



Samenwerkings- & Prestatieafspraken

2020



Dhr. J.H. Scholten
Wethouder
Gemeente Haaksbergen

Dhr. L.M.M. Fransen
Manager Wonen
Woningcorporatie Domijn

Dhr. L.W. van Strik
Voorzitter
Huurdersvereniging
Haaksbergen

Handtekening

Handtekening

Handtekening

Inleiding

Woningcorporatie Domijn, gemeente Haaksbergen en Huurdersvereniging Haaksbergen maken onderling al jaren afspraken. Voor u liggen de prestatieafspraken voor 2020. Deze **prestatieafspraken** betreffen de concrete afspraken voor 2020. In de bijlage vindt u per thema **samenwerkingsafspraken**, dit zijn de doelen die voor een langere periode zijn vastgesteld. De jaarlijkse prestatieafspraken leveren een bijdrage aan het behalen van deze lange termijn doelen.

Eenvoudig waar het eenvoudig kan

Zowel Domijn als de gemeente Haaksbergen zijn in de dagelijkse praktijk bezig om te zorgen voor een goed thuis voor huurders / inwoners van Haaksbergen. Dit is ons werk! Door in gesprek te gaan proberen we zoveel mogelijk aan te sluiten bij de behoefte van mensen. In veel gevallen kunnen we als organisatie zelf de oplossing bieden en doen we dat ook. Ook het leveren van maatwerk zien we als onze taak. Voor veel medewerkers is het leveren van maatwerk een vanzelfsprekendheid. Is het echter niet alleen op te lossen, dan schakelen we elkaars expertise/hulp in.

Samen waar het samen moet

Waar het gaat om complexe vraagstukken die we niet als organisatie zelf op kunnen lossen hebben we elkaar nodig. In deze prestatieafspraken worden projecten en acties benoemd die gezamenlijk worden opgepakt.

Prestatieafspraken

De prestatieafspraken moeten op het gebied van betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit aansluiten op de gemeentelijke woonvisie. De prestatieafspraken worden jaarlijks opgesteld en afgestemd door werkgroepen bestaande uit leden van de drie partijen. In deze afspraken beschrijven wij welke verplichtingen we hebben naar huurders, woningen en wijken.

Proces

In 2018 hebben de drie gezamenlijke partijen de samenwerkingsafspraken vastgesteld. Jaarlijks wordt er gekeken of deze afspraken nog actueel zijn. Voor komend jaar zijn er geen wijzigingen op deze samenwerkingsafspraken. Zoals wettelijk vastgesteld heeft Domijn voor 1 juli haar bod uitgebracht op de woonvisie van de gemeente Haaksbergen. In de daarop volgende periode hebben we deze prestatieafspraken gemaakt.

Thema 1: (T)huis in Haaksbergen

Bij dit thema behoren de volgende drie doelstellingen:

- Voldoende betaalbare en beschikbare woningen in Haaksbergen
- Iedereen hoort er bij
- Thuis in de buurt en de wijk

Doelstelling: Voldoende betaalbare, beschikbare & kwalitatief goede woningen (ook qua type) in HaaksbergenPrestatieafspraken 2020:

- Samen met andere stakeholders input leveren aan de nieuwe Woonvisie 2030.
- Domijn zorgt ervoor dat er in 2020 voldoende betaalbare woningen voor de sociale doelgroep zijn in de gemeente Haaksbergen. De ambitie is dat binnen een redelijke termijn van 1 jaar, een actief woningzoekende een geschikte woning kan vinden.
- Gemeente onderzoekt de mogelijkheden van een Huisvestingsverordening o.i.d. om de sociale huurmarkt voor Haaksbergenaren beschikbaar te houden. Dit onderzoek voeren we mede uit vanwege de sloop van 96 sociale huurwoningen aan 't Kempke.
- Domijn monitort voortdurend, dus ook in 2020 of er voldoende woningen per huursegment beschikbaar zijn. Zo nodig worden de streefhuren bijgesteld om per huursegment voldoende aanbod te hebben. Domijn geeft jaarlijks / periodiek inzicht in de beschikbaarheid van de sociale huurwoningen en de achterliggende verhuisstromen. In 2020 bedraagt het verwachte financiële offer voor het verlagen van de Markthuren € 0,73 miljoen (zie financiële paragraaf).
- Voor 2020 zijn er geen concrete sloopplannen.
- In 2021 start de sloop van de 1^e fase van de woningen aan 't Kempke.
- De gemeente en Domijn stemmen af waar grootschalige werkzaamheden en reguliere planmatige werkzaamheden plaatsvinden, zodat daarmee ook in de planning van andere werkzaamheden rekening gehouden kan worden. Doel hiervan is efficiëntere inzet van financiële middelen en het beperken van de overlast voor bewoners. We informeren elkaar al bij de eerste ideeën tot planvorming een voorbeeld hiervan is 't Kempke.

