, aandacht voor bestaande wijken, uitgaande van een levensloopbestendige, veilige, schone en duurzame leefomgeving. Naast fysieke aspecten gaat het daarbij zeker ook om sociaal- maatschappelijke aspecten. De mens moet centraal staan. Inwoners en nieuwe bewoners van Helmond moeten hun woonwensen kunnen invullen met in achtnaam van hun leefstijl, gezinssamenstelling, behoefte aan zorg of financiële mogelijkheden. Op het gebied van Wonen staat de Woonconsument centraal.” (bron Woonvisie 2012 – 2020).

¹ Nota Volkshuisvesting in de jaren negentig” Tweede Kamer vergaderjaar 1987-1989, nrs 2-3

² Wet balansverkorting geldelijke steun volkshuisvesting (beter bekend als de Bruteringswet) op grond waarvan lopende subsidieverplichtingen werden verrekend met lopende leningen.

³ Tweede Kamer, vergaderjaar 2010 – 2011, 32769, nr 3

3. Prestatie afspraken

A. Het zorgdragen voor huisvesting van de doelgroep van beleid

Doelstelling:

Onder de doelgroep van beleid wordt verstaan huishoudens die niet zelfstandig in de eigen huisvesting kunnen voorzien met een maximum inkomen van € 34.085,- (prijspeil 2012) Partijen zijn van oordeel dat de kernvoorraad voor de doelgroep van beleid momenteel minimaal 14.000 woningen dient te bedragen. Naast het voldoende aanbieden van betaalbare huisvesting dient het aanbod aan de doelgroep aan te sluiten bij de vraag, op het gebied van kwaliteit, duurzaamheid, voorzieningen, leefomgeving en zorg. Uitgaande van een bevolkingsontwikkeling gebaseerd op de provinciale bevolkingsprognose en de regionale woningbouwafspraken wordt rekening gehouden met vergrijzing en verdunning.

Prestaties:

1. door de gezamenlijke woningcorporaties in stand houden van de kernvoorraad van ca.14.000 huurwoningen (peildatum 1-1-2012), waarvan 70 % met een huurniveau onder de aftoppingsgrens voor 3 en meer persoonshuishoudens (prijspeil 2012: € 561,98).

De afspraak over de kernvoorraad tot 2015 bedraagt verdeeld⁴ naar woningcorporatie:

	Woon partners	Compaen	Volks belang	Berg opwaarts	woCom	Totaal Helmond
Kernvoorraad tot 1-1-2015 minimaal	7.180	2.180	2.380	120	1.885	13.745
< aftoppingsgrens 3 p hh minimaal 70 % kernvoorraad	5.205	1.526	1.665	84	1.320	9.800

De gemeente bewaakt door middel van het voor 1 oktober jaarlijks opstellen van een notitie kernvoorraad de ontwikkelingen.

~~2. de woningcorporaties zien als secundaire doelgroep de huisvesting van huishoudens met een gezamenlijk bruto inkomen tot € 43.000. Initiatieven ten behoeve van deze doelgroep (in zowel de huur als koopsector) zijn gericht op het beter laten functioneren van de woningvoorraad t.b.v. de primaire doelgroep.~~

3. a. Voor 1 juli 2013 leggen de gezamenlijke woningcorporaties en de gemeente in een notitie vast wat onder een bijzondere doelgroep wordt verstaan, de wijze waarop voorrang aan deze doelgroep wordt verleend en de basis op grond waarvan het kwantitatief aandeel wordt bepaald.

b. De woningcorporaties en de gemeente maken voor 1-1 jaarlijks een afspraak over de huisvesting van de bijzondere doelgroepen in het betreffende jaar. Vooral nog is het uitgangspunt max. 25 % van de beschikbare woningvoorraad aan deze doelgroep toe te wijzen. De voortgang van de afgesproken taakstelling wordt eenmaal per kwartaal gemonitord door middel van een ambtelijk overleg.

4. Eénmaal per jaar (voor 1 juli) bieden de woningcorporaties een voortgangsrapportage aan inzake de verdeling van de woonruimte in de gemeente Helmond. De rapportage vormt onderwerp van gesprek tussen partijen en wordt eveneens ter bespreking aangeboden aan de commissie Wonen en de raadscommissie Ruimtelijk Fysiek.

⁴ De onderverdeling is richtinggevend, getoetst wordt op totaal nivo

B. Het bewaken van de kwaliteit van de woongelegenheid

Doelstelling:

Het ontwikkelen c.q. het in stand houden van een woningvoorraad waarin het goed wonen en leven is. Naast de woning dient de directe woonomgeving (gebied direct grenzend aan de woning/woongebouw in eigendom van de woningcorporatie) en het openbaar gebied (gebied voor een ieder toegankelijk in eigendom van de gemeente) schoon, heel en veilig te zijn.

Prestaties:

1. Per project wordt tussen de gemeente en betreffende woningcorporatie een ambitieniveau op grond van het GPR gebouw afgesproken waaraan de woning/woongebouw moet voldoen
2. De woningcorporaties streven ernaar het gehele bezit in het kader van (groot-) onderhoud aan te passen op het niveau van het Politie Keurmerk Veilig Wonen, waar mogelijk tevens voorzien van een certificering.

3. In de periode tot 2022 zullen alle woningen binnen de woningvoorraad van de woningcorporaties gemiddeld over een C-label beschikken. In projecten waarbij energiebesparende maatregelen wordt genomen zullen huurders voorlichting krijgen over energiebesparing. Gewijzigd: Voor zover mogelijk wordt invulling gegeven aan energiebesparende maatregelen, waarbij het streven is gericht om alle woningen binnen de woningvoorraad op termijn over een C-label te laten beschikken.

C. Het betrekken van bewoners bij het beleid en beheer

Doelstelling:

Het verhogen van de betrokkenheid van bewoners bij hun stad en directe woonomgeving. De gemeente is verantwoordelijk voor het betrekken van haar inwoners bij de ontwikkeling van de stad en veranderingsprocessen. Dit gebeurt op informele wijze (voorlichting en communicatie) en op formele wijze (inspraak, klankbordgroepen en bewonersoverleg). De woningcorporaties hebben een wettelijke plicht tot overleg met huurders (Wet op het overleg huurder-verhuurder). Daarnaast hechten de woningcorporaties er veel waarde aan huurders te betrekken bij de ontwikkeling en uitvoering van hun beleid.

Prestaties:

1. Onderzocht wordt de mogelijkheid van 1 portaal/website waarop inzicht voor woningzoekenden wordt geboden ten aanzien van het gehele woningaanbod (zo mogelijk op niveau van Zuid-Oost Brabant).
2. De huidig toegepaste woonruimtebemiddelingssystemen wordt voor 1 juli 2013 door gemeente en de woningcorporaties geëvalueerd.
3. ~~De gemeente en de woningcorporaties erkennen, mits hiervoor voldoende draagvlak aanwezig, het belang van de belangenvertegenwoordiging door het Platform Helmondse Bewonersorganisaties op stedelijk niveau. Het PHB wordt betrokken bij de ontwikkeling en uitvoering van het volkshuisvestingsbeleid op stedelijk niveau.~~

D. Het voeren van een financieel beleid gericht op de continuïteit van de instelling

Doelstelling:

De inzet van maatschappelijk kapitaal door zowel gemeente als woningcorporaties ter uitvoering van de woonopgave.