Doelstelling: Iedereen hoort er bijPrestatieafspraken 2020:

- Domijn en gemeente Haaksbergen streven een inclusieve samenleving na. Waarbij we streven naar passende woningen, passende plaatsingen en passende ondersteuning voor inwoners die dit nodig hebben. De inclusieve samenleving en de hiervoor benodigde randvoorwaarden worden als input opgenomen in de nieuwe woonvisie.
- De samenwerking tussen Noaberpoort en Domijn, waarbij sinds 2018 is gestart met het gezamenlijk voeren van gesprekken met aspirant huurders van 't Kempke, wordt in 2020 voortgezet. De samenwerking op dit onderdeel is goed verlopen en beide partijen vinden het wenselijk om deze gezamenlijke gesprekken waar nodig voort te zetten op andere plekken in Haaksbergen. Doel van deze gesprekken is een passende plaatsing voor huurders te realiseren waarbij aandacht is voor de integratie van nieuwe huurders. Specifiek voor inschrijvers bij Domijn van buiten Haaksbergen met een zorg en/of ondersteuningsvraag (Wmo/Jeugdwet/P-wet) gaan we uitvoering geven aan een pilot met gezamenlijke gesprekken (Domijn en Noaberpoort) om potentiële huurders goed te kunnen begeleiden naar een passende buurt met goede ondersteuning zodra de persoon zich vestigt.

- Gemeente Haaksbergen (Noaberpoort) en Domijn zorgen ervoor dat statushouders een thuis krijgen in Haaksbergen. Domijn zorgt voor een passende woning, zowel qua type, huurprijs als ligging, e.e.a. met in acht name van de voorraad voor de bestaande woningzoekenden. De Noaberpoort zorgt ervoor dat de begeleiding waar behoefte aan is wordt geboden. Twee maal per jaar organiseert de gemeente een evaluatie, waarbij naast de taakstelling ook wordt gekeken naar de 'landing' in de wijk.
- Op Twents niveau zijn tussen gemeenten en WOON afspraken gemaakt over het door corporaties beschikbaar stellen van woningen ten behoeve van uitstroom uit Beschermd Wonen en Maatschappelijke opvang. Om uitstroom in Haaksbergen te kunnen realiseren stelt Domijn passende woonruimte beschikbaar.
- Het regionale experiment Huis te Leen eindigt per 31 december 2019. Domijn en de gemeente Haaksbergen onderkennen de meerwaarde van een vorm van "doorstroomwoning". In september 2020 maken we de balans op en afhankelijk hiervan wordt het experiment omgezet naar een reguliere aanpak. Eventueel wordt het aantal woningen uitgebreid, afhankelijk van de evaluatie.