De woningcorporaties zijn verantwoordelijk voor de continuïteit van de instelling. Deze verantwoordelijkheid brengt een zelfstandige afweging mee in hoeverre jaarlijks het vermogen ingezet kan worden voor het uitvoeren van de woonopgave.

De woningcorporaties zijn verantwoordelijk voor het huurbeleid. De gemeente is verantwoordelijk voor een evenwichtig en effectief woonbeleid.

Prestaties:

1. In het bijzonder de woningcorporaties met bezit in Binnenstad, Centrumplan, Brandevoort en Helmond West geven bij hun investeringen prioriteit aan de doorontwikkeling van deze gebieden. Gewijzigd: uitvoering is afhankelijk van ontwikkeling rijksbeleid.

2. Eenmaal per jaar zullen de woningcorporaties elkaar tijdens het bestuurlijk overleg informeren over het te voeren huurbeleid. Gewijzigd: Het huurbeleid wordt jaarlijks betrokken bij het opstellen van de notitie kernvoorraad.

3. Achtervangovereenkomst:

De gemeente gaat met de Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw een onbeperkte gelimiteerde achtervangovereenkomst aan. De limitering houdt in dat de achtervang wordt beperkt tot :

Stichting Woonpartners;

Woningbouwvereniging Volksbelang;

Woningbouwvereniging Compaen;

Stichting woCom;

Woningbouwvereniging Bergopwaarts;

De gelimiteerde achtervangovereenkomst wordt aangegaan onder de voorwaarde dat bij afzonderlijk te sluiten overeenkomst door partijen wordt verklaard dat geen onroerend goed, gelegen in de gemeente Helmond, in zal worden gebracht als onderpand voor investeringen in een andere gemeente dan de gemeente Helmond en voorts wordt voldaan aan de gebruikelijke voorwaarden.

E. Een bijdrage leveren aan de leefbaarheid van buurt en wijken**Doelstelling:**

Het creëren en instandhouden van een woonomgeving die schoon, heel en veilig is. Het voorkomen van verloedering en negatieve uitstraling van wijken en buurten. Het creëren van weerbare wijken. Het zorgdragen voor een evenwichtige opbouw in bevolkingssamenstelling en woningvoorraad op wijk- en buurtniveau, met behoud en verbetering van voorzieningen. Partijen vinden het belangrijk dat naast fysieke aspecten er nadrukkelijk aandacht is voor sociaal-maatschappelijke aspecten. Zowel de gemeente als de woningcorporaties dragen verantwoordelijkheid voor behoud en verbetering van de leefbaarheid in wijken en buurten, zowel ten aanzien van fysieke- als sociaal-maatschappelijke structuren.

Prestaties:

4. Voor 1 juli voeren de woningcorporaties en de gemeente eenmaal per jaar overleg over de ontwikkeling in de wijken. Dit vindt plaats aan de hand van het signaleringssysteem DPL.

Op basis van dit overleg wordt gezamenlijk een rapportage opgesteld met concrete aandachtspunten en acties op wijk- en buurtniveau welke in het bestuurlijk overleg besproken wordt. Aanvulling: vanaf 2013 zal i.p.v. het DPL gebruik gemaakt worden van de Leefbarometer als basis voor de imput van gegevens.

Een en ander moet resulteren in een wijkperspectief per wijk, mede gebaseerd op het wijkgericht wijken, waarbij gekoppeld aan het bezit van de woningcorporatie een richtinggevende visie wordt gegeven voor de gewenste ontwikkelingsrichting van de wijk en het kader waarbinnen investeringen in de wijk plaats-vinden.

2. De gemeente is verantwoordelijk voor het beheer van de openbare ruimte.

Partijen werken samen bij de handhaving van de leefbaarheid op wijk- en buurtniveau o.a. door bewoners aan te spreken over het gebruik van de woning en het onderhoud van de buitenruimte.

Bij herstructurering, grootschalige woningverbetering en (vervangende-) nieuwbouw vindt overleg plaats tussen partijen over gewenste aanpassingen c.q. verbeteringen van het openbaar gebied.

In geval van herontwikkeling van gebieden dan wel herstructurering van een woonwijk of transformatie van een verouderd bedrijventerrein zal een gebiedsgerichte exploitatie worden gehanteerd, waarvoor de handreiking van Vrom, Aedes, VNG en Neprom als leidraad wordt genomen ("De kosten in beeld, de kosten verdeeld, een afsprakenkader voor kostenverdeling bij herstructureringsopgaven").

F. Invulling geven aan wonen en zorg

Doelstelling:

Uitgangspunt is mensen zo lang mogelijk zelfstandig te laten wonen. Dit gebeurt door het aanpassen en het toevoegen van voor ouderen geschikte woningen alsmede het creëren en in standhouden van een sociale omgeving gericht op zelfredzaamheid.

Invulling van de woonopgave moet mede een antwoord geven op de toenemende vraag naar specifieke woonvormen voor ouderen door vergrijzing en mensen met een beperking.

De gemeente is verantwoordelijk voor de uitvoering van de taken uit de WMO. De gemeente vervult als centrumgemeente een taak in de opvang van personen met een fysieke- en/of verstandelijke beperking. De gemeente vervult een regiefunctie als het gaat om het in stand houden en ontwikkelen van voorzieningen in het kader van Wonen, Zorg en Welzijn.

De gemeente werkt daarbij samen met woningcorporaties, zorgaanbieders en welzijnsorganisaties.

Prestaties:

1. Op basis van het plan Wonen Welzijn en Zorg voeren de gemeente en de woningcorporaties gezamenlijk een beleid gericht op het gebruik kunnen maken van de Helmonders van een volledig pakket aan voorzieningen die hen in staat stellen hun leven naar eigen inzicht in te richten.

Het voorzieningenpakket (onder te verdelen in basis-, plus- en stedelijke voorzieningen) krijgt vorm via de concepten “woonservicegebied” en “woonservicezone” Gewijzigd: Er wordt een inventarisatie opgesteld naar de behoefte waarna op basis van deze inventarisatie een nieuwe ambitie wordt vastgesteld.

2. In 2013 wordt op basis van onderzoek de opgave voor de periode tot 2022 voor het aantal te realiseren levensloopgeschikte woningen vastgesteld..

3. De gemeente en de woningcorporaties dragen gezamenlijk verantwoordelijkheid voor aanpak en tegengaan van dakloosheid en het bevorderen van zo zelfstandig mogelijke huisvesting van kwetsbare groepen.

~~4. De woningcorporaties zullen in het kader van hun in 2009/2010 ontwikkelde visie inzake DOMOTICA, daarvoor mogelijk en noodzakelijk, ontwikkelingen op het gebied van domotica en slimmer leven opnemen in hun ontwerpdoelstellingen. Tevens zullen deze voorzieningen waar mogelijk en wenselijk worden aangeboden aan de bestaande woningvoorraad.~~

5. De woningcorporaties zullen in relatie tot de vergrijzing inspelen op de behoefte levensloopbestendig wonen cq langer zelfstandig wonen en de hiervoor benodigde bouwkundige voorzieningen. Aandachtspunt is bijvoorbeeld de stalling van scootmobielen binnen de huidige woningvoorraad maar zeker ook binnen de nieuwbouw. Voor 1 juli 2013 worden hierover afspraken gemaakt op basis van een door een werkgroep op te stellen notitie.

4. Slotbepalingen

a. Overleg

Voorzover nodig worden gemaakte prestatieafspraken op ambtelijk niveau uitgewerkt. Concrete beleidsvoorstellen worden ter besluitvorming voorgelegd aan de bestuurlijk overleg directeuren woningcorporaties en gemeente Helmond.

De gemeente draagt zorg voor het secretariaat van het overleg. Van het overleg wordt een verslag opgesteld waarin minimaal de genomen besluiten worden verwoord. Daarnaast vindt jaarlijks minimaal 1 maal een afzonderlijk overleg tussen de verantwoordelijke wethouder(s) en de directie/bestuur van de afzonderlijke woningcorporaties plaats.

Partijen streven naar een zo optimale uitvoering van deze overeenkomst, waarbij de samenwerking tussen partijen centraal staat. Om deze samenwerking te borgen zullen partijen elkaar aanspreken op de gemaakte afspraken en waarnodig in het overleg de onderlinge samenwerking ter sprake brengen. Eenmaal per jaar vindt een informeel overleg plaats over de ontwikkelingen in het Woonbeleid.

b. Bestaande overeenkomsten

De onderhavige prestatieafspraken komen in de plaats van de in 2008 gesloten prestatieafspraken (verlengd in 2011). Deze prestatieafspraken laten de lopende afspraken en overeenkomsten op projectniveau onverlet.

c. Looptijd, evaluatie en monitoring

De prestatieafspraken treden in werking op de datum van ondertekening. De geldingsduur betreft de periode tot en met 31 december 2015.

De voortgang van deze prestatieafspraken wordt 2 maal per jaar aan de hand van de actielijst in het bestuurlijk overleg besproken.

Voor afloop worden de prestatieafspraken geëvalueerd en kan op verzoek van één der partijen een bijstelling plaats vinden.

Partijen zijn verplicht medewerking te verlenen aan het monitoren van de afspraken en de op te stellen evaluatie door middel van het beschikbaar stellen van informatie.

Zowel de voortgang als de evaluatie vindt schriftelijk plaats. De gemeente neemt het initiatief hiervoor een ambtelijke werkgroep te formeren bestaande uit vertegenwoordigers van zowel de gemeente als de gezamenlijke woningcorporaties.

d. Aanvullende afspraken

Voor een aantal specifieke onderwerpen zijn tussen de gemeente en de gezamenlijke woningcorporaties danwel individuele woningcorporatie reeds aparte overeenkomsten gesloten.

Wanneer voorliggende prestatieafspraken in strijd zijn met de eerder gesloten overeenkomsten gaan de aparte overeenkomsten voor.

e. Hardheidsclausule

Indien in redelijkheid één of meerdere partijen door onvoorziene omstandigheden de gemaakte afspraken in deze overeenkomst niet kunnen nakomen vindt overleg plaats over het bijstellen van de betreffende afspraak. Een en ander zal feitelijk moeten zijn onderbouwd. Besluitvorming hierover vindt plaats in het overleg bedoeld onder 4.a..

f. Geschillen

Indien verschil van inzicht bestaat over de uitleg van deze overeenkomst of over de op grond hiervan te leveren prestaties wordt onverwijld een bestuurlijk overleg georganiseerd om dit verschil van mening op te lossen.

Indien geen overeenstemming kan worden bereikt zal het geschil voor een bindend advies worden voorgelegd aan een commissie van drie personen. De gemeente en de gezamenlijke

woningcorporaties wijzen elk één persoon voor deze commissie aan. Partijen wijzen gezamenlijk een onafhankelijk voorzitter aan.
Indien partijen geen overeenstemming kunnen bereiken over de aan te wijzen voorzitter zullen zij de minister voor Wonen en Rijksdienst verzoeken een onafhankelijk voorzitter aan te wijzen.

g. Ondertekening

Ondertekening van deze overeenkomst vindt plaats na advisering door de vier woningcorporatieskoepels alsmede het PHB en na goedkeuring door:

- de gemeenteraad van Helmond,
- de Raad van Commissarissen van Stichting woCom
- de Raden van Toezicht van Stichting Woonpartners en Woningbouwvereniging Compaen
- het Bestuur en de Raad van Toezicht van Woningbouwvereniging Volksbelang
- Raad van Commissarissen van Bergopwaarts

h. Titel

Deze overeenkomst kan worden aangehaald als “Prestatieafspraken Helmond 2012”.

Helmond, januari 2013,

Stichting Woonpartners, G. de Wilde, algemeen directeur,

Woningbouwvereniging Volksbelang, J. Flemminks Smid, directeur,

Woningbouwvereniging Compaen, P. Smidt, directeur,

Stichting woCom, K. Strik, algemeen directeur,

Woningbouwvereniging Bergopwaarts, C. Theuws directeur/bestuurder

Gemeente Helmond, F. Stienen, wethouder Stedelijke Ontwikkeling,
Volkshuisvesting, Grondzaken en Citymarketing.....

Bijlage 1.