Doelstelling: Thuis in de buurt en de wijk

Prestatieafspraken 2020:

- De Woningwet beperkt de bijdrage aan investeringen in leefbaarheid door corporaties tot een bijdrage in de directe nabijheid van bezit van de corporaties. Het bedrag dat hierbij, inclusief kosten voor huismeesters, is voor 2020 begroot op €112,- per DAEB-woning. Hiermee blijft Domijn binnen de vastgestelde norm.
- Gemeente en Domijn hebben de laatste jaren verschillende wijkonderzoeken uitgevoerd. Komend jaar wordt de wijk Centrum noord-oost onder de loep genomen. Afhankelijk van de uitkomst wordt gezamenlijk bepaald of hier de komende jaren maatregelen noodzakelijk zijn.
- Het thema Lang zult u wonen wordt voor alle partijen steeds belangrijker bij een vergrijzende bevolking. Gemeente en Domijn voeren per wijk gezamenlijk een onderzoek uit naar het thema LZUW, waarbij zowel huurders als eigenhuisbezitters worden betrokken. Dit is een doorlopend proces. Het streven is 1 wijk per jaar, maar kwaliteit is belangrijker dan tijd. De wijk de Pas is in uitvoering, vervolgens pakken we de Veldmaat op. Alle bewoners boven de 70 worden benaderd of men interesse heeft voor een persoonlijk gesprek over dit thema. Persoonlijk contact met de inwoners is een voorwaarde voor een goed onderzoek. Veel inwoners ervaren verhuizen naar een beter geschikte woning als een groot obstakel. Door persoonlijk contact kunnen inwoners verder worden geholpen. Domijn gaat in gesprek met de huurders, de gemeente met de bewoners van de koopwoningen. We trekken hierin gezamenlijk op.
- Om onze (aspirant) huurders goed te kunnen helpen is het belangrijk dat we kennis hebben van elkaars mogelijkheden. Hiervoor organiseren we een jaarlijkse thema bijeenkomst. Hierbij komen de volgende thema's aan de orde: urgenties, nieuwkomers, zorg, beschermd wonen.

Thema 2: Fysiek Domein

Het fysieke domein (de woningen) staat in de visie van Domijn en de gemeente ten dienste van de sociale doelstellingen. Belangrijk uitgangspunt hierbij is het werken naar een toekomstbestendige woningvoorraad in Haaksbergen.

Prestatieafspraken 2020: Fysieke projecten

Domijn werkt aan een goede samenstelling van haar bezit. Waar nodig plegen we ingrepen en als de sociale structuur van een buurt vraagt om woningen in het niet-DAEB segment interesseren wij derden.

- In 't Kempke vindt verdunning plaats en wordt de woningsamenstelling zowel type als eigendom, aangepast. Hiermee wordt de leefbaarheid in de buurt vergroot. In 2020 worden de plannen uitgewerkt.
- In 2020 gaan gemeente Haaksbergen en Domijn inventariseren waar nog asbestdaken voorkomen in het bezit van Domijn.

Doelstelling: DuurzaamheidPrestatieafspraken 2020:

- Domijn verkoopt geen woningen met energielabel F en G. Domijn is een proef bij verkoop gestart om met een aantrekkelijk aanbod woningen energetisch te verbeteren (minimaal label B). De woningen worden dus met een duurzaamheidsuitvoering verkocht. Indien de proef slaagt wordt deze uitgerold voor alle te verkopen woningen.
- De gemeente Haaksbergen werkt samen met de provincie Overijssel, de waterschappen en 13 andere Twentse gemeenten aan de Regionale Energiestrategie Twente. De woningcorporaties hebben via Stichting Woon Twente inbreng in de klankbordgroep met relevante stakeholders.
- In het kader van het nationale Klimaatakkoord wordt een Warmtetransitie visie (WTV) opgesteld. Afhankelijk van de keuzes in de Warmtetransitie visie wordt een Wijkuitvoeringsplan (WUP) opgesteld. In Haaksbergen werken gemeente en Domijn hierbij nauw samen in de buurten en wijken waar Domijn bezit heeft.
- Belangrijk is om huurders goede en betaalbare woningen te bieden. Nu én in de toekomst. Daarom werken we op verschillende manieren aan de verduurzaming van onze (woning)voorraad. Onze duurzaamheidsaanpak is geactualiseerd en we hebben de doelstellingen uit de energietransitie en de akkoorden van Parijs – in 2050 CO2-neutraal – in het assetmanagement vertaald naar ons bezit.
- Naar aanleiding van de inspiratiebijeenkomst van 22 oktober 2018 over het thema duurzaamheid hebben de drie partijen gezamenlijk uitgesproken dat in 2020 in een werkconferentie nader wordt gesproken over de energietransitie en de verduurzaming van het vastgoed in 2020 wordt geconcretiseerd.
- In 2019 is bij de woningen van Domijn, de omslag van individuele duurzaamheid maatregelen op verzoek van huurder omgezet naar een complexmatige aanpak. De mate van aanpak (investeringskosten) wordt bepaald door de restant exploitatie termijn van de woning. In de bijlage is het aantal woningen opgenomen die in de periode 2020 t/m 2025 complexmatig worden aangepakt.