Actielijst prestatieafspraken

	Actie	Verantwoordelijke	Prestatie	Termijn
1.	In stand houden kernvoorraad	Woningcorporaties	14.000 woningen 70 % aftoppings-grens 3> hh	2015
2.	Secundaire doelgroep	Woningcorporaties	Initiatieven huur en koop	2015
3.	Notitie bijzondere doelgroepen	Woningcorporaties Gemeente	Kwantitatief aandeel	1-7-2013
4.	Jaarlijkse afspraak huisvesting bijzondere doelgroepen	Woningcorporaties Gemeente	Jaarlijks aandeel, per kwartaal monitoren	< 1-1
5.	Voortgangsrapportage woonruimtebemiddeling	Woningcorporaties	Rapportage bespreken in cie. Wonen en cie. RF	< 1-7- 2013
6.	Toepassing GPR gebouw	Woningcorporaties Gemeente	Afspraak per project ambitieniveau	continue
7.	Politiekeurmerk Veilig Wonen	Woningcorporaties	Streven toepassing in geheel bezit	continue
8.	Energielabel	Woningcorporaties	Woningvoorraad gemiddeld C en bij projecten voorlichting aan huurders	< 2022
9.	Onderzoek 1 portaal/website aanbod sociale huur	SRE/Gemeente Woningcorporaties	Onderzoek	2013
10.	Woonruimtebemiddelingssysteem	Woningcorporaties Gemeente	Evaluatie	< 1-7- 2013
11.	PHB	Woningcorporatie Gemeente	Erkennen belang Betrekken bij Volkshuisvestingsbeleid op stedelijk niveau	continue
12.	Ontwikkeling sociale huur	Woningcorporaties	Prioriteit bij investeringen aan doorontwikkelingen gebieden Binnenstad, Centrumplan, Brandevoort en Helmond West voor woningcorporaties met bezit in deze gebieden	continue
13.	Huurbeleid	Woningcorporaties	Jaarlijks betrekken bij het opstellen van de notitie kernvoorraad	1 x per jaar
14.	Achtervang	Gemeente	Gelimiteerde achtervang voor 5 woning- corporaties	continue
15.	Overleg DPL, opstellen wijkperspectieven	Woningcorporaties Gemeente	Bespreken rapportage Opstellen wijkpers- pectieven. Vanaf 2013 op basis van Leebarometer	< 1-7
16.	Beheer openbare ruimte	Gemeente	Toepassing handreiking	continue
17.	Wonen Zorg en Welzijn	Woningcorporaties Gemeente	Voeren beleid gericht op gebruik inwoners volledig pakket voorzieningen	continue
18.	Onderzoek opgave aantal levensloopgeschikte woningen	Woningcorporaties Gemeente	Opgave aantal te realiseren woningen tot 2022	2013

19.	Dakloosheid en huisvesting van kwetsbare groepen	Woningcorporaties Gemeente	Gezamenlijke aanpak	continue
20.	Demetica	Woningcorporaties	Waar mogelijk opname in ontwerp doelstellingen en waar mogelijk toepassing in bestaande woningvoorraad	continue
21.	Levensloopbestendig bouwen	Woningcorporaties	In spelen op behoefte en opstellen notitie inzake stalling scootmobielen	< 1-7-2013 afspraken

Werkgroepen

Voor de volgende onderwerpen zullen werkgroepen ingesteld worden:

- a. Opstellen jaarlijkse notitie kernvoorraad
- b. Huisvesting bijzondere doelgroepen
- c. Onderzoek 1 portaal voor sociale huurwoningen (relatie regio)
- d. Evaluatie woonruimtebemiddelingssystemen
- e. Ontwikkeling wijken (rapportage DPL stand van zaken en ontwikkeling wijkperspectieven)
- f. Onderzoek behoefte aantal levensloopbestendige woningen
- h. Stalling scootmobielen

Bijlage 2.

Definities

1. Evenwichtige opbouw bevolkingssamenstelling:

Onder een evenwichtige bevolkingsopbouw wordt verstaan een bevolkingsontwikkeling die zich geleidelijk aan ontwikkeling zowel op het gebied van leeftijdsgroepen, sociaal-maatschappelijk status als economisch perspectief.

2. Evenwichtige opbouw woningvoorraad:

Onder een evenwichtige opbouw van de woningvoorraad wordt verstaan een geleidelijke groei uitgaande van een verhouding tussen huur en koop van 45 / 55 %, een aanvaardbare verhouding eengezins/meergezins woningen en inspeland op de kwalitatieve woningbehoefte.

3. Doelgroep van beleid:

Huishoudens die niet zelfstandig in de eigen huisvesting kunnen voorzien met een maximum inkomen van € 34.085,- (prijsspeil 2012)

4. Kernvoorraad:

Onder kernvoorraad wordt verstaan de woningvoorraad in het huursegment met een maximale huurprijs gelijk aan de maximale grens van de Huurtoeslag (2012 € 664,66).

5. Portaal:

Onder een portaal wordt verstaan een web-site door middel waarvan volledig inzicht wordt verkregen in het aanbod aan sociale huurwoningen en de wijze waarop in aanmerking kan worden gekomen voor een dergelijke woning.

6. Levensloopgeschikte woningen:

Woningen die voldoen aan drie criteria, te weten:

- Intern en extern toegankelijk als nultredenwoning. In principe geschikt voor bewoning in alle levensfasen, dus ook voor ouderen en mensen met een handicap;
- Ook intern geschikt met voldoende manoeuvreerruimte voor rollator of rolstoel;
- In geschikte woonomgeving gelegen, met essentiële voorzieningen binnen loopafstand: winkels voor dagelijkse levensbehoeften, halte openbaar vervoer, bankfiliaal of postkantoor

Bijlage 3. Verhouding woningcorporaties en gemeente

Inleiding

Op grond van artikel 70 van de huidige Woningwet kunnen verenigingen en stichtingen, die zich ten doel stellen uitsluitend op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam te zijn en niet beogen uitkeringen te doen anders dan in het belang van de volkshuisvesting, bij koninklijk besluit worden toegelaten als instellingen, uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting werkzaam.

In de gemeente Helmond zijn 5 woningcorporaties "gevestigd en werkzaam" met een dergelijke toelating, te weten:

- Woningbouwvereniging Compaen;
- Woningbouwvereniging Volksbelang;
- Woningstichting WoCom;
- Stichting Woonpartners;
- Woningbouwvereniging Bergopwaarts

De gezamenlijke woningcorporaties beheren in de gemeente Helmond per 1-1-2011 ca. 14.500 wooneenheden (dit is 40 % van de totale woningvoorraad).

3. Verhouding woningcorporatie-overheid

Voor de jaren negentig nam de (centrale-)overheid een groot deel van de volkshuisvestingstaken voor haar rekening. Het ging daarbij om wetgeving, sturing en financiering.

Door de toenmalige staatssecretaris voor Volkshuisvesting Heerma is met de nota "Volkshuisvesting in de jaren negentig" dit beleid doorbroken.

Uitgangspunt is sindsdien een meer terughoudende rol voor de overheid door vereenvoudiging van regelgeving, vermindering van controlebehoefte en vermindering van administratieve rompslomp zonder de doelmatigheid aan te tasten. In dit beleid past ook een vergaande verzelfstandiging van de sector. Woningcorporaties zijn maatschappelijke instellingen geworden met een eigen bedrijfsmatige verantwoordelijkheid.

In 1998 is het gemeentelijk toezicht eveneens komen te vervallen.

Achtergrond van het vervallen van het gemeentelijk toezicht op woningcorporaties was destijds het feit dat de eigen verantwoordelijkheid van gemeenten voor het lokale volkshuisvestingsbeleid niet meer te combineren valt met de taken in het toezicht ("dubbele petten"). Vanwege het feit dat het Waarborgfonds Sociale Woningbouw de financieringsrisico's bij het garanderen van leningen volledig heeft overgenomen is het financieel toezicht destijds bij het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting neergelegd. Tot slot is ook de schaalvergroting binnen de sector aanleiding geweest het toezicht bij gemeenten weg te halen.