Bijlage 1: Samenwerkingsafspraken

Thema 1: (T)huis in Haaksbergen

Bij dit thema behoren de volgende drie doelstellingen:

- Voldoende betaalbare en beschikbare woningen in Haaksbergen
- Iedereen hoort er bij
- Thuis in de buurt en de wijk

Doelstelling: Voldoende betaalbare, beschikbare en kwalitatief goede woningen in Haaksbergen

Samenwerkingsafspraken

Onze gezamenlijke doelstelling is om in Haaksbergen voldoende betaalbare woningen voor de sociale doelgroep, mensen die in aanmerking komen voor een sociale huurwoning, beschikbaar te hebben. Het doel is dat bewoners een woning hebben die past bij hun portemonnee en de woonlasten goed kunnen dragen. Hiermee willen we huurachterstanden en de mogelijk daaropvolgende huisuitzettingen voorkomen.

Daarnaast moet er een match zijn tussen het huidige aanbod van Domijn en de wensen vanuit de woningzoekenden.

Stip op de horizon:

Op termijn verwachten we dat de markt voor sociale huurwoningen in Haaksbergen gaat krimpen. Oorzaken hiervan zijn o.m. demografische ontwikkelingen zoals de dubbele vergrijzing, de koopwens van de jongeren in Haaksbergen en de lagere instroom in de sociale huurwoningen mede vanwege passend toewijzen.

Domijn koerst vanwege deze ontwikkelingen op een afname van haar sociale woningbezit in Haaksbergen om leegstand te voorkomen. Deze koers is geen doel op zich, maar ingegeven door de huidige ontwikkelingen zoals hierboven aangegeven.

De afname wordt voor zo ver noodzakelijk via een tweetal sporen bereikt.

1. Sloop van bestaand bezit, waarbij voor minder dan het aantal gesloopte woningen, nieuwe sociale huurwoningen worden teruggebouwd.
2. Verkoop van bestaande sociale huurwoningen.

Bij beide punten plaatsen we een kanttekening:

Ad. 1: Bij de sloop/nieuwbouwvariant ontstaat in veel gevallen extra ruimte voor waterberging, parkeren en toevoeging van andere woningprogramma's die versterkend kunnen zijn voor de buurt. Hierbij haken we aan bij de ambities van de structuurvisie 2030 van de gemeente Haaksbergen.

Ad. 2: Verkoop van bestaand bezit onttrekt geen woningen aan de totale markt, maar kan wel invulling geven aan de behoefte van starters op de Haaksbergse koopmarkt. Voor Domijn is verkoop geen doel op zich maar middel om te sturen in het aantal woningen op de Haaksbergse huurmarkt. Daarbij worden alleen hiervoor geselecteerde woningen in de verkoop gebracht. (vooral in "gespikkeld" bezit, waarvan al een deel in het verleden is verkocht. Verder moeten de te verkopen woningen voldoen aan minimale kwaliteitseisen).

Doelstelling: Iedereen hoort er bij**Samenwerkingsafspraken**

Bij deze doelstelling is leidend wat een goede plek is voor een persoon. Vervolgens welke hulp en huurprijs.

Stip op de horizon:

Iedereen is welkom in onze wijken en buurten en krijgt/vindt een passende plek. Bewoners doen wat ze kunnen, voor de een betekent dit zelfstandig wonen met een beetje begeleiding voor de ander het organiseren van wijkbijeenkomsten. Professionals komen alleen in beeld als hierom gevraagd wordt of als dit nodig is. Deze professionals hebben slagkracht, ruimte en mandaat van hun organisaties om dat te bereiken.

Vanuit de gemeente werkt het team van de Noaberpoort intensief samen met het keigoedteam van Domijn.

Doelstelling: Thuis in de buurt en de wijk**Samenwerkingsafspraken**

Domijn en de gemeente dragen gezamenlijk zorg voor het behoud en verbeteren van de leefbaarheid in de wijken waar Domijn bezit heeft. Hierbij zetten wij in op samenwerking op microniveau (straatniveau). De samenwerking beperkt zich niet alleen tot gemeente en Domijn, ook de Noaberpoort heeft hier een nadrukkelijke rol.

Speerpunten

De volgende speerpunten dragen direct bij aan het behalen van de doelstelling:

1. Bijdrage leveren aan de fysieke kwaliteit van de leefomgeving.
2. Bevorderen van de initiatieven in buurten en wijken.
3. Gezamenlijk aanpakken van woonoverlast.

Stip op de horizon:

In de buurten en wijken is sprake van een goede kwaliteit van de directe leefomgeving (schoon, heel en veilig). Er is een goede samenhang tussen de fysieke kwaliteit van de woonomgeving, de sociale samenhang tussen de bewoners en het leefklimaat in de buurt.

Thema 2 Fysiek Domein

Het fysieke domein (de woningen) staat in de visie van Domijn en de gemeente ten dienste van de sociale doelstellingen. Belangrijk uitgangspunt hierbij is het werken naar een toekomstbestendige woningvoorraad in Haaksbergen.

Doelstelling: duurzaamheid**Samenwerkingsafspraken**

In Haaksbergen werken we aan de verduurzaming van de (woning)voorraad. Domijn en gemeente vinden het belangrijk dat de inwoners van Haaksbergen een goede en betaalbare woning hebben. Duurzame woningen zijn woningen die naast kwaliteit en comfort, ook een lange levensduur hebben. Samen werken we aan het vergroten van het aandeel duurzame energie en aan energiebesparing om te komen tot een CO2 neutrale woningvoorraad en opwarming van de aarde tegen te gaan.

Er zijn taken voor Domijn, gemeente, netwerkbeheerders en huurders om de doelen te behalen. Dit doen we door bewustwording (voorlichting en informatie) en het aanbieden

van energiepakketten, bij collectieve projecten, om de bestaande woningvoorraad te verduurzamen.

Bij nieuwbouw en renovatie zetten we nadrukkelijk in op duurzaam bouwen.

Nieuwe woningen die we bouwen sluiten we niet aan op aardgas. Tevens voldoen nieuwe woningen minimaal aan één van de volgende normen: EPC 0, BENG, energieneutraal of "nul op de meter". De focus ligt hierbij op het resultaat en niet enkel op de definitie, die de afgelopen jaren veel in beweging is en ook nog wel zal blijven. Per opgave wordt de meest geschikte norm bepaald. Een opgave waar de gemeente (gezien de Omgevingswet) maar ook de netbeheerder(s) en duurzame energieaanbieders een belangrijke rol in hebben.

Voor het bestaande bezit koersen wij op CO2 neutraal en fossielvrij in 2050 met aandacht voor een gesloten grondstoffenbalans bij (her)ontwikkelingen, onderhoud en beheer.

Stip op de horizon:

Op termijn, 2050, zoals het nu in de regelgeving is vastgelegd, voldoet het woningbezit van Domijn in de gemeente Haaksbergen aan de norm voor CO2 neutraal en fossielvrij. De gemeente, netwerkbeheerders en Domijn zetten zich allen in om de woningvoorraad in Haaksbergen toekomstbestendig te maken.