Ter compensatie van het gewijzigd toezicht op woningcorporaties zijn in het BBSH de volgende verplichtingen opgenomen:

- art 11 F: de instelling neemt bij haar werkzaamheden het in de betrokken gemeenten geldende volkshuisvestingsbeleid in acht;
- art 25 C: de toegelaten instellingen dragen er zorg voor dat de colleges van burgemeester en wethouders van de gemeenten waar zij feitelijk werkzaam zijn en, voor zover van toepassing, bovendien die van de gemeenten waar zij hun woonplaats hebben, op 1 december van elk jaar beschikken over de in de artikelen 25 A en 25 B bedoelde bescheiden die op het op die datum eerst volgende jaar van toepassing zijn;
- 25 E: de toegelaten instellingen verzoeken jaarlijks, tegelijk met de toezending van de in artikel 25 B bedoelde samenvatting, om een overleg met de betrokken colleges van burgemeester en wethouders over het volkshuisvestingsbeleid in het op de in artikel 25 C bedoelde eerst volgende kalenderjaar

Daarnaast worden gemeenten om hun zienswijze gevraagd over voorgenomen vervreemdingen van onroerende zaken en wordt jaarlijks voor 1 juli de jaarverslagen ter kennisname toegezonden.

Uit de verplichting het geldende volkshuisvestingsbeleid in acht te nemen vloeit de verplichting tot prestatieafspraken voort.

Het BBSH beschrijft momenteel nog een zestal prestatievelden voor woningcorporaties, te weten:

1. het zorg dragen voor huisvesting van de doelgroep van beleid;
2. het bewaken van de kwaliteit van de woongelegenheden;
3. het betrekken van bewoners bij het beleid en beheer;
4. het voeren van een financieel beleid gericht op de continuïteit van de instelling;
5. een bijdrage leveren aan de leefbaarheid van buurten en wijken;
6. invulling geven aan wonen en zorg;

In de Nota "Wonen in de 21^e Eeuw"⁵ wordt in hoofdstuk 10 uitvoerig ingegaan op de positie en verantwoordelijkheden van woningcorporaties.

Woningcorporaties worden in deze nota omschreven als maatschappelijke instellingen, met een ondernemende en professionele werkwijze, "maar met een dikke streep onder maatschappelijk".

In 2006 presenteerde toenmalig minister Dekker haar Visie op de woningmarkt⁶. In deze visie wordt nadrukkelijk opgemerkt dat private partijen op de woningmarkt een bepalende rol moeten gaan vervullen. "De rol van de corporaties is daarbij een bijzondere. Het maatschappelijk kapitaal dat zij bezitten, moet worden ingezet om maatschappelijk ongewenste effecten van de werking van de woningmarkt op te vangen". In de brief aan de Tweede Kamer van 12 december 2005 geeft de bewindsvrouw aan dat corporaties een bod moeten doen op de gemeentelijke woonvisie. Tevens wordt een start gemaakt met de discussie over het hybride karakter van corporaties, bewegend tussen overheid en markt. Geconstateerd wordt dat de corporatiesector zich moet conformeren aan de Europese richtlijnen voor een level playing field tussen partijen op de woningmarkt. Een scheiding tussen gereguleerde en ongereguleerde bezit wordt aangekondigd.

In 2007 wordt de integrale Vennootschapsbelasting voor corporaties ingevoerd, gevolgd door de Vogelaarheffing.

Het is minister van der Laan van WWI die op 12 juni 2009 in een brief aan de Tweede Kamer gerichte voorstellen doet over het woningcorporatiestelsel. Deze voorstellen komen er op neer dat het belang van de volkshuisvesting de kern en legitimering blijft van de woningcorporaties. Daarvoor moet het maatschappelijke vermogen van de corporaties worden ingezet. Nieuwe regelgeving is nodig om een maatschappelijk gestuurde inzet van het vermogen en een goede governance in de sector te waarborgen. In deze regelgeving worden onder andere de relatie tussen woningcorporaties, overheid en lokale belanghebbenden en het werkdomein van corporaties vastgelegd. Ook wordt wettelijk vastgelegd hoe de verbindingen van corporaties met andere organisaties en ondernemingen mogen zijn. Zo mogen corporaties alleen dochterondernemingen oprichten als dat in het belang is van de volkshuisvesting. Ook kunnen bestuurders voortaan alleen een personele unie onderhouden met een andere maatschappelijke onderneming als de raden van toezicht volstrekt gescheiden blijven. Verder worden regels vastgelegd met betrekking tot eventuele staatssteun en wordt aangestuurd op versteviging van het interne toezicht. Ook wordt het externe toezicht gereorganiseerd, onder andere door de omvorming van het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting naar de Nederlandse Autoriteit toegelaten instellingen volkshuisvesting.

De aangekondigde wetswijziging van de Woningwet is in mei 2011 aan de Tweede Kamer aangeboden⁷ en ligt thans ter advisering bij de Raad van State. Hierin zijn voor een groot deel de eerder aangekondigde wijzigingen verwerkt (behoudens het feit dat het volkshuisvestelijk- en rechtmatigheidstoezicht, alsmede het toezicht op governance en integriteit bij de minister BZK blijft).

In de op 1 juli 2011 gepresenteerde Woonvisie⁸ schrijft de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties dat woningcorporaties een betekenisvolle rol in het woondomein spelen.

⁵ Nota Wonen in de 21^e Eeuw, december 2000

⁶ Visie op de woningmarkt, Tweede Kamer 30607, nr. 1

⁷ Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting, Tweede Kamer vergaderjaar 2010 – 2011, 32769, nr. 3

⁸ Tweede Kamer, vergaderjaar 2010 – 2011, 32847, nr 1

De corporaties moeten zich richten op hun kerntaken, op de huisvesting van diegenen die niet zelfstandig in hun woonbehoefte kunnen voorzien en het investeren in de kwaliteit van woon- en leefomgeving, wijken met achterstand en in maatschappelijk vastgoed. Samen met de zorgsector staan corporaties aan de lat voor de huisvesting van de groeiende groep ouderen uit de doelgroep die ook een zorgbehoefte heeft en de huisvesting van mensen met (lichte en zware) beperkingen.

De Woningwet wordt hiertoe aangepast, en bevat de volgende kernpunten:

- Het werkdomein wordt explicieter afgebakend op het terrein van wonen, maatschappelijk vastgoed en leefbaarheid in wijken en buurten;
- De verhouding met gemeenten wordt verhelderd. Uitgangspunt is dat corporaties een “aanbod” doen aan gemeenten en naar redelijkheid bijdragen aan de uitvoering van het lokale (of regionale) volkshuisvestingsbeleid.
- Het intern en extern toezicht wordt versterkt
- De werkzaamheden waarvoor corporaties staatssteun kunnen ontvangen worden benoemd (onder borging door het Waarborgfonds).

De Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting gaat uit van de volgende werkdomeinen voor toegelaten instellingen:

1° Deelwerkdomein: het Wonen

In het Bbsh was de huisvesting van huishoudens die door hun inkomen of door andere omstandigheden moeilijkheden ondervinden bij het vinden van passende huisvesting als kerntaak benoemd. De herzieningswet gaat uit van de volgende groepen huishoudens:

- Huishoudens met lage inkomens, waaronder starters op de woningmarkt, die goed en betaalbaar moeten kunnen wonen;
- Mensen met psychische of fysieke problemen die een woongelegenheid behoeven;
- Kansarme mensen, zoals zwerfkinderen, dak- en thuislozen en dergelijke;

Ook het realiseren, het exploiteren en het verhuren van onroerende zaken ten behoeve van de intramurale zorg kan worden gerekend tot de primaire deelwerkdomein.

Tot het eerste werkdomein van toegelaten instellingen behoort ook het er voor zorgen dat huishoudens met hogere inkomensniveau reële kansen hebben op een passende woning en een verbetering van hun woon- en leefsituatie.

2° Deelwerkdomein: maatschappelijk vastgoed

Het tweede werkdomein van de toegelaten instelling omvat de ontwikkeling, de werving, het beheer, de exploitatie en de instandhouding van maatschappelijk vastgoed met een functie in de wijk (zoals welzijns- of sportvoorzieningen in de wijk, brede scholen, basis- of MBO-onderwijs).

3° Deelwerkdomein: bedrijfsmatige woonvoorzieningen en leefbaarheid in wijken en buurten

Het derde werkdomein gaat over bedrijfsmatige wijkvoorzieningen en de leefbaarheid in wijken en buurten. Op het leefbaarheidsterrein kan de inzet gaan om bijdragen aan speelvoorzieningen, groenvoorzieningen, wijkmeesters, activiteiten op het gebied van schoon-heel-veilig die bijdragen aan de blijvende leefbaarheid van een wijk, buurt of buurtgemeenschap.

Het Bbsh schrijft nu voor dat toegelaten instellingen het gemeentelijk woonbeleid (lees Woonvisie) in acht neemt. In de Woningwet zal worden opgenomen dat toegelaten instellingen naar redelijkheid moeten bijdragen aan de uitvoering van het volkshuisvestingsbeleid zoals dat geldt in de gemeenten waar zij feitelijk werkzaam zijn.

Om dit vast te leggen dienen toegelaten instellingen voor 1 december een overzicht bij de gemeente in te dienen van de werkzaamheden die zij voornemens zijn uit te voeren in de komende 5 jaar.

De regels met betrekking tot staatssteun zijn inmiddels met ingang van 1 januari 2011 vastgelegd in de Tijdelijke regeling diensten van algemeen economisch belang toegelaten instellingen volkshuisvesting .

Deze regeling verplicht woningcorporaties 90 % van de vrijkomende sociale huurwoningen (huur tot € 652,52 per maand) toe te wijzen aan huishoudens met een inkomen onder de € 34.085,- per jaar.

Tot slot heeft zich in de afgelopen jaren een belangrijke wijziging voorgedaan in de financiering van de doelstelling van woningcorporaties. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw is namelijk overgestapt van waardering op grond van bedrijfswaarde naar kasstromen. Dit heeft tot gevolg gehad dat woningcorporaties minder konden lenen.

4. Financiële positie woningcorporaties

De financiële positie van woningcorporaties wordt jaarlijks door het Centraal Fonds Volkshuisvesting beoordeeld.

Het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting beoordeelt elke corporatie op solvabiliteit en continuïteit. In de beoordelingsmethodiek neemt het begrip volkshuisvestelijk vermogen een belangrijke plaats in. Hieronder wordt verstaan het eigen vermogen op basis van een (nadere) waardering van alle balansposten plus de overige voorzieningen, de voorziening onderhoud en de egalisatierekening minus de immateriële vaste activa.

Met het solvabiliteitsoordeel wordt vastgesteld of de corporatie op basis van voortzetting van het beheer haar verplichtingen kan nakomen. De financiële effecten van voorgenomen activiteiten na balansdatum blijven hierbij buiten beschouwing. Het solvabiliteitsoordeel is gebaseerd op twee bouwstenen: het volkshuisvestelijk vermogen op balansdatum en het vermogen dat op balansdatum beschikbaar moet zijn om de risico's te kunnen opvangen.

Het Centraal Fonds stelt voorts ieder jaar een continuïteitsoordeel vast voor elke afzonderlijke corporatie. Corporaties leveren hun prognoses voor een vijfjaars periode in bij het Fonds door de gegevensopvraging 'dPi', de prognose-informatie, in te vullen. Het Fonds beoordeelt 'de mate waarin de voorgenomen activiteiten passend zijn in relatie tot de financiële mogelijkheden'. Behalve dat een woningcorporatie ten opzichte van de beschikbare middelen voornemens kan hebben die een te groot beslag op deze middelen leggen, kan het ook zijn dat de woningcorporatie voornemens heeft die te weinig beslag leggen op de beschikbare middelen. Deze laatste mogelijkheid is gerelateerd aan de aan woningcorporaties gestelde eis om beschikbare middelen in het belang van de volkshuisvesting in te zetten. Op basis van de prognosegegevens van elke corporatie wordt bepaald of de corporatie een A1-, A2-, B1- of B2 krijgt.

A1: de voorgenomen activiteiten passen bij de vermogenspositie van de corporatie.

A2: de voorgenomen activiteiten leiden tot een onvoldoende vermogenspositie: De voorgenomen activiteiten tot en met 2013 passen bij de vermogenspositie van de corporatie. De uitvoering van de voorgenomen activiteiten in 2014 en 2015 brengt de financiële positie in 2015 in gevaar.

B1: de voorgenomen activiteiten leiden tot een onvoldoende vermogenspositie. De voorgenomen activiteiten brengen de financiële positie in 2013 in gevaar. Uitvoering van de voorgenomen activiteiten in 2014 en 2015 leidt weer tot een balans tussen activiteiten en vermogenspositie in 2015

B2: de voorgenomen activiteiten leiden tot een onvoldoende vermogenspositie. De voorgenomen activiteiten brengen de financiële positie zowel in 2013 als in 2015 in gevaar. De beleidsregels vormen het raamwerk waarbinnen deze beoordeling plaatsvindt. Het belangrijkste doel van het continuïteitsoordeel is te bepalen of een individuele corporatie financieel gezien in staat is de voorgenomen activiteiten uit te voeren, zelfs in geval van 'slechtweer scenario's' (risicogericht toezicht). Uitgangspunt zijn daarbij de investeringen, die de corporaties zich voor de komende 5 jaar hebben voorgenomen. Corporaties verstrekken deze informatie ieder jaar in het kader van het Besluit Beheer Sociale Huursector (Bbsh) De betreffende informatie is onderdeel van de Prospectieve informatie (dPi).

Jaarlijks stuurt het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties voor 1 december een zogenaamde oordeelsbrief. In deze brief wordt een beoordeling van de woningcorporatie opgenomen gebaseerd op de gegevens in het voorafgaande jaar. Gebruik wordt gemaakt van de gegevens van het Centraal Fonds (Analyse CFV Corporatie in Perspectief).

Voor 2012 zag het continuïteitsoordeel per corporaties er als volgt uit:

- Woonpartners: A1
- woCom: A1
- Compaen: A1
- Volksbelang: A1
- Bergopwaarts A1

Daarnaast krijgt iedere woningcorporatie per jaar van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw een “uitslagbrief” waarin staat hoe de kredietwaardigheid wordt beoordeeld en welk bedrag de corporatie kan lenen. In deze brief wordt vermeld:

- Of de woningcorporatie voldoet aan de eisen van het WSW, en dus kan gebruikmaken van de borgingsfaciliteiten;
- Voor welk bedrag de deelnemer leningen mag aantrekken, het faciliteringsvolume;
- Of bijzonder risico's zijn aangetroffen

Het kredietwaardigheidsonderzoek wordt uitgevoerd op basis van de prognose waarvoor de woningcorporaties jaarlijks voor 1 februari gegevens indienen bij CorpoData.

De kredietwaardigheid van een woningcorporatie wordt uitgedrukt in een monitorprofiel. De factoren die belangrijk zijn voor een monitorprofiel zijn:

- de financiële positie van een corporatie
- de markt waarin een corporatie opereert
- de organisatie en het management van een corporatie
- de risico's en (niet uit de balans blijkende) verplichtingen van de corporatie

Uiteindelijk leidt dit tot een keuze uit 1 van de 5 monitorprofielen:

Monitorprofiel 1: de relatiemanager van het WSW voert in beginsel eens per jaar overleg met de corporatie

Monitorprofiel 2: specifieke zaken kunnen aanleiding geven tot uitgebreidere informatie uitwisseling

Monitorprofiel 3: corporatie wordt intensief gemonitord en krijgt maatwerk aangeboden, omdat een standaard oplossing niet volstaat

Monitorprofiel 4: de corporatie krijgt alleen borging voor herfinanciering, niet voor nieuwe leningen

Monitorprofiel 5: een corporatie met dit profiel wordt doorverwezen naar het CFV voor sanering en komt alleen voor WSW-borging in aanmerking passend binnen de saneringsoperatie

Aan de kredietwaardigheid van een corporatie stelt het WSW eisen. Deze eisen bestaan uit eisen inzake de kasstroom, onderpand en de organisatie. Bij het bepalen van de kredietwaardigheid gaat het om de ruimte die het WSW beschikbaar stelt om met borging externe financiering aan te trekken, daarbij zijn vooral toekomstige kasstromen belangrijk. De kasstromen moeten na de 2 % aflossingsfrictie positief zijn, voorts wordt de aflossingsruimte binnen de kasstromen bepaald en wordt bepaald in hoeverre een corporatie aan haar renteverplichtingen kan voldoen.

Het WSW beoordeelt ook de marktomstandigheden, waarbij aandacht wordt geschonken aan de geplande verkopen, externe financieringen, organisatierisico's (organisatie en bestuur), beheersing activiteiten en governancestructuur (besturing en beheersing van de corporatie alsmede verantwoording en intern toezicht).

Het WSW toetst de kredietwaardigheid van een corporatie twee keer per jaar. Voldoet de corporatie aan de eisen dan krijgt men een kredietwaardigheidsverklaring.

Hoeveel een corporatie kan lenen wordt vermeld in het faciliteringsvolume (dit bedrag hangt dus af van de kasstroomprognose en de financieringsbehoefte van de corporatie). Dit volume wordt voor één, twee of drie jaar afgegeven.

5. Regeerakkoord november 2012

In het regeerakkoord is het volgende t.a.v de sociale huursector opgenomen:

- De huurtoeslag blijft intact om woningen voor lagere inkomens betaalbaar te houden. Dat maakt een gedifferentieerde huurverhoging mogelijk. Voor huurders met een huishoudinkomen tot 33.000 is dat 1,5 procent plus inflatie. Bij mensen met een inkomen tussen de 33.000 en 43.000 gaat het om 2,5 procent bovenop de inflatie. Boven de 43.000 is de huurverhoging 6,5 procent plus inflatie. Verhuurders mogen hierbij werken met een huursombenadering. De systematiek met een huurliberalisatiegrens blijft intact. Het systeem voor woningwaardering wordt sterk vereenvoudigd met als grondslag 4,5 procent van de waarde op basis van de wet waardering onroerende zaken. Daarmee komt een einde aan het ingewikkelde

puntensysteem. Voor huurders met een inkomen boven 43.000 wordt de maximale huurprijs op basis van het woning waarderingssysteem tijdelijk buiten werking gesteld. Na vertrek van de zittende bewoners geldt de maximale huurprijs weer. Zo pakken we scheefwonen aan en blijft de sociale woningvoorraad in stand.

- Woningbouwcorporaties moeten weer dienstbaar worden aan het publiek belang in hun werkgebied. Hun taak brengen we terug tot het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen en het daaraan ondergeschikte direct verbonden maatschappelijke vastgoed. Corporaties komen onder directe aansturing van gemeenten. Gemeenten met meer dan honderdduizend inwoners krijgen extra bevoegdheden. De schaal van een woningbouwcorporatie moet in overeenstemming zijn met de schaal van de regionale woningmarkt en met de maatschappelijke kerntaak. De extra huuropbrengsten van corporaties die het gevolg zijn van de maatregelen in de huursector worden via een heffing afgeroomd. De beloning van bestuurders van woningbouwcorporaties wordt versneld aangepast op basis van de nieuwe wet normering topinkomens.

6. Woningmarktsituatie

Sinds september 2008 zit de woningmarkt op slot. Het aantal woningmutaties in zowel de huur- als de koopsector is drastisch afgenomen. De oplevering van nieuwe woningen blijft achter bij de planning terwijl het aantal te koop aangeboden woningen in de bestaande woningvoorraad in Helmond de afgelopen jaren is verdubbeld naar een totaal van 1.600 woningen. Ook op de huurmarkt neemt het aantal geregistreerde woningzoekenden toe ten gevolge van een afname van het aantal mutaties en een beperkt aantal opleveringen in de nieuwbouw. Ten gevolge van de lage woningbouwproductie, maar ook ten gevolge van de toenemende concurrentie van woningbouwprojecten in de regio, is het migratiesaldo de laatste jaren afgenomen. De huidige bevolkingsgroei is met name gebaseerd op een geboorteoverschot. In de bevolkingsprognose 2011 – 2030 van de gemeente Helmond zijn een tweetal scenario's doorgerekend. Het eerste scenario geeft inzicht in de autonome bevolkingsgroei (met andere woorden migratiesaldo nul). Dit scenario laat een gematigde groei naar 92.400 inwoners in 2030 zien. Indien uitgegaan wordt van het realiseren van het geplande woningbouwprogramma van 500 woningen per jaar (en dus een positief migratiesaldo) dan zal de bevolking doorgroeien naar 96.700 inwoners in 2030. Beide scenario's laten zien dat de vergrijzing in Helmond sterk zal doorzetten. Wordt de bevolkingsontwikkeling in de afgelopen 10 jaar bezien dan blijkt dat de toename in de jaren 2000 – 2010 voornamelijk te wijten is aan een geboorteoverschot, terwijl het migratiesaldo met uitzondering van de eerste jaren zich negatief ontwikkeld heeft. Een negatieve ontwikkeling van de aanwas van het aantal huishoudens kan, afhankelijk van de uitgangspunten voor de bevolkingsontwikkeling, een gevolg in de komende jaren zijn.

Uiteraard is de verwachte bevolkingsontwikkeling van invloed op de te maken prestatieafspraken tussen woningcorporaties en gemeente. Naast de demografische ontwikkelingen zijn de volgende trends op de woningmarkt van belang:

- **individualisering/gemiddelde woningbezetting**

De huidige samenleving is ten opzichte van een aantal decennia geleden sterk veranderd. Door de toenemende welvaart, een verhoging van de mobiliteit en emancipatie is sprake van een zeer pluriforme samenleving. Mensen maken individuele keuzes die passen bij hun eigen persoonlijkheid. Daarbij past ook een eigentijdse keuze voor woon- en leefvormen. Door de bevolkingsontwikkeling (ontgroening en vergrijzing) zal het aantal 1 en 2 persoons huishoudens sterk toenemen. Daarnaast is de tendens waarneembaar dat men op een latere leeftijd zelfstandig gaat wonen.

De leeftijd waarop een vrouw haar eerste kind krijgt is in de afgelopen jaren hoger geworden. Gevolg van deze ontwikkelingen is o.a. dat de gemiddelde woningbezetting in de afgelopen jaren sterk is afgenomen. Werd een woning in 1970 in Nederland nog door gemiddeld 3.51 personen bewoont, in het jaar 2010 is dit gedaald naar 2.30.

Anderzijds is een extra ruimte in de woning de belangrijkste eis die huishoudens tegenwoordig aan een woning stellen.

- **technologische ontwikkelingen**

De technologische ontwikkelingen zijn van grote invloed op de samenleving. Door de verbeterde communicatie wordt op een andere wijze inhoud gegeven aan het werkproces. Deze ontwikkeling heeft ook gevolgen voor de directe woon- en leefomgeving van mensen. Zo zal de vraag naar meer ruimte in de woning toenemen t.b.v. werken en recreëren. Woningen zullen daarnaast multifunctioneel moeten zijn.

De gemiddelde woonoppervlakte per persoon nam in de periode 1996 tot 2006 toe van 136 tot 139 meter (dit komt mede doordat het aantal inwoners minder snel groeide dan het aantal huishoudens).

Daarnaast biedt de technologie de mogelijkheid woningen duurzamer, veiliger en zuiniger te maken. De toepassing van domotica zal in de komende 10 jaar het wonen een andere dimensie geven.

- **vermaatschappelijking van de zorg**

Onder vermaatschappelijking van de zorg wordt verstaan dat het streven erop gericht is mensen langer zelfstandig te laten wonen en minder in intramurale zorgvoorzieningen op te nemen. Deze scheiding van wonen en zorg is onderdeel van de modernisering van de Algemene Wet Bijzondere Ziektekosten (AWBZ). In de komende periode zullen nieuwe arrangementen worden ontwikkeld gericht op de persoonlijke omstandigheden van de zorgvrager.

Zowel de traditionele aanbieders van zorg en welzijn als de woningcorporaties zullen zich moeten heroriënteren op deze ontwikkeling. De gemeente vervult hierbij, mede in het kader van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO), een regie rol.

Dit beleid geldt zowel voor ouderen als voor verstandelijk en lichamelijk gehandicapten.

Nederland staat aan de vooravond van een vergrijzingsgolf. Het aantal 55-plus-huishoudens stijgt tussen 2003 en 2015 met bijna 30 %, het aantal 75-plus-huishoudens met bijna 21 %. In 2015 hebben in Nederland twee op de vijf huishoudens een leeftijd bereikt van 55 jaar of ouder.

Ook de gemeente Helmond krijgt met deze ontwikkeling te maken. Daarnaast dient invulling te worden gegeven aan de toenemende vraag naar huisvesting voor bijzondere doelgroepen.

- **multiculturele samenleving**

Nederland telt momenteel 16,6 mln. inwoners. Daarvan is ruim 20 %, ofwel 3.4 mln. van allochtone afkomst. De Nederlandse bevolking groeit nog steeds (met ruim 200 personen per dag), niet alleen door een geboorteoerschot maar zeker ook vanwege een positief migratiesaldo.

Het aandeel allochtonen kan verdeeld worden naar niet-westers en westers, respectievelijk 1.899.245 en 1.527.774 personen. Door het open stellen van de EU grenzen is het aantal arbeidsmigranten uit met name oost Europese landen de laatste jaren sterk toegenomen.

Onderzoek wijst uit dat circa 60 % van deze migranten weer vertrekt (in tegenstelling tot de Turkse en Marokkaanse immigranten die zich hier wel merendeels permanent vestigden).

In Helmond bedraagt het aandeel allochtonen 23 %. Een aanzienlijk deel komt uit EU landen (ca. 30 %). De huisvesting van arbeidsmigranten, welke hier gedurende een korte periode verblijven, vraagt om specifieke woonvoorzieningen.

- **woonlastenontwikkeling**

De laatste jaren zijn de woonlasten aanzienlijk gestegen. Over het algemeen maken de woonlasten in de huursector een groter deel uit van het inkomen dan in de koopsector.

De crisis op de woningmarkt laat sedert september 2008 een daling van de verkoopprijzen zien. Daar staat tegenover dat met name de kosten van energie en belastingen aanzienlijk zijn gestegen.

Voor de koopsector is de aanscherping van de regels voor het verkrijgen van een financiering van de woning voor met name starters een toenemende belemmering een eigen woning te verwerven.

Ook in de huursector speelt de relatie huur/inkomen een steeds belangrijkere rol vanwege de inwerkingtreding per 1 januari 2011 van de Tijdelijke regeling diensten van algemeen economisch belang toegelaten instellingen volkshuisvesting. Deze regeling verplicht woningcorporaties 90 % van de vrijkomende sociale huurwoningen (huur tot € 652,52 per maand) toe te wijzen aan huishoudens met een inkomen onder de € 34.085,- per jaar. Consequenties van het bovenstaande is dat reductie van energie verbruik in zowel de bestaande – als de nieuwbouw nog meer dan in het verleden een rol gaat spelen, terwijl het aanbod aan woningen meer zal moeten worden toegesneden op de financiële mogelijkheden van de woonconsument. Rekening moet worden gehouden met een structureel gematigde prijsontwikkeling in de woningbouw.