Financiële bijlage:

Categorie SH	Totale streefhuur	Totale Markthuur
goedkoop	72.928	74.393
betaalbaar laag	567.542	596.260
betaalbaar hoog	364.615	394.856
duur	226.620	227.315
geliberaliseerd	45.645	45.645
Eindtotaal	1.277.350	1.338.469

	Maandelijks	Jaarlijks
Afgetopt	61.119	733.434

Tabel 1: huurkorting Haaksbergen

Deze tabel laat zien hoeveel de huur per huursegment per maand is verlaagd.

Investerings vastgoed

Domijn investeert de komende jaren fors in de gemeente Haaksbergen. De onderstaande Investeringsbegroting laat zien dat de focus verschuift naar investeringen in Duurzaamheid.

INVESTERINGSBEGROTING VASTGOEDPROJECTEN HAAKSBERGEN 2020-2025			
Omschrijving	Aantallen	Opleverjaar	INVESTERING (Bedragen *1000)
<u>DUURZAAMHEID</u>			
Investering Max isoleren 2040	75	2020 t/m 2025	981
Investering Max isoleren 2050	99	2020 t/m 2025	2.187
Investering Max isoleren 2050 + PV	313	2020 t/m 2025	7.837
	487		11.005
<u>SLOOP / NIEUWBOUW 1)</u>			
Sloop 't Kempke	-96	2021 t/m 2023	7.661
Nieuwbouw 't Kempke	40	2022 t/m 2023	7.985
	-56		15.646
<u>KAVELVERKOOP</u>			
Kavels De Hoeve		2020	707
Kavels De Hoeve Fase 2		2025	-1.047
			-340
<u>Totaal investeringsbegroting</u>		2020 t/m 2025	26.311

noot: 1) eventuele toekomstige sloopplannen zijn niet in deze cijfers verwerkt.

Tabel 2: investeringsbegroting vastgoedprojecten onderdeel Haaksbergen.

alle bedragen in 1.000,-		
Begroting Technisch Beheer 2020 aandeel Haaksbergen		
Planmatig Onderhoud	2020	4.364
Mutatie Onderhoud (verhuizingen)	2020	623
Niet Planmatig Onderhoud (o.a. klachten)	2020	775
Extra kosten asbest	2020	348
Totaal onderhoud aan het gehuurde in 2020	2020	6.110
alle bedragen in 1.000,-		
Begroting Technisch Beheer 2020 aandeel Haaksbergen		
Verbetering aan het gehuurde (o.a. duurzaamheid)	2020	2.597
Onderhoud aan de woon en leefomgeving	2020	67
Totaal bijkomende kosten aan het gehuurde in 2020	2020	2.664
Totaal uitgaven Technisch Beheer 2020 Haaksbergen		
	2020	8.774

Tabel 3: begrote kosten Technisch Beheer in 2020 in Haaksbergen.

De leencapaciteit bij het WSW is in oktober 2019 vastgesteld voor de komende jaren. Deze wordt jaarlijks geactualiseerd op basis van de nieuwe begrotingsgegevens. In onderstaande afbeelding zien we het borgingsplafond, zijnde het maximale bedrag aan geborgde leningen welke Domijn mag hebben, zoals deze in de brief van 16 oktober 2019 door het WSW is vastgesteld.

OVERZICHT BORGINGSPLAFOND

Woningstichting Domijn te ENSCHEDE

	2019	2020	2021
Getrokken leningportefeuille WSW per 31 december 2018*	€ 560.595.000,00		
Financieringsbehoefte DAEB	€ 33.821.000,00	€ 33.753.000,00	€ 33.351.000,00
Interne financieringsbronnen	€ -28.498.000,00	€ -29.157.000,00	€ -30.276.000,00
Correctie	€ -12.918.000,00	€ 0,00	€ 0,00
Borgingstegoed	€ -4.000.000,00		
Borgingsplafond ultimo jaar	€ 549.000.000,00	€ 553.596.000,00	€ 556.671.000,00

* Variabele hoofdsomleningen zijn in dit bedrag opgenomen voor de volledige hoofdsom.

Afbeelding 1:

Overzicht borgingsplafond Domijn uit de borgingsplafondverklaring zoals deze 16 oktober 2019 is verstrekt door het WSW (Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw).