

**Onderzoek Prestatieafspraken
gemeenten en woningcorporaties**

Rapportage Gemeente Etten-Leur

Augustus 2010

Postbus 5000
4700 KA ROOSENDAAL

www.rekenkamerwestbrabant.nl

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding en achtergrond	5
1.2	Onderzoek prestatieafspraken in negen gemeenten	5
1.3	Aanpak van het onderzoek.....	7
1.4	Leeswijzer	9
2	Algemene context.....	10
2.1	Kenmerken en karakteristieken gemeente Etten-Leur.....	10
2.2	Kenmerken en karakteristieken woningcorporaties.....	10
2.3	Regionale afstemming	11
2.4	Beknopte weergave doelen en prestatieafspraken.....	12
3	Totstandkoming beleid	17
3.1	Introductie.....	17
3.2	Proces van overleg met corporaties omtrent beleid	19
3.3	Betrekken corporaties bij beleid wonen, welzijn, zorg	21
3.4	Visie gemeente en corporatie	22
4	Aard en invulling Prestatieafspraken	25
4.1	Regiefunctie	25
4.2	Doelen en prestatieafspraken	28
4.3	Borgen doeltreffende en doelmatige uitvoering	33
5	Monitoring van de afspraken	35
5.1	Voortgangsrapportage en handhaafbaarheid prestatieovereenkomst	35
5.2	Rapportage als basis voor overleg.....	37
5.3	Suggesties en verbeterpunten derden	37
6	Realisatie doelen	39
6.1	Verantwoording	39
6.2	Evaluatie	44
7	Rol van de gemeenteraden	45
7.1	Informeren Raad en kaders Raad.....	45
7.2	Rapportages en bijsturing Raad	46
8	Conclusies en aanbevelingen	47
8.1	Doelstelling en onderzoeksvragen	47
8.2	Algemene conclusie.....	48
8.3	Totstandkoming van beleid	49
8.4	Aard en invulling afspraken.....	49
8.5	Monitoring afspraken.....	51
8.6	Realisatie afspraken	51
8.7	Rol gemeenteraad.....	52
9	Reactie College van B&W gemeente Etten-Leur	54
10	Reactie woningcorporaties	56
11	Nawoord Rekenkamer West-Brabant.....	58

Bijlagen	59
Bijlage 1: Literatuurlijst	60
Bijlage 2: Lijst met geïnterviewde personen	61
Bijlage 3: Normenkader	62
Bijlage 4: Toelichting bij 10 prestatievelden en 13 stellingen	64
Bijlage 5: Toelichting type prestatieafspraken.....	66
Bijlage 6: Prestatieafspraken gemeente Etten-Leur / WEL	67
Bijlage 7: Prestatieafspraken gemeente Etten-Leur / WEL	84
Bijlage 8: Ambtelijke toelichting monitoring prestatieafspraken	101
Bijlage 9: Resultaten vragenlijst gemeente Etten-Leur.....	123

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en achtergrond

De Rekenkamer West-Brabant is ingesteld als een samenwerkingsverband tussen negen gemeenten, en doet onderzoek in de gemeenten Oosterhout, Geertruidenberg, Etten-Leur, Rucphen, Zundert, Roosendaal, Etten-Leur, Halderberge en Moerdijk.

Voor alle deelnemende gemeenten is in het onderzoeksprogramma 2010 van de Rekenkamer opgenomen dat een onderzoek wordt uitgevoerd naar prestatieafspraken met woningcorporaties. In acht van de negen gemeenten heeft de gemeenteraad aangegeven geïnteresseerd te zijn in deelname aan dit onderzoek. Aanleiding voor dit onderzoek is dat zowel gemeenten als woningcorporaties een belangrijke rol vervullen bij maatschappelijke ontwikkelingen op het gebied van wonen, welzijn en zorg. Gemeenten en woningcorporaties werken regelmatig nauw samen om tot een maatschappelijk optimaal resultaat te komen. Afstemming tussen beide partijen over gezamenlijke doelstellingen, rol en taakverdeling krijgt vaak gestalte in de vorm van prestatieafspraken.

Het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH) vormt de juridische basis voor het functioneren van woningcorporaties. In het besluit worden de terreinen beschreven waarop de corporaties actief mogen zijn en de toelatingseisen om een woningcorporatie te kunnen worden. Het BBSH noemt zes prestatievelden waarop de corporaties verantwoordelijkheid dragen. Dit zijn:

- passend huisvesten van de doelgroep;
- kwalitatief in stand houden van het woningbezit;
- betrekken van bewoners bij beleid en beheer;
- waarborgen van de financiële continuïteit;
- bevorderen van de leefbaarheid in wijken en buurten;
- bijdragen aan de combinatie wonen en zorg (per november 2001).

De Rekenkamer West-Brabant heeft ervoor gekozen om onderzoek te doen naar de opzet en werking van de samenwerking tussen gemeenten en woningcorporaties in het algemeen, en de totstandkoming en werking van prestatieafspraken in het bijzonder.

1.2 Onderzoek prestatieafspraken in negen gemeenten

Voor dit onderzoek heeft de Rekenkamer West-Brabant de volgende onderzoeksvraag geformuleerd:

In hoeverre leidt de samenwerking tussen gemeenten en woningcorporaties c.q. de concretisering daarvan in prestatieafspraken tot een doeltreffende en doelmatige bijdrage aan beleidsdoelen op het gebied van wonen, zorg en welzijn?

Bovenstaande hoofdvraag is vervolgens uitgesplitst in de volgende deelvragen:

- a Op welke wijze komt het beleid van de gemeente op het gebied van wonen, welzijn en zorg tot stand, en op welke wijze wordt daarbij gebruik gemaakt van de kennis, ervaring en visie van woningcorporaties?
- b Op welke wijze wordt invulling gegeven aan de regiefunctie van de gemeente? Hoe komen binnen dat kader prestatieafspraken tussen gemeente en woningcorporaties tot stand, en biedt het proces c.q. de aard van de gemaakte afspraken voldoende grondslag voor een doeltreffende en doelmatige uitvoering?
- c Op welke wijze wordt de voortgang van de afspraken gemonitord en bewaakt? Spreken betrokken partijen elkaar aan op het daadwerkelijk nakomen van afspraken? En, indien de ontwikkelingen daar aanleiding toe geven, op welke wijze wordt tot aanpassing van gemaakte afspraken gekomen?
- d Leidt het proces er toe dat de beoogde maatschappelijke doelen worden gerealiseerd? Wordt op basis van een evaluatie van het proces c.q. inhoudelijk bereikte resultaten tot bijstelling van de wijze van samenwerking c.q. opzet en werking van prestatieafspraken gekomen?
- e Op welke wijze geeft de gemeenteraad invulling aan haar kaderstellende en controlerende rol?

Het onderzoek heeft betrekking op de periode 2005-2009. Als de situatie daar aanleiding voor geeft zijn ook gegevens voor of na deze periode meegenomen in het onderzoek.

Om de feiten helder te toetsen en tot een oordeel te komen, is een normenkader opgesteld. Voor het maken van prestatieafspraken bestaan echter geen strikte normen of wettelijke vormvereisten. Het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH) geeft wel een aanknopingspunt voor de inhoud van prestatieafspraken. Er is daarom als basis van de normen gekozen voor analogie met landelijke onderzoeksgegevens in opdracht van het ministerie van VROM en een gezamenlijke handreiking van VNG en AEDS. Dat betekent dat de indelingen en definities die gehanteerd zijn in het rapport "Analyse van de prestatieovereenkomsten tussen gemeenten en woningcorporaties in 2008" van het bureau Severijn, in dit onderzoek terugkomen. Voor de analyse worden de prestatieafspraken ingedeeld in prestatievelden, worden 6 typen prestatieafspraken onderscheiden en wordt verschil gemaakt tussen kwantitatieve en kwalitatieve afspraken. Daarnaast zijn een aantal logische normen gehanteerd zoals het betrekken van partners bij het vaststellen van beleid, het niet alleen maken van afspraken, maar deze ook systematisch monitoren en zorgdragen voor een goede verantwoording van de behaalde maatschappelijke resultaten. Deze normen zijn mede gebaseerd op de gezamenlijke handreiking van de Vereniging Nederlandse Gemeenten en de koepelorganisatie voor woningcorporaties AEDS. Deze handreiking heeft de titel "Samen meer presteren" en werd in 2002 uitgebracht. In bijlagen 3, 4 en 5 vindt u een verdere toelichting.

1.3 Aanpak van het onderzoek

Het onderzoek is uitgevoerd onder leiding van een projectteam van twee leden uit de Rekenkamer West-Brabant de heer drs. R.J.A. Clayden en mevrouw L. de Jong-Stabel. De feitelijke onderzoekswerkzaamheden zijn uitgevoerd door een onderzoeksteam van PricewaterhouseCoopers bestaande uit de heer dr. L. van den Dool (projectleider), mevrouw drs. H. Ihataren MSc. en mevrouw B.P. Mbundu MA, MSc.

Het onderzoek is verdeeld in een drietal fasen. Begin januari 2010 is gestart met een pilot bij de gemeente Oosterhout. Vervolgens is vanaf februari 2010 gelijktijdig in vier gemeenten onderzoek gedaan naar de prestatieafspraken met woningcorporaties (fase 1). In deze eerste fase zijn de gemeenten Geertruidenberg, Bergen op Zoom, Rucphen en Zundert betrokken. De tweede fase van het onderzoek is in maart 2010 gestart bij de gemeenten en woningcorporaties in Roosendaal, Etten-Leur, Halderberge en Moerdijk.

In het onderzoek zijn per gemeente de woningcorporaties betrokken, die een substantiële woningvoorraad hebben en waarmee gemeenten al dan niet prestatieafspraken hebben gemaakt.

De Rekenkamer heeft een normenkader ontwikkeld (bijlage 3), waarin voor alle onderzoeksvragen normen opgesteld zijn. Aan de hand van het normenkader kan worden getoetst of het onderzoeksobject wel of niet voldoet aan de gestelde norm. Om de resultaten van dit onderzoek te kunnen vergelijken met landelijke onderzoeksgegevens is gekozen voor de indelingen en definities die ook gehanteerd zijn in het rapport 'Analyse van de prestatieovereenkomsten tussen gemeenten en woningcorporaties in 2008' dat in opdracht van het ministerie van VROM is uitgevoerd door het bureau Severijn. In dit onderzoek worden prestatieafspraken ingedeeld in prestatievelden, worden zes typen prestatieafspraken onderscheiden en wordt verschil gemaakt tussen kwantitatieve en kwalitatieve afspraken. Deze indelingen worden in dit onderzoek gevolgd. Het normenkader en het onderzoek volgen de opbouw van de onderzoeksvragen. Dit wordt schematisch als volgt weergegeven:



Figuur 1. Opbouw rekenkameronderzoek West-Brabant prestatieafspraken woningcorporaties 2010, PricewaterhouseCoopers.

Op basis van documentstudie, (groeps)interviews en een enquête, zowel bij gemeenten als bij woningcorporaties, is de benodigde informatie verkregen en getoetst aan het normenkader. Bij het onderzoek zijn tevens relevante instellingen (o.a. welzijnsorganisaties, huurdersverenigingen etc.) betrokken die van toegevoegde waarde waren voor dit onderzoek. Deze instellingen zijn door de gemeente aangegeven. De vragenlijst is ingevuld door 12 respondenten. Het gaat om personen die direct betrokken zijn bij de prestatieafspraken en werken bij de gemeente, Woonstichting Etten-Leur en enkele zorg- en welzijnsinstellingen die door de gemeente zijn aangegeven. De meesten van hen zijn vervolgens ook geïnterviewd. Het gaat bij de vragenlijst niet om een steekproef uit een grotere populatie, deze 12 mensen kunnen worden beschouwd als de meest betrokken personen vanuit de verschillende organisaties. Het voordeel van de vragenlijst is dat de gegeven antwoorden goed vergelijkbaar zijn en opgeteld kunnen worden tot percentages.

Per gemeente is een rapportage opgesteld waarin de resultaten worden gepresenteerd. Daarnaast is door de onderzoekers een koepelnotitie opgesteld waarin vergelijkingen tussen gemeenten worden getrokken en leerpunten worden weergegeven.

1.4 Leeswijzer

In dit rapport worden de resultaten van de gemeente Etten-Leur gepresenteerd. Hoofdstuk 2 schetst de algemene context van de gemeente Etten-Leur en de woningcorporatie Woonstichting Etten-Leur. De hoofdstukken 3 tot en met 7 behandelen elk een onderzoeksvraag en gaan respectievelijk in op de totstandkoming van beleid (Hoofdstuk 3), aard en invulling afspraken (Hoofdstuk 4), monitoring van de afspraken (Hoofdstuk 5), realisatie afspraken (Hoofdstuk 6) en de rol van de gemeenteraad (Hoofdstuk 7). Hoofdstuk 8 behandelt de conclusies en aanbevelingen van dit rapport.

2 Algemene context

2.1 Kenmerken en karakteristieken gemeente Etten-Leur

De gemeente Etten-Leur is een middelgrote gemeente met 40.997 inwoners¹. Etten-Leur bevindt zich in het westen van Brabant aan de rand van de stedelijke regio Breda-Tilburg. De gemeente bestond oorspronkelijk uit de plaatsen Etten en Leur. De gemeente is in 2006 ingedeeld in twaalf wijken en bevat 17.010 woningen (per 1-1-2009)². In 2006 bestond het aantal woningen voor 38% uit huurwoningen³. De totale oppervlakte van de gemeente omvat circa 5.590 hectare.

Van de bevolking is 24% jonger dan 20 jaar en 14% ouder dan 65 jaar. 12% van de huishoudens bestaat uit eenpersoonshuishoudens.

2.2 Kenmerken en karakteristieken woningcorporaties

In de gemeente Etten-Leur zijn drie woningcorporaties actief, te weten:

- Woonstichting Etten-Leur
- WSG Woningstichting
- Mooiland/Vitalis
- Woningstichting Soomland

Woonstichting Etten-Leur (hierna: WEL) is de grootste woningcorporatie in Etten-Leur en wordt beschouwd als de belangrijkste partner van de gemeente. WEL is de enige woningcorporatie met wie de gemeente prestatieafspraken heeft gemaakt. Het woningbezit van de overige partijen is zeer gering. Om die reden worden alle corporaties hierna kort toegelicht, echter in de voorliggende onderzoeksrapportage wordt alleen ingegaan op Woonstichting Etten-Leur (hierna: WEL).

Woonstichting Etten-Leur (WEL)

De corporatie is na een verzelfstandiging in 1992 uit het gemeentelijk woningbedrijf van de gemeente Etten-Leur ontstaan. WEL bezit 4.472 wooneenheden in de gemeente Etten-Leur, waarvan 4.239 huurwoningen, 180 eenheden in verzorgingshuizen en 53 overige wooneenheden⁴. WEL is de grootste aanbieder van sociale huurwoningen en bezit woningen in alle wijken van Etten-Leur. WEL is door de gemeente Etten-Leur als 'first supplier' aangewezen.

¹ Demografische kerncijfers per gemeente 2009, (2009), Centraal Bureau voor de Statistiek.

² Etten-Leur in cijfers 2008, (april 2009), gemeente Etten-Leur.

³ Kadernota 'Masterplan, visie op wijkontwikkeling', (december 2006), gemeente Etten-Leur.

⁴ Analyse CFV 2009, Corporatie in perspectief, L2052 Woonstichting Etten-Leur, Centraal Fonds Volkshuisvesting, peildatum 1-1-2009.

WSG

WSG is in 1962 opgericht en heeft een woningvoorraad van 4.353 verhuureenheden, waarvan 50 eenheden in Etten-Leur. De corporatie is actief in Midden- en West Brabant. De kernmissie van WSG is het verzorgen van kwalitatief hoogwaardig en betaalbaar wonen in een domein waar veel aspecten van de samenleving bij elkaar komen: zorg, opvang, welzijn, werkgelegenheid, scholing, veiligheid en leefbaarheid.

Woningstichting Soomland

Woningstichting Soomland bezit in totaal 2.300 huurwoningen voornamelijk in Bergen op Zoom, maar ook in Roosendaal en Etten-Leur. Haar bezit ligt vooral in de binnenstad van Bergen op Zoom, het woningbezit in Etten-Leur is gering. Voor Soomland is het van belang dat de klanten centraal staan bij alles wat de corporatie doet. Om aan deze wens tegemoet te komen heeft Soomland een uitgebreid en divers aanbod aan woonruimte voor jong en oud.

Mooiland Vitalis

Mooiland Vitalis is één van de werkmaatschappijen van de Mooiland Holding. Mooiland Vitalis verhuurt 12.000 woningen en is in vrijwel heel Nederland actief. Het woningbezit is verspreid over 146 gemeenten, waaronder Etten-Leur.

2.3 Regionale afstemming

De gemeenten in West-Brabant werken samen in het programmabureau West-Brabant. De 19 gemeenten in West-Brabant willen het programmabureau verder ontwikkelen en zijn van plan per 1 januari 2011 tot een regionale samenwerking te komen. De aangesloten gemeenten zijn: Aalburg, Alphen-Chaam, Baarle-Nassau, Bergen op Zoom, Breda, Drimmelen, Etten-Leur, Geertruidenberg, Halderberge, Moerdijk, Oosterhout, Roosendaal, Rucphen, Steenbergen, Tholen, Werkendam, Woensdrecht, Woudrichem en Zundert.

Binnen deze overkoepelende samenwerking zullen bestaande samenwerkingsverbanden die in kleinere regio's bestaat eveneens een plaats krijgen. Eén van deze samenwerkingsverbanden is het regiobureau Breda. Binnen dit regiobureau overleggen 12 gemeenten over het regionale volkshuisvestingsbeleid. Daartoe nemen zij deel aan een overlegtafel volkshuisvesting en is er in 2002 een regionale woonvisie opgesteld die jaarlijks aan de hand van marktgegevens wordt geactualiseerd, voor het laatst in 2009. Bij deze monitor worden ook andere partijen betrokken zoals woningcorporaties en makelaars. De deelnemers aan deze overlegtafel zijn: Aalburg, Werkendam, Woudrichem, Geertruidenberg, Drimmelen, Moerdijk, Oosterhout, Etten-Leur, Breda, Zundert, Baarle-Nassau en Alphen-Chaam.

Naast de hiervoor genoemde overleggen maakt Etten-Leur daarnaast deel uit van de stadsregio Breda (bestaat uit Breda, Oosterhout en Etten-Leur), de stedelijke regio

Breda-Tilburg en de netwerkstad Brabantstad. De woningmarkt van Etten-Leur heeft een regionaal karakter; dit past bij de regionale werkgelegenheidsfunctie⁵.

Het verstedelijkingsbeleid voor Noord-Brabant is opgenomen in het streekplan 'Brabant in Balans' (2002). Dit plan wordt verder uitgewerkt in landelijke en stedelijke regio's. De regio Breda-Tilburg heeft een uitwerkingsplan opgesteld, waarin afspraken zijn gemaakt over het regionaal duurzaam ruimtelijk structuurbeeld en programma's voor wonen, werken, groen, glas en infrastructuur⁶. De gemeenten die deelnemen aan het regiobureau hebben in de 'Ontwikkelingsstrategie voor Wonen voor de Regio Breda (januari 2005) afgesproken om hun woningproductie af te stemmen op de regionale woningbehoefte⁷. De stedelijke regio Breda-Tilburg heeft tevens voor de periode 2005-2010 afspraken gemaakt met de provincie en het rijk over het terugdringen van het woningtekort. In haar Woonvisie 2007-2015 vermeldt de gemeente Etten-Leur dat zij bereid is de komende jaren regionaal de mogelijkheden te verkennen om de knelpunten op de woningmarkt op te lossen. Daarbij wordt gedacht aan regionale woonruimtebemiddeling, periodiek woningbehoefteonderzoek en op termijn ook een regionale woonvisie.

De gemeente Etten-Leur en WEL hebben een positieve houding ten aanzien van mogelijke regionalisering van de woonruimteverdeling. Samen trekken beide partijen op bij het bepalen van positie en mogelijke concretisering van regionalisering⁸.

2.4 Beknopte weergave doelen en prestatieafspraken

Totstandkoming prestatieafspraken

WEL is door het substantiële aandeel aan sociale huurwoningen de belangrijkste partner voor de gemeente Etten-Leur op het gebied van wonen. De Woonstichting heeft in Etten-Leur het primaat voor het bouwen van huurwoningen in het sociale segment⁹. De gemeente Etten-Leur en WEL hebben voor het eerst in 1999 prestatieafspraken gemaakt die tot 2005 leidend waren. In 2005 zijn de afspraken geactualiseerd voor de periode 2005-2006¹⁰. Deze prestatieafspraken zijn door middel van workshops met verschillende belanghebbenden tot stand gekomen. Voor de prestatieafspraken is een convenant opgesteld waarin afspraken zijn gemaakt over nieuwbouw, groot onderhoud, herstructurering, de doelgroepen en de uitvoering.

⁵ Woonvisie Etten-Leur 2007-2015, Gewoon goed wonen in Etten-Leur, (25 juni 2007), gemeente Etten-Leur, p. 17.

⁶ Etten-Leur in Bloei, StructuurvisiePlus 2010, (23 mei 2005), gemeente Etten-Leur.

⁷ Woonvisie Etten-Leur 2007-2015, Gewoon goed wonen in Etten-Leur, (25 juni 2007), gemeente Etten-Leur, p. 16.

⁸ Prestatieafspraken Woonstichting Etten-Leur en Gemeente Etten-Leur 2008-2015, p. 8.

⁹ Prestatieafspraken Woonstichting Etten-Leur / Gemeente Etten-Leur 2005-2006, (4 juli 2005), gemeente Etten-Leur, p. 4.

¹⁰ Prestatieafspraken Woonstichting Etten-Leur / Gemeente Etten-Leur 2005-2006, (4 juli 2005), gemeente Etten-Leur.

In een brief uit 2005 schetst de toenmalige minister dat gemeenten hun woonbeleid dienen vast te leggen in een woonvisie. De corporaties dienen vervolgens een bod uit te brengen op wat de gemeente aan prestaties vraagt in haar bod¹¹. Vervolgens zouden de woonvisie en het bod van de corporaties moeten leiden tot (meerjarige) prestatiecontracten.

In 2006 heeft de gemeente een kadernota 'Masterplan, visie op wijkontwikkeling' vastgesteld. In deze nota wordt het belang van samenwerking met verschillende partners onderstreept waaronder samenwerking met WEL. Vanuit het rijk wordt in die periode verwacht dat corporaties een grotere rol spelen bij investeringen in het kader van leefbaarheid¹².

De afspraken uit 2005 hadden een doorlooptijd tot 31 december 2006. Het streven van de partijen was om na deze prestatieafspraken te komen tot een voortschrijdend meerjarenafsprakenkader. Daarom zijn voor het jaar 2007 geen prestatieafspraken opgesteld en is gewerkt aan meerjarige prestatieafspraken. Beide partijen hebben vanaf 2007 het financiële kader en daarbij behorende mogelijke afspraken verder uitgewerkt.

De Woonvisie 2007-2015 van de gemeente Etten-Leur is in juni 2007 vastgesteld. In november 2007 heeft WEL een definitief investeringsbod gedaan van €11 miljoen mede gebaseerd op de woonvisie. Dit is in lijn met de beleidsvisie van het ministerie van VROM/WWI. In het investeringsbod is aandacht geschonken aan opgaven op het gebied van wonen, leefbaarheid, betaalbaarheid, en maatschappelijke voorzieningen.

Op basis van het investeringsbod hebben de gemeente Etten-Leur en WEL nieuwe prestatieafspraken gemaakt, deze keer voor de periode 2008-2015. De StructuurvisiePlus, Woonvisie 2007-2015 en Wijkplannen van de gemeente vormen naast het Ondernemingsplan en het Investeringsbod van WEL de basis om de samenwerking tussen de corporaties verder te versterken en invulling te geven¹³. Op basis van deze documenten wordt invulling gegeven aan de prestatieafspraken.

Bij het opstellen van de afspraken heeft de gemeente Etten-Leur het eigen beleid als uitgangspunt genomen. WEL heeft daar haar eigen kaders naast gelegd, waarna de partijen afspraken hebben kunnen maken over de beleidsterreinen. In deze prestatieafspraken komen de beleidsterreinen wonen, welzijn en zorg aan bod. De afspraken zijn onderverdeeld in:

- a. Realiseren (projectenbundel) StructuurvisiePlus.
- b. Uitwerken en uitvoeren van wijkplannen.
- c. Uitwerken en uitvoeren woonvisie (o.a. woonlasten, doelgroepen, zorggericht bouwen).
- d. Beheren op niveau en projecten leefbaarheid.
- e. Overige aspecten kwaliteit openbare ruimte.

¹¹ Woonvisie Etten-Leur 2007-2015, Gewoon goed wonen in Etten-Leur, (25 juni 2007), gemeente Etten-Leur.

¹² Kadernota 'Masterplan, visie op wijkontwikkeling', (december 2006), gemeente Etten-Leur.

¹³ Prestatieafspraken Woonstichting Etten-Leur en Gemeente Etten-Leur 2008-2015, p. 1.

- f. WMO.
- g. Overleg en participatie.

Best Practice: Investeringsbod Woonstichting Etten-Leur aan gemeente Etten-Leur

In de gemeente Etten-Leur is veel waarde gehecht aan het investeringsbod dat door WEL is uitgebracht. Dit bod heeft ertoe geleid dat nieuwe prestatieafspraken tussen de gemeente en de woonstichting zijn gemaakt. Met het investeringsbod is gestreefd te concretiseren hoe beide partijen, ieder vanuit een eigen verantwoordelijkheid, in het belang van de gemeenschap van Etten-Leur de komende jaren invulling wensen te geven aan het wonen in Etten-Leur. Voor de partijen heeft het bod een nieuwe impuls gegeven aan de onderlinge samenwerking.

Beknopte weergave doelen en prestatieafspraken

In de matrix op de volgende pagina is te zien voor welke 10 gemeentelijke doelen (conform het rapport Severijn) de gemeente Etten-Leur beleid heeft vastgesteld en prestatieafspraken heeft geformuleerd. Daarnaast wordt weergegeven of deze prestatieafspraken zijn gemonitord en gerealiseerd. Middels het gebruik van kleuren wordt telkens aangegeven in welke mate een onderdeel wel/niet van toepassing is. De kleur **groen** staat voor 'ja'; bijvoorbeeld wel opgenomen in gemeentelijk beleid. De kleur **geel** staat voor 'deels', bijvoorbeeld gedeeltelijk prestatieafspraken gemaakt. De kleur **blauw** staat voor 'nee', bijvoorbeeld geen aanwezigheid van een monitor.

Er zijn in de overeenkomst over prestatieafspraken voor de periode 2005-2006 van de gemeente Etten-Leur en WEL in totaal 24 afspraken vastgelegd. Voor de prestatieafspraken van 2008-2015 hebben beide partijen 40 afspraken gemaakt (sub a, b etc. zijn apart meegeteld). Deze afspraken zijn in de overeenkomst genummerd. In de tabel is met dezelfde cijfers en letters aangegeven om welke afspraken het gaat, later in dit rapport wordt dit verder toegelicht. Het * in de tabel staat voor afspraken die vooral procedureel / beleidsmatige van aard zijn. Deze afspraken gaan onder andere over de wijze van samenwerking, bijdrage aan elkaars beleid, communicatie etc. Het betreft geen inhoudelijke afspraken.

10 gemeentelijke doelen	Opgenomen in gemeentelijk beleid (ja/deels/nee)	Prestatie-afspraken gemaakt 2005-2006 (ja/deels/nee)	Prestatie-afspraken gemaakt 2008-2015 (ja/deels/nee)	Overwegend kwantitatieve kwalitatieve afspraken kwalitatief /kwantitatief	Overheersende type prestatie (proces, intentie, uitspraken, garantie, transactie, handeling)	Monitoring (ja/deels/nee)	Realisatie 2005-2006 (ja/deels/nee)	Realisatie 2008-2015 (ja/deels/nee/ geen/verantwoording)
1. Verruimen slaagkansen en keuzemogelijkheden woningzoek. bescheiden inkomen	- Kadernota Masterplan visie op wijkontwikkeling (2006), p.19 - Woonvisie 2007-2015, p. 21, 22, 26	- 3, p. 6 - 4, p. 7 - 9, p. 10	- 3.1A, p. 6 - 3.1C.1, p. 6 - 3.1 C.3. p.7	2005-2006: kwalitatief 2008-2015: kwalitatief	2005-2006: procesafpraak 2008-2015: intentieafspr.	2005/6: Ja 2008/15: Ja	- 3, p. 6 - 4, p. 7 - 9, p. 10	- 3.1A, p. 6 - 3.1C.1, p.6 - 3.1C.3. p.7
2. Beperken woonlasten mensen bescheiden inkomen	- Kadernota Masterplan visie op wijkontwikkeling (2006), p. 19 - Woonvisie 2007-2015, p. 23, 39	- 5, p. 7 - 10, p. 11 - 11, p. 11	- 3.1C.6, p. 7 - 3.1C.7, p. 8 - 3.1C.8, p. 8 - 5.1F.6, p. 14	2005-2006: kwantitatief 2008-2015: kwalitatief	2005-2006: handelingsafspr 2008-2015: procesafpraak	2005/6: Ja 2008/15: Ja	- 5, p. 7 - 10, p. 11 - 11, p. 11	- 3.1C.6, p. 7 - 3.1C.7, p. 8 - 3.1C.8, p. 8 - 5.1 F.6, p. 14
3. Creëren huisvestigings mogelijkheden doelgroepen	- StructuurvisiePlu s 2020, p. 63 - Kadernota Masterplan visie op Wijkontwikkeling (2006), p. 20, 22 - Woonvisie 2007-2015, p. 32, 35 - Concept - beleidsplan Maatschappelijke ondersteuning 2008-2011, (2008), p. 15	- 6, p. 8 - 7, p. 8 - 8, p. 9	- 3.1C.2, p. 7 - 5.1F.1*, p. 13 - 5.1F.5, p. 14	2005-2006: kwalitatief 2008-2015: kwalitatief	2005-2006: procesafpraak 2008-2015: handelingsafspr.	2005/6: Ja 2008/15: Ja	- 6, p. 8 - 7, p. 8 - 8, p. 9	- 3.1 C.2, p. 7 - 5.1 F.1*, p. 13 - 5.1 F.5, p. 14
4. Versterken samenhang wonen, zorg, welzijn	- StructuurvisiePlu s 2020, p.65 - Kadernota Masterplan visie op Wijkontwikkeling (2006), p. 20, 22 - Woonvisie 2007-2015, p. 13 - Concept-beleidsplan Maatschappelijke ondersteuning 2008-2011, (2008), p. 15	- 12, p. 12 - 22, p. 19	- 5.1F.2, p. 13 - 5.1F.3, p. 13 - 5.1F.4*, p. 14	2005-2006: kwalitatief 2008-2015: kwalitatief	2005-2006: handelingsafspr. 2008-2015: garantieafspr.	2005/6: Ja 2008/15: Ja	- 12, p. 12 - 22, p. 19	- 5.1F.2, p. 13 - 5.1F.3, p. 13 - 5.1F.4*, p. 14
5. Vergroten differentiatie aanbod en kwaliteit	- StructuurvisiePlu s 2020, p.61 - Kadernota Masterplan visie op Wijkontwikkeling (2006), p. 17	Geen afspraken	3.1C.5, p. 7	2005-2006: n.v.t. 2008-2015: kwalitatief	2008-2015: uitspraak	2005/6: N.v.t. 2008/15: Ja	N.v.t.	3.1C.5, p. 7
6. Bevorderen woningbezit, vooral lage	Kadernota Masterplan visie op	Geen afspraken	6.1G.4, p. 16	2005-2006: n.v.t. 2008-2015:	2005-2006: n.v.t.	2005/6: N.v.t.	N.v.t.	6.1G.4, p. 16

inkomens	Wijkontwikkeling (2006), p. 19			kwalitatief	2008-2015: procesafspraken	2008/15: Ja		
7. Verhogen kwaliteit leefomgeving	- Kadernota Masterplan visie op Wijkontwikkeling (2006), p. 21, 25, 28 - Concept-beleidsplan Maatschappelijke ondersteuning 2008-2011, (2008), p. 15, 19	- 13, p. 14 - 16, p. 15 - 17, p. 15 - 18, p. 16 - 19, p. 16	- 4.1D.3, p. 10 - 4.1D.4, p. 10 - 4.1D.5*, p. 11 - 4.1E.1*, p. 11 - 4.1E.2*, p. 11 - 4.1E.3, p. 11 - 4.1E.4, p. 11 - 4.1E.7, p. 12 - 9, p.18	2005-2006: kwalitatief 2008-2015: kwalitatief	2005-2006: handelingsafspr. 2008-2015: handelingsafspr.	2005/6: Ja 2008/15: Ja	- 13, p. 14 - 16, p. 15 - 17, p. 15 - 18, p. 16 - 19, p. 16	- 4.1D.3, p. 10 - 4.1D.4, p. 10 - 4.1D.5*, p. 11 - 4.1E.1*, p. 11 - 4.1E.2*, p. 11 - 4.1E.3, p. 11 - 4.1E.4, p. 11 - 4.1E.7, p. 12 - 9, p.18
8. Bevorderen duurzaamheid	- Kadernota Masterplan visie op Wijkontwikkeling (2006), p. 19 - Woonvisie 2007-2015, p. 13 - Concept-beleidsplan Maatschappelijke ondersteuning 2008-2011, (2008), p. 15	Geen afspraken	Afspraken via woonkeur-label	n.v.t.	n.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
9. Vergroten zeggenschap bewoners	- Kadernota Masterplan visie op Wijkontwikkeling (2006), p. 5, 14, 44, 46 - Programma-akkoord 2006-2010	Geen afspraken	6.1G.1*, p. 15 6.1 G.2, p. 15 6.1 G.3, p. 15 7.1, p. 17 7.2*, p. 17 7.3*, p. 17 7.5*, p. 17 8*, p. 26	2005-2006: n.v.t. 2008-2015: kwalitatief	2005-2006: n.v.t. 2008-2015: handelingsafspr	2005/6: N.v.t. 2008/15: Ja	N.v.t.	6.1 G.1*, p. 15 6.1 G.2, p. 15 6.1 G.3, p. 15 7.1, p. 17 7.2*, p. 17 7.3*, p. 17 7.5*, p. 17 8*, p.26
10. Financiële afspraken	Kadernota Masterplan visie op Wijkontwikkeling (2006), p. 7	- 1, p. 4* - 2, p. 5* - 14, p. 14 - 15, p. 15 - 20, p. 17* - 21, p. 18* - 23, p. 19* - 24, p. 19*	3.1 B, p.6 3.1 C.4*, p. 7 4.1 D.1, p. 10 4.1 D.2, p. 10 4.1 E.5, p. 12 4.1 E.6, p.12 7.4, p. 17 10, p. 19	2005-2006: kwalitatief 2008-2015: kwantitatief	2005-2006: procesafspraken 2008-2015: handelingsafspr	2005/6: Ja 2008/15: Ja	- 1, p. 4* - 2, p. 5* - 14, p. 14 - 15, p. 15 - 20, p. 17* - 21, p. 18* - 23, p. 19* - 24, p. 19*	3.1B, p.6 3.1C.4*, p. 7 4.1D.1, p. 10 4.1D.2, p. 10 4.1E.5, p. 12 4.1 E.6, p. 12 7.4, p.17 10, p. 9

Tabel 1. Samenvattend overzicht doelen en prestatieafspraken, gemeente Etten-Leur.



3 Totstandkoming beleid

In dit hoofdstuk worden de resultaten betreffende de totstandkoming van beleid gepresenteerd. De onderzoeksvragen behorende bij deelvraag A zijn in onderstaand kader weergegeven. Deelvraag A bestaat uit 3 normen. De bevindingen worden telkens per norm weergegeven.

Deelvraag A

A.1 Op welke wijze komt het beleid van de gemeente op het gebied van wonen, welzijn en zorg tot stand?

A.2 Op welke wijze wordt daarbij gebruik gemaakt van de kennis, ervaring en visie van woningcorporaties?

3.1 Introductie

De gemeente Etten-Leur kent een aantal beleidsdocumenten die van belang is voor het volkshuisvestingsbeleid. Dit zijn:

- Etten-Leur in Bloei, StructuurvisiePlus 2020 (23 mei 2005)
- Programma-akkoord 2006-2010 (3 april 2006)
- Kadernota Masterplan Visie op Wijkontwikkeling (december 2006)
- Woonvisie Etten-Leur 2007-2015, Gewoon goed wonen in Etten-Leur, (25 juni 2007)
- Concept beleidsplan Maatschappelijke ondersteuning 2008-2011, (31 maart 2008)

In onderstaande alinea wordt de inhoud van deze nota's weergegeven.

Etten-Leur in Bloei, StructuurvisiePlus en aanpassing daarvan

In de structuurvisie legt de gemeente Etten-Leur ruimtelijke ontwikkelingen op hoofdlijnen vast en geeft de programmatische uitgangspunten tot 2020 weer op het gebied van wonen, zorg en welzijn. De gemeente werd in eerste instantie gezien als een groeigemeente waar in 2030 21.500 woningen nodig zijn. Tot 2018 zouden in Etten-Leur 4.100 woningen worden gebouwd, omdat de gemeente zoveel mogelijk tegemoet wil komen aan het principe van duurzaam ruimtegebruik en bewust wilt omgaan met de schaarser wordende ruimte. Het uitvoeren van woningbehoeftenonderzoeken is relevant om te achterhalen wat voor type woningen gebouwd dienen te worden. Op het gebied van zorg en welzijn staan in de structuurvisie het proces van extramuralisering (zolang mogelijk thuis blijven wonen) en intramurale zorg centraal. De bereikbaarheid van zorg en dienstverlening is daarvoor van groot belang en is bepalend voor de functie wonen.

Door een aantal ontwikkelingen is het uitvoeringsprogramma van de structuurvisie op onderdelen aangepast. Eind 2008 bleek dat de provincie en de regiopartners niet akkoord gingen met de bouw van het aantal gewenste woningen die in 2005 waren begroot. Het aantal moest worden bijgesteld en de gemeente heeft toestemming gekregen in de periode 2002-2018 3.630 woningen te bouwen¹⁴.

Programma-akkoord 2006-2010

In het programma-akkoord zijn de volgende thema's relevant die van belang zijn op het gebied van wonen:

1. Het inlopen van de achterstanden in het onderhoud van het openbaar gebied.
2. Het realiseren van woningen waaraan behoefte bestaat bij de Etten-Leurenaren.
3. Het vergroten van de participatie van de Etten-Leurenaren bij de voorbereiding van beleid en de uitvoering van beleid.
4. Het beheer van de woonomgeving moet in samenspraak met de wijk en de woningcorporatie plaatsvinden.

Kadernota Masterplan Visie op Wijkontwikkeling

De kadernota biedt een integrale visie op wijkontwikkeling. In de beleidsnota zijn visies uit verschillende beleidsvelden betrokken om te komen tot een integrale benadering van vraagstukken zoals leefbaarheid¹⁵. De gemeente heeft vastgesteld dat meerdere wijken in Etten-Leur fysiek en sociaal verouderd zijn. Het masterplan moet voor bewoners inzichtelijk maken welke doelstellingen de gemeente nastreeft en wat de wenselijke situaties zijn. Het masterplan omvat een zevental thema's, waarvan in het kader van dit onderzoek de thema's wonen, sociaal-cultureel, openbare ruimte en mobiliteit relevant zijn. In haar woonambities streeft de gemeente ernaar om nieuwbouwwoningen van zo hoog mogelijke kwaliteit te realiseren volgens de eisen van Woonkeur. Tevens is de gemeente bereid om te investeren in duurzame concepten zoals huurwoningen voorzien van energielabels en ouderen ondersteunen bij het 'ouderenproof' maken van hun woning. In de nota wordt ook gestreefd naar het realiseren van vier woonservicegebieden. Uitgangspunt is dat iedereen (ouderen, jongeren, mensen met en zonder een beperking) zoveel mogelijk zelfstandig kunnen (blijven) wonen en hun woon-, zorg- en welzijnsdiensten ontvangen in de eigen woonsituatie.

Woonvisie Etten-Leur 2007-2015, Gewoon goed wonen in Etten-Leur

Met de woonvisie geeft de gemeente Etten-Leur aan wat de speerpunten zijn op het gebied van wonen voor de komende jaren. Twee begrippen die centraal staan in de visie zijn identiteit en diversiteit. Met identiteit gaat de gemeente uit van de eigen kracht als groene voorstad in de nabijheid van een grote stad als Breda. Binnen deze identiteit wil Etten-Leur een zo divers mogelijk aanbod van woningen en woonmilieus proberen te bieden voor de verschillende doelgroepen. De doelgroepen zijn senioren, starters, mensen met een zorgvraag en/of beperking en gezinnen.

In paragraaf 3.3 wordt verder ingegaan op de visie van de gemeente Etten-Leur en die van de woningcorporatie.

¹⁴ Agendapunt Structuurvisie plus- Vergadering inforaad (25 mei 2009), gemeente Etten-Leur.

¹⁵ Kadernota 'Masterplan, visie op wijkontwikkeling', (december 2006), gemeente Etten-Leur.

Beleidsplan Maatschappelijke ondersteuning 2008-2011

In het beleidsplan WMO, dat in 2008 door de Raad is vastgesteld, wil de gemeente Etten-Leur er zoveel mogelijk voor zorgen dat alle mensen kunnen deelnemen aan de samenleving. Indien nodig worden mensen ondersteund om een bijdrage te leveren aan de samenleving¹⁶. Op basis van deze visie hanteert de gemeente een aantal uitgangspunten. In het beleidsplan zijn negen prestatievelden omschreven. Op het gebied van wonen, zorg en welzijn is met name prestatieveld 1 'sociale cohesie en leefbaarheid' relevant voor dit onderzoek. In dat prestatieveld wordt aandacht besteed aan wonen, leefbaarheid en sociale samenhang. Belangrijke uitgangspunten zijn onder andere, het stimuleren en verder ontwikkelen van woon-zorgcombinaties, levensloopbestendig bouwen, en het ontwikkelen van een netwerk met sociale alarmering. De belangrijkste doelstellingen van het beleidsplan Maatschappelijke ondersteuning zijn:

- Alle inwoners toerusten om zelfredzaam te zijn en te participeren in de Etten-Leurse samenleving.
- In standhouden en vernieuwen van de sociale infrastructuur gericht op de maatschappelijke ondersteuning van de burgers in Etten-Leur.
- Ondersteunen van burgers die niet in staat zijn invulling te geven aan de zelfredzaamheid of participatie.

3.2 Proces van overleg met corporaties omtrent beleid

Norm:

a. Er is een duidelijk proces van overleg met maatschappelijke partners (waaronder woningcorporaties) voor de totstandkoming van beleid op het gebied van wonen, zorg en welzijn, waarbij diagnose (wat is er aan de hand), doelen (wat willen we bereiken), aanpak (wat gaan we doen) en evaluatie (hebben we bereikt wat we willen) een plaats hebben (bron voor diagnose, doelen, aanpak en evaluatie: VNG/AEDES 2002).

Ordeel:

Voldoet aan norm

In dit onderzoek worden in norm 'a' een viertal fasen onderscheiden om het proces van overleg met maatschappelijke partners voor de totstandkoming van beleid in beeld te brengen. De vier fasen zijn:

- Diagnose (wat is er aan de hand)
- Doelen (wat willen we bereiken)
- Aanpak (wat gaan we doen)
- Evaluatie (hebben we bereikt wat we willen).

In de gemeente Etten-Leur bestaat een inzichtelijk proces van overleg met maatschappelijke partners, op basis waarvan bovenstaande fasen herkend kunnen worden. De beschrijving van dit proces is niet in één document opgenomen. De fasen die in het proces worden doorlopen zijn desondanks te reconstrueren door

¹⁶ Beleidsplan Maatschappelijke ondersteuning 2008-2011, (7 november 2007), gemeente Etten-Leur.

verschillende beleidsdocumenten te bestuderen en informatie uit de gevoerde gesprekken. In onderstaande alinea's is weergegeven hoe de verschillende fasen bij de gemeente Etten-Leur tot uiting komen.

Diagnose (wat is er aan de hand)

Diagnose middels:

- Klankbordgroep
- Onderzoek
- Woonthermometer

Voor de totstandkoming van beleid vindt overleg plaats met verschillende maatschappelijke partners zoals WEL, Stichting Seniorenraad, Surplus en Avoord. De partijen worden door de gemeente Etten-Leur uitgenodigd om input te leveren voor het beleid. Voor de totstandkoming van de Woonvisie 2007-2015 heeft de gemeente een klankbordgroep ingesteld waarin onder andere ook Stichting Seniorenraad, Avoord en WEL waren betrokken. Voor het analyseren van de stand van zaken (wat is er aan de hand) maakt de gemeente Etten-Leur daarnaast gebruik van verschillende onderzoeken¹⁷ (bijvoorbeeld het woonwaardingsonderzoek, het woningbehoefteonderzoek en de burgerpeiling). Daarnaast is de Woonthermometer Etten-Leur door de gemeente ontwikkeld om middels feiten en cijfers inzichtelijk te maken wat de voortgang is van de uitvoering van het woonbeleid¹⁸. De woonthermometer is een rapportage van de gemeente Etten-Leur waarin op basis van cijfers van de gemeente en het CBS een beeld wordt gegeven over ontwikkelingen van de woningvoorraad (onder andere realisatie en voortgang van nieuwbouw, relatie met starters en senioren en relatie met wijkplannen).

Doelen (wat willen we bereiken)

Doelen middels:

- Voorbereidingsgroep
- Interactieve sessies

Om inzichtelijk te maken wat de gemeente wil bereiken worden wederom maatschappelijke partners, maar ook bewoners betrokken bij het beleid van de gemeente Etten-Leur. Voor het opstellen van het Wijkplan Centrum-Oost¹⁹, heeft de gemeente samen met de wijkvereniging, Surplus en WEL een voorbereidingsgroep opgesteld. Tijdens interactieve sessies (februari 2007, april 2008) zijn bewoners in de gelegenheid gesteld om mee te praten over de visie van hun wijk.

Aanpak (wat gaan we doen)

Aanpak middels:

- Prestatieafspraken
- Input derden: Seniorenraad

¹⁷ Prestatieafspraken Woonstichting Etten-Leur en Gemeente Etten-Leur 2008-2015.

¹⁸ Woonthermometer Etten-Leur 2008, (september 2008), gemeente Etten-Leur.

¹⁹ Wijkplan Centrum-Oost, (juni 2008), gemeente Etten-Leur.

Bij het bepalen van welk beleid de gemeente gaat voeren, worden de partners bij bijna alle beleidsdocumenten op het gebied van wonen, welzijn en zorg betrokken. Zo heeft WEL gemeenschappelijke prestatieafspraken opgesteld met de gemeente Etten-Leur voor de periode 2005-2006 en 2008-2015. Tevens is de woningcorporatie door de gemeente onder andere betrokken bij de Woonvisie, Structuurvisie en het WMO beleid. Ook andere maatschappelijke partners als Surplus en de Stichting Seniorenraad hebben aangegeven dat zij input hebben mogen leveren op verschillende beleidsdocumenten. De Stichting Seniorenraad is een adviesorgaan van de gemeente Etten-Leur en heeft structureel overleg met de gemeente op het gebied van wonen. Daarnaast geeft de stichting gevraagd en ongevraagd advies.

Evaluatie (hebben we bereikt wat we willen)

Evaluatie middels:

- Voortgangsrapportages
- Monitoring

Het beleid van de gemeente wordt middels voortgangsrapportages en monitoring geëvalueerd. De gemeente Etten-Leur heeft op het gebied van wonen bijvoorbeeld een Projectenbundel Structuurvisie Plus²⁰ opgesteld om de structuurvisie te monitoren. Ook zijn een voortgangsnotitie woonvisie²¹, de woonthermometer²² en een voortgangsrapportage²³ van de prestatieafspraken ontwikkeld om het woonbeleid te evalueren. Tijdens de interviews is naar voren gekomen dat partners goed in het voortraject door de gemeente worden betrokken bij het beleid, maar niet altijd bij de evaluatie een rol hebben. De partijen worden niet altijd geïnformeerd en/of geconsulteerd als evaluatie leidt tot aanpassing van het beleid.

3.3 Betrekken corporaties bij beleid wonen, welzijn, zorg

Norm:

- b. De gemeente betreft woningcorporatie(s) bij de formulering van beleid (dus voordat het beleid is vastgesteld) op het gebied van wonen, zorg en welzijn. Dit is aantoonbaar voor de belangrijkste relevante beleidsnota's (bijvoorbeeld Woonvisie, WMO-beleid, nota wijkaanpak).

Oordeel:

Voldoet aan norm

De gemeente Etten-Leur heeft de woningcorporatie WEL op verschillende beleidsvelden actief betrokken bij beleidsontwikkeling op het gebied van wonen, zorg en welzijn. In de Woonvisie Etten-Leur 2007-2015 is vastgelegd dat WEL actief

²⁰ Projectenbundel Structuurvisie Plus Etten-Leur Monitoring 2008 (mei 2008), gemeente Etten-Leur.

²¹ Voortgangsnotitie Woonvisie en relevante ontwikkelingen Etten-Leurse woningmarkt 2008 (september 2008), gemeente Etten-Leur.

²² Woonthermometer Etten-Leur 2007, (september 2008), 2008 (september 2009), gemeente Etten-Leur.

²³ 1^e voortgangsrapportage uitvoering prestatieafspraken WEL-gemeente (oktober 2008), gemeente Etten-Leur.

is betrokken bij de totstandkoming van het beleidsplan²⁴. De overige actieve corporaties hebben via werksessies hun input kunnen leveren o.a. tijdens een sessie op 25 april 2007²⁵. Ook op het WMO- beleid heeft WEL input kunnen leveren. De gemeente heeft in mei 2007 o.a. een startbijeenkomst WMO contactgroep georganiseerd voor maatschappelijke partners.

Verder hebben de gemeente Etten-Leur en WEL in de prestatieafspraken 2005-2006 besloten om te komen tot een beleidskader voor samenwerking. Dit is tot uitdrukking gekomen in de prestatieafspraken voor de periode 2008-2015. De woningcorporatie en de gemeente trekken mede door de gemaakte prestatieafspraken samen op bij het opstellen van wijkplannen²⁶. Bij de totstandkoming van de kadernota 'Masterplan visie op wijkontwikkeling' heeft WEL eveneens een belangrijke rol gespeeld. Tijdens het traject heeft WEL aangegeven bereid te zijn haar verantwoordelijkheid als maatschappelijk ondernemer te willen nemen²⁷.

Op basis van de vragenlijst (bijlage 9) die door de Rekenkamer is uitgezet onder medewerkers van de gemeente Etten-Leur, WEL en andere instellingen blijkt dat 75% van de respondenten vindt dat woningcorporaties goed door de gemeente Etten-Leur worden betrokken bij het opstellen van beleid (resultaten per 29 april 2010, respons 92%). 5,3% vindt zelfs dat de gemeente WEL heel goed betreft bij de formulering van beleid inzake wonen, welzijn en zorg. 16,6% is het daarmee niet eens en vindt dat de corporaties niet goed worden betrokken. In de toelichting geeft een respondent aan dat corporaties onvoldoende kennis hebben van welzijn en zorg waardoor beleidsontwikkeling op deze terreinen niet optimaal zal zijn.

3.4 Visie gemeente en corporatie

Norm:

c. De vastgestelde visie van de woningcorporatie komt overeen met de visie in relevante beleidsnotities over wonen, zorg en welzijn. Wanneer zaken niet overeenkomen is dit beargumenteerd.

Oordeel:

Voldoet aan norm

Visie gemeente Etten-Leur

De gemeente Etten-Leur heeft verschillende beleidsdocumenten waarin aandacht wordt besteed aan de visie op het gebied van wonen, welzijn en zorg (zie paragraaf 3.1). De belangrijkste visie op het gebied van wonen is verwerkt in de Woonvisie 2007-2015. Hierin wordt beschreven dat behoefte is aan een grotere voorraad levensloopbestendige woningen voor senioren en mensen met een beperking²⁸. Het bereiken van doorstroming staat centraal in de woonvisie van de gemeente Etten-

²⁴ Woonvisie Etten-Leur 2007-2015 (juni 2007), gemeente Etten-Leur, p. 51.

²⁵ Raadsbrief woonvisie 2007-2015, (25 juni 2007), 20070522/PAB/00013, gemeente Etten-Leur.

²⁶ Prestatieafspraken 2008-2015, gemeente Etten-Leur en Woonstichting Etten-Leur, p.4.

²⁷ Kadernota Masterplan Visie op Wijkontwikkeling (december 2006), gemeente Etten-Leur, p. 7.

²⁸ Woonvisie Etten-Leur 2007-2015, Gewoon goed wonen in Etten-Leur (25 juni 2007), gemeente Etten-Leur, p. 4.

Leur. Daarnaast wordt er extra aandacht besteed aan het beperken van woonlasten en particuliere initiatieven. De belangrijkste doelgroepen zijn senioren, starters, mensen met een zorgvraag en/of beperking en gezinnen. In de Woonvisie wordt de relatie gelegd met wonen, welzijn en zorg op maat. Dit is verder uitgewerkt in het WMO beleidsplan maatschappelijke ondersteuning. In de Woonvisie 2007-2018 is vastgelegd dat tot 2015 nog circa 3.200 nieuwe woningen worden gerealiseerd. Dat aantal gaat uit van zowel een bijdrage van WEL als van particulieren.

In de WMO visie van de gemeente Etten-Leur staat "meedoen" over de volle breedte van de Etten-Leurse bevolking centraal²⁹. Het gaat om mensen van jong tot oud ongeacht de maatschappelijke of economische positie. Het belangrijkste doel daarbij is dat mensen indien nodig worden ondersteund in hun bijdrage aan de samenleving, dat de zelfredzaamheid wordt hersteld en dat mensen worden toegerust om te participeren. De uitgangspunten die de gemeente Etten-Leur hanteert zijn de volgende:

- De WMO is er voor alle inwoners van Etten-Leur.
- Het vergroten van het zelforganiserend vermogen van de Etten-Leurse samenleving.
- De vraag van de burgers staat centraal.
- Alle inwoners vanaf het begin betrekken bij het beleid.
- Inclusief beleid waar mogelijk, exclusief beleid waar nodig. Inclusief beleid dat wil zeggen dat bij beleidsontwikkeling rekening wordt gehouden met mensen met een beperking. Deze mogen geen belemmeringen ondervinden om te participeren.

De visie per wijk wordt in de betreffende wijkplannen beschreven. In juni 2008 is een wijkplan Centrum-Oost door de gemeenteraad vastgesteld. Deze wijk moet conform het plan jong en vitaal worden gehouden door nieuwbouw en herstructurering (pagina 4). Voor het wijkplan Grauwe Polder geldt dat bewoners voor de korte en lange termijn een bewuste keuze maken om in deze wijk te wonen. In de wijkplannen wordt de maatschappelijke en financiële betrokkenheid van WEL beschreven.

Visie woningcorporatie

WEL heeft opgenomen in haar visie dat haar klanten zonder zorgen kunnen wonen, dit wordt samengevat in de slogan 'WEL onbezorgd Wonen'³⁰. De klant kan met alle vragen bij de corporatie terecht, die eventueel met samenwerkingspartners, er alles aan doet om aan de woongerelateerde wensen tegemoet te komen. WEL investeert zowel in goede woningen en een goede woonomgeving als in dienstverlening. De kernwaarden van WEL zijn: betrokken, ondernemend, klantgericht en innovatief. Inmiddels heeft WEL nieuwe kernwaarden geformuleerd. Deze zijn: betrouwbaar, persoonlijk, gedreven en toekomstgericht. Voor de periode 2008-2015 geeft WEL in de prestatieafspraken aan de volgende doelen na te streven (pagina 4):

²⁹ Conceptbeleidsplan Maatschappelijke ondersteuning 2008-2011, (31 maart 2008), gemeente Etten-Leur, p. 6.

³⁰ Ondernemingsplan 2005-2008 Woonstichting Etten-Leur (31 januari 2005), Woonstichting Etten-Leur, p. 6.

- Het aantal woningzoekenden terugdringen, met name senioren en starters. Als uitgangspunt voor haar investeringsbod heeft WEL, na overleg met de gemeente vastgesteld dat zij tot 2015 circa 1.450 huurwoningen en 109 goedkope koopwoningen zal realiseren.
- Het betaalbaar houden van wonen door woonlasten te beperken.
- De leefbaarheid goed houden.
- Bijdragen aan een goed voorzieningenniveau in Etten-Leur door middel van investeringen in maatschappelijk vastgoed.

Overeenkomst visie gemeente Etten-Leur en visie corporatie

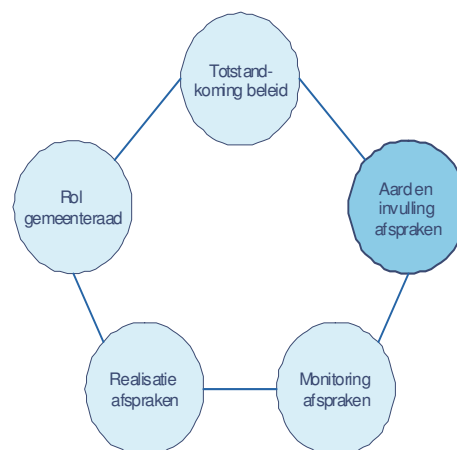
De gemeente en corporatie hebben elk een eigen actuele visie op het wonen en daaraan gerelateerde beleidsterreinen. Op hoofdlijnen staan de inwoners van Etten-Leur centraal en zitten beide partijen op één lijn³¹. WEL deelt de visie van de gemeente voortvloeiend uit de Structuur- en Woonvisie voor wat de investeringen betreft. Dit heeft de corporatie tot uiting laten komen door te komen met een investeringsbod, waarin de corporatie een aanzienlijk deel van de investering op zich neemt. Ook de visie op de wijkplannen wordt gedeeld, aangezien WEL verschillende acties uit de wijkplannen realiseert en daarvoor een financiële bijdrage levert. In de prestatieafspraken voor de periode 2008-2015 (pagina 4) worden de gemeenschappelijke uitgangspunten van beide partijen omschreven als:

- We bouwen aan de toekomst van Etten-Leur.
- We bouwen aan een leefbaar Etten-Leur.
- We doen het samen.
- We doen het voor de (toekomstige) inwoners.

³¹ Prestatieafspraken 2008-2015, p.3

4 Aard en invulling Prestatieafspraken

In dit hoofdstuk wordt de volgende schakel van de onderzoekscyclus behandeld. De wijze waarop afspraken worden ingevuld en de wijze waarop de gemeente haar regierol vervult, staan centraal in dit hoofdstuk.



Deelvraag B

B.1 Op welke wijze wordt invulling gegeven aan de regiefunctie van de gemeente?

B.2 Hoe komen binnen dat kader prestatieafspraken tussen gemeente en woningcorporaties tot stand?

4.1 Regiefunctie

Norm:

a. De regiefunctie van de gemeente is gedefinieerd in de relevante beleidsnota's en gecommuniceerd aan en bekend bij de betrokken woningcorporatie(s).

Oordeel:

Voldoet aan norm

De regierol van de gemeente Etten-Leur is conform norm 'a' gedefinieerd in relevante beleidsstukken, zoals de Woonvisie en het concept beleidsplan Maatschappelijke ondersteuning. In deze documenten wordt aangegeven dat de gemeente een regierol heeft, een concrete invulling van die rol wordt niet gegeven. In de Woonvisie staat onder andere dat de gemeente vanuit een regierol initiatieven wil stimuleren om tot speciale wooneenheden bij zorgcomplexen te komen³². De betrokken corporatie WEL en andere partners hebben aangegeven op de hoogte te zijn van de regierol van de gemeente. In de woonvisie staat dat de partners behoefte hebben aan een heldere gemeentelijke regie om samenwerking op het gebied van woonservicegebieden tot stand te brengen (pagina 36).

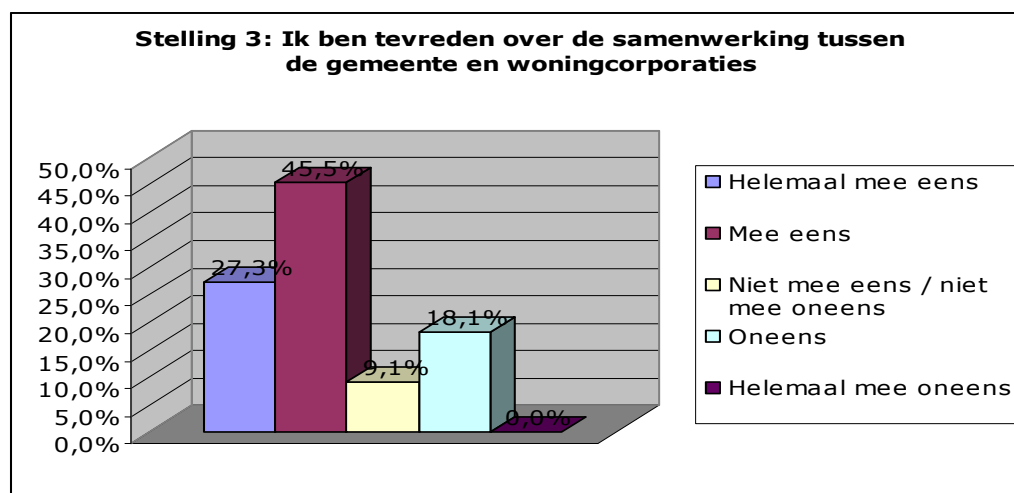
In de bijlage van dit rapport is de vragenlijst toegevoegd die door de Rekenkamer West-Brabant bij medewerkers van de gemeente Etten-Leur, de corporatie en andere instellingen is uitgezet. In de ingevulde vragenlijst blijkt dat 33,3% van de respondenten tevreden tot zeer tevreden is over de wijze waarop de gemeente haar regierol vervult (zie stelling 4, bijlage 9). 50% geeft aan neutraal te zijn over de wijze waarop de gemeente Etten-Leur haar regierol invult. Een van de toelichtingen

³² Woonvisie Etten-Leur 2007-2015, Gewoon goed wonen in Etten-Leur (25 juni 2007), gemeente Etten-Leur, p. 13.

is dat de gemeente al veel doet, maar dat dit beter kan. 16,7% is niet tevreden over de wijze waarop de gemeente haar regierol invult. Bij de toelichting wordt door respondenten aangegeven dat de gemeente een meer neutrale houding zou moeten innemen en zich bij subsidiëring meer zou moeten richten op het product ongeacht de partij die het product of de dienst levert.

Uit de interviews blijkt dat de gemeente de regierol heeft bij het bepalen van het beleid en de kaders op het gebied van wonen, welzijn en zorg. De gemeente neemt verder het initiatief bij het opvolgen van de prestatieafspraken en zorgt voor interne afstemming. Daarnaast ziet de gemeente Etten-Leur het als haar taak om ervoor te zorgen dat de verschillende visies van de gemeente, corporaties, zorg- en welzijninstellingen zoveel mogelijk op elkaar aansluiten.

In de vragenlijst zijn andere stellingen opgenomen die ingaan op de mate waarin partijen tevreden zijn over de samenwerking tussen de gemeente Etten-Leur en WEL.



27,3% geeft aan zeer tevreden te zijn over de samenwerking tussen de gemeente en WEL, 45,5% van de respondenten is tevreden over de samenwerking (respons 85% per 29 april 2010). 9,1% is niet tevreden en ook niet ontevreden. Tot slot is 18,1% van de respondenten niet tevreden over de samenwerking tussen de partijen. Deze laatste groep geeft aan niet tevreden te zijn omdat de gemeente gemakkelijk van standpunt wijzigt en zich partijdig opstelt door in vergaande mate samenwerking tussen corporaties en zorginstellingen te stimuleren. Alhoewel dit gevoelen kennelijk leeft zijn de onderzoekers overigens in het verdere onderzoek, inclusief de interviews, geen feiten tegengekomen die deze motivatie ondersteunen.

Norm:

- b. Er wordt in de praktijk invulling aan de regiefunctie gegeven door regelmatig overleg met de belangrijkste partners, waarbij de gemeente afspraken maakt over de rollen en bijdragen van partners aan de vastgestelde doelen.

Oordeel:

Voldoet aan norm

Er vindt regelmatig overleg plaats tussen de gemeente Etten-Leur en WEL. Op bestuurlijk niveau wordt zes keer per jaar een overleg georganiseerd over de prestatieafspraken. Dit overleg wordt ambtelijk voorbereid in een projectgroep die voor de prestatieafspraken is opgericht. Deze projectgroep bestaat uit drie medewerkers van de gemeente Etten-Leur van verschillende beleidsterreinen (wonen, welzijn en openbaar gebied) en drie medewerkers van WEL. De projectgroep bewaakt en monitort het proces rond de afspraken.

In de prestatieafspraken 2005-2006 is vastgesteld wat de taakverdeling is tussen de gemeente en WEL, uitgaande van het belang van de volkshuisvesting in Etten-Leur (pagina 3). In deze afspraken staat ook dat de corporatie in Etten-Leur het primaat heeft voor het bouwen van huurwoningen in het sociale segment (pagina 4).

Verder vinden meerdere overleggen plaats bij ontwikkeling van projecten waarin de gemeente, WEL, andere instellingen en bewoners zitting hebben. Zo is in 2006 voor de ontwikkeling van de wijkplannen een projectgroep opgericht³³. In wijkplannen³⁴ die vanaf 2007 worden opgesteld, worden de verantwoordelijkheden in het proces van beide partijen vastgelegd. Daarin wordt per thema aangegeven wie waarvoor verantwoordelijk is (gemeente, WEL en bewoners). Voor wijkplannen zijn uitvoeringsprogramma's opgesteld met een duidelijke rol- en taakverdeling en planning³⁵.

De gemeente heeft daarnaast het Etten-Leurs Volkshuisvestingsoverleg (ELVO) opgericht waarin stakeholders zoals makelaars, bouwers, ontwikkelaars, verhuurders, welzijn, zorg en jeugdwerk zijn georganiseerd³⁶. In de Woonvisie is opgenomen dat dit overlegplatform één keer per jaar bij elkaar komt om de hoofdlijnen van gemeentelijk beleid te bespreken. Tijdens het overleg wordt bezien of de voorgestelde acties daadwerkelijk zijn opgepakt en tot het gewenste resultaat hebben geleid.

Er vinden tot slot verschillende overleggen plaats waaruit de regierol van de gemeente Etten-Leur blijkt. Op het gebied van wonen, welzijn en zorg heeft de gemeente één op één overleggen, dan wel gecombineerde overleggen, met o.a. Avoord, Surplus, de Seniorenraad etc. De interviews hebben aangetoond dat door de nauwe samenwerking op het terrein van wonen, zorg en welzijn de gemeente en haar partners streven naar gezamenlijke prestatieafspraken.

WEL is behalve op het terrein van wonen ook steeds meer actief op andere beleidsterreinen. Zo is de corporatie een intensieve samenwerking in de vorm van een personele unie aangegaan met Surplus. Tijdens de interviews hebben verschillende partijen aangegeven dat de gemeente de regierol heeft, maar dat WEL door haar grote betrokkenheid, soms ook de regierol op zich neemt. De geïnterviewde personen geven aan dat in de praktijk de scheidslijn in de taakverdeling tussen de gemeente en WEL niet altijd duidelijk is. De gemeente wil

³³ Kadernota Masterplan, visie op wijkontwikkeling, (december 2006), gemeente Etten-Leur, p. 6.

³⁴ Wijkplan Centrum-Oost (juni 2008), Wijkplan Grauwe Polder (september 2008), gemeente Etten-Leur.

³⁵ Uitvoeringsprogramma wijkplan Centrum-Oost (juni 2008), Uitvoeringsprogramma wijkplan Grauwe Polder (september 2008), gemeente Etten-Leur.

³⁶ Woonvisie 2007-2015, Gewoon goed wonen in Etten-Leur, (2007), gemeente Etten-Leur, p. 52.

dan ook vanuit haar bredere taakopvatting haar regierol verder versterken. WEL heeft gekozen voor een structurele samenwerking met Surplus. Met de andere zorginstelling, Avoord, wordt samengewerkt maar in mindere mate dan met Surplus.

De respondenten hebben een aantal sterke punten en verbeterpunten ten aanzien van de samenwerking tussen WEL en de gemeente benoemt. De verbeterpunten komen in paragraaf 5.3 aan bod. De volgende sterke punten in de samenwerkingsrelatie tussen WEL en de gemeente zijn genoemd:

- Korte lijnen tussen gemeente en corporatie.
- Wederzijds vertrouwen en respect.
- Gedeelde visie, ambities en doelen.
- Realisatie van prestatieafspraken als huisvesting lagere inkomensklassen, leefbaarheid, doelgroepenbeleid.
- In goed overleg realiseren van afspraken.
- Interne organisatie van de gemeente en WEL zorgen voor goede samenwerking.

4.2 Doelen en prestatieafspraken

Norm:

c. Daar waar de gemeente doelen heeft vastgesteld op het gebied van wonen, zorg en welzijn, is een vertaling gemaakt naar prestatieafspraken met de woningcorporatie(s) (zie kolom 1, 2 en 3 in tabel 2).

Oordeel:

Voldoet overwegend aan norm, in een enkel geval is dat niet gebeurd (doel 8 voor 2008 en 2006 en doel 5, 6 en 9 in 2005, zie tabel 2)

De onderzoeksperiode van dit onderzoek beslaat de periode 2005-2009. In deze periode hebben de gemeente Etten-Leur en WEL twee keer prestatieafspraken gemaakt; voor de periode 2005-2006 en voor de periode 2008-2015. Gezien de onderzoeksperiode worden beide prestatieafspraken betrokken bij dit onderzoek.

Bij de analyse van de prestatieafspraken wordt de ordening toegepast die het ministerie van VROM ook hanteert en toepast op de prestatieafspraken die door de woningcorporaties zijn ingezonden aan het ministerie van VROM. In navolging van het rapport van 'Analyse van de prestatieovereenkomsten tussen gemeenten en woningcorporaties in 2008 (Severijn, 2009) wordt onderscheid gemaakt in tien aandachtsgebieden voor de doelen. Uit dit onderzoek blijkt dat doorgaans voor de tien doelen (kolom 1) prestatieafspraken worden gemaakt. Bij onze analyse gebruiken we deze beschrijving van doelen om de prestatieafspraken te ordenen (zie bijlage 4 voor een omschrijving van deze tien algemene doelen). In tabel 2 zijn de afspraken voor beide periodes opgenomen en afgezet tegen de tien doelen. Er is tevens aangegeven of de afspraken overwegend kwalitatief of kwantitatief van aard zijn. Verder is een onderscheid gemaakt in het type afspraak. Het kan gaan om een afspraak over het proces, een intentie, een uitspraak, een garantie, een transactie of een handeling (zie bijlage 5).

10 gemeentelijke doelen	Opgenomen in gemeentelijk beleid (ja/deels/nee)	Prestatie-afspraken gemaakt 2005-2006 (ja/deels/nee)	Prestatie-afspraken gemaakt 2008-2015 (ja/deels/nee)	Overwegend kwantitatieve kwalitatieve afspraken kwalitatief /kwantitatief	Overheersende type prestatie (proces, intentie, uitspraken, garantie, transactie, handeling)
1. Verruimen slaagkansen en keuzemogelijkheden woningzoekenden bescheiden inkomen	- Kadernota Masterplan visie op wijkontwikkeling (2006), p.19 - Woonvisie 2007-2015, p. 21, 22, 26	- 3, p. 6 - 4, p. 7 - 9, p. 10	- 3.1 A, p. 6 - 3.1 C.1, p. 6 - 3.1. C.3. p.7	2005-2006: kwalitatief 2008-2015: kwalitatief	2005-2006: procesafpraak 2008-2015: intentieafpraak
2. Beperken woonlasten mensen bescheiden inkomen	- Kadernota Masterplan visie op wijkontwikkeling (2006), p. 19 - Woonvisie 2007-2015, p. 23, 39	- 5, p. 7 - 10, p. 11 - 11, p. 11	- 3.1 C.6, p. 7 - 3.1 C.7, p. 8 - 3.1 C.8, p. 8 - 5.1 F.6, p. 14	2005-2006: kwantitatief 2008-2015: kwalitatief	2005-2006: handelingsafpraak 2008-2015: procesafpraak
3. Creëren van huisvestigingsmogelijkheden doelgroepen	- StructuurvisiePlus 2020, p. 63 - Kadernota Masterplan visie op Wijkontwikkeling (2006), p. 20, 22 - Woonvisie 2007-2015, p. 32, 35 - Concept -beleidsplan Maatschappelijke ondersteuning 2008-2011, (2008), p. 15	- 6, p. 8 - 7, p. 8 - 8, p. 9	- 3.1 C.2, p. 7 - 5.1 F.1*, p. 13 - 5.1 F.5, p. 14	2005-2006: kwalitatief 2008-2015: kwalitatief	2005-2006: procesafpraak 2008-2015: handelingsafspr.
4. Versterken samenhang wonen, zorg, welzijn	- StructuurvisiePlus 2020, p.65 - Kadernota Masterplan visie op Wijkontwikkeling (2006), p. 20, 22 - Woonvisie 2007-2015, p. 13 - Concept-beleidsplan Maatschappelijke ondersteuning 2008-2011, (2008), p. 15	- 12, p. 12 - 22, p. 19	- 5.1 F.2, p. 13 - 5.1 F.3, p. 13 - 5.1 F.4*, p. 14	2005-2006: kwalitatief 2008-2015: kwalitatief	2005-2006: handelingsafspr. 2008-2015: garantieafspr.
5. Vergroten differentiatie aanbod en kwaliteit	- StructuurvisiePlus 2020, p.61 - Kadernota Masterplan visie op Wijkontwikkeling (2006), p. 17	Geen afspraken	- 3.1. C.5, p. 7	2005-2006: n.v.t. 2008-2015: kwalitatief	2008-2015: uitspraak
6. Bevorderen woningbezit, vooral lage	Kadernota Masterplan visie op Wijkontwikkeling	Geen afspraken	- 6.1 G.4, p. 16	2005-2006: n.v.t. 2008-2015:	2005-2006: n.v.t. 2008-2015:

inkomens	(2006), p. 19			kwalitatief	procesafspraken
7. Verhogen kwaliteit leefomgeving	- Kadernota Masterplan visie op Wijkontwikkeling (2006), p. 21, 25, 28 - Concept-beleidsplan Maatschappelijke ondersteuning 2008-2011, (2008), p. 15, 19	- 13, p. 14 - 16, p. 15 - 17, p. 15 - 18, p. 16 - 19, p. 16	- 4.1 D.3, p. 10 - 4.1 D.4, p. 10 - 4.1 D.5*, p. 11 - 4.1 E.1*, p. 11 - 4.1 E.2*, p. 11 - 4.1 E.3, p. 11 - 4.1 E.4, p. 11 - 4.1 E.7, p. 12 - 9, p.18	2005-2006: kwalitatief 2008-2015: kwalitatief	2005-2006: handelingsafspr. 2008-2015: handelingsafspr.
8. Bevorderen duurzaamheid	- Kadernota Masterplan visie op Wijkontwikkeling (2006), p. 19 - Woonvisie 2007-2015, p. 13 - Concept-beleidsplan Maatschappelijke ondersteuning 2008-2011, (2008), p. 15	Geen afspraken	Afspraken via woonkeurlabel	n.v.t.	n.v.t.
9. Vergroten zeggenschap bewoners	- Kadernota Masterplan visie op Wijkontwikkeling (2006), p. 5, 14, 44, 46 - Programma-akkoord 2006-2010	Geen afspraken	6.1 G.1*, p. 15 6.1 G.2, p. 15 6.1 G.3, p. 15 7.1, p. 17 7.2*, p. 17 7.3*, p. 17 7.5*, p. 17 8*, p.26	2005-2006: n.v.t. 2008-2015: kwalitatief	2005-2006: n.v.t. 2008-2015: Handelingsafspr.
10. Financiële afspraken	Kadernota Masterplan visie op Wijkontwikkeling (2006), p. 7	- 1, p. 4* - 2, p. 5* - 14, p. 14 - 15, p. 15 - 20, p. 17* - 21, p. 18* - 23, p. 19* - 24, p. 19*	3.1 B, p.6 3.1 C.4*, p. 7 4.1 D.1, p. 10 4.1 D.2, p. 10 4.1 E.5, p. 12 4.1 E.6, p. 12 7.4, p. 17 10, p. 19	2005-2006: kwalitatief 2008-2015: kwantitatief	2005-2006: procesafspraken 2008-2015: Handelingsafspr.

Tabel 2. Overzicht realisatie aard en invulling prestatieafspraken gemeente Etten-Leur.

Het * in de tabel staat voor afspraken die vooral procedureel / beleidsmatige van aard zijn. Deze afspraken gaan onder andere over de wijze van samenwerking, bijdrage aan elkaars beleid, communicatie etc. Het betreft geen inhoudelijke afspraken. Uit tabel 2 blijkt dat de gemeente Etten-Leur voor alle tien aandachtsgebieden beleidsdoelen heeft vastgesteld (zie kolom 2). Het merendeel van de doelen is opgenomen in de Woonvisie 2007-2015 en in de Kadernota Masterplan visie op Wijkontwikkeling. De partijen hebben in 2005 voor zes van de tien aandachtsgebieden prestatieafspraken gemaakt. Voor de periode 2008-2015 geldt dat voor alle tien beleidsvelden afspraken zijn gemaakt. Het doel 'Bevorderen duurzaamheid' is daarbij afgesproken in het kader van het woonkeurlabel. WEL is in dat kader overigens meer actief dan uit de afspraken blijkt. WEL is één van de vier

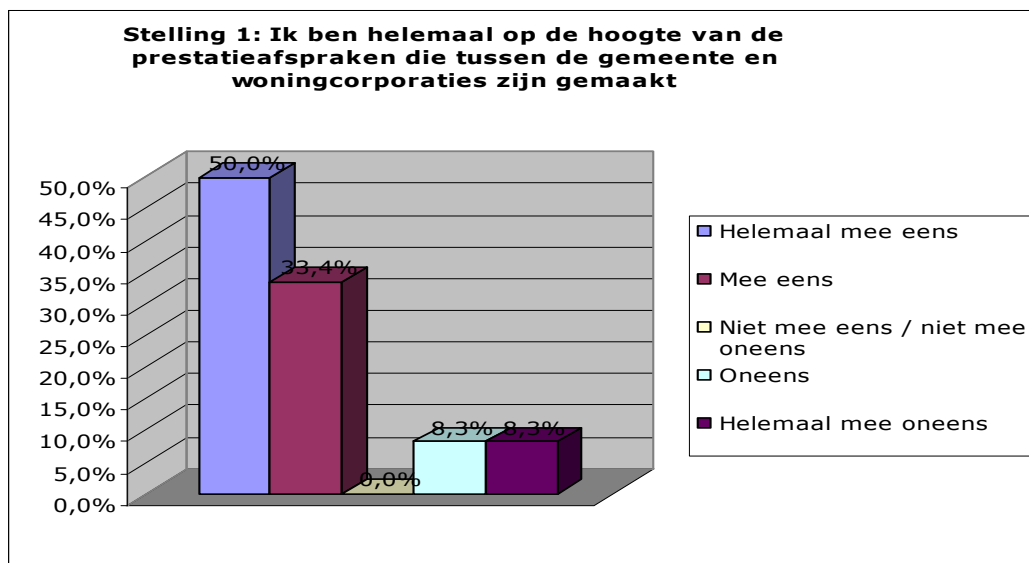
corporaties die het keurmerk “klimaatcorporatie” mag voeren. Dat betekent zowel bij nieuwbouw als onderhoud aandacht wordt geschonken aan duurzaamheid, energiebeperking en beperking van CO2 uitstoot. Hiervoor is een energie- en milieubeleidsplan opgesteld. De prestatieafspraken zijn in beide periodes overwegend kwalitatief van aard. In 2006 zijn overwegend proces- en handelingsafspraken gemaakt. De prestatieafspraken die daarop volgden bestonden overwegend uit handelingsafspraken.

Bij het doel ‘Verhogen kwaliteit leefomgeving’ zijn een dertiental stellingen geformuleerd over leefbaarheid (zie bijlage 4). Op basis van de prestatieafspraken voor de periode 2008-2015 van de gemeente Etten-Leur en WEL kunnen de volgende stellingen bevestigend worden beantwoord, zie ook het onderstaand kader. Voor elf van de dertien stellingen geldt dat de corporatie acties heeft geformuleerd om de kwaliteit van de leefomgeving in Etten-Leur te verbeteren.

1. De corporatie is actief op het prestatieveld leefbaarheid door bij te dragen aan de realisatie van gedifferentieerde woonmilieus.
(wel opgenomen in prestatieafspraken, o.a. herstructurering- en nieuwbouwplannen voor Centrum-Oost en Grauwe Polder)
2. De corporatie is actief op het prestatieveld leefbaarheid door mee te praten over een gebiedsgerichte aanpak van de leefbaarheid op plaatsen waar zij woningbezit heeft.
(wel opgenomen in prestatieafspraken, o.a. ontwikkelen van wijkplannen)
3. De corporatie is actief op het prestatieveld leefbaarheid door de eigen fasering van nieuwbouwactiviteiten en woningverbetering af te stemmen op de plannen van de gemeente en/of andere partijen.
(wel opgenomen in prestatieafspraken, gezamenlijke wijkplannen)
4. De corporatie is actief op het prestatieveld leefbaarheid door bij te dragen aan plannen voor de verbetering van de niet directe woonomgeving.
(wel opgenomen in prestatieafspraken over openbare ruimte, mensen en voorzieningen)
5. De corporatie is actief op het prestatieveld leefbaarheid door de bouw of aanschaf van panden ter verbetering van de leefbaarheid van de buurt. Daarbij gaat het bijvoorbeeld om de realisatie van wijkcentra of opvanghuizen.
(wel opgenomen in prestatieafspraken, de corporatie inventariseert de behoefte aan maatschappelijke opvang en de mogelijkheid om daarvoor ruimte te creëren)
6. De corporatie is actief op het prestatieveld leefbaarheid door activiteiten te ondernemen die de sociale leefbaarheid moeten vergroten. Hieronder vallen onder meer afspraken over de aanpak van overlast, het omgaan met moeilijk plaatsbaren (bijvoorbeeld ex-psychiatrische patiënten) en het Tweede kans beleid. Het Tweede kans beleid is gericht op het voorkomen dat een huisuitzetting nodig is vanwege een huurachterstand en/of omdat de betrokkene overlast veroorzaakt.
(wel opgenomen in prestatieafspraken, o.a. houden van schoonmaakacties, zorgen voor speelvoorziening, woningen beschikbaar stellen voor vrouwenopvang, cliënten GGZ, mensen uit crisisopvang)

7. De corporatie is actief op het prestatieveld leefbaarheid door de veiligheid te bevorderen door bijvoorbeeld huismeester, flatwacht, toezichthouders en fysieke maatregelen zoals achterpad verlichting.
(wel opgenomen in prestatieafspraken middels project 'Veilig achterom')
8. De corporatie is actief op het prestatieveld leefbaarheid door het verbeteren van de inbraakbestendigheid van woningen.
(wel opgenomen in prestatieafspraken met Politiekeurmerk Veilig Wonen)
9. De corporatie is actief op het prestatieveld leefbaarheid door het bevorderen van de betrokkenheid van bewoners bij hun buurt.
(wel opgenomen in prestatieafspraken door leefbaarheid en bewonersinitiatieven, schoonmaakacties)
10. De corporatie is actief op het prestatieveld leefbaarheid door het ondersteunen van wijk- en buurtactiviteiten.
(wel opgenomen in prestatieafspraken leefbaarheidsacties, bewonersinitiatieven)
11. De corporatie is actief op het prestatieveld leefbaarheid door het belonen van goed woongedrag.
(niet opgenomen in prestatieafspraken)
12. De corporatie is actief op het prestatieveld leefbaarheid door het aangaan van strategische allianties.
(wel opgenomen in prestatieafspraken door samenwerking te zoeken met ELz op het gebied van WMO)
13. De corporatie is actief op het prestatieveld leefbaarheid door afspraken te maken over het bevorderen van de integratie (integratie en werk en/of integratie en leren)
(niet opgenomen in prestatieafspraken)

In de vragenlijst die door de Rekenkamer is uitgezet, is aan medewerkers van de gemeente, corporaties en andere instellingen gevraagd in hoeverre zij op de hoogte zijn van gemaakte prestatieafspraken. 83,4 % van de respondenten is goed tot zeer goed op de hoogte van de gemaakte prestatieafspraken tussen WEL en de gemeente Etten-Leur. 18,6% is niet goed tot helemaal niet goed op de hoogte van de afspraken tussen de corporatie en de gemeente.



4.3 Borgen doeltreffende en doelmatige uitvoering

Norm (deelvraag B):

d. De gemeente geeft aan en kan onderbouwen dat er een vertaalslag van de prestatieafspraken is gemaakt naar een planning of plan van aanpak om een doelmatige en doeltreffende uitvoering te borgen.

Oordeel:

Voldoet deels aan norm: voor 2005 niet, voor 2008 en verder wel

e. De woningcorporatie(s) geeft aan en kan onderbouwen dat er een vertaalslag van de prestatieafspraken is gemaakt naar een planning of plan van aanpak om een doelmatige en doeltreffende uitvoering te borgen.

Oordeel:

Voldoet deels aan norm: voor 2005 niet, voor 2008 en verder wel

Voor de prestatieafspraken uit 2005 hebben de partijen bij de prestatieafspraken geen planning gemaakt. Er is in bijlage 1 van die afspraken wel aangegeven wat de koers is die tussen 2005-2008 gevolgd dient te worden.

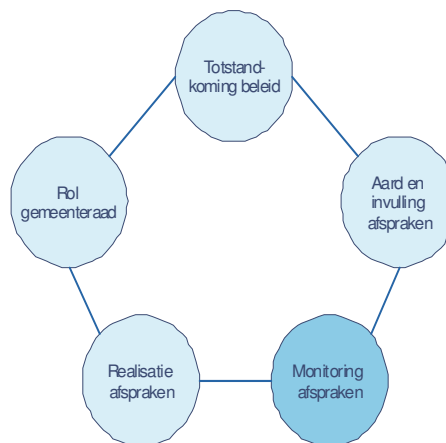
De gemeente Etten-Leur en WEL hebben bij de prestatieafspraken voor 2008-2015 bij alle afspraken een planning opgesteld. Hierin is aangegeven welke personen vanuit de gemeente en de corporatie 'trekker' zijn voor een bepaalde afspraak en binnen welke termijn acties gerealiseerd dienen te worden.

In de vragenlijst is aan de respondenten gevraagd in hoeverre de gemeente en de corporatie een goede vertaalslag hebben gemaakt van de prestatieafspraken naar een planning. Volgens 50% van de respondenten maakt de gemeente Etten-Leur een goede vertaalslag naar een planning om tot een goede uitvoering te komen. Deze respondenten geven aan dat gemeente leidend is bij het maken van een planning. 33% heeft een neutrale houding, 8,3% vindt dat de gemeente geen goede vertaalslag maakt en 8,3% vindt dat de vertaalslag helemaal niet wordt gemaakt

(zie bijlage 9). Deze laatste groep geeft aan dat de verkeerde prioriteiten worden gelegd.

Ten aanzien van de corporatie is 41,7% van mening dat WEL een goede vertaalslag maakt naar een planning. Echter, datzelfde percentage is neutraal ten aanzien van die stelling. 16,6% van de respondenten vindt dat WEL geen goede vertaalslag maakt van de prestatieafspraken naar een planning. Een toelichting die hierop wordt gegeven, is dat WEL moeite heeft om afspraken binnen de organisatie te verankeren waardoor er minder actief uitvoering aan wordt gegeven.

Ook uit de interviews blijkt dat er weliswaar een planning is gemaakt, maar dat deze niet altijd leidt tot een doelmatige uitvoering. In de praktijk blijkt ondanks de gemaakte planning dat deze niet wordt gehaald of wordt nageleefd. Eén van de redenen die hiervoor wordt gegeven is dat de prestatieafspraken bij WEL onvoldoende worden doorvertaald naar de interne organisatie. Daarnaast houden verschillende mensen zich met verschillende aspecten van dezelfde projecten bezig. Een aantal geïnterviewde personen heeft aangegeven dat hierdoor onduidelijkheid ontstaat in het proces, activiteiten blijven liggen en plannings vertraging oplopen.



5 Monitoring van de afspraken

In dit hoofdstuk wordt gezien in hoeverre de voortgang van afspraken wordt gemonitord en bewaakt, partijen elkaar aanspreken en afspraken daadwerkelijk worden nagekomen.

5.1 Voortgangsrapportage en handhaafbaarheid prestatieovereenkomst

Deelvraag C

C.1 Op welke wijze wordt de voortgang van de afspraken gemonitord en bewaakt?

C.2 Spreken betrokken partijen elkaar aan op het daadwerkelijk nakomen van afspraken?

C.3 En, indien de ontwikkelingen daar aanleiding toe geven, op welke wijze wordt tot aanpassing van gemaakte afspraken gekomen?

Norm:

a. Zowel de gemeente als de corporatie stelt periodiek een rapportage op met daarin de voortgang op de gemaakte afspraken.

Oordeel:

Voldoet aan norm

b. In de prestatieovereenkomst zijn afspraken gemaakt over de handhaafbaarheid. Deze afspraken betreffen één van de volgende vier typen: a. overleg, b. monitoring, c. afrekening, d. geschilbeslechting. (bron: Severijn 2008)

Oordeel:

Voldoet aan norm

Norm 'a' vereist dat de gemeente en corporatie een voortgangsrapportage maken. In de samenwerking tussen WEL en de gemeente Etten-Leur is hieraan voldaan. Voor de prestatieafspraken 2005-2006 hebben de partijen gezamenlijk een stand van zaken opgesteld in juni 2006³⁷. Daarin is per afspraak aangegeven wat de realisatie is. De gemeente Etten-Leur en WEL hebben daarnaast voor de prestatieafspraken 2008-2015 twee voortgangsrapportages opgesteld in oktober 2008³⁸ en in april 2009³⁹. In deze rapportage wordt de stand van zaken van de gemaakte afspraken weergegeven. Ook voor overige projecten waarin wordt samengewerkt, stellen de partijen rapportages op. Jaarlijks rapport WEL in april aan de gemeente middels voortgangsrapportage over de woonruimteverdeling.

³⁷ Evaluatie / stand van zaken gemaakte afspraken gemeente / WEL 2005-2006, (26 juni 2006), gemeente Etten-Leur & Woonstichting Etten-Leur.

³⁸ 1^e voortgangsrapportage uitvoering prestatieafspraken WEL-Gemeente (oktober 2008), projectgroep Prestatieafspraken, gemeente Etten-Leur.

³⁹ 2^e voortgangsrapportage uitvoering prestatieafspraken WEL-Gemeente (april 2009), projectgroep Prestatieafspraken, gemeente Etten-Leur.

Stelling 10 uit de vragenlijst laat zien dat de meerderheid van de respondenten (63,6%) vindt dat de voortgang van de realisatie door de partijen goed wordt bewaakt en gerapporteerd. 18,2% heeft een neutrale houding en 18,2% is het hier niet mee eens. Naast de voortgangsrapportages voor de prestatieafspraken, maakt de gemeente jaarlijks ook voortgangsnotities voor de Woonvisie, de projecten en de projectenbundel StructuurvisiePlus. Dit legde veel druk op de gemeentelijke organisatie en WEL wat aanleiding is geweest om de frequentie van het rapporteren te verlagen. Er worden nu kwartaalrapportages en 'woonthermometers' opgesteld voor zaken die te maken hebben met wonen.

Conform norm 'b' zijn in de prestatieafspraken voor beide perioden afspraken gemaakt over de handhaafbaarheid. In de prestatieafspraken uit 2005 is opgenomen dat de prestatieafspraken minimaal één keer per jaar geëvalueerd moeten worden. Verder is vastgelegd dat, indien de partijen niet tot overeenstemming komen in een geschil, beroep kan worden gedaan op een dan samen te stellen adviescommissie⁴⁰. In de overeenkomst (pagina 7) is tevens opgenomen dat structureel overleg met de Seniorenraad dient plaats te vinden over aanbevelingen uit het rapport Ouderenproof. Daarnaast zijn ook in de prestatieafspraken 2008-2015 afspraken gemaakt over handhaafbaarheid. In deze prestatieafspraken zijn de wijze van overleg, evaluatie en communicatie opgenomen. De projectgroep prestatieafspraken dient aan het einde van ieder kwartaal te rapporteren over de voortgang.

Op basis van de ingevulde vragenlijsten blijkt dat 50% van de respondenten het eens is met de stelling dat afspraken concreet genoeg zijn geformuleerd om de resultaten te kunnen monitoren. 8,3% is het niet eens met de stelling en vindt dat de prestatieafspraken niet concreet genoeg zijn geformuleerd. De overige respondenten (41,7%) hebben een neutrale houding ten opzichte van de stelling (zie vragenlijst, bijlage 9).

⁴⁰ Prestatieafspraken Woonstichting Etten-Leur / Gemeente Etten-Leur 2005-2006, (4 juli 2005), gemeente Etten-Leur en Woonstichting Etten-Leur, p. 20.

5.2 Rapportage als basis voor overleg

Norm:

c. De gemeente en de corporatie hebben overleg op basis van de rapportage. Indien nodig spreken partners elkaar aan en vindt bijsturing plaats.

Oordeel:

Voldoet deels aan de norm

d. De prestatieafspraken hebben per periode waarvoor de afspraken gelden een andere inhoud en gaan uit van herijkte prioriteiten, uitgaande van de dan geldende ontwikkelingen.

Oordeel:

Voldoet aan norm

In de prestatieafspraken uit 2008 is opgenomen dat de rapportages in het periodieke bestuurlijke overleg worden besproken. Dat blijkt in de praktijk ook het geval te zijn. Partijen spreken elkaar aan wanneer plannings niet worden gehaald of bepaalde afspraken niet worden nagekomen. Maar voor de prestatieafspraken die lopen van 2008-2015 heeft dat nog niet geleid tot bijsturing van de afspraken.

Zowel voor de prestatieafspraken 2005-2006 als voor de prestatieafspraken 2008-2015 geldt dat er sprake is van een andere inhoud. Op basis van voorafgaande herijkte prioriteiten (o.a. Woonvisie Etten-Leur 2007-2015, WMO beleidsplan 2008-2011) en evaluatie zijn de prestatieafspraken aangepast. In 2005 waren de prestatieafspraken hoofdzakelijk gericht op procesafspraken om de onderlinge samenwerking te regelen en taken te verdelen. De prestatieafspraken 2008-2015 hebben een meer inhoudelijk karakter gekregen. In paragraaf 2.4 is meer informatie over de totstandkoming van de afspraken en de inhoud ervan opgenomen.

5.3 Suggesties en verbeterpunten derden

Norm:

e. De gemeente en de woningcorporatie(s) staan bij herijking van de afspraken open voor suggesties/verbeterpunten van bewoners en andere partijen in de keten (zorg- en welzijnsinstellingen) en hebben een structuur opgezet om deze boven tafel te krijgen.

Oordeel:

Voldoet aan norm

De gemeente Etten-Leur en WEL staan bij herijking van de afspraken open voor suggesties en verbeterpunten van bewoners en andere relevante partners. Zo blijkt onder andere dat op basis van de jaarlijkse rapportage die WEL opstelt over de woonruimteverdeling, de gemeente samen met WEL en huurdersbelangenvereniging (HBV) in Etten-Leur bepaalt wat nodig is om het systeem optimaal te laten

functioneren⁴¹. De zorginstellingen Avoord en Surplus zijn actief betrokken bij de totstandkoming van de prestatieafspraken 2008-2015 en hebben hiervoor suggestiepunten kunnen aandragen.

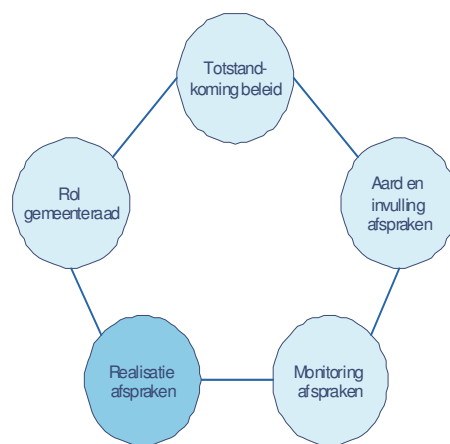
In Etten-Leur vindt het Etten-Leurs Volkshuisvestingsoverleg (ELVO) plaats waarin jaarlijks over het gemeentelijk beleid wordt gesproken. Aan dit overleg nemen verschillende partijen deel. Tot het overleg behoort het bespreken van de monitor voor de Woonvisie waarin ook verwijzing wordt gemaakt naar de prestatieafspraken. Op deze manier kunnen partijen hier ook input op leveren. Verder fungeert in Etten-Leur de Stichting Seniorenraad als adviesorgaan van de gemeente. De Seniorenraad kan gevraagd en ongevraagd advies geven over onder andere woningbouw en leefbaarheid. De Seniorenraad overlegt structureel twee keer per jaar met de gemeente Etten-Leur en WEL. De Seniorenraad is niet bij de prestatieafspraken betrokken (wel bij de Woonvisie) en is hierover achteraf geïnformeerd.

Middels verschillende onderzoeken zoals het woningbehoefteonderzoek, de burgerpeiling, de enquête die hoort bij de woonthermometer, worden bewoners in de gelegenheid gesteld om hun mening te uiten en verbeterpunten aan te dragen. Deze informatie wordt vervolgens gebruikt bij de herijking van de prestatieafspraken.

In de vragenlijst is aan respondenten gevraagd om verbeterpunten te benoemen in de samenwerking tussen corporaties en gemeenten. De respondenten hebben de volgende verbeterpunten voorgesteld:

- Prestatieafspraken nog scherper en concreter formuleren; tegelijkertijd niet te ambitieus zijn.
- Prestatieafspraken beter evalueren en de voortgang bewaken.
- Beter managen van de planning en daarbij behorende verwachtingen. Afspraken nakomen. Als dat niet lukt, dienen deze te worden bijgesteld.
- Bijstellen en/of schrappen van afspraken als dat nodig blijkt te zijn.
- De gemeente moet de regierol beter op zich nemen.
- De gemeenteraad dient meer geïnformeerd te worden.

⁴¹ Prestatieafspraken 2008-2015 Woonstichting Etten-Leur & Gemeente Etten-Leur 2008-2015 (mei 2008), p.8.



6 Realisatie doelen

In dit hoofdstuk wordt getoetst of de gemaakte prestatieafspraken ook daadwerkelijk zijn gerealiseerd.

Deelvraag D

D.1 Leidt het proces er toe dat de beoogde maatschappelijke doelen worden gerealiseerd?

D.2 Wordt op basis van een evaluatie van het proces c.q. inhoudelijk bereikte resultaten tot bijstelling van de wijze van samenwerking c.q. opzet en werking van prestatieafspraken gekomen?

6.1 Verantwoording

Norm:

a. De woningcorporaties en gemeenten dragen zorg voor een goede verantwoording over de realisatie van maatschappelijke doelen aan elkaar.

Oordeel: Voldoet aan norm

b. Uit de rapportages blijkt dat overeengekomen prestaties worden gerealiseerd

Oordeel:

Voldoet niet aan norm (zie matrix hieronder, kolom realisatie per doelstelling)

De partijen dragen zorg voor een goede verantwoording over maatschappelijke doelen aan elkaar. Door regelmatig te overleggen houden de partijen elkaar op de hoogte van de realisatie van maatschappelijke doelen. Tijdens overleg wordt de voortgang besproken. Ook zijn er voortgangsrapportages op projectenniveau en op het niveau van de prestatieafspraken.

Niet alle prestatieafspraken worden gerealiseerd. Daarnaast komt het voor dat afspraken weliswaar worden gerealiseerd maar niet altijd conform de planning. Prestatieafspraken worden tussentijds niet bijgesteld wanneer blijkt dat deze niet gerealiseerd worden. Uit de interviews blijkt dat een planning is opgesteld voor de periode 2008-2015. In de praktijk blijkt echter dat ondanks de gemaakte planning de realisatie op onderdelen achterblijft.

In de interviews is aangegeven dat de prestatieafspraken bij WEL nog onvoldoende worden doorvertaald naar de interne organisatie. Bij de corporatie houden verschillende mensen zich met verschillende aspecten van dezelfde projecten bezig. Hierdoor ontstaat onduidelijkheid in het proces, ontstaat vertraging in de planning en blijft de realisatie achter. Daarnaast aangegeven dat de prestatieafspraken een (te) hoog ambitieniveau kennen en veel beleidsterreinen omvatten. De financiële consequenties van de prestatieafspraken zijn dusdanig dat partijen niet altijd in staat waren de afspraken te realiseren. Verder bleek na verloop van tijd dat de

prestatieafspraken die in 2008 zijn gemaakt niet alles omvattend zijn en dat de context die bepalend was voor de afspraken was veranderd. Zo bleek achteraf bijvoorbeeld dat de gemeente minder woningen van de provincie mag realiseren dan vooraf was afgesproken. In het kader van het investeringsbod diende de gemeente zich in te spannen om voldoende grond en bouwvolume aan te bieden. Door de gewijzigde omstandigheden wordt hier gedeeltelijk aan voldaan wat financiële consequenties heeft gehad voor beide partijen.

Tabel 3 laat zien in hoeverre de prestatieafspraken zijn gemonitord en geëvalueerd. Wij wijzen er hierbij op dat deze optelling van de afspraken geen recht doet aan een mogelijke weging per afspraak. Het belang van de afspraak zal niet voor iedereen even zwaar wegen. Tabel 3 is voor de prestatieafspraken uit 2005 opgesteld op basis van de "Evaluatie / stand van zaken gemaakte afspraken gemeente / WEL 2005-2006 (juni 2006)" en "Eerste voortgangsrapportage uitwerking prestatieafspraken 2005-2006 gemeente-Woonstichting" (oktober 2006). Voor de prestatieafspraken uit 2008 is gebruik gemaakt van de 1^e, 2^e en 3^e voortgangsrapportages uitvoering prestatieafspraken 2008-2015 (oktober 2008, april 2009, mei 2010).

Het * in de tabel staat voor afspraken die vooral procedureel / beleidsmatige van aard zijn. Deze afspraken gaan onder andere over de wijze van samenwerking, bijdrage aan elkaars beleid, communicatie etc. Het betreft geen inhoudelijke afspraken.

10 gemeentelijke doelen	Opgenomen in gemeentelijk beleid (ja/deels/nee)	Prestatieafspraken gemaakt 2005-2006 (ja/deels/nee)	Prestatieafspraken gemaakt 2008-2015 (ja/deels/nee)	Monitoring (ja/deels/nee)	Realisatie 2005-2006 (ja/deels/nee)	Realisatie 2008-2015 (ja/deels/nee/ geen info over voorhanden)
1. Verruimen slaagkansen en keuzemogelijkheden woningzoekenden bescheiden inkomen	- Kadernota Masterplan visie op wijkontwikkeling (2006), p.19 - Woonvisie 2007-2015, p. 21, 22, 26	- 3, p. 6 - 4, p. 7 - 9, p. 10	- 3.1 A, p. 6 - 3.1 C.1, p. 6 - 3.1. C.3. p.7	2005-2006: Ja 2008-2015: Ja	- 3, p. 6 - 4, p. 7 - 9, p. 10	- 3.1 A, p. 6 - 3.1 C.1, p. 6 - 3.1. C.3. p.7
2. Beperken woonlasten mensen bescheiden inkomen	- Kadernota Masterplan visie op wijkontwikkeling (2006), p. 19 - Woonvisie 2007-2015, p. 23, 39	- 5, p. 7 - 10, p. 11 - 11, p. 11	- 3.1 C.6, p. 7 - 3.1 C.7, p. 8 - 3.1 C.8, p. 8 - 5.1 F.6, p. 14	2005-2006: Ja 2008-2015: Ja	- 5, p. 7 - 10, p. 11 - 11, p. 11	- 3.1 C.6, p. 7 - 3.1 C.7, p. 8 - 3.1 C.8, p. 8 - 5.1 F.6, p. 14
3. Creëren van huisvestigingsmogelijkheden doelgroepen	- StructuurvisiePlus 2020, p. 63 - Kadernota Masterplan visie op Wijkontwikkeling (2006), p. 20, 22 - Woonvisie 2007-2015, p. 32, 35 - Concept - beleidsplan Maatschappelijke ondersteuning 2008-2011, (2008), p. 15	- 6, p. 8 - 7, p. 8 - 8, p. 9	- 3.1 C.2, p. 7 - 5.1 F.1*, p. 13 - 5.1 F.5, p. 14	2005-2006: Ja 2008-2015: Ja	- 6, p. 8 - 7, p. 8 - 8, p. 9	- 3.1 C.2, p. 7 - 5.1 F.1*, p. 13 - 5.1 F.5, p. 14
4. Versterken samenhang wonen, zorg, welzijn	- StructuurvisiePlus 2020, p.65 - Kadernota Masterplan visie op Wijkontwikkeling (2006), p. 20, 22 - Woonvisie 2007-2015, p. 13 - Concept-beleidsplan Maatschappelijke ondersteuning 2008-2011, (2008), p. 15	- 12, p. 12 - 22, p. 19	- 5.1 F.2, p. 13 - 5.1 F.3, p. 13 - 5.1 F.4*, p. 14	2005-2006: Ja 2008-2015: Ja	- 12, p. 12 - 22, p. 19	- 5.1 F.2, p. 13 - 5.1 F.3, p. 13 - 5.1 F.4*, p. 14

5. Vergroten differentiatie aanbod en kwaliteit	- StructuurvisiePlus 2020, p.61 - Kadernota Masterplan visie op Wijkontwikkeling (2006), p. 17	Geen afspraken	- 3.1. C.5, p. 7	2005-2006: Ja 2008-2015: Ja	N.v.t.	- 3.1. C.5, p. 7
6. Bevorderen woningbezit, vooral lage inkomens	Kadernota Masterplan visie op Wijkontwikkeling (2006), p. 19	Geen afspraken	- 6.1 G.4, p. 16	2005-2006: Ja 2008-2015: Ja	N.v.t.	- 6.1 G.4, p. 16
7. Verhogen kwaliteit leefomgeving	- Kadernota Masterplan visie op Wijkontwikkeling (2006), p. 21, 25, 28 - Concept-beleidsplan Maatschappelijke ondersteuning 2008-2011, (2008), p. 15, 19	- 13, p. 14 - 16, p. 15 - 17, p. 15 - 18, p. 16 - 19, p. 16	- 4.1 D.3, p. 10 - 4.1 D.4, p. 10 - 4.1 D.5*, p. 11 - 4.1 E.1*, p. 11 - 4.1 E.2*, p. 11 - 4.1 E.3, p. 11 - 4.1 E.4, p. 11 - 4.1 E.7, p. 12 - 9, p.18	2005-2006: Ja 2008-2015: Ja	- 13, p. 14 - 16, p. 15 - 17, p. 15 - 18, p. 16 - 19, p. 16	- 4.1 D.3, p. 10 - 4.1 D.4, p. 10 - 4.1 D.5*, p. 11 - 4.1 E.1*, p. 11 - 4.1 E.2*, p. 11 - 4.1 E.3, p. 11 - 4.1 E.4, p. 11 - 4.1 E.7, p. 12 - 9, p.18
8. Bevorderen duurzaamheid	- Kadernota Masterplan visie op Wijkontwikkeling (2006), p. 19 - Woonvisie 2007-2015, p. 13 - Concept-beleidsplan Maatschappelijke ondersteuning 2008-2011, (2008), p. 15	Geen afspraken	Geen afspraken	2005-2006: Ja 2008-2015: Ja	N.v.t.	N.v.t.
9. Vergroten zeggenschap bewoners	- Kadernota Masterplan visie op Wijkontwikkeling (2006), p. 5, 14, 44, 46 - Programma-akkoord 2006-2010	Geen afspraken	6.1 G.1*, p. 15 6.1 G.2, p. 15 6.1 G.3, p. 15 7.1, p. 17 7.2*, p. 17 7.3*, p. 17 7.5*, p. 17 8*, p.26	2005-2006: Ja 2008-2015: Ja	N.v.t.	6.1 G.1*, p. 15 6.1 G.2, p. 15 6.1 G.3, p. 15 7.1, p. 17 7.2*, p. 17 7.3*, p. 17 7.5*, p. 17 8*, p.26

10. Financiële afspraken	Kadernota Masterplan visie op Wijkontwikkeling (2006), p. 7	- 1, p. 4*	3.1 B, p.6	2005-2006: Ja	- 1, p. 4*	3.1 B, p.6
		- 2, p. 5*	3.1 C.4*, p. 7	Ja	- 2, p. 5*	3.1 C.4*, p. 7
		- 14, p. 14	4.1 D.1, p. 10		- 14, p. 14	4.1 D.1, p. 10
		- 15, p. 15	4.1 D.2, p. 10	2008-2015: Ja	- 15, p. 15	4.1 D.2, p. 10
		- 20, p. 17*	4.1 E.5, p. 12		- 20, p. 17*	4.1 E.5, p. 12
		- 21, p. 18*	4.1 E.6, p. 12		- 21, p. 18*	4.1 E.6, p. 12
		- 23, p. 19*	7.4, p. 17		- 23, p. 19*	7.4, p. 17
		- 24, p. 19*	10, p. 19		- 24, p. 19*	10, p. 19

Tabel 3. Overzicht realisatie prestatieafspraken gemeente Etten-Leur.

Voor de periode 2005-2006 geldt dat de prestatieafspraken officieel doorliepen tot 31 december 2006. In de praktijk blijkt dat de afspraken een langere doorlooptijd hebben gehad, namelijk tot 2007. In dit onderzoek wordt uitgegaan van de officiële doorlooptijd, namelijk de periode 2005-2006. Op basis van de verkregen documenten is voor de periode 2005-2006 de realisatie getoetst middels het evaluatieverslag uit april 2006. In de kolom realisatie 2005-2006 in tabel 3 is te zien dat van de prestatieafspraken die op de tien gemeentelijke velden zijn gemaakt, er twee velden zijn waarop de afspraken zijn gerealiseerd (score groen) binnen de afgesproken termijn. Eerder is aangegeven dat in 2005 slechts voor zes gemeentelijke doelen afspraken zijn gemaakt. Op de overige vier velden heeft realisatie gedeeltelijk plaatsgevonden (score geel). Voor de resterende vier velden zijn geen prestatieafspraken gemaakt en heeft dus geen realisatie plaatsgevonden. Van alle gemaakte en genummerde afspraken uit de prestatieovereenkomst zijn er acht binnen de termijn gerealiseerd, vijftien afspraken zijn deels gerealiseerd (vaak niet binnen de gestelde termijn) en één afspraak is niet gerealiseerd.

De realisatie in de periode 2008-2015 is ook in tabel 3 opgenomen. In de meest rechtse kolom is te zien dat van de prestatieafspraken die op de tien gemeentelijke velden zijn gemaakt, voor één veld overwegend alle prestatieafspraken zijn gerealiseerd (score groen). Voor vier prestatievelden zijn een groot deel van de afspraken deels gerealiseerd (score geel). Op één prestatieveld zijn geen afspraken gemaakt, hierop heeft dan ook geen realisatie plaatsgevonden (score blauw). Opvallend is dat aan de resterende vier velden geen kleur kan worden toegekend, aangezien voor de meeste prestatieafspraken behorende bij de velden geen verantwoording heeft plaatsgevonden. De diverse voortgangsrapportages verwijzen niet naar alle afspraken die voor 2008-2015 zijn gemaakt. Tevens is geconstateerd dat de volgorde en nummering van de prestatieafspraken niet op dezelfde wijze terugkomt in de verantwoording van de voortgangsrapportages. Van alle gemaakte en genummerde afspraken uit de prestatieovereenkomst zijn er acht gerealiseerd, vijftien deels en twee niet. Over vijftien prestatieafspraken heeft geen verantwoording plaatsgevonden. Onduidelijk is of deze afspraken zijn gerealiseerd.

6.2 Evaluatie

Norm:

c. Proces en inhoud van de prestatieafspraken worden geëvalueerd. Deze evaluatie wordt gedocumenteerd.

Oordeel:

Voldoet aan norm

d. Als uit de evaluatie blijkt dat aanpassingen in de samenwerking of opzet en werking van de prestatieafspraken nodig zijn, worden deze ook daadwerkelijk bijgesteld.

Oordeel:

Voldoet niet aan norm

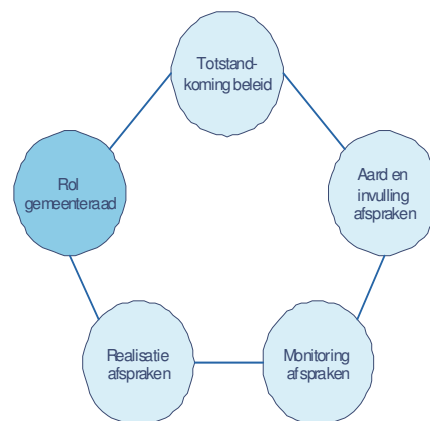
Het proces en de inhoud van de afspraken worden in Etten-Leur geëvalueerd. In 2006 zijn de afspraken uit 2005 geëvalueerd en is een stand van zaken opgesteld. De prestatieafspraken uit 2008 zijn (nog) niet geëvalueerd. Er zijn wel meerdere voortgangsrapportages opgesteld.

In de prestatieafspraken 2008-2015 is opgenomen (pagina 3) dat de prestatieafspraken zijn gemaakt in de toen geldende maatschappelijke context. Tevens is opgenomen dat -indien de omstandigheden veranderen - beide partijen met elkaar in overleg treden om te bezien wat de consequenties zijn voor de gemaakte afspraken. De prestatieafspraken moeten volgens de partijen worden gezien als een groeimodel en bieden de mogelijkheid om nieuwe thema's en aspecten van samenwerking tijdens de overeenkomst toe te voegen. De partijen spreken elkaar aan op de voortgang.

In de praktijk heeft nog geen bijstelling plaatsgevonden van de prestatieafspraken toen bleek dat de omstandigheden hiertoe aanleiding gaven. Ook als de plannings niet worden gehaald, worden de prestatieafspraken niet bijgesteld. In de interviews hebben de gemeente en corporatie aangegeven voornemens te hebben om in 2010 te bepalen wat nog moet gebeuren en nieuwe (bijgestelde) afspraken voor 2011 en later te maken.

7 Rol van de gemeenteraden

In de laatste fase van de onderzoekscyclus wordt gezien in hoeverre de gemeenteraad invulling heeft gegeven aan zijn kaderstellende en controlerende rol in het kader van de prestatieafspraken.



Deelvraag E

Op welke wijze geeft de gemeenteraad invulling aan haar kaderstellende en controlerende rol?

7.1 Informeren Raad en kaders Raad

Norm:

- De gemeenteraad wordt geïnformeerd over trends, ontwikkelingen en het overleg met de woningcorporaties in de gemeente.
- De gemeenteraad heeft doelstellingen en randvoorwaarden geformuleerd op het terrein van wonen, zorg en welzijn in het kader van de samenwerking tussen gemeente en woningcorporaties.

Oordeel:

voldoet aan norm

De gemeenteraad wordt o.a. op basis van de woonthermometer, voortgangsnotitie Woonvisie en relevante ontwikkelingen Etten-Leurse woningmarkt op de hoogte gehouden van trends en ontwikkelingen op de woningmarkt. Ook wordt de gemeenteraad geïnformeerd over de prestatieafspraken middels raadsinformatiebrieven.

De Raad van de gemeente Etten-Leur heeft de volgende beleidsdocumenten op het gebied van wonen, welzijn en zorg vastgesteld:

- StructuurvisiePlus / Projectenbundel (23 mei 2005), kaders voor ruimtelijke ontwikkeling tot 2020
- Woonvisie 2007-2015 (25 juni 2007)
- Kadernota 'Masterplan, visie op wijkontwikkeling' (december 2006)
- Programma-akkoord 2006-2010 (3 april 2006)
- Conceptbeleidsplan Maatschappelijke ondersteuning 2008-2011, gemeente Etten-Leur (31 maart 2008)
- Wijkplan Centrum Oost (30 juni 2008)

7.2 Rapportages en bijsturing Raad

Norm:

- c. De gemeenteraad ontvangt periodieke rapportages over de mate waarin voortgang wordt geboekt en doelstellingen worden gerealiseerd.

Oordeel:

voldoet aan norm

- d. De gemeenteraad neemt op basis van de rapportages besluiten tot bijsturing wanneer daartoe aanleiding is.

Oordeel:

voldoet niet aan norm

De gemeenteraad ontvangt periodiek voortgangsnotities voor de woonvisie, prestatieafspraken en de projectenbundel. De gemeenteraad wordt nauwelijks geïnformeerd over de stand van zaken van de planning. Hierdoor is het voor de Raad niet mogelijk om bij te sturen.

8 Conclusies en aanbevelingen

In dit laatste hoofdstuk komen de conclusies en aanbevelingen van het onderzoek aan de orde. Eerst herhaalt het hoofdstuk kort de doelstelling en onderzoeksvragen. Voorafgaand aan de conclusies en aanbevelingen dient te worden opgemerkt dat enkele specifieke verbeterpunten niet alleen de verantwoordelijkheid van de gemeente zijn, maar ook van de andere partijen in de (complexe) omgeving. Dit betekent dat de verschillende partijen (gemeente, woningcorporatie en andere instellingen) ook kritisch moeten kijken naar hun rol in het geheel om het samenspel te verbeteren. De focus van dit onderzoek is echter wel in de eerste plaats gericht op de gemeente Etten-Leur.

8.1 Doelstelling en onderzoeksvragen

In dit onderzoek stond de volgende hoofdvraag centraal:

In hoeverre leidt de samenwerking tussen gemeenten en woningcorporaties c.q. de concretisering daarvan in prestatieafspraken tot een doeltreffende en doelmatige bijdrage aan beleidsdoelen op het gebied van wonen, zorg en welzijn?

Bovenstaande vraag is vervolgens uitgewerkt in de volgende deelvragen:

- a Op welke wijze komt het beleid van de gemeente op het gebied van wonen, welzijn en zorg tot stand, en op welke wijze wordt daarbij gebruik gemaakt van de kennis, ervaring en visie van woningcorporaties?
- b Op welke wijze wordt invulling gegeven aan de regiefunctie van de gemeente? Hoe komen binnen dat kader prestatieafspraken tussen gemeente en woningcorporaties tot stand, en biedt het proces c.q. de aard van de gemaakte afspraken voldoende grondslag voor een doeltreffende en doelmatige uitvoering?
- c Op welke wijze wordt de voortgang van de afspraken gemonitord en bewaakt? Spreken betrokken partijen elkaar aan op het daadwerkelijk nakomen van afspraken? En, indien de ontwikkelingen daar aanleiding toe geven, op welke wijze wordt tot aanpassing van gemaakte afspraken gekomen?
- d Leidt het proces er toe dat de beoogde maatschappelijke doelen worden gerealiseerd? Wordt op basis van een evaluatie van het proces c.q. inhoudelijk bereikte resultaten tot bijstelling van de wijze van samenwerking c.q. opzet en werking van prestatieafspraken gekomen?
- e Op welke wijze geeft de gemeenteraad invulling aan haar kaderstellende en controlerende rol?

Onderstaand schema geeft deze deelvragen weer als schakels in een keten. Hierbij geldt dat de zwakste schakel de sterkte van de keten bepaalt. Hieronder geven we voor de centrale onderzoeksvraag en per deelvraag de conclusies en aanbevelingen. Deze conclusies en aanbevelingen zijn gebaseerd op de bevindingen van het onderzoek in Etten-Leur. Daarnaast zal in een koepelnotitie een vergelijking plaatsvinden met de andere acht onderzochte gemeenten en landelijke trends en gegevens. Daaruit zijn mogelijk nog aanvullende lessen te leren.



8.2 Algemene conclusie

De gemeente Etten-Leur en WEL hebben prestatieafspraken opgesteld voor de periode 2005-2006 en vervolgens voor de periode 2008-2015. De prestatieafspraken worden opgesteld op basis van het gemeentelijke beleid waarbij verschillende maatschappelijke partners worden betrokken (corporatie en zorg- en welzijnorganisaties). De gemeente en woningcorporatie kennen een intensieve samenwerkingsrelatie. De prestatieafspraken worden vertaald naar een planning waarbij de verantwoordelijkheden worden vastgelegd voor de gemeente en de corporatie. Uit de interviews is gebleken dat de vertaling van de prestatieafspraken naar de interne organisatie van WEL kan worden verbeterd. Tevens is gebleken dat de afspraken worden geëvalueerd maar dat de evaluatie niet leidt tot het (inhoudelijk) bijsturen van de afspraken.

Voor de periode 2005-2006 zijn voornamelijk de afspraken gerealiseerd rond het creëren van huisvestingsmogelijkheden voor de doelgroep en het verhogen van de kwalitatieve leefomgeving. Voor de periode 2008-2015 zijn voornamelijk afspraken gerealiseerd inzake het verruimen van de slaagkansen en keuzemogelijkheden van woningzoekenden met een bescheiden inkomen en het verhogen van de kwaliteit van de leefomgeving. De prestatieafspraken hebben daarmee vooral bijgedragen aan een doeltreffende en doelmatige realisatie van beleidsdoelen op het terrein van wonen en in mindere mate van zorg en welzijn.

8.3 Totstandkoming van beleid

Ten behoeve van beleidsontwikkeling voert de gemeente Etten-Leur overleg met verschillende maatschappelijke partners, waaronder WEL, Stichting Seniorenraad, Surplus en Avoord. Er is een duidelijk proces van overleg met de maatschappelijke partners. Voor het opstellen van bijvoorbeeld het Wijkplan Centrum-Oost heeft de gemeente samen met de wijkvereniging, Surplus en WEL een voorbereidingsgroep opgesteld. Tijdens een interactieve sessie zijn bewoners in de gelegenheid gesteld om mee te praten over de visie van hun wijk. De gemeente heeft WEL actief betrokken bij de beleidsontwikkeling op het gebied van wonen, welzijn en zorg. Over het algemeen zijn partijen tevreden over de wijze waarop zij door de gemeente Etten-Leur worden betrokken bij het beleid op het gebied van wonen, welzijn en zorg. Wanneer het de voortgang en wijziging van beleid betreft, geven partijen aan dat zij niet of nauwelijks worden betrokken.

De gemeente en WEL hebben elk een eigen actuele visie op wonen en daaraan gerelateerde onderwerpen. In hoofdlijnen sluiten echter de visies van beide partijen op elkaar aan en staan de inwoners van Etten-Leur centraal. WEL deelt de visie van de gemeente, welke voortvloeit uit de Structuur- en Woonvisie, ten aanzien van de investeringen. Dit heeft de corporatie tot uiting laten komen door te komen met een investeringsbod, waarin de corporatie een aanzienlijk deel van de investering op zich neemt. De richtlijnen vanuit de provincie ten aanzien van het maximaal aantal woningen dat mocht worden gerealiseerd heeft ertoe geleid dat de gemeente en WEL niet alle afspraken uit het investeringsbod konden realiseren.

Aanbeveling 1: (ambtelijke organisatie en College) Betrek relevante belanghebbenden niet alleen bij de beleidsontwikkeling, maar stel hen ook op de hoogte van belangrijke wijzigingen in beleid(suitgangspunten).

Aanbeveling 2: (College en WEL) Wees bij het maken van afspraken op basis van een investeringsbod voorzichtig om alles tot in detail door te berekenen. Ga uit van verschillende scenario's (van gunstig tot minder gunstig) zodat ook duidelijk wordt welke stappen de gemeente en WEL kunnen ondernemen wanneer de condities van de samenwerkingsovereenkomst wijzigen.

8.4 Aard en invulling afspraken

De regierol van de gemeente Etten-Leur is gedefinieerd in de relevante beleidsstukken. Uit de interviews blijkt dat de gemeente de regierol heeft bij het bepalen van het beleid en de kaders op het gebied van wonen, welzijn en zorg. De gemeente neemt verder het initiatief bij het opvolgen van de prestatieafspraken en zorgt voor interne afstemming. Daarnaast ziet de gemeente Etten-Leur het als haar taak om ervoor te zorgen dat de verschillende visies van de gemeente, corporaties, zorg- en welzijninstellingen zoveel mogelijk op elkaar aansluiten.

Daar waar de gemeente doelen heeft vastgesteld op het gebied van wonen, welzijn en zorg is nagenoeg een gehele vertaling gemaakt naar prestatieafspraken, die

vaker kwalitatief dan kwantitatief van aard is. De afspraken over bijvoorbeeld het versterken van de samenhang tussen wonen, zorg en welzijn zijn kwalitatief van aard. Voor de periode 2005-2006 zijn hierover vooral handelingsafspraken gemaakt; voor de periode 2008-2015 vooral garantieafspraken. De afspraken over het beperken van woonlasten voor mensen met bescheiden inkomens zijn zowel kwantitatief als kwalitatief van aard. Voor de periode 2005-2006 zijn hierover handelingsafspraken gemaakt; voor de periode 2008-2015 procesafspraken. De prestatieafspraken hebben zowel betrekking op wonen als op zorg en welzijn. In totaal hebben de gemeente Etten-Leur en WEL 24 prestatieafspraken gemaakt voor 2005-2006 en 40 prestatieafspraken voor 2008-2015. Vergeleken met andere gemeenten, hebben de gemeente Etten-Leur en WEL gekozen voor een lange looptijd (zeven jaar) en zijn een groot aantal afspraken gemaakt.

Voor de prestatieafspraken uit 2005 hebben de partijen bij de prestatieafspraken geen planning gemaakt. Er is in bijlage 1 van die afspraken wel aangegeven wat de koers is die tussen 2005-2008 gevolgd dient te worden. De gemeente Etten-Leur en WEL hebben bij de prestatieafspraken voor 2008-2015 wel bij alle afspraken een planning opgesteld. Hierin is aangegeven welke personen vanuit de gemeente en de corporatie 'trekker' zijn voor een bepaalde afspraak en binnen welke termijn acties gerealiseerd dienen te worden. In de praktijk blijkt ondanks de gemaakte planning dat deze niet wordt gehaald of wordt nageleefd. In de interviews is aangegeven dat dit mede wordt veroorzaakt door het feit dat bij de gemeente één aanspreekpunt is voor onderwerpen rond de prestatieafspraken, terwijl bij WEL meerdere mensen zich bezighouden met één project.

Aanbeveling 3 (ambtelijke organisatie en WEL): Vertaal de prestatieafspraken door naar de interne organisatie en maak een persoon eindverantwoordelijk voor een bepaald project.

Aanbeveling 4 (ambtelijke organisatie, College en WEL): Verkort de periode van de prestatieafspraken zodat de realisatie van de afspraken na afloop van de periode kan worden geëvalueerd. De ervaringen kunnen als input dienen voor de nieuw te maken prestatieafspraken. Stel een raamovereenkomst voor de lange termijn op, waarin de visie en ambities op de prestatieafspraken voor de lange termijn is weergegeven.

Aanbeveling 5 (ambtelijke organisatie, College en WEL): Evalueer of het aantal gemaakte afspraken nu niet een dusdanige omvang heeft, dat uitvoering een te hoge belasting legt op beide organisaties.

8.5 Monitoring afspraken

De gemeente en WEL monitoren de voortgang van de prestatieafspraken en dragen zorgen voor verantwoording aan elkaar. Periodiek wordt een rapportage opgesteld over de voortgang van de gemaakte afspraken. Voor de prestatieafspraken 2005-2006 hebben de partijen gezamenlijk een stand van zaken opgesteld in juni 2006. De gemeente Etten-Leur en WEL hebben daarnaast voor de prestatieafspraken 2008-2015 twee voortgangsrapportages opgesteld in oktober 2008 en in april 2009. Opvallend is dat voor een aantal beleidsvelden in de prestatieafspraken van 2008-2015 geen verantwoording heeft plaatsgevonden. De diverse voortgangsrapportages verwijzen niet naar alle afspraken die voor 2008-2015 zijn gemaakt. Tevens is geconstateerd dat de volgorde en nummering van de prestatieafspraken niet op dezelfde wijze terugkomt in de verantwoording van de voortgangsrapportages. Over vijftien prestatieafspraken heeft geen verantwoording plaatsgevonden.

Het proces en de inhoud van de afspraken worden in Etten-Leur geëvalueerd. De partijen spreken elkaar aan op de voortgang. In de praktijk heeft echter geen bijstelling plaatsgevonden van de prestatieafspraken toen bleek dat de omstandigheden hiertoe aanleiding gaven. Ook als de plannings niet worden gehaald, worden de prestatieafspraken niet bijgesteld. In de interviews hebben de gemeente en corporatie aangegeven voornemens te hebben om in de toekomst het proces anders in te steken en – indien nodig- wel eerder te komen tot bijstelling van de prestatieafspraken. In de prestatieafspraken voor beide perioden zijn afspraken gemaakt over de handhaafbaarheid van de afspraken.

Aanbeveling 6 (College, ambtelijke organisatie en WEL): Spreek elkaar aan wanneer afwijkingen worden geconstateerd, wees bereid van ervaringen te leren en stel zo nodig de prestatieafspraken tussentijds bij. De ruimte voor bijstelling van prestatieafspraken is vooral belangrijk wanneer prestatieafspraken een langere looptijd kennen en dus de kans op wijziging in de omgevingsfactoren groot is.

Aanbeveling 7 (ambtelijke organisatie en WEL): Betrek alle afspraken in de evaluatie en de voortgangsrapportages.

8.6 Realisatie afspraken

In de periode 2005-2006 zijn prestatieafspraken op twee van de tien gemeentelijke velden gerealiseerd binnen de afgesproken termijn. Het gaat hier om het creëren van huisvestingsmogelijkheden voor de doelgroepen en het verhogen van de kwaliteit van de leefomgeving. Op vier beleidsvelden heeft realisatie gedeeltelijk plaatsgevonden. Voor eveneens vier velden zijn geen prestatieafspraken gemaakt en heeft dus geen realisatie plaatsgevonden. In de periode 2008-2015 zijn voor één beleidsveld nagenoeg alle prestatieafspraken gerealiseerd (verruimen slaagkansen en keuzemogelijkheden van woningzoekenden met een bescheiden inkomen). Voor vier prestatievelden zijn een groot deel van de afspraken deels gerealiseerd. Op één prestatieveld zijn geen afspraken gemaakt (bevorderen duurzaamheid). Voor de overige vier prestatievelden heeft er onvoldoende verantwoording plaatsgevonden.

Het gaat om de velden '2. Beperken woonlasten voor mensen met een bescheiden inkomen', '4. Versterken samenhang wonen, zorg en welzijn', '5. Vergroten differentiatie aanbod en kwaliteit', '9. Vergroten zeggenschap bewoners'. Binnen deze velden hebben de gemeente Etten-Leur en WEL een aantal prestatieafspraken gemaakt, waarover vervolgens niets is terug gekoppeld. Voorbeelden zijn afspraken over de kwaliteit (3.1 C.5), woonruimteverdeling lokaal en regionaal (3.1. C7), de huurprijs (3.1 C.8), voorzieningen haal- en brengdiensten (5.1 F.3) en financiën (10). Van alle gemaakte en genummerde afspraken uit de prestatieovereenkomst zijn er acht gerealiseerd, vijftien deels, twee niet en van 15 is de stand van zaken onbekend. Opvallend is dat vooral de afspraken die zijn gericht op wonen en het creëren van huisvesting gericht op doelgroepen voor de woningmarkt worden gerealiseerd.

In de interviews is aangegeven dat de prestatieafspraken een (te) hoog ambitieniveau kennen en veel beleidsterreinen omvatten. De financiële consequenties van de prestatieafspraken zijn dusdanig gebleken dat partijen niet altijd in staat waren de afspraken te realiseren. Verder bleek na verloop van tijd dat de prestatieafspraken die in 2008 zijn gemaakt niet alles omvattend zijn en dat de context die bepalend was voor de afspraken was veranderd. Zo bleek achteraf bijvoorbeeld dat WEL minder woningen van de provincie mag realiseren dan vooraf was afgesproken.

Aanbeveling 8 (College, ambtelijke organisatie en WEL): Reflecteer over het ambitieniveau van de afspraken en bespreek of deze haalbaar zijn binnen de gestelde termijn voor zowel de gemeentelijke organisatie als voor de corporatie.

Aanbeveling 9 (College, ambtelijke organisatie en WEL): Maak een realistische doorvertaling van de financiële consequenties van de gemaakte afspraken voor beide partijen en bepaal of deze – onder verschillende scenario's – haalbaar zijn binnen de gestelde termijn.

Aanbeveling 10 (ambtelijke organisatie en WEL): Stuur ook aan op realisatie van de afspraken op het gebied van welzijn en zorg, zonder deze ten koste te laten gaan van de realisatie van de afspraken op het terrein van wonen.

8.7 Rol gemeenteraad

De gemeenteraad wordt onder andere op basis van de woonthermometer, voortgangsnotitie Woonvisie en relevante ontwikkelingen op de Etten-Leurse woningmarkt op de hoogte gehouden van trends en ontwikkelingen op de woningmarkt. De gemeenteraad heeft doelstellingen en randvoorwaarden geformuleerd op het terrein van wonen, zorg en welzijn in het kader van de samenwerking tussen gemeente en woningcorporaties. De gemeenteraad wordt daarnaast geïnformeerd over de prestatieafspraken middels raadsinformatiebrieven. De gemeenteraad wordt nauwelijks geïnformeerd over de stand van zaken van de planning. Hierdoor is het voor de Raad niet mogelijk om bij te sturen.

Aanbeveling 11 (College): Informeer de Raad tussentijds op hoofdlijnen over de planning en realisatie waardoor deze kan overgaan tot bijsturing, als daartoe aanleiding is.

9 Reactie College van B&W gemeente Etten-Leur

Op 22 juli 2010 heeft de Rekenkamer het conceptrapport aangeboden voor bestuurlijk hoor en wederhoor. Het College heeft hierop gereageerd bij brief van 20 augustus 2010. De inhoud van deze brief is onderstaand integraal verwoord.

Geachte heer de Schipper,

Op 22 juli 2010 hebben wij de conceptrapportage 'Prestatieafspraken' voor het bestuurlijk hoor- en wederhoor ontvangen.

Wij hebben kennis genomen van de conceptrapportage met daarin opgenomen de conclusies en aanbevelingen. Wij kunnen ons in grote lijnen vinden in de conclusies en de aanbevelingen zoals die in het rapport zijn weergegeven. We zien de aanbevelingen als een mogelijkheid om de samenwerking met Woonstichting Etten-Leur WEL ten behoeve van onze inwoners verder te verbeteren.

Onderstaand gaan we integraal in op de conclusies en aanbevelingen. Op de aanbevelingen uit het rapport die wij zonder meer overnemen, gaan wij niet nader in.

De rekenkamer heeft bij het onderzoek de meest actieve partners op de terreinen wonen, welzijn en zorg betrokken. Met behulp van vragenlijsten zijn hun ervaringen met de prestatieafspraken bevestigd. Wij vinden dat een goede werkwijze. Het feit dat de reacties anoniem verwerkt zijn zien wij echter als een gemiste kans. Een anonieme verwerking maakt niet duidelijk welke partij welke verbeteringen vraagt. Het leereffect van het onderzoek wordt hierdoor verminderd.

De rekenkamer stelt terecht vast dat de prestatieafspraken worden vertaald naar een planning. Deze afspraken worden geëvalueerd maar dat heeft niet geleid tot het (inhoudelijk) bijsturen van de afspraken. We willen hierbij graag opmerken dat voortgangsrapportages, op basis waarvan de evaluatie plaatsvindt tot en met 2009, voor de raad geen aanleiding gaven tot bijsturing.

De rekenkamer adviseert zowel bij de totstandkoming van het beleid als bij de realisatie van de afspraken rekening te houden met verschillende scenario's. Hoewel wij de aanbeveling van de rekenkamer waarderen en zullen betrekken bij de prestatieafspraken realiseren wij ons tevens dat het niet wenselijk is om alle mogelijke scenario's bij het maken van de afspraken in beeld te brengen. We nemen de aanbeveling graag over, in zoverre dat we de belangrijkste risico's en financiële consequenties daarvan in beeld willen brengen die van invloed kunnen zijn op de resultaatafspraken. We nemen deze aanbeveling van de rekenkamer graag op deze wijze mee in het traject van de prestatieafspraken.

De rekenkamer adviseert om de periode van de prestatieafspraken te verkorten en voor de langere termijn een raamovereenkomst op te stellen waarin de visie en ambities op de prestatieafspraken is weergegeven. In onze visie dienen prestatieafspraken concreet te zijn. Bij het werken met een raamovereenkomst is ons inziens het risico aanwezig op een gebrek aan concrete formulering, hetgeen het gewenste effect van het maken van prestatieafspraken kan ondermijnen. Gezien de looptijd van de afspraken wordt op dit moment gewerkt met twee voortgangsrapportages per jaar inclusief het hierbij behorende bestuurlijk overleg. Wij zijn daarom minder voorstander van een raamovereenkomst maar zullen de aanbeveling voor een kortere looptijd betrekken bij de actualisatie van de prestatieafspraken, waar dit najaar mee wordt gestart.

De aanbeveling om de omvang van de gemaakte afspraken te evalueren om een te hoge belasting op beide organisaties te voorkomen, past niet geheel bij ons ambitieniveau. We zullen de aanbeveling meenemen bij de evaluatie van de prestatieafspraken..

In het onderzoek wordt door de rekenkamer aangegeven dat voor het onderdeel 'monitoring afspraken' over vijftien prestatieafspraken voor 2008-2015 geen verantwoording heeft

plaatsgevonden. Bij het onderdeel 'realisatie afspraken' geeft de rekenkamer aan dat voor vier prestatievelden geen verantwoording heeft plaatsgevonden.

In het ambtelijk hoor- en wederhoor is aangegeven dat voor een aantal prestatievelden wel verantwoording heeft plaatsgevonden, doch de rekenkamer deze informatie niet heeft gezien. De enige juiste conclusie van de rekenkamer in dit conceptrapport is dan ook dat zij alleen kan vaststellen dat er geen informatie voorhanden was om te beoordelen of verantwoording heeft plaatsgevonden.

Wij zijn het met de rekenkamer eens dat de raad geïnformeerd moet worden indien de door de raad vastgestelde doelen niet worden gehaald of afgeweken wordt van kaders zoals die door de raad zijn vastgesteld op het terrein van wonen, zorg en welzijn.

Wij danken de rekenkamer voor het verrichte onderzoek. We zullen de verbetermogelijkheden gaan integreren in de samenwerking met Woonstichting Etten-Leur WEL.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Etten-Leur,

De secretaris

De burgemeester

Ir. M.L.T. Dircks

Mw. H. van Rijnbach-de Groot

10 Reactie woningcorporaties

Om tot een zo zorgvuldige mogelijke vaststelling van feiten te komen is in dit onderzoek in de fase van ambtelijk wederhoor de Nota van Bevindingen tevens toegezonden aan de bij dit onderzoek betrokken woningcorporaties. Ook in de fase van bestuurlijk hoor en wederhoor is aan hen de mogelijkheid geboden om gelijktijdig met het College van Burgemeester en wethouders een reactie te geven op de conclusies en aanbevelingen.

Op 22 juli 2010 is een reactie ontvangen van Woonstichting Etten-Leur. De reactie is onderstaand integraal opgenomen.

Geachte leden van de Rekenkamer,

Met uw brief van 22 juli 2010 ontvingen wij de conceptrapportage met betrekking tot het onderzoek Prestatieafspraken in de gemeente Etten-Leur. Hierbij werden we in de gelegenheid gesteld om hierop een reactie te geven. Onze reactie zal vervolgens in het eindrapport worden meegenomen. Wij maken graag gebruik van uw aanbod en geven u in deze brief onze reactie.

Koepelnotitie

Op pagina 8 van het rapport vermeldt u dat er naast de afzonderlijke rapportages van de negen onderzochte gemeenten een koepelnotitie is opgesteld waarin vergelijkingen tussen gemeenten worden getrokken en leerpunten worden weergegeven. Wij zijn zeer benieuwd naar deze notitie en de hierin genoemde leerpunten. Wij ontvangen graag ook deze notitie van u om ook van deze verbeterpunten kennis te kunnen nemen.

Totstandkoming prestatieafspraken

In lijn met de visie van de minister van VROM/WWI hebben wij een bijdrage geleverd aan de opstelling van de gemeentelijke Woonvisie 2007-2015. Vervolgens hebben we hier een investeringsbod op uitgebracht. Wij zijn blij te lezen dat er in de gemeente Etten-Leur veel waarde gehecht is aan ons investeringsbod. Dit bod heeft, samen met een aantal beleidsdocumenten van de gemeente en van ons, geleid tot een set van prestatieafspraken.

De goede onderlinge relatie met de gemeente Etten-Leur, zowel op ambtelijk als op bestuurlijk en politiek vlak ligt hieraan ten grondslag. Een positief kritische en zakelijke houding met respect voor elkaars positie en verantwoordelijkheden heeft naar onze mening geleid tot een duurzame samenwerkingsrelatie. We zijn het zeker niet altijd met elkaar eens, maar de opgebouwde relatie biedt een waarborg voor het structureel samen optrekken in het belang van de Etten-Leurse gemeenschap. Zo komen prestatieafspraken en resultaten het best tot stand. Dat we hierin nog verbetering aan kunnen brengen, is voor ons een extra uitdaging. Hierbij gaan wij ook graag samen de gesprekken aan met andere partners dan de gemeente, die in de interviews hebben aangegeven graag gezamenlijk afspraken te willen maken op het terrein van wonen, welzijn en zorg.

Conclusies en aanbevelingen

U trekt de algemene conclusie dat wij met de gemeente een intensieve samenwerkingsrelatie hebben. Dat de prestatieafspraken vertaald worden naar een planning waarbij ieders verantwoordelijkheden worden vastgelegd. Dat de vertaling van de prestatieafspraken naar onze interne organisatie beter kan. En dat de afspraken worden geëvalueerd maar dat deze evaluatie niet leidt tot het (inhoudelijk) bijsturen van de afspraken. De prestatieafspraken hebben vooral bijgedragen aan een doeltreffende en doelmatige realisatie van beleidsdoelen op het terrein van wonen en in mindere mate van zorg en welzijn.

Wij herkennen op hoofdlijnen de door u getrokken conclusies en daarop gebaseerde aanbevelingen. We zijn met u van mening dat van verschillende partijen, waaronder de corporatie, mag worden verwacht dat zij kritisch kijken naar hun rol in het geheel om het samenspel te verbeteren. Wij leveren daarom graag samen met andere belanghebbenden, onze bijdrage aan een verbeterproces. Dit met als doel om onze gezamenlijke prestaties en resultaten op het terrein van wonen, welzijn en zorg te vergroten. Met name op de laatste twee terreinen valt winst te behalen.

Onze intensieve samenwerking met Stichting Surplus en relatie met andere zorg- en welzijnsinstellingen biedt op deze terreinen kansen die wij zeker zullen proberen te benutten.

Slot

Wij vonden het prettig om eerst kennis te kunnen nemen van het Rapport van Bevindingen en hierop te kunnen reageren. Ook deze door u geboden reactiemogelijkheid en het besluit om de reactie integraal op te nemen in het eindrapport, stellen wij op prijs. Wij zijn benieuwd naar de presentatie en de vergelijking van de uitkomsten van de negen gemeenten die door u zijn onderzocht. Wij kijken dan ook uit naar de bijeenkomst van 7 oktober waarin de resultaten van uw onderzoek in de negen gemeenten wordt gepresenteerd. Wij hopen ook daar nog verbetertips op te kunnen doen.

Met vriendelijke groet,

drs. K.M.A. van Dongen
bestuurder

11 Nawoord Rekenkamer West-Brabant

De Rekenkamer heeft kennis genomen van de reactie van het College en de reactie van de woonstichting Etten-Leur. Geconstateerd wordt dat zowel het College als de Woonstichting in hoofdlijnen instemmen met de conclusies en aanbevelingen, en in aansluiting daarop voorstellen doen m.b.t. de wijze waarop de aanbevelingen concreet vervolg kunnen krijgen. Geadviseerd wordt om deze voorstellen te betrekken bij de behandeling in uw raad en bij het overleg tussen de gemeente en de Woonstichting Etten-Leur over de concrete implementatie van de aanbevelingen.

Bijlagen

Bijlage 1: Literatuurlijst

Bijlage 2: Lijst van geïnterviewde personen

Bijlage 3: Normenkader

Bijlage 4: Toelichting bij 10 prestatievelden en 13 stellingen

Bijlage 5: Toelichting type prestatieafspraken

Bijlage 6: Prestatieafspraken gemeente Etten-Leur 2005-2006

Bijlage 7: Prestatieafspraken gemeente Etten-Leur 2008-2015

Bijlage 8: Ambtelijke toelichting monitoring prestatieafspraken

Bijlage 9: Resultaten vragenlijst

Bijlage 1: Literatuurlijst

Gemeente Etten-Leur

- 1^e voortgangsrapportage uitvoering prestatieafspraken WEL-gemeente (oktober 2008), gemeente Etten-Leur.
- 2^e voortgangsrapportage uitvoering prestatieafspraken WEL-Gemeente (april 2009), projectgroep Prestatieafspraken, gemeente Etten-Leur.
- 3^e voortgangsrapportage prestatieafspraken, 2^e concept (mei 2010), gemeente Etten-Leur.
- Agendapunt Structuurvisie plus- Vergadering inforaad (25 mei 2009), gemeente Etten-Leur.
- Concept-beleidsplan Maatschappelijke ondersteuning 2008-2011, (31 maart 2008), gemeente Etten-Leur.
- Eerste voortgangsrapportage uitwerking prestatieafspraken 2005-2006 gemeente-Woonstichting, gemeente Etten-Leur (oktober 2006).
- Etten-Leur in Bloei, StructuurvisiePlus2010, (23 mei 2005), gemeente Etten-Leur.
- Etten-Leur in cijfers 2008, (april 2009), gemeente Etten-Leur.
- Evaluatie / stand van zaken gemaakte afspraken gemeente / WEL 2005-2006, (26 juni 2006), gemeente Etten-Leur & Woonstichting Etten-Leur.
- Kadernota 'Masterplan, visie op wijkontwikkeling', (december 2006), gemeente Etten-Leur.
- Prestatieafspraken Woonstichting Etten-Leur / Gemeente Etten-Leur 2005-2006, (4 juli 2005), gemeente Etten-Leur.
- Projectenbundel Structuurvisie Plus Etten-Leur Monitoring 2008 (mei 2008), gemeente Etten-Leur.
- Raadsbrief Woonvisie 2007-2015, (25 juni 2007), 20070522/PAB/00013, gemeente Etten-Leur.
- Uitvoeringsprogramma wijkplan Centrum-Oost (juni 2008), Uitvoeringsprogramma wijkplan Grauwe Polder (september 2008), gemeente Etten-Leur.
- Voortgangsnotitie Woonvisie en relevante ontwikkelingen Etten-Leurse woningmarkt 2008 (september 2008), gemeente Etten-Leur.
- Wijkplan Centrum-Oost (juni 2008), Wijkplan Grauwe Polder (september 2008), gemeente Etten-Leur.
- Wijkplan Centrum-Oost, (juni 2008), gemeente Etten-Leur.
- Woonthermometer Etten-Leur 2007, (september 2008), 2008 (september 2009), gemeente Etten-Leur.
- Woonthermometer Etten-Leur 2008, (september 2008), gemeente Etten-Leur
- Woonvisie Etten-Leur 2007-2015, Gewoon goed wonen in Etten-Leur (25 juni 2007), gemeente Etten-Leur.

Woningcorporatie

- Ondernemingsplan 2005-2008 Woonstichting Etten-Leur (31 januari 2005), Woonstichting Etten-Leur.

Overige documenten

- Analyse CFV 2009, Corporatie in perspectief, L2052 Woonstichting Etten-Leur, Centraal Fonds Volkshuisvesting.
- Demografische kerncijfers per gemeente 2009, (2009), Centraal Bureau voor de Statistiek.

Bijlage 2: Lijst met geïnterviewde personen

Gemeente Etten-Leur

- De heer Schouw (wethouder R.O., Gebiedsontwikkeling, Stedelijke Vernieuwing, Volkshuisvesting)
- De heer Boekelman (beleidsadviseur Wonen en Wijken)
- De heer Rens (beleidsadviseur Samenleving en projectleider Wmo)
- De heer Verbraaken (beleidsadviseur R.O.)

Woonstichting Etten-Leur

- De heer Van Son (hoofd Wonen & Service)
- De heer Van der Smissen (medewerker Strategie & Beleid)

Overigen

- De heer Awad (voorzitter Raad van Bestuur Surplus)
- De heer Reesink (Stichting Seniorenraad Etten-Leur)
- De heer Weggen, (algemeen directeur Avoord Zorg & Wonen)
- De heer Wijbenga, (Stichting Seniorenraad Etten-Leur)

Bijlage 3: Normenkader

Hieronder zijn per deelvraag de normen weergegeven. Om de resultaten van dit onderzoek te kunnen vergelijken met landelijke onderzoeksgegevens is gekozen voor de indelingen en definities die ook gehanteerd zijn in het rapport "Analyse van de prestatieovereenkomsten tussen gemeenten en woningcorporaties in 2008" van het bureau Severijn. In dit onderzoek worden prestatieafspraken ingedeeld in prestatievelden, worden 6 type prestatieafspraken onderscheiden en wordt verschil gemaakt tussen kwantitatieve en kwalitatieve afspraken. Deze indelingen worden in dit onderzoek gevolgd.

<p>Deelvraag A</p> <p>A.1 Op welke wijze komt het beleid van de gemeente op het gebied van wonen, welzijn en zorg tot stand?</p> <p>A.2 Op welke wijze wordt daarbij gebruik gemaakt van de kennis, ervaring en visie van woningcorporaties?</p>
<p><u>Normen:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> Er is een duidelijk proces van overleg met maatschappelijke partners (waaronder woningcorporaties) voor de totstandkoming van beleid op het gebied van wonen, zorg en welzijn, waarbij diagnose (wat is er aan de hand), doelen (wat willen we bereiken), aanpak (wat gaan we doen) en evaluatie (hebben we bereikt wat we willen) een plaats hebben (bron voor diagnose, doelen, aanpak en evaluatie: VNG/AEDES 2002). De gemeente betreft medewerkers van de woningcorporatie(s) bij de formulering van beleid (dus voordat het beleid is vastgesteld) op het gebied van wonen, zorg en welzijn. Dit is aantoonbaar voor de belangrijkste relevante beleidsnota's (bijvoorbeeld Woonvisie, WMO-beleid, nota wijkaanpak). De vastgestelde visie van de woningcorporatie komt overeen met de visie in relevante beleidsnotities over wonen, zorg en welzijn. Wanneer zaken niet overeenkomen is dit beargumenteerd. <p>N.B.: Deze deelvraag wordt ook beantwoord in de vorm van een beschrijving van het proces en de context in de betrokken gemeente.</p>
<p>Deelvraag B</p> <p>B.1 Op welke wijze wordt invulling gegeven aan de regiefunctie van de gemeente?</p> <p>B.2 Hoe komen binnen dat kader prestatieafspraken tussen gemeente en woningcorporaties tot stand?</p> <p>B.3 Bieden het proces c.q. de aard van de gemaakte afspraken voldoende grondslag voor een doeltreffende en doelmatige uitvoering?</p>
<p><u>Normen:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> De regiefunctie van de gemeente is gedefinieerd in de relevante beleidsnota's en gecommuniceerd aan en bekend bij de betrokken woningcorporatie(s). Er wordt in de praktijk invulling aan de regiefunctie gegeven door regelmatig overleg met de belangrijkste partners, waarbij de gemeente afspraken maakt over de rollen en bijdragen van partners aan de vastgestelde doelen. Daar waar de gemeente doelen heeft vastgesteld op het gebied van wonen, zorg en welzijn, is een vertaling gemaakt naar prestatieafspraken met de woningcorporatie(s). (Zie de <u>matrix</u> hieronder, kolom 1 t/m 4) De gemeente geeft aan en kan onderbouwen dat er een vertaalslag van de prestatieafspraken is gemaakt naar een planning of plan van aanpak om een doelmatige en doeltreffende uitvoering te borgen. De woningcorporatie(s) geeft aan en kan onderbouwen dat er een vertaalslag van de prestatieafspraken is gemaakt naar een planning of plan van aanpak om een doelmatige en

doeltreffende uitvoering te borgen.
<p>Deelvraag C</p> <p>C.1 Op welke wijze wordt de voortgang van de afspraken gemonitord en bewaakt?</p> <p>C.2 Spreken betrokken partijen elkaar aan op het daadwerkelijk nakomen van afspraken?</p> <p>C.3 En, indien de ontwikkelingen daar aanleiding toe geven, op welke wijze wordt tot aanpassing van gemaakte afspraken gekomen?</p>
<p><u>Normen:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> Zowel de gemeente als de corporatie stelt periodiek een rapportage op met daarin de voortgang op de gemaakte afspraken. In de prestatieovereenkomst zijn afspraken gemaakt over de handhaafbaarheid. Deze afspraken betreffen één van de volgende vier typen: a. overleg, b. monitoring, c. afrekening, d. geschilbeslechting. (bron: Severijn 2008) De gemeente en de corporatie hebben overleg op basis van de rapportage. Indien nodig spreken partners elkaar aan en vindt bijsturing plaats. De prestatieafspraken hebben per periode waarvoor de afspraken gelden een andere inhoud en gaan uit van herijkte prioriteiten, uitgaande van de dan geldende ontwikkelingen. De gemeente en de woningcorporatie(s) staan bij herijking van de afspraken open voor suggesties/verbeterpunten van bewoners en andere partijen in de keten (zorg- en welzijnsinstellingen) en hebben een structuur opgezet om deze boven tafel te krijgen.
<p>Deelvraag D</p> <p>D.1 Leidt het proces er toe dat de beoogde maatschappelijke doelen worden gerealiseerd?</p> <p>D.2 Wordt op basis van een evaluatie van het proces c.q. inhoudelijk bereikte resultaten tot bijstelling van de wijze van samenwerking c.q. opzet en werking van prestatieafspraken gekomen?</p>
<p><u>Normen:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> De woningcorporaties en gemeenten dragen zorg voor een goede verantwoording over de realisatie van maatschappelijke doelen aan elkaar. Uit de rapportages blijkt dat overeengekomen prestaties worden gerealiseerd (zie <u>matrix</u> hieronder, kolom realisatie per doelstelling). Proces en inhoud van de prestatieafspraken worden geëvalueerd. Deze evaluatie wordt gedocumenteerd. Als uit de evaluatie blijkt dat aanpassingen in de samenwerking of opzet en werking van de prestatieafspraken nodig zijn, worden deze ook daadwerkelijk bijgesteld.
<p>Deelvraag E</p> <p>Op welke wijze geeft de gemeenteraad invulling aan haar kaderstellende en controlerende rol?</p>
<p><u>Normen:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> De gemeenteraad wordt geïnformeerd over trends, ontwikkelingen en het overleg met de woningcorporaties in de gemeente. De gemeenteraad heeft doelstellingen en randvoorwaarden geformuleerd op het terrein van wonen, zorg en welzijn in het kader van de samenwerking tussen gemeente en woningcorporaties. De gemeenteraad ontvangt periodieke rapportages over de mate waarin voortgang wordt geboekt en doelstellingen worden gerealiseerd. De gemeenteraad neemt op basis van de rapportages besluiten tot bijsturing wanneer daartoe aanleiding is.

Bijlage 4: Toelichting bij 10 prestatievelden en 13 stellingen

Bij de analyse van de prestatieafspraken wordt het analysekader toegepast dat bureau Severijn heeft ontwikkeld en toegepast op de prestatieafspraken die door de woningcorporaties zijn ingezonden aan het ministerie van VROM. In navolging van het rapport van 'Analyse van de prestatieovereenkomsten tussen gemeenten en woningcorporaties in 2008 (Severijn, 2009) wordt onderscheid gemaakt in tien gemeentelijke doelen. Uit het onderzoek van Severijn blijkt dat doorgaans voor de onderstaande doelen prestatieafspraken worden gemaakt. Bij onze analyse gebruiken we deze beschrijving van doelen inclusief de uitwerking in concrete onderwerpen. De te gebruiken omschrijvingen van de doelen zijn:

1. Verruimen slaagkansen en keuzemogelijkheden woningzoekenden met bescheiden inkomen(de doelgroep). Daarbij is afzonderlijk gekeken naar het verschijnsel 'krimp'.
2. Beperken van de woonlasten voor mensen met een bescheiden inkomen.
3. Creëren van huisvestingsmogelijkheden voor:
 - ouderen en gehandicapten of andere personen die zorg of begeleiding nodig hebben;
 - andere huishoudens in kwetsbare positie (bijvoorbeeld daklozen).
4. Versterken van de samenhang tussen woon-, zorg- en welzijnsdiensten en het verbreden van het assortiment aan woondiensten;
5. Vergroten van de differentiatie van het woonaanbod en het verhogen van de woonkwaliteit;
6. Bevorderen van het eigen woningbezit en in het bijzonder onder lage inkomensgroepen;
7. Verhogen van de kwaliteit van de leefomgeving en het versterken van de sociale samenhang. Dit onderwerp zal worden getoetst aan de hand van 13 stellingen over de leefbaarheid, om zo te onderzoeken welke onderwerpen in de prestatieovereenkomsten aan de orde komen.
8. Bevorderen van duurzaamheid, levensloopbestendigheid en energiezuinigheid van woningen en woonmilieus;
9. Vergroten van de zeggenschap van bewoners, zowel bij de ontwikkeling van nieuwe als bij het beheer van bestaande woningen en woonmilieus.
10. Afspraken over kostenverdeling en andere financiële afspraken.

Deze 13 stellingen zijn:

1. De corporatie is actief op het prestatieveld leefbaarheid door bij te dragen aan de realisatie van gedifferentieerde woonmilieus.
2. De corporatie is actief op het prestatieveld leefbaarheid door mee te praten over een gebiedsgerichte aanpak van de leefbaarheid op plaatsen waar wij woningbezit heeft.
3. De corporatie is actief op het prestatieveld leefbaarheid door de eigen fasering van nieuwbouwactiviteiten en woningverbetering af te stemmen op de plannen van de gemeente en/of andere partijen.
4. De corporatie is actief op het prestatieveld leefbaarheid door bij te dragen aan plannen voor de verbetering van de niet directe woonomgeving.
5. De corporatie is actief op het prestatieveld leefbaarheid door de bouw of aanschaf van panden ter verbetering van de leefbaarheid van de buurt. Daarbij gaat het bijvoorbeeld om de realisatie van wijkcentra of opvanghuizen.
6. De corporatie is actief op het prestatieveld leefbaarheid door activiteiten te ondernemen die de sociale leefbaarheid moeten vergroten. In dit kader vallen onder meer afspraken

over de aanpak van overlast, het omgaan met moeilijk plaatsbaren en het tweede kans beleid (voorbeeld moeilijk plaatsbaren: ex-psychiatrische patiënten) (tweede kans beleid is gericht op het voorkomen dat een huisuitzetting nodig is vanwege een huurachterstand en/of omdat de betrokkene overlast veroorzaakt).

7. De corporatie is actief op het prestatieveld leefbaarheid door de veiligheid te bevorderen, door bijvoorbeeld: huismeester, flatwacht, toezichthouders en fysieke maatregelen zoals achterpad verlichting.
8. De corporatie is actief op het prestatieveld leefbaarheid door het verbeteren van de inbraakbestendigheid van woningen.
9. De corporatie is actief op het prestatieveld leefbaarheid door het bevorderen van de betrokkenheid van bewoners bij hun buurt.
10. De corporatie is actief op het prestatieveld leefbaarheid door het ondersteunen van wijk- en buurtactiviteiten.
11. De corporatie is actief op het prestatieveld leefbaarheid door het belonen van goed woongedrag.
12. De corporatie is actief op het prestatieveld leefbaarheid door het aangaan van strategische allianties.
13. De corporatie is actief op het prestatieveld leefbaarheid door afspraken te maken over het bevorderen van de integratie (integratie en werk en/of integratie en leren).

Bijlage 5: Toelichting type prestatieafspraken

Afspraken kunnen verschillen van karakter, samenhangend met de bedoeling van de afspraak. In de analyse is een verschil gemaakt tussen *kwalitatieve afspraken* en *kwantitatieve afspraken*. Er wordt daarnaast een onderscheid gemaakt in verschillende typen afspraken. De afspraken kunnen naar zes typen worden ingedeeld:

1. Procesafspraken zijn bedoeld om te ordenen en te regelen en structureren de manier van samenwerken. Overleg, planning, monitoring en evaluatie zijn de meest voorkomende activiteiten die hieronder vallen.
2. Uitspraken zijn beschrijvend van karakter. Er worden uitgangspunten vastgelegd, posities omschreven, stellingen betrokken, overeenstemming wordt bevestigd, etc. De uitspraken geven aan op welke veronderstellingen de afspraken zijn gebaseerd.
3. Intentieafspraken leggen de doelstelling(en) vast van eventueel handelen. Er bestaat nog onzekerheid over de realisatie, maar de wenselijkheid hiervan wordt door alle partijen gedeeld.
4. Handelingsafspraken zijn bedoeld om activiteiten te plannen en af te stemmen. Het gaat om het uitvoeren van handelingen of de planning om bedoelde handelingen te gaan uitvoeren.
5. Garantieafspraken zijn bedoeld om waarborgen te bieden. De afspraak die wordt gemaakt zal in principe te allen tijde worden nagekomen.
6. Transactieafspraken leggen het ruilen of handelen tussen de gemeente en woningcorporaties vast.

**Bijlage 6: Prestatieafspraken gemeente Etten-Leur / WEL
2005-2006**

Prestatieafspraken

Woonstichting Etten-Leur/ Gemeente Etten-Leur

2005-2006



**Inhoudsopgave prestatieafspraken tussen Woonstichting Etten-Leur
en Gemeente Etten-Leur voor de jaren 2005 en 2006**

	Pagina
1. Inleiding	3-4
2. Het programma	5-6
3. De doelgroepen	7-9
4. De instrumenten	10-12
5. De omgeving	13-17
6. De communicatie	18-19
7. Evaluatie	20

Bijlagen:

Overzicht items uit raadsprogramma 2002-2006

Overzicht programma nieuwbouw c.a. 2005 en 2006

Hoofdstuk 6 "Koers" uit ondernemingsplan van de Woonstichting 2005-2008

Samenvatting afspraken met planning

1. Inleiding

Een korte terugblik

In 1999 hebben Woonstichting Etten-Leur (verder: de Woonstichting) en de gemeente Etten-Leur (verder: de gemeente) voor de eerste keer prestatieafspraken gemaakt. Die afspraken, op onderdelen aangevuld en/of geactualiseerd, zijn tot 2005 leidend geweest voor de acties die door (één van) beide partijen op het terrein van het wonen in Etten-Leur zijn ondernomen.

Bij de ondertekening van de afspraken in 1999 was onder andere een afspraak dat partijen met enige regelmaat, gebaseerd op de actualiteit, nieuwe afspraken zouden maken. Dat is op diverse onderdelen ook tussentijds gebeurd. Mede om te voorkomen dat er een 'lappendeken' van afspraken gaat ontstaan hebben beide partijen ervoor gekozen om uiterlijk in 2005 een nieuwe set prestatieafspraken vast te leggen. Daarbij is het standpunt ingenomen dat er eveneens een meerjarig beleidskader moet komen. Als onderdeel van dat beleidskader zullen meetbare afspraken worden gemaakt. Afspraken die zoveel als mogelijk meetbaar zullen zijn, waar partijen elkaar op aan kunnen spreken. Afspraken die ook minstens één keer per jaar zullen worden geëvalueerd.

Formele basis

Het Besluit beheer sociale huursector schrijft voor aan toegelaten instellingen, zoals de Woonstichting, dat jaarlijks inzicht moet worden verschaft in de activiteiten die de corporatie gaat uitvoeren. Hier legt de Woonstichting ook jaarlijks verantwoording over af aan de minister van VROM. Met het aanbieden van het activiteitenoverzicht door de corporatie aan het einde van een jaar ontvangt de gemeente de uitnodiging om te komen tot het maken van prestatieafspraken. Het maken van afspraken is geen formele verplichting. Althans, nog niet. Vandaar dit convenant als basis voor de afspraken voor 2005 en 2006.

Met de recente presentatie van het rapport van de commissie De Boer ziet het er naar uit dat het maken van afspraken meer de vorm van een contract moet gaan krijgen. Bij het formuleren van de afspraken voor de jaren 2005 en 2006 is hier geen rekening mee gehouden.

De handen ineen

De Woonstichting en de gemeente zijn het erover eens dat zij, onder andere ter realisatie van de in mei 2005 door de gemeenteraad vastgestelde Structuurvisie Plus, maar ook ter concretisering van het ondernemingsplan van de Woonstichting samen op moeten trekken in het belang van de volkshuisvesting in Etten-Leur. Door het maken van prestatieafspraken en het up to date houden van die afspraken leggen zij samen en naar elkaar toe vast wie wat, wanneer doet. Ten aanzien van de verschillende posities zijn partijen het erover eens dat de gemeente de regie voert over en eindverantwoordelijk is voor het volkshuisvestingsbeleid.

Op hoofdlijnen zijn beide partijen het erover eens dat er de komende jaren kwantitatief en kwalitatief voldoende woningen gebouwd kunnen en moeten worden. Het vooralsnog kwantitatieve woningbouwprogramma dat de gemeente heeft vastgesteld en dat is opgenomen in het provinciale uitwerkingsplan is daarbij uitgangspunt.

Voor de gemeente is de Woonstichting een belangrijke partner om diverse bestaande doelstellingen van het huidige gemeentelijke beleidskader te (kunnen) realiseren.

De Woonstichting heeft in alle wijken van Etten-Leur bezit. Zij heeft een gedegen visie op dat bezit. Vooral als het gaat om de toekomstige investeringen in nieuwbouw en in het verlengde daarvan de leefbaarheid in de wijken. De gemeentelijke visie op de leefbaarheid ligt vast in verschillende beleidsdocumenten. Inmiddels is door de gemeente het besluit genomen om voor eind 2005 een praktisch en overzichtelijk beslisdocument voor toekomstige ontwikkelingen en (al dan niet daarmee samenhangende) ingrepen in buurten en wijken vast te stellen.

Niet alleen vanwege het woningbezit, maar zeker ook vanwege de eigen op de klant afgestemde ideeën, zal De Woonstichting door de gemeente nadrukkelijk worden betrokken bij het opstellen van de kaders voor de zogeheten "Visie op wijkontwikkeling".

De gemeente erkent dat de Woonstichting in Etten-Leur het primaat heeft voor het bouwen van huurwoningen in het sociale segment. Daarbij wordt wel opgemerkt dat er geen sprake kan zijn van een 'automatisme'. Dat is inherent aan een moderne open woningmarkt. De gemeente wendt zich voor de realisatie van de sociale opgave in Etten-Leur eerst tot de Woonstichting. Uitgaande van de door de gemeente geformuleerde sociale bouwopgave heeft de Woonstichting ook de ruimte om actief te zijn in de sociale koopsector.

Langjarig commitment tussen de Woonstichting en de gemeente is een voorwaarde voor dienstverlening op het brede terrein van het wonen, functieverandering, herstructurering en het ontwikkelen van nieuwe gebieden. Van samenwerking en vooral het meer efficiënt werken tussen de gemeente en de Woonstichting wordt een hoger maatschappelijk rendement verwacht, dat zowel sociaal als financieel de basis moet vormen voor de kwaliteit van het wonen en de leefbaarheid.

Partijen zijn zich ervan bewust dat de in dit convenant opgenomen onderwerpen voor afspraken en in een specifiek meerjarig beleidsdocument nog verder te verfijnen doelstellingen van deze samenwerking binnen de huidige maatschappelijke context zijn geformuleerd. De samenleving is aan sterke veranderingen onderhevig. Zo werd tot enige jaren terug nog gesproken van een ontspanning in de woningmarkt. Momenteel is sprake van een gespannen woningmarkt waarop diverse groepen huishoudens (grote) problemen ondervinden bij het vinden van een passende woning. Partijen stellen vast dat met dit convenant voldoende basis wordt gelegd om op korte en langere termijn in te spelen op veranderingen.

Dit convenant richt zich vooral op de wijze van samenwerken en op enkele activiteiten en producten. Niet alle thema's van het totale terrein van het wonen komen nu al aan bod. Partijen stellen vast dat de werkmethode zoals in deze overeenkomst is uitgewerkt voldoende mogelijkheden biedt om nieuwe thema's en aspecten van samenwerking aan de overeenkomst toe te voegen. Er is sprake van een groeimodel.

Naast dit convenant dat een horizon tot eind 2006 heeft, wordt gewerkt aan een meerjarig beleidskader. In dat kader zal nadrukkelijker worden ingegaan op de (gedeelde) visie en (wederzijdse) posities van beide partijen.

Afspraak 1

De Woonstichting en de gemeente ronden uiterlijk 1 april 2006 hun gesprekken over een meerjarig beleidskader voor samenwerking af met een document waarin zij op een heldere wijze hun (onderlinge en wederzijdse) posities bepalen en waarin tevens de basis wordt gelegd voor een cyclus van afspraken.

2. Het programma

Inleiding

De Woonstichting maakt als onderdeel van de afspraken inzichtelijk wat er in haar opdracht in 2005 en 2006 nieuw wordt gebouwd. Maar ook hoeveel woningen worden gesloopt en verkocht. En hoeveel woningen in die jaren in aanmerking komen voor planmatig of groot onderhoud.

Het aantal, de typen en voor wie de woningen worden gebouwd staat bij het maken van de prestatieafspraken voor 2005 en 2006 in principe niet ter discussie. Tenzij uit het nu lopende woningmarktonderzoek blijkt dat er andere behoeften zijn en partijen in goed overleg afspreken dat wijziging van het programma noodzakelijk is.

a. Nieuwbouw (inclusief sloop)

De Woonstichting levert in totaal 525 nieuwe woningen op in de jaren 2005 en 2006. Zie ook bijlage 2 bij deze afspraken.

Een fors deel van de door de Woonstichting te realiseren woningen in het programma bestaat uit woonzorgcomplexen en woningen die in beginsel voor (specifieke) doelgroepen en vooral voor ouderen in de vorm van appartementen (zullen) worden gerealiseerd. Het gaat overigens om woningen die flexibel zullen worden gebouwd, zodat ze afhankelijk van de gewenste slaagkans voor doelgroepen nu al, maar zeker na 2030, wanneer de vergrijzing over haar hoogtepunt is, voor meerdere doelgroepen kunnen worden ingezet.

b. Groot onderhoud

Voor het jaren 2005 en 2006 staat (groot) onderhoud gepland voor een complex van 33 grondgebonden huurwoningen, respectievelijk 15 grondgebonden huurwoningen in de wijk Baai.

c. Herstructurering

In 2005 wordt gestart met de herstructurering van de zogeheten 'Daalbouwlocatie'. Na sloop van de nog resterende vier woningen worden op die locatie 17 huurappartementen voor ouderen, 4 patiowoningen eveneens voor ouderen en 14 appartementen voor mensen met een verstandelijke beperking gerealiseerd. Voor 2006 wordt door de Woonstichting geen herstructurering voorzien.

Afspraak 2

De Woonstichting stelt alles in het werk om het door haar voorgenomen programma voor 2005 en 2006 te realiseren.

Voor de periode na 2006 zal de Woonstichting haar te realiseren plannen en het verwachte moment van start bouw en oplevering jaarlijks in overleg met de gemeente actualiseren. De eerste keer gebeurt dat in oktober 2006. Daarbij houdt de Woonstichting nadrukkelijk rekening met de beleidsmatige kaders die de gemeente ten aanzien van het wonen in Etten-Leur stelt. Kaders die overigens mee-ademen met (ontwikkelingen met betrekking tot) vraag en aanbod op de lokale en regionale woningmarkt.

De gemeente zal de Woonstichting nadrukkelijk betrekken bij de gedachtevorming over verdere beleidsbepaling. Daarbij geeft de gemeente onder andere helder aan op welke cijfers e.d. zij zich baseert en wat dat betekent voor de toekomstige samenwerking en welke (verdere verfijning van) praktische afspraken daaruit voortvloeien.

De gemeente zal verder alle noodzakelijke acties opstarten. Die acties bestaan onder andere uit het volgen van en het tijdig besluiten over procedures, alsmede het tijdig en tegen een vooraf afgesproken prijs beschikbaar stellen van grond voor zover de gemeente hierin positie heeft.

d. Verkoop huurwoningen

Woonstichting Etten-Leur stelt zich ten doel om via verkoop van een deel van haar huurwoningen vermogen vrij te maken dat geïnvesteerd kan worden om de onrendabele toppen op nieuwe huurwoningen af te dekken. Daarmee wordt een beter op de vraag afgestemde woningvoorraad nagestreefd. Concreet: minder eengezinswoningen, meer senioren en jongerenappartementen. Hierbij geldt als principe dat met de boekwinst op iedere verkochte woning de onrendabele top van drie nieuwe huurwoningen afgedekt is.

Over het verkoopprogramma hebben Woonstichting en gemeente in 2002 al overeenstemming bereikt. Op verzoek van de Huurders Belangen Vereniging Etten-Leur vond in 2003 een aanpassing plaats, waarna alle huurders in eengezinswoningen in vier wijken het aanbod hebben gekregen en nog gaan krijgen om hun huurwoning te kopen. De woonstichting wil in iedere wijk minstens 20% bezit houden/hebben, reden waarom verkoop niet in iedere wijk in aanmerking komt. Op basis van ervaringen van de Woonstichting worden er per jaar 40 tot 45 eengezinswoningen verkocht.

Het uiteindelijke plan is om in de loop der jaren maximaal 600 eengezinswoningen te verkopen en daarmee de nieuwbouw van 1800 huurwoningen mogelijk te maken.

Afspraak 3

De Woonstichting en de gemeente hebben al in 2003/2004 de afspraak gemaakt te volgen hoe de verkoop verloopt. Voor beide partijen is het van belang op basis van heldere gegevens over verkoop te volgen of het ingezette verkoopbeleid leidt tot:

1. het in het gewenste tempo en volume vrij krijgen van middelen om in nieuwbouw voor met name ouderen (inclusief woonzorgcomplexen) te kunnen investeren;
2. ongewenste effecten op de woningmarkt; bijvoorbeeld doordat als gevolg van verkoop een disbalans ontstaat tussen vraag en aanbod naar huurwoningen, waardoor de doelgroepen van beleid (in principe ouderen en starters) onvoldoende slaagkans c.q. uitzicht hebben op een passende woning in Etten-Leur;
3. het bevorderen van eigen woningbezit.

Hiervoor presenteert de Woonstichting één keer per jaar, voor de eerste keer op 1 januari 2006, een overzicht van de verkochte woningen. Over de vorm en inhoud van het overzicht maken partijen uiterlijk 1 september 2005 praktische afspraken. Ter toelichting op het overzicht zal door de Woonstichting in ieder geval worden aangegeven of de hierboven geformuleerde beleidsdoelen zijn bereikt.

3. De doelgroepen

Inleiding

Volgens het ondernemingsplan 2005-2008 is het de missie van de Woonstichting om goed wonen in brede zin mogelijk te maken en te bevorderen. Dat gebeurt door zorg te dragen voor passende en betaalbare huisvesting van goede kwaliteit. Iedereen die bij De Woonstichting wil huren is welkom. Er wordt extra aandacht gegeven aan mensen die minder sterk staan op de woningmarkt.

Hoewel er spanning voelbaar is op de huidige woningmarkt, wachtlijsten voor huurwoningen worden langer, koopwoningen staan langer te koop, meer mensen hebben financiële problemen, slapen er in Etten-Leur geen mensen op straat of onder de brug.

De Woonstichting kent (de vraag van) haar doelgroepen, weet wat er voor wie, wanneer gebouwd moet worden en op welke manier die groepen aan woningen geholpen kunnen worden.

In de nieuwbouw ligt het accent nu vooral op woningen voor ouderen en projecten voor mensen met een beperking. Dat wil niet zeggen dat mensen met lagere inkomens en jongeren worden vergeten.

3.1 Ouderen

In 2005 en 2006 worden drie woonzorgcomplexen opgeleverd. Daarmee komen ca. 300 specifieke woningen voor ouderen beschikbaar. In beide jaren worden ook andere specifieke woningen voor ouderen opgeleverd of start de bouw voor deze woningen. Er zijn verschillende partijen buiten gemeente en De Woonstichting die betrokken zijn bij of belang hebben bij de bouw van specifieke woningen voor ouderen en andere meer woonzorg gerelateerde woningen. Wat de laatste categorie betreft wordt ook gewezen op onderdeel 3.3.

In het eind 2004 door de seniorenraad gepresenteerde rapport 'Ouderenproof' staat een aantal aanbevelingen ten aanzien van onder andere het bouwen voor ouderen. Naast het realiseren van voldoende, betaalbare huurwoningen wordt ook ingezet op het zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen. Hiervoor start nog in 2005 het project 'Blijvend thuis in eigen huis'.

Afspraak 4

De Woonstichting en de gemeente zetten de begin 2005 ingezette overleglijn en inmiddels geformaliseerde overlegmomenten met de seniorenraad over de aanbevelingen van het rapport 'Ouderenproof' voort. Uiterlijk 1 november 2005 evalueren partijen hun ervaringen, die onder andere gebaseerd zullen zijn op de uitkomsten van het woningmarktonderzoek en de voortgang van het project 'Blijvend thuis in eigen huis'.

3.2 Lagere inkomens

Afspraak 5

Woonstichting Etten-Leur garandeert dat er steeds ruim méér woningen een huurprijs hebben onder de aftoppingsgrens individuele huursubsidie dan de omvang van de primaire doelgroep groot is.

Beleidsmatig betekent dit dat minimaal 75% van de woningvoorraad van Woonstichting Etten-Leur (ca. 31.50 woningen) bereikbaar is voor klanten die aangewezen zijn op huursubsidie. In het huidige huurprijsbeleid van de Woonstichting is dit percentage zelfs 84%. In 2005 maakt ongeveer 40% van de klanten van Woonstichting Etten-Leur (ca. 1.700 personen/huishoudens) gebruik van huursubsidie.

Woonstichting Etten-Leur en gemeente bepalen uiterlijk op 1 december 2005 mede op basis van de cijfers van het woningmarktonderzoek de behoefte voor deze doelgroep en leggen uiterlijk op 1 april 2006 als onderdeel van de woonvisie vast welke inzet (in woningen en instrumenten) nodig is om deze doelgroep te kunnen blijven huisvesten.

3.3 Huisvesting mensen met een lichamelijke en/of verstandelijke beperking

In 2003 is door de gemeente een beleidskader vastgesteld waarin een getalsmatige spreiding van woonzorgprojecten over de gemeente, wordt voorgestaan. Niet minder van belang vindt de gemeente het dat inwoners van Etten-Leur of mensen die een binding hebben met deze gemeente bij voorrang een beroep kunnen doen op dergelijke woningen, met bijbehorende voorzieningen. De Woonstichting staat eveneens een zekere mate van spreiding van projecten over de gemeente voor. In tegenstelling tot de gemeente is de Woonstichting van mening dat er geen bindingseisen gesteld moeten worden bij de aanbidding van deze woningen.

Afspraak 6

De Woonstichting informeert de gemeente via de vaste overlegmomenten over projecten waar zij actief bij betrokken is of bestaande voornemens om te participeren in nieuwe projecten. In een vroegtijdig stadium zal op informele wijze ambtelijk overleg plaatsvinden om te beoordelen of een plan past binnen het beleidskader "huisvesting bijzondere doelgroepen" en of het plan bestemmingsplantechnisch haalbaar is. Hierbij zal uitdrukkelijk de publiciteit worden gemeden om onnodige onrust bij omwonenden te voorkomen.

De Woonstichting zegt toe minimaal één nieuwe bijzondere woonvoorziening op te nemen in haar nieuwbouwprogramma voor de komende jaren. De gemeente wordt daar uiterlijk 1 december 2005 over geïnformeerd.

De gemeente actualiseert voor 1 juli 2005 de meest concrete vraag naar bijzondere huisvesting en stelt als onderdeel van de in 2006 vast te stellen woonvisie of een ander beleidsdocument uiterlijk 1 april 2006 de door haar gewenste opgave voor huisvesting van bijzondere doelgroepen vast en maakt daar voor 2006 en latere jaren nieuwe prestatieafspraken over met de Woonstichting en andere in de lokale regiegroep zorg vertegenwoordigde partijen.

3.4 Jongeren

De Woonstichting en de gemeente hebben in april 2005 afspraken gemaakt over een project van 18 goedkope koopwoningen voor jongeren tussen 18 en 30 jaar. Die 18 woningen worden in de loop van 2006 opgeleverd.

Afspraak 7

Vanaf 1 juli 2005 informeert de Woonstichting de gemeente zo vaak als nodig is over de resultaten van inschrijving en de feitelijke verkoop. Mede op basis van deze gegevens wordt uiterlijk 1 december 2005 door partijen besloten of er ook in de volgende fasen van Schoenmakershoek goedkope koopwoningen op basis van de nu afgesproken constructie ten behoeve van jongeren zullen worden gebouwd. De noodzaak om andere afspraken over huisvesting voor jongeren te maken zal uiterlijk op 1 april 2006 in samenspraak worden gezien in relatie tot de ontwikkelingen ten aanzien van het woon(ruimteverdeel)beleid.

3.5 Statushouders

Over de huisvesting van statushouders is in het verleden de afspraak gemaakt dat de Woonstichting haar medewerking in de vorm van voldoende woningen voor het realiseren van de taakstelling zal leveren. Daarnaast doet de gemeente een beroep op particuliere verhuurders.

In de eerste helft van 2005 bestond de gemeentelijke taakstelling uit acht personen. De taakstelling voor de tweede helft 2005 en daarna, zal naar verwachting vooral uit alleenstaanden bestaan. Daarvoor zijn verhoudingsgewijs meer woningen nodig. De Woonstichting heeft in het kader van het vaste overleg met de gemeente aangegeven dat het niet uitgesloten is dat, om aan de taakstelling te kunnen blijven voldoen, het mogelijk gemaakt moet worden dat woningen voor meerdere alleenstaanden aangepast kunnen worden.

Afspraak 8

De Woonstichting levert in 2005 en 2006 ieder geval vijf woningen om de taakstelling voor dat jaar te kunnen realiseren. Als het aantal te huisvesten personen en/of de gezinssamenstelling daartoe aanleiding geeft stelt de Woonstichting meer woningen beschikbaar of worden andere initiatieven ontwikkeld om de taakstelling te kunnen realiseren.

4. De instrumenten

Inleiding

Zeker nu er spanning is op de woningmarkt is het van belang om de juiste instrumenten in te zetten om de beschikbare huurwoningvoorraad zo optimaal mogelijk te kunnen verdelen. Overigens gaat het dan niet alleen om de verdeelsystematiek (de slaagkans). De kwaliteit van de woning bepaalt in belangrijke mate de huurprijs, maar mag weer niet reden zijn dat bepaalde groepen er niet voor in aanmerking kunnen komen. Zowel de Woonstichting als gemeente hebben instrumenten tot hun beschikking. Over de inzet zijn zij bereid heldere afspraken te maken.

4.1 Woonbeleid

In 2003 is de Woonstichting tot de conclusie gekomen dat het zogeheten 'verhuurbeleid' een aantal praktische minpunten kent en dat het tegen die achtergrond, maar misschien nog meer kijkend naar de toekomst, gewenst is om de (regels voor) woonruimteverdeling eens tegen het licht te houden. Dat heeft begin 2004 geleid tot het door de Woonstichting vaststellen van het een nieuw woonbeleid getiteld "Te Woon". De gemeente heeft geconcludeerd dat het woonbeleid past binnen de bestaande volkshuisvestelijke beleidskaders en dat het de moeite waard is het beleid in de praktijk te gaan hanteren.

Uitgangspunten van het nieuwe woonbeleid zijn:

- a. het bieden van gelijke kansen voor alle groepen woningzoekenden;
- b. maatwerk mogelijk maken voor individuele klanten en
- c. regionale afstemming moet mogelijk zijn.

Afspraak 9

De Woonstichting maakt één keer per jaar, te beginnen op 1 april 2006, een bondige evaluatie van het gevoerde woonbeleid. Samen met de gemeente en zonodig de Huurders Belangen Vereniging, doet de Woonstichting voorstellen als sprake is van een geconstateerde onevenwichtigheid c.q. groepen in een achterstandspositie dreigen te komen. Bij het doen van voorstellen zal de gemeente zich baseren op het door haar gehanteerde beleidskader. Voor zover dat beleidskader geen of onvoldoende aanknopingspunten kent zal de gemeente met betrekking tot het woonbeleid (aanvullend) beleid formuleren en daarbij de gewenste slaagkans voor kwetsbare groepen zoals mensen met lagere inkomens, starters en ouderen aangeven.

In 2005 en in principe ook 2006 stelt de Woonstichting maximaal 13 eengezinswoningen beschikbaar aan maatschappelijke organisaties, zodat zij in de gelegenheid worden gesteld om hun taakstelling te realiseren.

4.2 Huurprijs-/woonlastenbeleid

De Woonstichting hanteert een marktconform huurprijsbeleid. Of met andere woorden, de Woonstichting wil binnen haar bezit kunnen differentiëren. Deze ontwikkeling past binnen de door rijk en Aedes, koepel van corporaties, gemaakte afspraken als onderdeel van de zogeheten 'Grote beweging'. De Woonstichting geeft in het kader van door haar voorgenomen activiteiten aan dat zij zich bij het bepalen van de beleidskeuzes laat leiden door de wens van de klant. Die keuzevrijheid heeft echter wel haar prijs en die zal marktconform zijn. Dat zal er in de praktijk toe leiden dat het streven naar maatwerk zich vertaalt in een grotere differentiatie in het woningaanbod. Daarbij geldt voor klanten met de geringste financiële mogelijkheden dat permanent gewerkt wordt aan de betaalbaarheid van diensten.

Het door de Woonstichting gewenst huurprijsbeleid mag niet leiden tot knelpunten. Vooral niet bij mensen met lagere inkomens. De opgave voor de Woonstichting is om de balans te zoeken tussen keuzevrijheid (en dat veronderstelt aanbod in de hele gemeente) en het hanteren van huurprijzen die passen bij de kwaliteit van de woningen. Waar dat knelpunten oplevert of kan leveren is het aan de Woonstichting om er in afstemming met de gemeente een mouw aan te passen.

Overigens heeft ook de gemeente hier een rol in als het gaat om het beperken van de woonlasten. Daarbij geldt dat de gemeente een vinger aan de pols houdt als het om de (hoogte en effecten van de) gemeentelijke lasten gaat. In het nu geldende volkshuisvestingsbeleid is opgenomen dat de gemeente een integraal woonlastenbeleid voert.

Afspraak 10

De Woonstichting hanteert per 1 juli 2005 het door haar vastgestelde en met de Huurders Belangen Vereniging overeengekomen huurprijsbeleid, zoals vastgelegd in haar Nota Huurprijsbeleid 2005-2008. Hierin zijn tevens de met de Huurders Belangen Vereniging overeengekomen huurverhogingpercentages voor de jaren 2005 tot en met 2008 vastgelegd.

Het gemeentelijke beleid is erop gericht de woonlasten te beperken. Voor de jaren 2005 en 2006 is mede daarom door de gemeenteraad besloten de totale gemeentelijke lasten met maximaal 4% te laten stijgen. Voor de mensen met lagere inkomens hanteert de gemeente in 2005 weer een kwijtscheldingsbeleid. Deze groep zou per saldo dus niets van de gemeentelijke lastenverzwaring mogen merken.

Verder richt het gemeentelijke beleid zich op het voorkomen van inkomensproblemen. Daarvoor bestaat de mogelijkheid om een beroep te doen op schuldhulpverlening.

4.3 Huursubsidie

Algemeen beleid

De Woonstichting en de gemeente hebben in april 2003 bij wijze van experiment besloten de bestaande afspraken over toepassing van het huursubsidiebeleid in de periode 1 januari 2003 tot 1 juli 2004 te verruimen. Die afspraken zijn inmiddels omgezet in gemeentelijk beleid, waar de Woonstichting mee werkt. De praktijk is dus dat de uitgangspunten van het landelijke beleid gelden en de mogelijkheden voor 65 plussers, gehandicapten en grote gezinnen om in aanmerking te komen voor een huurwoning worden vergroot.

Afspraak 11

Gemeente en Woonstichting herbevestigen de afspraak dat op jaarbasis maximaal 30 nieuwe aanvragen boven de aftoppingsgrens mogen worden gehonoreerd. Daarbij geldt als uitgangspunt dat de Woonstichting het beroep op extra huursubsidie via haar woonbeleid huurprijsbeleid zoveel als mogelijk beperkt en dat de Woonstichting en gemeente samen, ieder voor de helft, de kosten van de eventuele door het Rijk op te leggen boete, dragen.

Ieder half jaar, te beginnen op 1 oktober 2005, evalueren partijen of verruiming leidt tot ongewenste volkshuisvestelijke effecten en/of onacceptabele financiële gevolgen.

De gemeente neemt hiertoe het initiatief en komt met voorstellen.

In de praktijk is vastgesteld dat huurders van particuliere woningen een onterecht beroep doen op huursubsidie. De Woonstichting zal als centraal huursubsidiepunt de particuliere verhuurders hierop (blijven) attenderen. De gemeente neemt het initiatief om particuliere verhuurders duidelijk te maken dat zij hun klanten nadrukkelijker vooraf moeten informeren over de gevolgen van het accepteren van een woning in Etten-Leur. Als dat de eenduidigheid van (uitvoering van) het gemeentelijke beleid ten goede komt, zal de gemeente met particuliere verhuurders over dit onderwerp eveneens prestatieafspraken maken.

4.4 Wet voorzieningen gehandicapten

Ter uitvoering van door het Zorgnetwerk geformuleerde actiepunten hebben de Woonstichting en gemeente vastgelegd dat alle door de Woonstichting te realiseren nieuwbouw zal moeten voldoen aan de eisen van Woonkeur. Een achterliggende gedachte daarbij is dat minder (snel) een beroep op middelen van de WVG zal worden gedaan. In recente woningbouwprojecten is vastgesteld dat het voldoen aan basiseisen van Woonkeur niet automatisch leidt tot het 'in de bouw meenemen van specifieke voorzieningen, zoals opstelplaatsen en oplaadpunten voor scootmobielen'.

Zowel de Woonstichting als de gemeente wil onderzoek doen naar de mogelijkheden om:

- a) te voorkomen dat individuele burgers kort na oplevering van woningen een beroep doen op het WVG budget van de gemeente en
- b) in voorkomende gevallen praktische afspraken te maken over inzet en verdeling van middelen om 'ongemakken' weg te nemen.

Afspraak 13

Tegen de achtergrond dat geen onnodig beroep op middelen in het kader van de WVG of in de loop van 2006 de Wet maatschappelijke ondersteuning zal worden gedaan, onderzoeken de Woonstichting en gemeente voor 1 juli 2006 of er sprake is van knelpunten en hoe die door (de inzet van) beide partijen het beste opgelost kunnen worden.

5. De omgeving

Inleiding

Wonen is meer dan alleen bezig zijn met bouwen, slopen, onderhouden en verhuuren van woningen. Er bestaan verschillende dimensies waarin het wonen aan de orde is. Wonen heeft een relatie tot de directe omgeving. Er zal daarom altijd 'gekeken moeten worden naar andere beleidsterreinen'. Verder zijn niet alleen de gemeente en de Woonstichting spelers op het terrein van het wonen. Ook andere partijen hebben hierin een positie. Zowel lokaal als regionaal.

5.1 Leefbaarheid

Algemeen

Naast het nieuw bouwen van woningen als bijdrage aan het verbeteren van de leefbaarheid staan de termen 'beheer en onderhoud' meer synoniem voor wat in de praktijk met leefbaarheid heeft te maken. De gemeente en de Woonstichting hebben voor wat betreft het beheer en onderhoud een specifieke taak die zich het beste als volgt laat omschrijven: de Woonstichting draagt de verantwoordelijkheid voor het bouwen, beheren en passend toewijzen (of verkopen van) sociale woningen en doet dat binnen de wettelijke en door de gemeente gestelde (beleids)kaders. Buiten het bepalen van de beleidskaders voor het wonen en aan wonen gerelateerde activiteiten, heeft de gemeente de zorg en de verantwoordelijkheid voor de openbare ruimte.

Het beheer van de openbare ruimte is in sommige gevallen ook een activiteit waar de Woonstichting in relatie tot de leefbaarheid van buurten en wijken en dus de toekomstige verhuurmogelijkheden van de woningen bereid is haar (mede)verantwoordelijkheid te nemen. In de dagelijkse praktijk zijn daar vele voorbeelden van terug te vinden

Beide partijen hebben ten aanzien van het huidige beheer voor de volgende uitgangspunten gekozen:

- a. Het is van belang dat (procedures inzake) onderhoudsplanningen en uiteindelijk ook investeringsplannen en begrotingen op elkaar worden afgestemd. Dit proces moet nog vorm krijgen.
- b. Alle acties staan in het teken van de (bevordering of optimalisering van de) leefbaarheid van de wijken en buurten in Etten-Leur en het welbevinden van alle bewoners, waartoe vanzelfsprekend ook de huurders, de klanten van de Woonstichting, behoren.

Het beheer van de woningen en de woonomgeving laat zich onder andere vertalen in kwaliteiten, zoals duurzaamheid, die er vooral aan bij dragen dat de keuzevrijheid voor

mensen die zijn aangewezen op de huurwoningvoorraad van de Woonstichting wordt vergroot.

In de gemeentelijke nota grondbeleid worden op hoofdlijnen enkele gemeentelijke uitgangspunten ten aanzien van het beheer van de openbare ruimte verwoord. De Woonstichting herkent zich in het op hoofdlijnen door de gemeente geformuleerde ambitieniveau en onderschrijft dat ook. Partijen zien het als een gezamenlijke opdracht om de criteria met betrekking tot de fysieke kwaliteit van de infrastructuur, de sociale veiligheid en hieraan te relateren items mede op basis van nut en noodzaak voor de praktijk verder uit te werken.

Afspraak 14

De gemeente legt uiterlijk in december 2005 in samenhang met de door haar op te stellen "Visie op wijkontwikkeling" vast wat qua beheer het ambitieniveau voor heel Etten-Leur is. Zij formuleert daarbij meetbare doelstellingen en tevens wat haar concrete inspanningen ten aanzien van het beheer van de openbare ruimte c.a. zullen zijn en welke verwachtingen er zijn als het gaat om de rol, inzet enz. van de Woonstichting. Een en ander zal worden vertaald naar concrete acties en afspraken naar de verschillende wijken en buurten. Die acties en afspraken vormen deels de basis voor wijkplannen waarmee de gemeente vanaf eind 2005 wil gaan werken.

De Woonstichting geeft in het traject van de gemeente aan in hoeverre zij zich, buiten de items waarover onder andere in deze prestatieafspraken al uitspraken worden gedaan, medeverantwoordelijk acht voor het beheer van en investeringen in de openbare ruimte en maakt daar met de gemeente concrete (vervolg)afspraken over.

5.1.1 Pilots buurtbeheer (dit onderwerp heeft een relatie met 5.1.2)

De Woonstichting en de gemeente hebben in samenspraak het zogeheten 'schuttingenproject' in delen van de wijk Grauwe Polder opgezet. In 2004 is in een tweetal pilots ervaring opgedaan. Pilots die duidelijk moesten maken of de projecten bijdragen aan het verbeteren van de sociale cohesie en tevens leiden tot het vergroten van de veiligheid. De pilots zijn zo opgezet dat partijen zicht krijgen op de deelnamebereidheid onder bewoners (huurders en kopers), het proces en de kosten om de projecten op te pakken en uit te voeren. Uit de evaluatie van beide pilots, kan geconcludeerd worden, dat deze geslaagd zijn.

Afspraak 15

Voor de jaren 2005 en 2006 stellen de Woonstichting en de gemeente ieder jaarlijks € 25.000,00 beschikbaar voor vervolgpiloten.

Voor 1 oktober 2005 starten gemeente en de Woonstichting, met deelneming van andere partners waar nodig en mogelijk, in de wijk Grauwe Polder met een volgend project.

Dit project zal onder andere omvatten, het opknappen van brandgangen voor wat betreft bestrating, verlichting en erfafscheidingen. De hiermee gepaard gaande kosten zullen gezamenlijk, ieder voor de helft, gedragen worden, tenzij aan de hand van een totaal kostenoverzicht, een andere kostenverdeling overeengekomen wordt.

Voor de jaren na 2006 spreken de Woonstichting en de gemeente de intentie uit om ook dan ieder jaarlijks € 25.000,00 beschikbaar te stellen waarmee, binnen de eerder afgesproken financiële kaders, minstens één project per jaar zal worden opgepakt.

5.1.2 Speeltuin Hoge Neerstraat

Enkele jaren geleden is er door de Stichting Speeltuin Centrafarm gestart met de aanleg van een prachtige speeltuin bij het restaurant de Hoge Neer. De aanleg is in een viertal fases gerealiseerd en gefinancierd uit bijdragen van diverse sponsors. De Woonstichting heeft destijds een bijdrage geleverd in de aanlegkosten van f 25.000,--. In 2004 is de laatste fase aangelegd. De stichting wil de speeltuin nu overdragen aan de gemeente. Door de gemeente is verzocht om een financiële bijdrage in de exploitatiekosten van de speeltuin.

Afspraak 16

De Woonstichting en gemeente komen overeen dat zij voor de jaren 2005 en 2006 ieder de helft van de vervangingsinvesteringen van de speeltuin, tot een jaarlijks maximum van € 16.668,00 voor hun rekening nemen. Aanvullend spreken zij af de intentie te hebben om ook voor de jaren daarna afspraken te willen maken over de verdeling van de investeringen.

De gemeente:

- a. benadert potentiële sponsors, waaronder de exploitant van restaurant De Hoge Neer;
- b. gebruikt de periode 2005-2009 om te komen tot een "buurtaandeelhouderschap" voor de speeltuin;
- c. blijft verantwoordelijk voor de speeltuin.

De Woonstichting levert een nog nader af te spreken (financiële) bijdrage aan het opzetten van het buurtaandeelhouderschap, voor zover hier hun huurders aan deel kunnen nemen en belang bij hebben.

5.1.3 Beheren op niveau

In 2005 rondt de gemeente het project "Beheren op niveau" af. De gemeente zal aangeven op welk kwaliteitsniveau de openbare ruimte aangelegd en onderhouden moet worden. Er zal sprake zijn van verschillende niveaus voor de verschillende (woon)gebieden.

Afspraak 17

In december 2005 presenteert de gemeente haar visie 'Beheren op niveau'. De Woonstichting wordt uiterlijk in augustus 2005 in de gelegenheid gesteld om haar reactie op de gemeentelijke beleidsvisie kenbaar te maken. Partijen spreken vooruitlopend op het nog te starten inspraak- en besluitvormingstraject af de uitdrukkelijke intentie te hebben om uit te gaan van een gelijklopend kwaliteitsniveau en daaraan te stellen eisen.

5.1.4 Politie Keurmerk Veilig Wonen

Gemeente en Woonstichting hebben positieve ervaringen opgedaan in recente projecten met het politie keurmerk. Beide partijen hebben in het integraal sociaal veiligheidsplan de wens uitgesproken om in nieuwe maar (vooral) ook bestaande wijken actief aan de slag te blijven met het 'onder het keurmerk brengen' van woningen en woonomgeving.

Afspraak 18

In het kader van de door beide partijen gewenste afstemming tussen projecten (zie ook 6.3) zal ook nadrukkelijk aandacht worden geschonken aan het politie keurmerk. Het aanpassen van de woning aan de eisen van het keurmerk, is een verantwoordelijkheid van de Woonstichting. Het aanpassen van de woonomgeving echter, is een gedeelde verantwoordelijkheid. Waar mogelijk en nodig, zal woning en woonomgeving gelijktijdig worden aangepast aan de eisen van het politie keurmerk. Uiterlijk 1 november 2005 leggen gemeente en Woonstichting samen vast voor welke projecten zij vanaf 2006 toewerken naar het verkrijgen van het politie keurmerk. Hierbij zal de waardering van de woning en woonomgeving door de klant van de Woonstichting, gebruikt worden om de prioriteit te bepalen. Tevens zal afgesproken worden hoe de uitvoeringskosten over partijen worden verdeeld.

5.1.5 Speelbeleid

Sinds 2000 geeft de gemeente uitvoering aan het door haar vastgestelde speelbeleid. De gemeente bereidt nu de plaatsing van speelvoorzieningen voor in de wijk Grauwe Polder. De Woonstichting heeft een medeverantwoordelijkheid voor de leefbaarheid in de wijk. Investeringen door de Woonstichting in het kader van de leefbaarheid zijn dan ook niet uitgesloten. Hierbij dient wel uitdrukkelijk aangetoond te worden wat het belang van de Woonstichting en of haar huurders is. Ten behoeve van deze toets zal de Woonstichting in 2005 algemene beleidsuitgangspunten vaststellen.

Afspraak 19

De Woonstichting stelt uiterlijk 1 juli 2006 een algemeen beleidskader vast aan de hand waarvan investeringen in leefbaarheid door de Woonstichting of verzoeken om een bijdrage in de kosten van leefbaarheidprojecten van de gemeente of derden, worden getoetst. Indien vooruitlopend hierop, een bijdrage van de Woonstichting gewenst is bij de uitvoering van het speelbeleid, zal de gemeente het initiatief nemen tot een beargumenteerd verzoek.

5.1.6 Ambitieniveau afvalinzameling

De gemeente wil in 2005 een beslissing nemen over het realiseren van ondergrondse of in pandige voorzieningen voor de opslag van afval bij appartementencomplexen. Doelstelling is het verbeteren van de kwaliteit van de openbare ruimte en het verhogen van het serviceniveau voor de bewoners. In veel gevallen zijn de woningen in bezit bij de Woonstichting.

Afspraak 20

De gemeente betreft de Woonstichting bij het komen tot een voorstel uiterlijk in december 2005 over het realiseren van ondergrondse of in pandige voorzieningen voor de opslag van afval bij appartementencomplexen. In het voorstel wordt tevens aandacht geschonken aan de kostenverdeling tussen de gemeente en de de Woonstichting waar het appartementencomplexen van de Woonstichting betreft.

5.2 Lokaal versus regionaal

Etten-Leur maakt deel uit van de stedelijke regio Breda-Tilburg. In dat kader worden afspraken gemaakt over het bouwprogramma tot 2015. Afspraken die in beginsel iedere gemeente de ruimte bieden om hun programma te realiseren. De gemeenten hebben naar elkaar toe uitgesproken dat het ter voorkoming van misproductie van belang is dat er meer afstemmingsafspraken gemaakt moeten worden. Bovendien hebben de gemeenten in zogeheten 'ontwikkelingsstrategieën' verwoord hoe bij voorkeur de kwalitatieve invulling van de programma's plaats zou moeten vinden. Simpel gezegd hebben de gemeenten opgeschreven dat moet worden voorkomen dat veel van hetzelfde op hetzelfde moment in de woningmarkt wordt gezet. Wordt hier geen rekening mee gehouden dan wordt het een lastige opgave om de eind 2004 met het ministerie van VROM en de provincie gesloten woningbouwafspraken voor de periode 2005-2010 te kunnen realiseren. De huidige productieproblemen met alle volkshuisvestelijke knelpunten tot gevolg worden dan niet opgelost.

Bij het formuleren van de ontwikkelingsstrategieën zijn de corporaties, onder hen de Woonstichting, nauw betrokken geweest.

Gemeenten en regionale corporaties zijn op een aantal punten met elkaar in gesprek geraakt. Binnen de stadsregio Breda, Etten-Leur, Oosterhout hebben de gemeenten zich er in positieve zin over uitgesproken dat minstens de afstemming met de lokaal opererende corporaties moet worden gezocht. Indien meer mogelijk is moet ook dat serieus worden verkend. Zowel gemeenten als corporaties hebben uitgesproken dat zij stappen om te komen tot regionalisering van de woonruimteverdeling willen onderzoeken. Ook zijn er geluiden dat het meerwaarde kan hebben als gemeenten en corporaties nadenken over het formuleren van gemeenschappelijke prestatieafspraken.

Afspraak 21

De Woonstichting en de gemeente informeren elkaar vanaf 1 juli 2005 in ieder geval tijdens het periodieke bestuurlijke overleg over relevante ontwikkelingen in regionaal verband, waarbij zij betrokken zijn. Uiterlijk 1 maart 2006 wordt op basis van de stand van dat moment door partijen vastgelegd voor welke acties er lokaal (welke) trajecten moeten worden uitgezet om belanghebbende partijen tijdig en voldoende te kunnen informeren en draagvlak voor regionalisering te krijgen.

6. Communicatie, participatie en afstemming

Inleiding

Afspraken zoals ze in dit document zijn geformuleerd zijn in eerste aanleg bedoeld voor gemeente en de Woonstichting om ermee te gaan werken. De prestaties die geleverd moeten worden hebben veelal betrekking op mensen, de wijze waarop zij kunnen en willen wonen en alles wat daar mee samenhangt.

Zowel de gemeente als de Woonstichting kiest ervoor de klant centraal te stellen in de door hun beoogde acties en prestaties. Beide partijen geven er mede daarom de voorkeur aan om op een open wijze over deze afspraken met partners op het terrein van het wonen te communiceren. En niet alleen dat, in het belang van heldere en dus meetbare afspraken zal nadrukkelijk aan diverse partners een mening en bijdrage worden gevraagd. Voor alle duidelijkheid: ook dit zal mee moeten groeien met de kwaliteit van de te maken afspraken.

6.1 Maatschappelijk ondernemen: de klant centraal

In haar ondernemingsplan 2005-2008 geeft de Woonstichting aan dat zij een zichtbare bijdrage levert aan de Etten-Leurse samenleving. De maatschappelijke prestaties die de Woonstichting wil leveren, worden afgestemd op wat de klant wil en de prestaties worden ook door de klant beoordeeld.

Ook de gemeente kiest steeds nadrukkelijker voor communicatie met en een oordeel van de klant. Goed en actueel voorbeeld hiervoor is de keuze om te gaan werken met een periodiek terugkerende burgerpeiling. De gemeente wil steeds beter zicht krijgen op de maatschappelijke effecten van de keuzen die worden gemaakt.

Op het terrein van het wonen kiezen zowel gemeente als de Woonstichting ervoor de communicatie en participatie met partners vanaf 2005 te intensiveren. Met betrekking tot de wijze waarop dat zal gebeuren ligt het voor de hand dat hiervoor de al bestaande overlegmomenten en – partners worden benut. De Woonstichting kiest er in haar ondernemingsplan voor om, buiten het reguliere overleg met de huurders belangen vereniging, gebruik te maken van een specifiek platform. De gemeente kiest er, mede om draagvlak te krijgen voor de begin 2006 vast te stellen woonvisie, voor om het overleg met de Etten-Leurse woonpartners weer nieuw leven in te blazen.

Afspraak 22

Uiterlijk 1 mei 2006 werken de Woonstichting en de gemeente een gezamenlijke notitie uit waarin zij voor zover mogelijk een gezamenlijke koers bepalen voor wat betreft de communicatie en participatie op het terrein van het wonen in Etten-Leur.

6.2 Klantcontacten

Het huidige zorgloket, gesitueerd aan de Kerkwerve, zal per 1-1-2006 gehuisvest worden in het stadskantoor. Dit met het oog op de inwerkingtreding van de Wet maatschappelijke ondersteuning. De gemeente neemt hierin het voortouw. Zij betreft in het verdere proces externe partners. Daar hoort ook de Woonstichting bij. Voor een optimale invulling zal naast de al bekende taken, ook de informatievoorziening over diverse inkomensondersteunende regelen zoals de huursubsidie, in het zorgloket worden geconcentreerd. Daarnaast is het uit een oogpunt van optimale serviceverlening gewenst dat klanten met een (zorg)vraag minimaal ook algemene informatie over het wonen en woongerelateerde onderwerpen kunnen krijgen.

Afspraak 23

De gemeente presenteert uiterlijk 1 juli 2005 in nadrukkelijk overleg met de regiegroep zorgnetwerk, waar ook de Woonstichting zitting in heeft, haar beleidsvisie op de ombouw van het huidige zorgloket tot één loket voor wonen, zorg en welzijn. Na vaststelling van de beleidsvisie vindt met alle betrokken partijen overleg plaats. De gemeente neemt het initiatief om het voor 1 december 2005 met de Woonstichting eens te worden over haar rol en betrokkenheid.

6.3 Afstemming

In 2005 wordt een aantal renovatieprojecten uitgevoerd waarbij de openbare ruimte wordt opgewaardeerd. Denk hierbij aan de infrastructuur, de riolering, het groen, de verlichting en het straatmeubilair. In de bijlage staan de projecten die in 2005 uitgevoerd gaan worden.

Afspraak 24

De Woonstichting en de gemeente spreken af dat zij met ingang van 2005 de uit te voeren projecten nadrukkelijker en beter op elkaar gaan afstemmen. Vanaf 1 september 2005 leggen gemeente en Woonstichting gezamenlijk vast hoe de afstemming kan worden verbeterd. Dit doen zij aan de hand van evaluaties van lopende of uitgevoerde projecten. Hierbij wordt tevens aangegeven hoe en door wie de verbeteracties worden opgepakt. Beide partijen zijn bereid meerjarige investeringen in tijd naar voren te halen, of naar achteren te schuiven, indien de beoogde afstemming dit vraagt.

6.4 Uitwisseling informatie

In de dagelijkse praktijk maken partijen in het belang van juiste en tijdige informatievoorziening en het gezamenlijk optrekken in het belang van de volkshuisvesting, regelmatig gebruik van elkaars kennis en gegevens. Dit geschiedt op basis van goed vertrouwen en de verantwoordelijkheid van partijen om hiermee op gepaste wijze, binnen de wet – en regelgeving en met inachtneming van alle eisen van zorgvuldigheid, om te gaan.

Afspraak 25

Partijen starten uiterlijk 1 oktober 2005 het overleg om voor 1 mei 2006 vast te stellen welke (aanvullende) informatiebehoefte er bestaat. Tevens wordt inzichtelijk gemaakt welke informatie er wordt uitgewisseld en welke risico's de (huidige en gewenste) informatieuitwisseling kan hebben en hoe die risico's beperkt kunnen worden.

7. Evaluatie, duur overeenkomst, geschillen

Evaluatie

Partijen komen overeen dat dit convenant en daarmee de prestatieafspraken minstens één keer per jaar worden geëvalueerd. De evaluatie moet jaarlijks vanaf 1 november, te beginnen op 1 november 2005, worden opgestart zodat er per 1 maart 2006 een actualisatie van het convenant/ de afspraken kan plaatsvinden. Doelstelling daarbij is om te komen tot een voortschrijdend meerjaren-afsprakenkader, dat door partijen mede zal worden gebruikt om te vertalen in de begrotingscyclus.

Duur convenant

Het convenant geldt voor de periode tot en met 31 december 2006. Partijen streven er naar een koppeling te leggen met de zittingsperiode van de gemeenteraad.

Geschillen

Indien partijen niet tot overeenstemming komen in een geschil, voortvloeiend uit een verschil in opvatting over de uitleg van dit convenant, dan kan iedere partij besluiten dat geschil voor te leggen aan een adviescommissie (samenstelling nader overeen te komen). Partijen zullen een advies van de adviescommissie onverkort naleven, tenzij er zwaarwegende redenen zijn hiervan af te wijken. Partijen zullen elkaar de zwaarwegende redenen vooraf kenbaar maken en ze daarna aan de adviescommissie toezenden zodat die ze bij het bepalen van het advies kan betrekken. Partijen zullen het geschil zolang dit in behandeling is bij de adviescommissie, niet voorleggen aan een bevoegde rechterlijke instantie, tenzij er sprake is van een spoedeisend belang.

Aldus overeengekomen te Etten-Leur op 4 juli 2005.

Woonstichting Etten-Leur,

Gemeente Etten-Leur,

Drs. K.M.A. van Dongen

Ir. J.W.P.H. van Alphen

(Directeur-bestuurder)

(Wethouder wonen c.a.)

**Bijlage 7: Prestatieafspraken gemeente Etten-Leur / WEL
2008-2015**

PRESTATIEAFSPRAKEN

**Woonstichting
Etten-Leur
&
Gemeente
Etten-Leur
2008 - 2015**

Inhoudsopgave

Voorwoord

Inleiding

Missie

Bouwen en wonen

Openbare ruimte

Mensen en voorzieningen

Overleg en participatie

Onderzoek

Experimenten

Evaluaties en communicatie

Financiën

Prestatieafspraken Woonstichting Etten-Leur & Gemeente Etten-Leur 2008 - 2015

Voorwoord

In 2005 heeft de gemeenteraad van Etten-Leur de StructuurvisiePlus vastgesteld waarin de hoofdlijnen voor de ruimtelijke ontwikkeling van Etten-Leur voor de periode tot 2020 zijn vastgelegd. Deze ruimtelijke ontwikkeling is mede bepalend voor het woonklimaat. Het geeft immers aan waar woningen, maar ook waar sociaal maatschappelijke voorzieningen kunnen worden gerealiseerd.

Voortbordurend op de ruimtelijke mogelijkheden is door de gemeenteraad in 2007 de woonvisie vastgesteld. De visie geeft op hoofdlijnen weer voor wie er welke woningen worden gebouwd. Ook geeft de visie aan waar en wanneer er tot 2015 moet worden gebouwd. Daarnaast wordt ook vermeld welke inspanningen er moeten worden geleverd om de bestaande woonwijken in Etten-Leur leefbaar te houden.

De StructuurvisiePlus en de woonvisie leggen een stevige basis om de samenwerking tussen Woonstichting Etten-Leur en de gemeente verder te versterken en invulling te geven. Dit blijkt wel uit het aanbod van Woonstichting Etten-Leur om een aanzienlijk deel van de investeringen, die voortkomen uit de beide gemeentelijke visies, voor haar rekening te nemen. Dit investeringsbod behelst dan ook niet alleen investeringen in nieuw te bouwen woningen maar ook in de woonomgeving.

Het investeringsbod heeft geleid tot prestatieafspraken tussen de gemeente en de Woonstichting Etten-Leur. Hiermee is concreet aangegeven hoe beide partijen in het belang van de gemeenschap van Etten-Leur de komende jaren invulling wensen te geven aan het wonen in Etten-Leur. U kunt kennis nemen van deze intenties en zelf constateren dat deze blaken van ambitie. De basis is hiermee gelegd. Tijd dus om de uitvoering ter hand te nemen!

Wethouder Jean Pierre Schouw

Karo van Dongen, directeur-bestuurder WEL

Prestatieafspraken Woonstichting Etten-Leur & Gemeente Etten-Leur 2008 - 2015

1. Inleiding prestatieafspraken

In 2005 hebben Woonstichting Etten-Leur (WEL) en de gemeente, in het belang van het wonen en de leefbaarheid, ervoor gekozen om de handen ineen te slaan. In 2005 en 2006 is dat tot uitdrukking gekomen in de vorm van diverse prestatieafspraken en concrete acties. Beide partijen hebben toen onder andere afgesproken een meerjarig beleidskader voor samenwerking aan te willen gaan. Inzet daarbij is het maken van een document waarin op een heldere wijze de onderlinge en wederzijdse posities worden bepaald en waarin tevens de basis wordt gelegd voor een meerjarige cyclus van afspraken.

Beide partijen beschikken over een eigen actuele visie op het wonen en aan het wonen verwante onderwerpen. Op hoofdlijnen zitten de partijen 'op dezelfde golflengte'. Het wel en wee van inwoners van Etten-Leur staat centraal. In het belang van de inwoners zijn de partijen het erover eens dat de gemeentelijke StructuurvisiePlus moet worden gerealiseerd. De StructuurvisiePlus wordt gevormd door de (woon)projecten die zijn opgenomen in de zogeheten 'projectenbundel'. Daarmee is duidelijk waar in de komende jaren zal worden geïnvesteerd, zowel in tijd als in middelen.

Woonstichting Etten-Leur heeft in november 2007 haar bod aan de gemeenschap van Etten-Leur bekend gemaakt. Het bod is door de gemeente in dank aanvaard. Beide partijen zijn het erover eens dat, mede dankzij het bod, een solide basis is gelegd om de samenwerking verder vorm en inhoud te geven. Het is tijd voor een nieuwe set afspraken. Wederzijds is er de bereidheid om vooruit te kijken. En nog belangrijker, er is de bereidheid om verder te praten over wat nog meer in het belang van de gemeenschap van Etten-Leur is. Daarbij zien de partijen de komende jaren nog verschillende nieuwe (vooral gezamenlijke) uitdagingen. Voor een belangrijk deel hangen die samen met de ambities zoals door WEL geformuleerd in het investeringsbod.

Bij het werken aan de toekomst van Etten-Leur erkennen de gemeente en WEL dat iedere partij een eigen verantwoordelijkheid heeft. Buiten kijf staat dat de gemeente de centrale regie voert. Zowel de gemeente als WEL bouwen vanuit een eigen verantwoordelijkheid dagelijks aan de toekomst van Etten-Leur. Daar waar mogelijk werken partijen samen. Ook met andere partners. Dat gebeurt bij voorkeur via projectmatig werken, waarbij vooraf de kaders helder zijn geformuleerd. De partijen zijn het erover eens dat efficiency bij de samenwerking voorop moet staan, zodat er een hoger maatschappelijk rendement kan worden behaald.

De partijen zijn zich ervan bewust dat de in dit document opgenomen kaders en specifieke onderwerpen met afspraken binnen de huidige maatschappelijke context zijn geformuleerd. Wijzigingen in deze maatschappelijke context kunnen aanleiding geven tot aanpassing van de afspraken. Zodra de omstandigheden daartoe aanleiding geven, zullen de gemeente en WEL hierover met elkaar in overleg treden en bezien welke consequenties dit heeft voor de met elkaar gemaakte afspraken. Het is de uitdrukkelijke intentie om in overleg met de inwoners van Etten-Leur te voldoen aan de vraag van de samenleving. Daarnaast hebben de gemeente en WEL te maken met afspraken die landelijk worden gemaakt en die over het algemeen doorwerken op lokaal niveau. Een actueel voorbeeld is de invoering van de Vpb-plicht voor corporaties.

De partijen stellen tenslotte vast dat de werkmethode, zoals in dit document is uitgewerkt, voldoende mogelijkheden biedt om nieuwe thema's en aspecten van samenwerking 'tijdens de rit' toe te voegen. Er blijft sprake van een groeimodel.

Prestatieafspraken Woonstichting Etten-Leur & Gemeente Etten-Leur 2008 - 2015

2. Missie

In het kort streven de gemeente en WEL de volgende doelen na.

De gemeente

Wil in de periode tot 2015 de (projectenbundel) StructuurvisiePlus realiseren.

Wil dat in die periode onder andere nog 3.200 nieuwe woningen worden gebouwd volgens het programma van de in juni 2007 vastgestelde woonvisie.

Wil in de periode 2008-2011 samen met WEL en andere partners beoogde woonservicegebieden concreet invullen.

Heeft begin 2008 het Wmo-beleid voor de periode tot en met 2011 vastgesteld.

Maakt vanaf 2007 samen met WEL, inwoners en organisaties voor alle wijken ontwikkelingsplannen en voert die plannen veelal samen met WEL uit.

Voert een beleid dat er op gericht is om de inwoners een gezond en plezierig woon-, werk- en leefklimaat te bieden.

Woonstichting Etten-Leur

Wil het aantal woningzoekenden, met name senioren en starters, in Etten-Leur terugdringen door de realisatie van ca. 1.450 huurwoningen en 109 goedkope koopwoningen tot 2015.

Wil het wonen betaalbaar houden door woonlasten te beperken.

Streeft er naar om de leefbaarheid, die direct gekoppeld is aan wonen, goed te houden.

Wil bijdragen aan een goed voorzieningsniveau in Etten-Leur door middel van investeringen in maatschappelijk vastgoed.

Wat de gemeente en WEL vooral willen, is de huidige samenwerking alleen nog maar verder intensiveren. Daarbij wordt gekozen voor de volgende gemeenschappelijke uitgangspunten:

- We bouwen aan de toekomst van Etten-Leur.
- We bouwen aan een leefbaar Etten-Leur.
- We doen het samen.
- We doen het voor de (toekomstige) inwoners.

Het is zeker niet zo dat de gemeente en WEL samen alles 'even gaan regelen'. Succes is zeker ook afhankelijk van de inzet en reacties van bewoners en andere partners.

Feit is in ieder geval dat de gemeente en WEL voldoende vertrouwen in elkaar hebben.

Het is de partijen veel waard om diverse ambities de komende jaren om te zetten in vooral zichtbare resultaten.

3. Bouwen en wonen

De ambities op deze terreinen vloeien voor een belangrijk deel voort uit de volgende documenten:

- StructuurvisiePlus/projectenbundel
- Woonvisie
- Wijkplannen
- Ondernemingsplan WEL
- Investeringsbod WEL

StructuurvisiePlus/projectenbundel

De StructuurvisiePlus is in mei 2005 door de gemeenteraad vastgesteld. Opgaven voor wonen en voorzieningen zijn door WEL onderschreven. Praktische uitwerking van de StructuurvisiePlus gebeurt via de projectenbundel.

Woonvisie 2007-2015

Deze visie is in juni 2007 door de gemeenteraad vastgesteld. WEL is nauw betrokken geweest bij de totstandkoming van de visie. Tot 2015 worden nog ca 3.200 nieuwe woningen gerealiseerd.

Wijkplannen

De start voor het maken van wijkplannen is in 2007 gegeven. De eerste wijkplannen worden medio 2008 vastgesteld. Steeds uiterlijk anderhalf jaar later volgen, zoals vastgelegd in het 'Masterplan, visie op wijkontwikkeling', plannen voor de overige wijken. De gemeente en WEL trekken hierin samen op.

Ondernemingsplan WEL

In de loop van 2008 wordt het nieuwe ondernemingsplan 2009-2012 vastgesteld.

Investeringsbod WEL

WEL voorziet op basis van de huidige inzichten (in behoeften tot 2015) een groei van haar bezit van 4.300 naar ca. 5.500 woningen. Van het bezit is 75% goedkoop en 25% middelduur en duur.

WEL streeft ernaar dat 40% van haar woningen (2.250 woningen) geschikt is voor senioren. Hiervan is 25% geschikt voor verzorgd wonen.

Inzet van WEL is om op binnenstedelijke locaties 1.000 voor senioren en/of starters geschikte woningen te realiseren. De ambitie van WEL houdt ook in dat er minstens 100 goedkope koopwoningen voor starters bijkomen.

In de bestaande voorraad ligt het accent bij het behoud van kwaliteit. Dat moet samen gaan met het treffen van energiemaatregelen waardoor per saldo de woonlasten voor huurders beheersbaar blijven.

Samen met de gemeente is WEL bereid fors te investeren in het opstellen en ten uitvoer brengen van diverse wijkplannen en de daaruit voortvloeiende verschillende fysieke en niet-fysieke leefbaarheids- of welzijnsactiviteiten.

WEL wil verder samen met de gemeente bezien hoe een bijdrage kan worden geleverd aan de bouw van een viertal nieuwe Brede Scholen(1), de ombouw van enkele bestaande basisscholen tot een Brede School, de realisatie van een vierde woonzorglocatie en de realisatie van een aantal sportvoorzieningen. Deze term sluit aan bij wat er in de StructuurvisiePlus staat.

Tegen de achtergrond van genoemde documenten en ambities liggen de accenten voor afspraken over bouwen en wonen bij:

A. Realiseren (projectenbundel) StructuurvisiePlus

1. Woningbouw (o.a. ontwikkeling van nieuwe uitleggebieden)
2. Voorzieningen
3. (Sociale) infrastructuur

B. Uitwerken en uitvoeren van wijkplannen

1. Opstellen van wijkvisies en uitwerken van wijkplannen
2. Nadenken over en concretiseren van samenwerking

C. Uitwerken en uitvoeren van de woonvisie

1. Programma en speerpunten (starters en senioren)
2. Zorggericht, energiezuinig en consumentgericht bouwen
3. Verhouding tussen primair en secundair bezit
4. WEL als maatschappelijk ondernemer en ontwikkelaar
5. Kwaliteit(seisen)
6. Woonlasten
7. Woonruimteverdeling (eventueel regionaal)
8. Huurprijsbeleid

3.1 Afspraken bouwen en wonen Onderwerp	Afspraken
A. (projectenbundel) StructuurvisiePlus	In de periode 2008-2015 geven WEL en de gemeente uitvoering aan de ambities van de (projectenbundel) StructuurvisiePlus mede op basis van het investeringsbod van WEL.
B. Wijkplannen	Vanaf 2007 nemen WEL en de gemeente het initiatief voor de uitwerking van wijk-plannen. Streven is bij de vaststelling van de eerste twee wijkplannen medio 2008 ieders verantwoordelijkheid in het proces vast te leggen en op basis daarvan (vervolg) afspraken te maken over de volgende wijk-plannen. Gebeurt het niet bij de eerste twee wijkplannen dan spreken WEL en de gemeente af ieder hun positie en verantwoordelijkheid vóór 1 september 2008 te formuleren en op basis daarvan de volgende wijkplannen op te stellen. WEL en gemeente spreken af dat zij vanaf 1 januari 2009 ieder jaarlijks structureel € 10.000 beschikbaar stellen aan alle wijken voor zogeheten 'spontane wijkinitiatieven'.
C. Woonvisie	
1. Programma (realisatie nieuwbouwambitie WEL 900 woningen)	WEL en gemeente maken voor 1 januari 2009 nadere afspraken over de mogelijkheden van invulling van de door WEL in haar investeringsbod geformuleerde ambities.
2. Doelgroepen	WEL zal in haar bouwprogramma voor de komende jaren extra aandacht schenken aan de bouw van woningen voor senioren en starters. De gemeente zal WEL de benodigde grond aanbieden om deze ambitie uit de woonvisie en het investerings-bod van WEL waar te kunnen maken. Voor bestaande seniorenwoningen geldt dat partijen in 2008 nadere afspraken maken over inzet voor het

	<p>vervolg op het project 'Blijvend thuis in eigen huis' Verder worden in de periode 2008-2015 diverse projecten voor bijzondere doel-groepen ontwikkeld. Het gemeentelijke beleidskader 'huisvesting bijzondere doel-groepen' is daarvoor het uitgangspunt. In 2008 actualiseert de gemeente dit beleids-kader in samenspraak met WEL.</p>
3. Verhouding primair-secundair bezit WEL	<p>Minimaal 75% van het bezit van WEL is en blijft bereikbaar voor mensen die op huur-toeslag zijn aangewezen.</p>
4. WEL als maatschappelijk ondernemer/ontwikkelaar	<p>In 2008 zal WEL een nieuw ondernemings-plan opstellen. In de loop van dit proces komt WEL met een voorstel van onder-werpen om (nadere) afspraken over te maken. Hierbij zal, waar nodig, onderscheid gemaakt worden tussen WEL als sociaal ondernemer en WEL als commercieel ondernemer / ontwikkelaar.</p>
5. Kwaliteit	<p>Voor alle nieuwbouw geldt Woonkeur als uitgangspunt. Als technische/financiële aspecten dit onmogelijk maken, worden er per project aparte afspraken gemaakt.</p>
6. Beperken energie- en woonlasten	<p>De gemeente en WEL zetten in op het beperken van woonlasten. WEL doet dat zoals geformuleerd in haar investeringsbod in samenhang met het huurprijsbeleid via verlaging van energieverbruik en door te investeren in energetische maatregelen in zowel nieuwbouw als bestaande woningen. De gemeente heeft in haar raadsprogramma gesteld dat de gemeentelijke lasten tot 2010 jaarlijks met niet meer dan 1,7% (inflatie) stijgen.</p> <p>Tot 2011 worden, in samenspraak met derden, minimaal drie proefprojecten opgestart. Uiterlijk 1 juli 2008 besluiten WEL en gemeente over de mogelijkheden voor het zogeheten 'EPA-project'.</p>
7. Woonruimteverdeling (lokaal en regionaal)	<p>WEL verdeelt de woningen op basis van 'WELoptie en WELactief'. Jaarlijks rond 1 april ontvangt de gemeente een voortgangs-rapportage en bepaalt samen met WEL en HBV of, en zo ja welke, acties nodig zijn om het systeem zo optimaal mogelijk te laten functioneren.</p> <p>WEL en gemeente staan positief ten opzichte van eventuele regionalisering van de woonruimteverdeling en trekken samen op bij het bepalen van positie en mogelijke concretisering.</p>
8. Huurprijs	<p>WEL bepaalt binnen de door het Rijk te stellen kaders en na overleg met HBV de jaarlijkse huurverhoging. De gemeente wordt hierover jaarlijks voor 1 juli geïnformeerd</p>

4. Openbare ruimte

Beheren op niveau

De gemeente en WEL hechten veel waarde aan een schone, hele en veilige openbare ruimte. In de gemeentelijke notitie "Beheren op niveau" (BON) zijn de criteria vastgelegd waaraan de openbare ruimte dient te voldoen. Er wordt op dit moment nog een achterstand geconstateerd ten opzichte van de opgestelde criteria. Om dat niveau vervolgens als minimum vast te houden, zijn we bereid de nodige middelen in te zetten en praktische afspraken (zoals bij de uitwerking van het project 'Veilig achterom') met andere partijen en bewoners te maken.

Leefbaarheid

WEL en de gemeente vinden het belangrijk dat een buurt niet alleen bestaat uit goed onderhouden woningen maar dat ook de woonomgeving een bepaalde kwaliteit heeft. WEL heeft er belang bij dat haar woningbezit goed verhuurbaar blijft. De gemeente heeft er belang bij dat inwoners tevreden zijn over het openbare gebied. Juist door projecten samen te doen, waarbij ook aandacht wordt geschonken aan de sociale cohesie, leveren dit soort leefbaarheidsprojecten naast kwaliteitsverbetering en een hogere vastgoedwaarde, ook een positiever imago op.

Relatie met wijkplannen

Bij het uitwerken van projecten zal altijd rekening worden gehouden met wat er in de wijkplannen aan wenselijke ontwikkelingen is geformuleerd.

Voor WEL en de gemeente komen de volgende speerpunten in aanmerking om afspraken over te maken:

D. Beheren op niveau en projecten leefbaarheid

1. (Mede) uitvoering geven aan ambities BON o.a. via het project "WEL en gemeente werken samen" waarvoor in de periode 2006 tot en met 2009 door iedere partij jaarlijks € 250.000 wordt ingezet.
2. Jaarlijks uitwerken en uitvoeren van projecten 'Veilig achterom'.
3. Investeren in leefbaarheid:
jaarlijks uitvoeren van projecten die bijdragen aan de kwaliteit van het wonen, de woonomgeving, de sociale cohesie (o.a. het voortuinenproject)
jaarlijkse schoonmaakactie
4. Afstemmen plannings (groot) onderhoud en beheer.
5. Een (tijdelijke) bijdrage aan Speeltuin Hooghe Neer.

E. Overige aspecten kwaliteit openbare ruimte

1. Korte lijnen (signalering) van huismeester naar gemeente
2. Uitwerken ambities (Politiekeurmerk) Veilig Wonen
3. Tegengaan van wateroverlast
4. Aanpak illegaal in gebruik genomen openbaar groen
5. Investeren in kindvriendelijke buurten
6. Realiseren in pandige/ondergrondse opslag bij hoogbouw van WEL

4.1 Afspraken openbare ruimte Onderwerp	Afspraken
D. Beheren op niveau/leefbaarheid	
1. Projectmatige uitwerking 'Beheren op niveau'	De gemeente heeft de kwaliteitsniveaus voor de openbare ruimte vastgesteld in de notitie "Beheren op niveau" (BON). WEL zal deze niveaus ook hanteren voor haar gedeelte van het groen en van verhardingen die grenzen aan het openbaar gebied. De gemeente investeert jaarlijks ca. € 13 miljoen in het onderhoud van het openbaar gebied. WEL zal eveneens een bijdrage leveren van ca. € 700.000 per jaar in leefbaarheidsprojecten waarvan 60% een directe relatie heeft met de openbare

	ruimte en de huurwoningen van WEL.
2. Ruimte voor groen(onderhoud)	De gemeente en WEL investeren vanaf 2008 tot 2015 jaarlijks samen € 50.000, dus in totaal € 350.000, in verbetering van de kwaliteit en de kwantiteit van het openbaar groen. De gemeente en WEL stemmen vanaf 2008 het onderhoud van de in hun bezit zijnde (openbare) groenvoorziening op elkaar af om het beheer op een zo efficiënt mogelijke wijze te realiseren. Hierbij wordt gekozen voor de economisch meest gunstige uitvoering.
3. Uitwerken projecten 'Veilig achterom'	De gemeente en WEL organiseren jaarlijks enkele achterpadenprojecten die bijdragen aan het verbeteren en het veiliger maken van de fysieke woonomgeving, waarbij nadrukkelijk ook wordt gestreefd naar betere onderlinge contacten tussen bewoners.
4. Leefbaarheidsacties	De gemeente en WEL organiseren jaarlijks minimaal drie projecten die bijdragen aan het verbeteren van de fysieke woonomgeving, het verhogen van het welzijn van de bewoners en het intensiveren van de onderlinge contacten tussen de bewoners. Concrete voorbeelden vanaf 2008 zijn: minimaal één voortuinproject per jaar het project buurtbemiddeling jaarlijkse schoonmaakactie het uitvoeren van speelplannen het organiseren van de Burendag
5. Afstemmen planningen	De gemeente en WEL stemmen vanaf 1 september 2008 zo vaak als nodig maar in ieder geval aan het einde van ieder kwartaal de onderhoudsplanningen aan de woningen en de woonomgeving op elkaar af.
E. Overige aspecten	
1. Korte lijnen (signalering) van huismeester naar gemeente	Vanaf 2008 organiseren gemeente en WEL ieder jaar een bijeenkomst waarbij alle uitvoerende personen bij elkaar gebracht worden en informatie uitwisselen. Doelstelling is dat medewerkers in het veld elkaar snel weten te vinden.
2. Uitwerken ambities Politiekeurmerk veilig wonen	Ieder jaar, te beginnen op 1 oktober 2008, maken de gemeente en WEL een voortschrijdend overzicht van alle bestaande en nieuwe locaties waar woningen en woonomgeving onder PKVW worden gebracht. Er wordt daarbij nadrukkelijk rekening

	gehouden met de wijkplannen die vanaf 2008 worden vastgesteld en uitgewerkt.
3. Tegengaan wateroverlast	De gemeente voert vanaf 2008 tot en met 2010 een uitgebreid pakket aan maatregelen door die de wateroverlast als gevolg van hevige regenbuien tot een aanvaardbaar minimum moet terugdringen. WEL verleent, daar waar het nodig is, de gemeente medewerking bij het afkoppelen van de hemelwaterafvoeren aan de voorzijde van haar woningen.
4. Aanpak illegaal in gebruik genomen openbaar groen	De gemeente brengt medio 2008 illegaal ingenomen openbaar groen in kaart en daar waar het om groen gaat dat eigendom is van WEL, wordt uiterlijk 1 januari 2009 een plan van aanpak vastgesteld en maken de partijen nadere afspraken over acties. De acties krijgen bij voorkeur een plek in de vanaf 2008 vast te stellen wijkplannen en worden in dat kader jaarlijks verantwoord.
5. Kindveilige buurten	De gemeente en WEL investeren vanaf 2008 jaarlijks samen € 50.000 in het realiseren van 'kindveilige buurten'. Voor 1 juni van ieder jaar, te beginnen in 2008, wordt, in samenhang met de wijkplannen en de te selecteren leefbaarheidprojecten bepaald waarvoor de beschikbare middelen worden ingezet.
6. Opslag bij hoogbouwoningen	De gemeente en WEL leveren een bijdrage aan het terugdringen van de overlast als gevolg van opslag van (illegaal) afval bij hoogbouwoningen van WEL. Hiervoor worden jaarlijks bij twee locaties van 'betonboxen' verbeteringen aangebracht, waarvoor partijen ieder € 10.000 per jaar beschikbaar stellen.
7. Speelvoorzieningen	Voor 2008 en volgende jaren trekken WEL en de gemeente, als onderdeel van de jaarlijks af te spreken leefbaarheidsprojecten, de lijn door van gezamenlijke investeringen in speelvoorzieningen in de wijken. Voor 2008 geldt de lopende afspraak over (vervangings)investeringen in de speeltuin Hooghe Neer. Na 2008 spreken de partijen af pogingen te ondernemen om, in overleg met de exploitant, te komen tot het oprichten van een speeltuinvereniging of, als dat niet lukt, te onderzoeken of gewerkt kan worden aan/met buurtaandeelhouderschap.

5. Mensen en voorzieningen

Accent ligt hierbij op de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) en de daarin opgenomen prestatievelden.

In de Wmo gaat het enerzijds om de eigen verantwoordelijkheid (prestatieveld 1), anderzijds om het vergroten van de maatschappelijke participatie van de groep kwetsbare inwoners en risicogroepen met veelal een meervoudige problematiek (prestatievelden 7, 8 en 9).

De gemeentelijke beleidsvisie 2008 - 2011 en het ondernemingsplan van Woonstichting Etten-Leur zijn leidend voor de te maken afspraken tussen de partijen.

Belangrijkste speerpunten binnen deze afspraken zijn:

- Mede invulling geven aan en uitwerken van de negen prestatievelden van de Wmo en in het bijzonder prestatievelden 1 en 6.
- Mede uitwerken en uitvoeren van woonservicegebieden.
- Investeren in voorzieningen voor haal- en brengdiensten (breed, dus algemene voorzieningen voor ontmoeting en ontspanning).
- Deelnemen in het Wmo loket.
- Overleg/afstemming over medisch urgente woningzoekenden en aangepaste woningen.
- Zorgdragen voor een specifiek aanbod van woningen en voorzieningen voor bijzondere (doel)groepen, zoals mensen met een lichamelijke en/of verstandelijke beperking, (ex) psychiatrische patiënten, ex-gedetineerden, dak- en thuislozen, statushouders en 'generaal pardonners'.
- Preventie ten aanzien van volksgezondheid, veiligheid in en om de woning, overlast en schuldhulpverlening.

5.1 Afspraken mensen en voorzieningen

Onderwerp	Afspraken
F. Wmo	
1. Invulling geven aan prestatievelden Wmo	WEL wordt als vaste overlegpartner via alle ambtelijke en bestuurlijke overlegmomenten in de gelegenheid gesteld om een actieve bijdrage te leveren aan de uitwerking van de Wmo-beleidsvisie 2008 – 2011. Uitgangspunt is om voor 1 januari 2009 concrete samenwerkingsafspraken vast te leggen.
2. Uitwerken woonservicegebieden	De gemeente en WEL zijn, in samenwerking met de zorg- en welzijnsinstellingen, verantwoordelijk voor het realiseren van een viertal woonservicegebieden in de periode 2008-2011. De gezamenlijke concrete invulling vindt (mede) plaats aan de hand van de woonservicescan van Stichting Zet en wordt uiterlijk 1 januari 2009 neergelegd in een realiseringsovereenkomst.
3. Voorzieningen haal- en brengdiensten	Uitwerking hiervan pakken WEL en de gemeente vanaf 1 januari 2009 op als onderdeel van de nader te maken afspraken over de realisering van woonservicegebieden en andere prestatievelden van het Wmo-beleidsplan 2008-2011.
4. Samenwerking Elz en WEL	WEL en de gemeente geven in 2009 ter uitwerking van het Wmo-beleidsplan 2008-2011, in het belang van een optimale dienstverlening, vorm aan samenwerking op het terrein van informatieuitwisseling, verwijfs-functie en ondersteuning.

<p>5. Specifiek aanbod voor bijzondere doelgroepen</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Voor 1 december 2008 actualiseren de gemeente en WEL het beleidskader 'Huisvesting bijzondere doelgroepen'. Daarbij formuleren de partijen in relatie tot de woonvisie de opgaven voor mensen met een beperking in de periode tot 2015. 2. Voor 1 januari 2009 (en zo vaak als nodig nadien) maken WEL en de gemeente in overleg met Justitie afspraken over de huisvesting en nazorg voor ex-gedetineerden. 3. Op basis van door de gemeente te verstrekken informatie over de door het Rijk opgelegde taakstelling, stelt WEL jaarlijks een nader overeen te komen aantal woningen beschikbaar voor de huisvesting van de door het COA voorgedragen statushouders. 4. Als onderdeel van de taakstelling 'Huisvesting van uitgeprocedeerde asielzoekers (generaal pardonregeling)' maakt de gemeente afspraken met Surplus Welzijn over de begeleiding van deze groepen. 5. WEL stelt jaarlijks, op basis van bij de gemeente bekende afspraken, woningen beschikbaar voor huisvesting van mensen die in de crisisopvang zitten, GGZ-cliënten en de Vrouwenopvang. In de jaarlijkse voortgangsrapportage over het woonruimteverdeelsysteem staat hoeveel woningen WEL specifiek voor alle doelgroepen beschikbaar heeft gesteld.
<p>6. Voorkomen en beperken van woningontruiming</p>	<p>Samen met partners als politie, organisaties Maatschappelijke Opvang, de Markenlanden en GGZ, maken WEL en de gemeente ieder jaar praktische afspraken over schuldhulp-verlening en andere acties om woning-ontruiming te voorkomen en te beperken.</p>

6. Overleg en participatie

WEL en de gemeente

WEL en de gemeente hebben samen periodiek ambtelijk en bestuurlijk overleg. Daarvoor is een overlegstructuur in het leven geroepen. Bestuurlijk overleg wordt zes keer per jaar gehouden. Dit wordt ambtelijk voorbereid. Ieder jaar voor 1 juli wordt het overleg geëvalueerd. Behalve dit overleg kennen WEL en de gemeente nog diverse overlegvormen. Voor beide partijen is het uitgangspunt dat ieder overleg nuttig moet zijn. Doublures moeten worden voorkomen.

Voor WEL en de gemeente is het vanzelfsprekend dat bij gezamenlijke projecten wordt nagedacht over de inbreng, ook van derden (participatie). Net zo vanzelfsprekend is het dat de gemeente en WEL voortdurend kritisch zijn op processen waar zij samen aan deelnemen.

De gemeente en partners

Overlegplatform van de gemeente is het Etten-Leurs Volkshuisvestings Overleg (ELVO). In de woonvisie 2007 - 2015 heeft de gemeente ervoor gekozen om het overleg met het ELVO anders vorm en inhoud te geven.

WEL en partners

Sinds 2007 heeft WEL jaarlijks overleg met haar stakeholders. Gedurende het jaar vindt er met regelmaat overleg plaats met afzonderlijke stakeholders.

Participatie bewoners

Via het budget leefbaarheid wordt bewoners de gelegenheid geboden zelf met projecten / ideeën te komen. Daarmee willen WEL en de gemeente een appèl doen op het eigen initiatief en de verantwoordelijkheid van bewoners. Vanaf 2008 hanteert de gemeente richtlijnen voor actieve burgerparticipatie. In overleg met WEL wordt in 2008 vastgelegd hoe in praktische zin met die richtlijnen wordt omgegaan.

6.1 Afspraken overleg en participatie Onderwerp	Afspraken
G. Overleg en participatie	
1. Overlegstructuur gemeente - WEL	Er is zes keer per jaar een bestuurlijk overleg dat voorbereid wordt door een voorafgaand ambtelijk overleg. Ieder jaar voor 1 juli wordt de overlegstructuur geëvalueerd.
2. Participatie bewoners	De gemeente en WEL betrekken bewoners op een actieve wijze bij projecten die bijdragen aan een schone leef- en woonomgeving. Dat gebeurt zo vaak als de partijen dat nodig vinden. De manier waarop wordt per project in een plan van aanpak vastgelegd. Uitgangspunt hierbij is wel eigen initiatief en verantwoordelijkheid van de bewoners.
3. Overleg stakeholders	De gemeente en WEL kiezen ervoor om ieder afzonderlijk overleg te voeren met hun stakeholders. Daarbij vindt vanzelfsprekend afstemming plaats en schuiven partijen samen aan waar het in het belang is van te realiseren doelstellingen/afspraken.
4. Procesafspraken	Voor 1 oktober 2008 maken WEL en de gemeente op basis van een evaluatie van afgeronde processen (nadere) werkafspraken hoe met onderwerpen zoals afstemming, bouwprocedures, bestemmingsplannen en bouwvergunning-aanvragen in volgende projecten wordt omgegaan. Vanaf 2008 maken WEL en gemeente per project sociale, bereikbare, huurwoningen afspraken over kostenverdeling van planschade(claims).

7. Onderzoek en informatie

WEL en de gemeente gebruiken bij het formuleren van het volkshuisvestingsbeleid onder andere onderzoekgegevens. Die worden met enige regelmaat door of in opdracht van beide partijen verzameld.

Voor de afspraken zijn de volgende vormen van onderzoek benoemd:

1. Woonwaarderingsonderzoek
2. (periodiek) Woningbehoefteonderzoek
3. Periodieke burgerpeiling
4. Onderzoek mogelijkheden overdragen beheer en onderhoud gemeentelijk vastgoed

Onderwerp	Afspraken
1. Woonwaarderingsonderzoek	WEL houdt in 2009 onder haar huurders een woonwaarderingsonderzoek en stelt de uitkomsten aan de gemeente beschikbaar.
2. Woningbehoefteonderzoek	De gemeente en WEL formuleren voor 1 april 2009 opdracht voor een onderzoek, waarvan de uitkomsten uiterlijk 1 oktober 2009 gereed zijn.
3. Burgerpeiling	De gemeente informeert WEL jaarlijks over de onderwerpen die gepeild worden en stelt WEL in de gelegenheid om suggesties te doen en waar mogelijk vragen te formuleren. WEL ontvangt, zodra uitkomsten bekend zijn, een exemplaar van het rapport.
4. Onderzoek overdracht beheer en onderhoud gemeentelijk vastgoed	In relatie tot de voor medio 2009 te actualiseren accommodatienota, onderzoeken de partijen voor 31 december 2009 de wenselijkheid, haalbaarheid en mogelijkheden van eventuele overdracht van het technische en/of sociale beheer en/of eigendom van alle gemeentelijk vastgoed.
5. Delen van informatie	WEL stelt vanaf 2008 alle beschikbare data uit de woonwensenwijzer (Woonquest) beschikbaar.

8. Experimenten

WEL en de gemeente zijn beide in voor landelijke noviteiten. Voor deze prestatieafspraken beperken beide partijen zich in hun keuze voor deelname aan experimenten tot actuele onderwerpen. Daarbij wordt vooral aansluiting gezocht bij:

Programma's van de Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting.

Onderwerpen die voortvloeien uit het huidige kabinetsbeleid (zoals energie).

Andere onderwerpen die een relatie hebben met acties die (onder andere financieel) bijdragen aan het op een hoger plan brengen van doelstellingen/afspraken.

De partijen staan verder open voor een bijdrage aan regionale ontwikkelingen. Daarover stemmen zij, afhankelijk van aantal en soort ontwikkelingen, af in het bestuurlijke overleg en komen zo nodig met aanvullende afspraken.

9. Evaluaties en communicatie

Vanaf 1 januari 2008 rapporteert de door gemeente en WEL ingestelde projectgroep aan het einde van ieder kwartaal over de voortgang van de afspraken. De rapportages worden besproken in het periodieke bestuurlijke overleg dat de partijen hebben. De rapportages worden daar(na) vrijgegeven voor verdere communicatie met de gemeenteraad, de Raad van Commissarissen en alle stakeholders.

Voor zover termijnen zijn verbonden aan afspraken en daaraan ten grondslag liggende overeenkomsten, gelden de daarin genoemde evaluatiemomenten. In het bijzonder wordt verwezen naar specifieke afspraken over het evalueren van afgeronde processen (zie ook het hoofdstuk 'overleg en participatie').

Als onderdeel van de gezamenlijke communicatie(strategie) bepalen de gemeente en WEL of er gekoppeld aan specifieke projecten ook nog op andere momenten verantwoording over projecten wordt afgelegd.

Wat de communicatie betreft, spreken WEL en de gemeente af dat er vanaf 2008 minimaal twee keer per jaar een zogeheten 'Leefbaarheidskrant' verschijnt. In die krant wordt uitvoerig stilgestaan bij (ervaringen met) projecten die ter uitwerking van deze afspraken zijn of worden uitgevoerd.

10. Financiën

Gemeente Etten-Leur en Woonstichting Etten-Leur zijn bereid te investeren in hun samenwerking. Ieder doet dat op eigen wijze. Het siert deze afspraken dat er bij alle afspraken duidelijk wordt gemaakt 'wie wanneer welke investering doet'. Daarmee wordt ook invulling gegeven aan de door partijen gewenste transparantie, zowel onderling als bijvoorbeeld naar stakeholders.

Achtergrond bij financiële prestatieafspraken

De middelen die nodig zijn voor uitwerking van de afspraken zijn te vinden in de begroting en het investeringsplan van zowel de gemeente als WEL. De projecten voor 2008 zijn al concreet benoemd. Het projectenoverzicht wordt jaarlijks voor 1 juni geactualiseerd en vervangen in de map met prestatieafspraken.

De leefbaarheidsprojecten maken deel uit van een omvangrijker afsprakenkader. Verwezen wordt naar de bijlage met het overzicht van de nu uitgewerkte projecten die in de periode tot 2015 zullen worden uitgevoerd.

Van de investeringen die in het overzicht staan, is het mogelijk gebleken om ze concreet toe te rekenen aan de afspraken. Bij afspraken die betrekking hebben op het realiseren van de projectenbundel/woonvisie en het maken en uitwerken van wijkplannen, is dit nog niet mogelijk gebleken.

Het is uitdrukkelijk de bedoeling die cijfers de komende jaren wel zichtbaar te maken. Dat gebeurt in samenhang met te maken afspraken die betrekking hebben op het realiseren van diverse (woningbouw) projecten en de uitwerking van wijkplannen.

Investering gemeente in leefbaarheid

De gemeente investeert jaarlijks ca. € 13 miljoen aan onderhoud van de openbare ruimte. Verder worden onder de vlag van buurtbeheer nog diverse projecten aangestuurd en bekostigd. In het investeringsbod van Woonstichting Etten-Leur aan de gemeente Etten-Leur is opgenomen dat de Woonstichting per woning € 1.000 investeert in leefbaarheid in de periode van 2007 tot 2015. Op basis hiervan is onderstaande tabel opgesteld, waaruit is op te maken welke bedragen WEL jaarlijks voor het onderdeel leefbaarheid beschikbaar stelt.

Investeringsbod Woonstichting: middelen voor leefbaarheid

Jaar	Woningaantal per 31-12-2014	Budget totaal	Werkelijke uitgaven in jaar	Resterend budget	Gemiddel de investering WEL per jaar
2007	5.497	€ 5.497.000	€ 425.000	€ 5.072.000	€ 724.571
2008	5.497	€ 5.497.000	€ 340.000	€ 4.732.000	€ 788.667
2009	5.497	€ 5.497.000	€ 789.000	€ 3.943.000	€ 788.600
2010	5.497	€ 5.497.000	€ 789.000	€ 3.154.000	€ 788.500
2011	5.497	€ 5.497.000	€ 789.000	€ 2.365.000	€ 788.333
2012	5.497	€ 5.497.000	€ 789.000	€ 1.576.000	€ 788.000
2013	5.497	€ 5.497.000	€ 788.000	€ 788.000	€ 788.000
2014	5.497	€ 5.497.000	€ 788.000	€ -	€ -

Het begrip "leefbaarheid" is erg ruim en het wordt daarom nader gespecificeerd. WEL heeft daarbij de effecten die het wil bereiken met de inzet van deze extra middelen als uitgangspunt genomen. De investeringen die gedaan worden van het budget van WEL moeten een meerwaarde opleveren voor haar huurders en dus bij voorkeur plaatsvinden in de directe omgeving van haar huurwoningen. Om deze effecten te bereiken hebben de partijen afgesproken dat de beschikbare financiële middelen van WEL (genoemd in bovenstaande tabel) tot en met 2009 als volgt worden ingezet:

- Welzijn: 30% (zoals buurtbemiddeling, Jong en Oud, etc)
- Leefbaarheid: 60% (zoals Veilig achterom, voortuinenproject, etc.)
- Veiligheid: 10% (zoals ondergronden bij speelvoorzieningen)

Elk jaar worden door WEL en de gemeente projecten uitgevoerd waarbij bovenstaande verdeling als leidraad wordt genomen. Deze middelen worden jaarlijks opgenomen in de begrotingen van beide partijen.

Voor het jaar 2008 zijn de projecten al in concept benoemd maar nog niet vastgesteld door het Management Team van WEL en het College van burgemeester en wethouders van de gemeente Etten-Leur. Via het ondertekenen van deze prestatieafspraken liggen de afspraken vast.

Het budget leefbaarheid is gemaximaliseerd. Dit wil zeggen dat WEL een bijdrage levert die afhankelijk is van het aantal woningen per 31 december 2014. Volgens het investeringsbod zou het gaan om een maximale bijdrage die uitgaat van 5.497 woningen, wat neerkomt op € 5.497.000. Gedurende de looptijd van deze afspraken zet WEL jaarlijks ruim € 700.000 in. De projecten die al overeengekomen zijn in het kader van de overeenkomst "Gemeente en WEL werken samen" worden ingepast in deze nieuwe prestatieafspraken.

Vanuit de overeenkomst "Gemeente en WEL werken samen" heeft de gemeenteraad een budget beschikbaar gesteld van € 1.000.000 verdeeld over de jaren 2006 tot en met 2009. Dit bedrag wordt samengevoegd met het budget dat WEL inzet voor de leefbaarheidsprojecten. Het is niet zeker of voor de periode van 2010 tot 2015 vanuit de gemeente wederom financiële middelen beschikbaar worden gesteld (anders dan de reguliere budgetten). De kans is dus aanwezig dat vanaf 2010 de leefbaarheidsprojecten uitgevoerd moeten worden enkel met het budget dat door WEL beschikbaar wordt gesteld. Dit heeft als gevolg dat de gemeente vanaf 2010 alleen een adviserende rol krijgt over de besteding van door Woonstichting Etten-Leur beschikbaar gestelde gelden, zoals die in hierboven genoemde tabel staan vermeld. Dan heeft alleen WEL de uiteindelijke beslissingsbevoegdheid over door haar beschikbaar gestelde gelden.

Eindafrekening budget leefbaarheid:

In 2015 wordt er een definitieve eindafrekening gemaakt van de post leefbaarheid aan de hand van het werkelijke aantal woningen binnen de toegelaten instelling van Woonstichting Etten-Leur op 31 december 2014.

Fiscale aspecten

Met het vaststellen van de activiteiten in het kader van de prestatieafspraken worden jaarlijks voor 1 juli de activiteiten benoemd per initiatiefnemer waarbij er gekeken wordt naar de fiscale aspecten. Tevens wordt vooraf aan de start van ieder project binnen het kader van de prestatieafspraken een fiscale check gemaakt. De kartrekker van het project nemen hiertoe het initiatief met de aangewezen personen binnen Woonstichting Etten-Leur en Gemeente Etten-Leur. Een gezamenlijk voorstel (WEL / GEL) aan de kartrekker bepaalt de initiatiefnemer en de opdrachtgever van het project.

Verrekening tussen gemeente en WEL gedurende het jaar:

Essentieel voor de gemaakte prestatieafspraken is dat er regelmatig onderling kosten moeten worden afgerekend. Er zijn twee soorten verrekeningen mogelijk. Per individuele prestatieafpraak zal vooraf worden aangegeven welke methode wordt gehanteerd.

- 1) Verrekening na afronding van het (deel)project, zodra een project is afgerond, worden kosten verrekend op basis van ontvangen facturen;
- 2) Verrekening per kwartaal: op de laatste dag van elk kwartaal worden openstaande posten met elkaar afgerekend door middel van een gespecificeerde factuur aan de andere partij.

In ieder geval dienen de kosten binnen 15 dagen na afloop van ieder kalenderjaar met elkaar te worden verrekend.

Bijlage 8: Ambtelijke toelichting monitoring prestatieafspraken

Eerste voortgangsrapportage 'uitwerking prestatieafspraken 2005-2006 gemeente-Woonstichting'

Afspraak 1 : meerjarig beleidskader

Trekker:

gemeente + WEL

Wanneer gereed:

oorspronkelijk datum 1 april 2006.

Gestart:

in februari 2006.

Reden vertraging:

I.v.m. het niet tijdig gereed zijn van o.a. woonvisie zijn activiteiten projectgroep opgeschort.

Hoe verder:

In bestuurlijk overleg september 2006 is besloten dat de projectgroep vanaf oktober 2006 weer aan de slag gaat.

Stand van zaken:

→ Eind oktober '06:

- 11 oktober 2006 is over (door)start gesproken. Oorspronkelijke planning van bestuursopdracht december 2005 moet worden aangepast. Einddatum wordt volgens huidige inzichten 1 maart 2007. Projectgroep is aan de slag. Komt iedere 14 dagen bijeen.
- 25 oktober 2006 is begin gemaakt met het opstellen van een lijst met onderwerpen die in aanmerking komen voor afspraken.

Afspraak 3: Verkoop huurwoningen

Trekker:

WEL levert overzicht. WEL + gemeente denken na over wijze van verslaglegging

Wanneer gereed:

- 1 september 2005 vaststellen vorm en inhoud overzicht/verslaglegging
- 1 januari 2006 presentatie eerste overzicht

Gestart:

ja, dwz WEL heeft cijfers verkopen 2005 in april 2006 aan gemeente gestuurd. Gemeente moet nog voorstel doen over vorm en inhoud.

Reden vertraging: geen prioriteit gemeente en WEL

Hoe verder:

WEL en gemeente formuleren in samenspraak voor half november 2006 adhv items zoals verwoord in de prestatieafspraken wat verkoop financieel en volkshuisvestelijk betekent. Zij kijken daarbij ook naar de verkoopgegevens van 2006.

Stand van zaken:

→ Eind oktober '06:

nog geen actie ondernomen

Eind oktober '06

Medio november '06

Afspraak 4 : Evaluatie ervaringen overleg seniorenraad en –huisvesting

Trekker:

WEL + gemeente

Wanneer gereed:

1 november 2005 evaluatie obv ervaringen (en hoe verder)

Gestart:

Gedeeltelijk. Gemeente en WEL hebben ieder periodiek overleg met de seniorenraad.

Hierover zijn nog geen ervaringen gewisseld.

In het kader van het onderzoek van ABF en daarna bij het opstellen van de woonvisie heeft gezamenlijk overleg met de seniorenraad plaatsgevonden.

Reden vertraging:

geen prioriteit gemeente en WEL

Hoe verder:

WEL en gemeente evalueren voor eind november 2006 hun ervaringen en besluiten voor eind 2006 over aard en frequentie van het bestaande overleg met de seniorenraad.

Stand van zaken:

→ Eind oktober '06:

WEL en gemeente stellen vast dat er in het overleg dat ieder periodiek met de SR heeft in de regel over dezelfde onderwerpen wordt gesproken. Het zou logischer zijn om periodiek samen met de SR aan tafel te gaan om woonitems door te spreken.

De gemeente kent twee officiële overlegmomenten. Twee keer per jaar bestuurlijk. Daar wordt voornamelijk over wonen gesproken. Vrijwel iedere maand is er nog een ambtelijk overleg. Daar staan diverse onderwerpen op de agenda.

De gemeente handhaaft het bestuurlijke overleg. Daar worden (misschien nog nadrukkelijker) alleen de hoofdzaken besproken.

De meer praktische aspecten van het wonen horen in het ambtelijke overleg thuis. Het moet mogelijk zijn om maximaal drie keer per jaar de meest interessante onderwerpen de revue te laten passeren.

Afspraak 5: huisvesting lagere inkomens

Trekker:

WEL + gemeente

Wanneer gereed:

- 1 december 2005 vaststellen behoefte
- 1 april 2006 verder concretiseren beleid

Gestart:

gedeeltelijk. Onderzoek ABF augustus 2005 geeft indicatie ontwikkeling zogeheten 'aandachtsgroep'. Huurprijsbeleid WEL vormt basis voor 'slaagkansen'. Nog bezien of dit beleidsmatig en programmatisch een plek moet krijgen in de woonvisie.

Reden vertraging:

geen prioriteit gemeente en WEL

Hoe verder:

Loopt mee in verdere traject woonvisie.

Stand van zaken:

→ Eind oktober '06:

staat genoteerd als aandachtspunt voor de woonvisie. Geen specifieke actie nodig.

Afspraak 6: huisvesting mensen met een beperking

Trekker:
gemeente

Wanneer gereed:
Uiterlijk 1 april 2006 verder concretiseren beleid

Gestart:
Ja. Opgave vloeit voort uit concept woonvisie.

Reden vertraging:
maakt onderdeel uit van vast te stellen woonvisie

Hoe verder:
blijft gekoppeld aan vaststelling woonvisie. Zolang woonvisie nog niet is vastgesteld vormt het bestaande beleidskader het uitgangspunt voor de kwantitatieve opgaven. Voor dit onderwerp wordt 'gekeken' naar de uitkomsten van een onderzoek dat in opdracht van het regiobureau Breda plaats vindt. Dat moet uitsluitend geven of de nu bekende opgaven zijn gebaseerd op juiste definities/normen

Stand van zaken:
→ Eind oktober '06:
Zie 'hoe verder'. 13 december worden de uitkomsten van fase 1 van het onderzoek van het regiobureau besproken met portefeuillehouders wonen. Bij groen licht worden de opgaven bepaald. Hiermee rekening houden in de (concept) woonvisie.

Afspraak 7 : huisvesting jongeren

Trekker:
WEL + gemeente

Wanneer gereed:

- Uiterlijk 1 december 2005 besluit over volgende projecten KoopGoedkoop
- Uiterlijk 1 april 2006 besluiten of er nadere afspraken gemaakt moeten worden

Gestart:

- * vervolgproject(en): hierover zijn afspraken gemaakt (zie correspondentie nieuwbouw Schoenmakershoek)
- * noodzaak nadere afspraken gekoppeld aan keuzen die in de woonvisie worden gemaakt.

Reden vertraging:
Relatie met woonvisie

Hoe verder:

- proces vervolgproject(en) moet medio december 2006 zijn afgerond
- noodzaak nadere afspraken is gekoppeld aan te maken keuzen in de woonvisie.

Stand van zaken:
→ Eind oktober '06 :

- projectenoverleg met WEL loopt. WEL heeft gemeente een concept voorstel gedaan voor de volgende tranche. Voor 30-11 (woningmarkt) moeten partijen het eens zijn over de ins en outs van (o.a. verdeling van) een volgend project.
- Noodzaak nadere afspraken wordt meegenomen bij het maken van afspraken vanaf 2007

Afspraak 8 : taakstelling asielzoekers

Trekker:
WEL

Wanneer gereed:
Eind 2005 resp. eind 2006.

Gestart:
2005 afgerond. 2006 loopt nog. WEL levert woning(en) zodra er mensen zijn.

Reden vertraging:
Niet van toepassing.

Hoe verder:
Deel van de taakstelling 2006 staat nog open. Reden daarvoor is het beperkte aanbod van het COA. Gemeente overweegt geen aanvullend beroep te doen op WEL.

Stand van zaken:
→ Eind oktober '06:
volgens info afdeling SOZA nog maximaal 10 personen in 2006 te huisvesten.

Afspraak 9 : woonbeleid

Trekker:
WEL

Wanneer gereed:
1 april 2006 evaluatie

Gestart:
Nee

Reden vertraging:
Invoering nieuwe systeem WEL

Hoe verder:
WEL en gemeente hebben tussentijds in het bestuurlijke overleg de afspraak gemaakt dat WEL de gelegenheid krijgt het nieuwe systeem te operationaliseren. Bedoeling is om snel in 2007 te evalueren.

Stand van zaken:
→ Eind oktober '06:
zie 'hoe verder'. Is een onderwerp voor afspraken vanaf 2007

Afspraak 11 : huursubsidiebeleid

Trekker:
WEL

Wanneer gereed:
Ieder half jaar, vanaf 1 oktober 2005, evaluatie

Gestart:
Nee

Reden vertraging:
Geen prioriteit

Hoe verder:
Aan WEL is gevraagd om 1 december 2006 en vanaf die datum steeds ieder half jaar op basis van de bij haar en de gemeente bekende informatie kort verslag te doen.

Stand van zaken:
→ Eind oktober '06:
WEL heeft mondeling toegezegd dit punt op te pakken. Uiterlijk half november '06 ligt de informatie bij de gemeente.

Afspraak 12 : inventarisatie knelpunten (en mogelijke oplossingen) WVG

Trekker:
Gemeente + WEL

Wanneer gereed:
Voor 1 juli 2006 inventarisatie gereed

Gestart:
Nee

Reden vertraging:
Geen prioriteit aan toegekend door afdeling SOZA (verantwoordelijk voor uitvoering WVG)

Hoe verder:
SOZA treedt in overleg met WEL. Wat de gemeente betreft zijn er geen knelpunten. Als WEL er ook zo over denkt wordt deze afspraak afgevinkt. Is het anders dan is het aan gemeente en WEL om voor 1 januari 2007 met (een voorstel gericht op) oplossingen te komen.

Stand van zaken:
Eind oktober '06:
Tijdens het overleg tussen afdeling SOZA en WEL op 23 oktober 2006 is vastgesteld dat beide partijen geen knelpunten ervaren of kunnen benoemen.
Wel is er met het oog op de WMO de behoefte om na te gaan wat de rol van WEL zou kunnen (moeten?) zijn. Dit onderwerp krijgt een plek in de afspraken vanaf 2007.

Afspraak 15 : speeltuin Hoge Neerstraat

Trekker:

Gemeente + WEL

Wanneer gereed:

Afspraak heeft betrekking op bijdragen voor 2005 en 2006

WEL heeft voorkeur uitgesproken om te gaan werken met buurtaandeelhouderschap. Het hoe en wat moet nog worden uitgewerkt.

Gestart:

Ja, afspraak over bijdragen is nagekomen. WEL denkt nog na over buurtaandeelhouderschap.

Reden vertraging:

Niet van toepassing.

Hoe verder:

Gesprekken over periode 2007 en verder worden in oktober '06 opgestart. Intentie van gemeente en WEL is om samen door te gaan. Met wijkverenigingen wordt nog gesproken over hun rol en bijdragen.

Stand van zaken:

→ Eind oktober '06:

zie 'hoe verder'.

Dit onderwerp heeft inmiddels een plek gekregen op de lijst van onderwerpen waarover vanaf 2007 in ieder geval financiële afspraken moeten worden gemaakt.

Gemeente en WEL blijven in dat kader (onder)zoeken of andere partijen bereid zijn een bijdrage te leveren.

Afspraak 17 : Politie keurmerk veilig wonen

Trekker:

Gemeente + WEL

Wanneer gereed:

Uiterlijk 1 december 2005 leggen partijen vast voor welke projecten zij vanaf 2006 toewerken naar het verkrijgen van het PKVW.

Gestart:

Nee

Reden vertraging:

Geen prioriteit aan gegeven.

Hoe verder:

Het komt nu aan op afstemming van geplande werkzaamheden. Zie ook afspraak 23. Gemeente stelt naw medio november '06 de planning van grotere werkzaamheden vast. Die planning wordt zsm ter kennisname gebracht van WEL om voor uiterlijk 1 januari 2007 verdere afspraken over o.a. projecten PKVW te maken.

Stand van zaken:

→ Eind oktober '06:

bij de gemeente wordt de laatste hand gelegd aan een (meerjaren)planning. WEL is gevraagd na te denken over plannen die zij 'onder PKVW' wil brengen.

Verdere afstemming moet voor eind 2006 nog plaats vinden. Het onderwerp staat ook op de lijst voor afspraken vanaf 2007.

Afspraak 20 : regionalisering

Trekker:

Gemeente + WEL

Wanneer gereed:

Voor 1 maart 2006 lokale acties benoemen en (zo nodig) ontwikkelen om belanghebbenden te informeren over het (verkrijgen van draagvlak voor) regionalisering van de woonruimteverdeling.

Gestart:

Ja, maar slechts beperkt als onderdeel van besluitvorming over het nieuwe systeem dat in 2006 operationeel is geworden.

Reden vertraging:

Dit onderwerp maakt regionaal nog geen vorderingen.

Hoe verder:

Het onderwerp staat al geruime tijd op de agenda van de portefeuillehouders wonen van de stedelijke regio. Eind 2006 wordt daar besloten of er verdere actie op wordt ondernomen. De gemeenten die deel uitmaken van het regiobureau Breda hebben opdracht gegeven uiterlijk in april 2007 een themabijeenkomst te organiseren die de basis moet zijn voor het vastleggen van de verhouding tussen gemeenten en corporaties.

Stand van zaken:

→ Eind oktober '06:

tenzij het past in de wederzijdse verwachtingen over nieuwe afspraken geen lokale actie in afwachting van acties die regionaal worden voorbereid.

Afspraak 21 : communicatie en participatie

Trekker:

Gemeente + WEL

Wanneer gereed:

Uiterlijk 1 mei 2006 werken gemeente en WEL een gezamenlijke notitie uit waarin zij, zover mogelijk, een gezamenlijke koers bepalen voor wat betreft de communicatie en participatie op het terrein van het wonen

Gestart:

Nee

Reden vertraging:

Geen prioriteit. Voor partijen ook niet duidelijk 'wie, wat enz.'

Hoe verder:

Dit is een onderwerp dat primair gekoppeld moet worden aan het traject van vaststelling van de woonvisie. In eerste instantie houdt de gemeente zich hiermee bezig. Er ligt een koppeling met de het onderwerp 'burgerparticipatie'.

Stand van zaken:

Medio oktober '06: loopt mee in traject woonvisie

Afspraak 24 : uitwisseling informatie

Trekker:

Gemeente + WEL

Wanneer gereed:

Start overleg uiterlijk 1 oktober 2005, voor 1 mei 2006 vaststellen welke informatiebehoefte er bestaan.

Gestart:

Niet officieel. Er wordt wel op verschillende niveaus (beleidsmatig, projecten) informatie uitgewisseld.

Reden vertraging:

Geen prioriteit.

Hoe verder:

Voorstel is om dit onderwerp 'over te hevelen' naar en te koppelen aan de nieuwe afspraken.

Stand van zaken:

Medio oktober '06: geen actie.

Opgaven geformuleerd in 2005	Prestaties geleverd in 2005	Onze verklaring voor de afwijking
<p>Zorgdragen voor voldoende financieel bereikbare woningen.</p> <p>Opgave:</p> <p>Huurprijsbeleid:</p> <ul style="list-style-type: none"> garantie dat steeds méér woningen een huurprijs hebben onder de aftoppingsgrens / bereikbaar zijn, dan de omvang van de primaire doelgroep; Minimaal 75 % van de voorraad van WEL (3.150 woningen) dient bereikbaar te zijn voor de primaire doelgroep meerjarenafpraak gemaakt met de Huurderbelangenvereniging; <p>Nieuwbouw</p> <ul style="list-style-type: none"> Bouw en oplevering: 165 Aankopen 8 Verkoop eengezinswoningen: 35 Sloop 4 <p>Totaal aantal toevoegingen: 132 woningen</p> <p>Sloop:</p> <ul style="list-style-type: none"> 4 Daalbouwwoningen; <p>Verkoop:</p> <ul style="list-style-type: none"> van de winst uit de verkoop van bestaande huurwoningen, dienen de onrendabele toppen van drie nieuwbouwhuurwoningen gedekt te worden; het realiseren van een betere afstemming van de voorraad op de vraag, door verkoop van eengezinswoningen en het bouwen van woningen voor senioren en jongeren; 	<ul style="list-style-type: none"> Nieuwbouw gerealiseerd: <ul style="list-style-type: none"> 72 appartementen Torenpad; 4 patiowoningen Helblokstraat; 84 appartementen Kloostergaard; 91 appartementen het Anbarg; Nieuwbouw in uitvoering: <ul style="list-style-type: none"> 11 stadswoningen Spoorlaan; 14 wooneenheden Amarant Spoorlaan; 22 woningen Schoenmakershoek; 14 koopwoningen Schoenmakershoek; 18 goedkope koopwoningen voor jongeren (KoopGoedKoop) Nieuwbouw in voorbereiding: <ul style="list-style-type: none"> 40 appartementen Valpoort; 17 appartementen Stationsstraat; <u>Combi</u>project Schoenmakershoek: <ul style="list-style-type: none"> 117 appartementen sociale huur; 21 luxe appartementen; 18 verpleeghuisplaatsen; 2 TOP-kamers; 15 koopappartementen; Sporthal, Brede School, sociaal-cultureel activiteitencentrum; 13 dure koopwoningen Schoenmakershoek <u>Elisabethpark:</u> <ul style="list-style-type: none"> 16 koopwoningen; 26 huurappartementen; 69 luxe huurappartementen; <u>Margrietlaan:</u> <ul style="list-style-type: none"> 27 seniorenappartementen; 1 meerlaagse woning een bijzondere doelgroep; <u>Lumenstaete:</u> <ul style="list-style-type: none"> 17 luxe huurappartementen; 39 huurappartementen; 9 grondgebonden woningen; 900 m2 commerciële ruimte; <u>Kloostercomplex 't Withof:</u> <ul style="list-style-type: none"> Woonvoorziening voor lichamenlijk beperkte kinderen (voormalig ketelhuis); <u>Helblokstraat 9:</u> <ul style="list-style-type: none"> Verbouwing tot 7 wooneenheden voor personen met een licht verstandelijke beperking; <u>Roosendaalseweg 88:</u> <ul style="list-style-type: none"> Verbouwing tot woonvoorziening voor 8 kinderen met een licht verstandelijke beperking; <u>Akkerweg 9:</u> 	

<p>KoopGoedKoop:</p> <ul style="list-style-type: none"> product om goedkope koopwoningen in de markt te kunnen zetten; 	<ul style="list-style-type: none"> Nieuw woongebouw met appartementen voor 10 verstandelijk beperkte jongeren; - <u>Geerkade:</u> <ul style="list-style-type: none"> 380m2 commerciële ruimte; 7 appartementen; - <u>Overige projecten:</u> <ul style="list-style-type: none"> Herstructurering locatie "Bandencentrum Van Oers"; aantal huurappartementen nog onbekend; Herstructurering locatie Logeershuis Kerkstraat / Onder de Torens; aantal nog onbekend; Herstructurering / renovatie pand Korte Brugstraat 40; woonvoorziening bijzondere doelgroep; aantal nog onbekend. • Gesloopt: 4 Daalbouwwoningen • Verkopen: 42 • Aankopen: Kloostercomplex 't Withof, Zevenbergseweg 30, Roosendaalseweg 88; • Huurprijsbeleid: 97,5 % bereikbaar (4.006 woningen 1-07- 2005) • Gemiddelde huurverhoging: bedroeg op basis van de afspraken met de HBV in 2005: 1,6 % 	
<p>Kwaliteit van woonegelegenheden.</p> <p>Opgave:</p> <p>Groot Onderhoud</p> <ul style="list-style-type: none"> (groot) onderhoud aan 33 (2005) en 15 (2006) woningen in wijk de Baai met een totale investering van € 1.419.000,-- (€ 645.000,-- in 2006); planmatig onderhoud en dagelijks onderhoud (technische onderhoudsbegroting) <p>Herstructurering</p> <ul style="list-style-type: none"> Daalbouwlocatie: sloop van resterende 4 zogenaamde Daalbouwwoningen en realiseren van vervangende nieuwbouw in de vorm van: 	<ul style="list-style-type: none"> • Groot onderhoud aan 33 woningen Baai uitgevoerd. • Diverse planmatige onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd waaronder renovatie trappenhuisen van appartementencomplexen aan Patrijs en Roerdomp; • vervangen van hemelwaterafvoeren en goten bij de woningen aan het Vincent van Goghplein; • vervangen van dakramen bij woningen aan de IJzerenpot, Stationsstraat, Trompetlaan, Beiaard en Vedelring, waarbij bij 10 senioren woningen de dakramen elektrisch bedienbaar gemaakt zijn; • van 55 bergingen in de Tubahof-Cellostraat-Orgelhof zijn de onderdorpels van de bergingkozijnen vervangen door holonite onderdorpels. Tevens zijn de boeidelen van de woningen aan de Tubahof-Cellostraat-Orgelhof-Klaroenring bekleed met trespas zodat het schilderwerk van deze windveren niet meer uitgevoerd hoeft te worden; • opknappen van de garages aan het 	

<ul style="list-style-type: none"> ○ 17 huurappartementen; ○ 4 patiowoningen; ○ 14 appartementen voor klanten met een verstandelijke beperking; 	<ul style="list-style-type: none"> • Marijkeplein; • de galerijvloeren en de trappenhuizen van appartementencomplexen aan Roosendaalseweg, Dreef, Wissel, Jozefhof, Withofstraat zijn voorzien van een antislip-laag; • vervangen van de zinken bakgoten van de woningen aan Rodenbachstraat, Ruusbroeckstraat en Rode Poort en het bekleden van de houten bakgoten met trespa. • Klachtenonderhoud: 6241 reparatieverzoeken van gemiddeld € 229,40 • Mutatieonderhoud: 379 mutaties (in overleg met de klant), inclusief 42 koopwoningen; gemiddelde kosten € 2.310,-- • Vervanging C.V. ketels: 88 • Vervanging Mechanische ventilatie: 54 • Schilderwerk: 730 woningen geschilderd • Liftinstallaties: alle liften getoetst aan het nieuwe Warenwetbesluit. • Legionellabeheer: legionellabeheerplan kinderdagverblijven in werking getreden. • Risico-inventarisatie daken: RI&E en plan van aanpak opgesteld voor de risicovolle daken. Werkzaamheden lopen en worden medio 2006 opgeleverd. 	
<p>Leefbaarheid in de buurten en wijken.</p> <p>Opgave:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Medewerking verlenen aan het opstellen van een gemeentelijke Woonvisie; • medewerking verlenen aan het opstellen van het "Masterplan, visie op wijkontwikkeling"; • kleinschalige leefbaarheidprojecten (achterpaden- / schuttingenprojecten) ter verbetering van de sociale cohesie in de wijk Grauwe Polder en ter beperking van gevoelens van onveiligheid en voorkomen van verval; • instandhouding speeltuin Hoge Neerstraat als 	<ul style="list-style-type: none"> • deelname aan gemeentelijke werkgroep "Masterplan", oplevering plan medio 2006; • deelgenomen aan interviews en werksessies in het kader van de opstelling van de gemeentelijke Woonvisie; • twee pilots verbetering achterpaden uitgevoerd in de wijk Grauwe Polder; • samenwerkingsovereenkomst gesloten met gemeente betreffende het verbeteren van achterpaden in de wijk Grauwe Polder in vervolg op de uitgevoerde pilots "Veilig achterom" Hierin is een bijdrage toegezegd van € 22.500,00 (2005) en WEL en gemeente stellen ieder in 2006 een bedrag van € 110.500,00 beschikbaar. Het eerste project, waarvan de kosten ten laste komen van het bovengenoemde, heeft betrekking op de achterpaden gelegen aan de Orgelhof 36 tot en met 74, Cellostraat 3 t/m 9, Klaroenring 4 t/m 42 en Tubahof 1 t/m 53. Met de uitvoering is gestart. • bijdrage in de vervangingsinvesteringen 	<p><u>Buurtaandeelhouder schap speeltuin Hoge Neerstraat</u> Opzet buurtaandeelhouder schap voor de speeltuin Hoge Neerstraat is niet opgepakt omdat er nog geen verzoek / initiatief hiertoe genomen is door de gemeente.</p> <p><u>Opstellen milieubeleidsplan:</u> Niet opgepakt vanwege andere prioriteitstelling.</p>

<p>bovenwijkse voorziening en het leveren van een bijdrage aan het opzetten van buurtaandeelhouderschap;</p> <ul style="list-style-type: none"> • ter uitvoering van het Integraal Veiligheidsplan, in bestaande en nieuwe wijken actief blijven met het onder politiekeurmerk brengen van woningen en woonomgeving; • opstellen van een beleidskader voor investeringen in leefbaarheid; • bijdrage toegezegd in de kosten van uitvoering plan Speel en Groen; • opstellen milieubeleidsplan; 	<p>voor 2005 en 2006 in de speeltuin Hoge Neerstraat toegezegd tot een maximaal bedrag van € 16.668,--;</p> <ul style="list-style-type: none"> • in 2005 is door WEL een beleidskader opgesteld aan de hand waarvan investeringen in leefbaarheid worden getoetst en hiervoor is een budget van € 50.000,-- gereserveerd; • hennepkwekerijen met een bedrijfsmatig karakter worden in samenwerking met politie en Essent opgerold en vervolgens wordt de huur beëindigd; In 2005 betrof het 5 woningen, waarvan de huurder na een gesprek, zelf besloot om de huur op te zeggen; • 4 woonconsulenten en 2 sociaal huismeesters houden dagelijks contact met bewoners, houden toezicht, verlenen hand- en spandiensten en spreken bewoners daar waar nodig aan; 	
<p>Huisvesten van de doelgroep, in het bijzonder aandacht voor de combinatie van Wonen en Zorg: tot stand brengen van huisvesting voor ouderen, gehandicapten en personen die zorg en begeleiding behoeven en jongeren.</p> <p>Opgave:</p> <ul style="list-style-type: none"> • uitvoering geven aan de samenwerkingsovereenkomst met Avoord Zorg & Wonen door drie nieuwe (woonzorg)complexen te realiseren ter vervanging van het bestaande verzorgings- en verpleeghuis aan de Bernhardlaan; • bijdrage aan de uitvoering van een aantal aanbevelingen uit het rapport Etten-Leur Ouderenproof van de Seniorenraad door o.a. medewerking te verlenen aan het project "Blijvend thuis in eigen huis" • het inlopen van het tekort aan seniorenwoningen waarin 	<ul style="list-style-type: none"> • <u>WVG-aanpassingen:</u> <ul style="list-style-type: none"> ○ Laatste fase uitgevoerd van het project om alle hoofdtoegangen van de seniorencomplexen te voorzien van automatische deuropeners; ○ Diverse individuele aanpassingen uitgevoerd op verzoek van de klant; • <u>Levering gemaksdiensten:</u> <ul style="list-style-type: none"> ○ samenwerking gezocht met @ease / Thuiszorg West-Brabant en Stichting De Markenlanden voor levering gemaksdiensten aan te realiseren luxe appartementencomplexen in Elisabethspark; • <u>Sociale alarmering:</u> <ul style="list-style-type: none"> ○ Ter uitvoering van de samenwerkingsovereenkomst met de gemeente en Stichting De Markenlanden is bij de nieuw opgeleverde seniorenappartementen standaard een alarmeringstoestel t.b.v. sociale alarmering aangebracht; ○ Evaluatie van de overeenkomst opgestart om te komen tot verdere verbetering van de samenwerking; • <u>Samenwerkingsovereenkomst met Avoord Zorg & Wonen:</u> <ul style="list-style-type: none"> ○ Twee (Kloostergaard en Anbarg) complexen opgeleverd van de 	<p><u>Huisvesting Statushouders:</u> Het aantal aangeboden woningen (2) ten behoeve van de huisvesting van statushouders wijkt af van de opgave / afspraak (5) omdat er geen kandidaten werden voorgedragen;</p>

<p>zonodig zorg verleend kan worden;</p> <ul style="list-style-type: none"> • alle nieuwbouw seniorenwoningen standaard voorzien van een toestel voor sociale alarmering; • onder regie van de gemeente mede invulling geven aan de in de Structuurvisie Plus opgenomen woonzorgzones met zorgkruispunten; • voorzien in de behoefte aan 190 plaatsen voor de huisvesting van "Bijzondere Doelgroepen" (verstandelijk en / of lichamelijk beperkten en mensen met een psychische problematiek) door minimaal één bijzondere nieuwe woonvoorziening op te nemen in het nieuwbouwprogramma; • aanbieden van 5 woningen voor de huisvesting van statushouders; • realiseren van 18 goedkope koopwoningen voor jongeren tussen 18 en 30 jaar; • binnen 6 maanden huisvesten van klanten met een medische urgentie (verhuisindicatie) in het kader van de WVG; • beschikbaar stellen minimaal 13 eengezinswoningen aan maatschappelijke organisaties (GGZ, Vrouwenopvang, Maatschappelijke Opvang etc.); 	<p>drie ter vervanging van het bestaande verzorgings- en verpleeghuis;</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ De nieuwe wooncomplexen vormen de kern van de, onder regie van de gemeente, te ontwikkelen woonzorgzones; • <u>Samenwerking met maatschappelijke instellingen:</u> <ul style="list-style-type: none"> ○ In 2002 is een convenant getekend met GGZ regio Breda, Stichting Maatschappelijke Opvang Breda e.o. Stichting De Zuidwester met als doel het gezamenlijk realiseren van huisvestingsprojecten; ○ Beleidskader "Huisvesting Bijzondere Doelgroepen" vastgesteld, waaronder wordt verstaan klanten met een bijzondere woonvraag op basis van specifieke zorg- of welzijnsbehoeften (verstandelijk en/of lichamelijk beperkten en mensen met een psychische problematiek); • <u>Samenwerking M.E.E. / klantengroep in appartementencomplex Torenpad:</u> <ul style="list-style-type: none"> ○ Appartementen en een gemeenschappelijke ruimte voor 8 verstandelijk beperkte jongvolwassenen / ouderstichting Top 8 op de bovenste etage; • <u>Samenwerking met GGZ in appartementencomplex Torenpad:</u> <ul style="list-style-type: none"> ○ Op deze zelfde etage in het appartementencomplex Torenpad hebben tevens 6 cliënten van GGZ een begeleid wonen voorziening gevonden. 2 appartementen zijn geschikt om zelfstandig bewoond te worden. 4 appartementen zijn bedoeld voor gezamenlijke bewoning. Zij beschikken naast de privé-ruimte ook over een gemeenschappelijke woonkamer en keuken. • <u>Samenwerking met de Stichting Woonvorm Breda in het appartementencomplex Valpoort:</u> <ul style="list-style-type: none"> ○ In het nog te bouwen appartementencomplex Valpoort komen verspreid door het complex 10 appartementen beschikbaar voor lichamelijk beperkte cliënten van de Stichting Woonvorm Breda; • <u>Samenwerking met Stichting Amarant</u> 	
--	---	--

	<p><u>op de 'Daalbouwlocatie':</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Hier wordt een gebouw met 14 appartementen en algemene ruimten gerealiseerd voor cliënten van Amarant, een organisatie die zorg en begeleiding biedt aan mensen met een verstandelijke beperking; <ul style="list-style-type: none"> • <u>Samen met Amarant op het terrein van het Withofcomplex:</u> <ul style="list-style-type: none"> ○ Op termijn wordt hier nieuwbouw gerealiseerd voor in ieder geval 5 meervoudige gehandicapte kinderen van ouderinitiatief BijZonder in combinatie met 3 appartementen voor verstandelijk beperkte cliënten van Amarant. In de huidige bebouwing van het Withofcomplex is voorlopig een tijdelijke huisvesting gerealiseerd. • <u>Samen met Stichting Prisma in de Helblokstraat, Roosendaalseweg en Margrietlaan:</u> <ul style="list-style-type: none"> ○ De woning Helblokstraat 9 is door Woonstichting Etten-Leur aangekocht. In overleg met zorgverlener Prisma wordt hier een nieuwbouwwoning gerealiseerd voor 6 meervoudig gehandicapte kinderen; ○ Ook de woning Roosendaalseweg 88 hebben wij aangekocht ten behoeve van Prisma. Dit pand wordt omgebouwd tot een huisvesting voor 8 jongeren met een verstandelijke beperking; ○ Nieuwbouw locatie Margrietlaan (Blok F). In dit nog te bouwen appartementencomplex wordt een grondgebonden woning gereserveerd voor 3 cliënten van Prisma; • <u>Samen met Stichting Woonzorg Etten-Leur in de Akkerweg/Klaverweide:</u> <ul style="list-style-type: none"> ○ Op het terrein van het voormalige 'Centrum voor buitenlanders' realiseren we een kleinschalige woonvoorziening voor 10 verstandelijke beperkte jongvolwassenen. Dit is een initiatief van de ouderstichting Woonzorg Etten-Leur in samenwerking met Amarant; • <u>Overige woningen ten behoeve van maatschappelijke instellingen:</u> 	
--	---	--

	<ul style="list-style-type: none"> ○ Er zijn 3 eengezinswoningen verhuurd aan klanten van zorgverleners. Te weten GGZ, Stichting Zuidwester en Stichting Maatschappelijke Opvang; • <u>Huisvesting Statushouders:</u> <ul style="list-style-type: none"> ○ 2 woningen zijn aangeboden aan statushouders • <u>Huisvesting vrouwen uit opvangtehuizen:</u> <ul style="list-style-type: none"> ○ 5 woningen zijn aangeboden aan klanten uit de vrouwenopvang; • <u>Huisvesting medisch urgenten:</u> <ul style="list-style-type: none"> ○ 6 aangepaste woningen zijn aangeboden aan klanten met een medische urgentie; • • 	
<p>Overleg met huurders en dienstverlening aan huurders.</p> <p>Opgave:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Op basis van de met de HBV gesloten samenwerkings-overeenkomst, vindt er structureel overleg plaats over zaken van beheer en beleid; • alle seniorencomplexen hebben een bewonerscommissie waar regelmatig overleg mee wordt gevoerd; • uit het onder de klanten gehouden woonwaardingsonderzoek bleek een behoefte aan meer informatie over het woonruimteverdelings-systeem, voornamelijk meer informatie over vrijkomende woningen en wachttijden; • klanten wensen meer informatie inspraak bij het opstellen en uitvoeren van (groot) onderhoudsplannen; • doelstelling om 400 interactieve woonwensenwijzers ingevuld te hebben in 2005; 	<ul style="list-style-type: none"> • Huursubsidie Informatie Punt (H.I.P.) Door extra medewerkers in te zetten en uitgebreide publiciteit is de overgang van huursubsidie (VROM) naar huurtoeslag (Belastingdienst) soepel verlopen voor de klanten; Hierdoor waren alle klanten in de gelegenheid om tijdig de aanvraag voor huurtoeslag op te sturen; • Er is een nieuw model ontwikkeld voor het aanbieden van woningen. Dit model is onlangs ingevoerd en biedt naar verwachting, de klant meer informatie over beschikbare woningen en wachttijden; • WEL neemt deel aan Woonquest B.V. Dit maakt het voor klanten mogelijk om, online, de woonwensenwijzer in te vullen die inzicht geeft in de factoren die van invloed zijn op de woonbeleving en woonwensen. Zij ontvangen na het invullen een persoonlijke woonrapportage, dit is een handig hulpmiddel bij het zoeken naar een geschikte woning; WEL krijgt hiermee tevens inzicht in de woonwensen en kan aan de hand hiervan nieuwe woningen ontwikkelen, woningen en woonomgevingen aanpassen en nieuwe diensten aanbieden. De doelstelling voor 2005 is gehaald (400 ingevulde woonwensenwijzers); • Bij de voorbereiding van het onderhoudplan voor de 33 woningen in de Baai zijn door middel van huisbezoeken, de wensen van de huurders geïnventariseerd. Deze worden betrokken bij de uitwerking van het onderhoudsplan; • Bij de uitvoering van planmatig 	<p><u>Protocol woonoverlast:</u> Door zwangerschapsverlof van een medewerkster niet afgerond.</p> <p><u>Professionaliseren VvE-beheer:</u> Businessplan gemaakt. Uitvoering loopt maar is nog niet afgerond.</p> <p><u>Kwaliteitsproject automatisering onderhoudsketen:</u> Niet gestart in afwachting van ICT-ontwikkelingen.</p> <p><u>Klantwaarderingssysteem ontwikkelen:</u> Niet gestart vanwege andere prioriteiten.</p>

<ul style="list-style-type: none"> • behalen KWH-label in 2006; • kwaliteitsproject verbetering telefonische bereikbaarheid; • samenwerkingsovereenkomst gesloten met de Stichting Maatschappelijke Opvang Breda voor het leveren van preventieve woonbegeleiding indien nodig; • professionaliseren VvE-beheer; • protocol woonoverlast opstellen; • benutten kansen energiemarkt; • kwaliteitsproject automatisering onderhoudsketen; • Klantwaarderingssysteem ontwikkelen; • Introductie HuurComfort-module "Verzilverd Wonen"; 	<p>schilderwerk aan de woning werd de huurder kleurkeuzes aangeboden;</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bij de oplevering van nieuwbouwprojecten wordt gebruikelijk de toekomstige bewoner een keuze geboden in de afwerking van de woning, bijvoorbeeld door keukenopties aan te bieden, zoals bij de laatst opgeleverde 4 patiowoningen aan de Helblokstraat; • Elk kwartaal wordt er een bewonersblad "WoonWEL" uitgegeven; • Voor 7 verenigingen van eigenaren (V.v.E) werd in 2005 de administratie verzorgd. Het gaat hierbij om totaal 150 appartementen; • Prestatieafspraken 2006 is "het behalen van het KWH-label. Dit project loopt; • Telefonische Bereikbaarheid getest in het voorjaar en verbeterafspraken gemaakt en -acties opgepakt; • Drie klanten hebben preventieve woonbegeleiding gekregen; • Deelname EU-project Reshape (ontwikkelen energielabel); • HuurComfort-module "Verzilverd Wonen" is in ontwikkeling; naam moet nog aangepast worden waarna definitieve introductie zal geschieden; 	
<p>Zorgdragen voor de continuïteit van de organisatie door financieel beleid.</p> <p>Opgave:</p> <ul style="list-style-type: none"> • het resultaat van de gewone jaarlijkse exploitatie dient minimaal € 0,-- te zijn; • alle incassowerkzaamheden centraal vanuit Incassobeheer; • verbeteren facturenstroom en urenadministratie; • verlaging huurachterstanden met 5% ten opzichte van 2004; • Actief contact bevorderen bij afwijkend betalingsgedrag 50% bereikt; • AO/IC volledig uitgewerkt; • Intern controleplan operationeel op de 	<ul style="list-style-type: none"> • Gezuiverd van verkopen en onrendabele investeringen komt de gewone bedrijfsuitoefening voor 2005 uit op een positief resultaat van ruim € 500.000,--. • de taken zijn intern overgedragen aan Incassobeheer waardoor een strakkere bewaking van de debiteuren is gerealiseerd; • de herinrichting van de bedrijfsadministratie op basis van markttechnische complexen is gerealiseerd in 2005 zodat verfijning in de bedrijfswaardeberekening mogelijk is geworden; • de servicekosten zijn zoals voorgenomen afgerekend voor 1 juli; • het verbeteren van de facturenstroom heeft zich beperkt tot het maken van betere afspraken met de afdeling Wonen & Service; • de samenwerking tussen Incassobeheer en de afdeling Wonen & Service is goed waardoor actief contact naar klanten met afwijkend betalingsgedrag wordt bevorderd; • de verlaging van de huurachterstanden met 5 % is niet gerealiseerd; • de AO/IC is niet geheel afgerond in 2005 en daarom doorgeschoven naar 2006; • er zijn voorbereidende werkzaamheden 	<p><u>Efficiency in de facturenstroom:</u> Deze is nog niet mogelijk gebleken. Digitalisering wordt verder onderzocht.</p> <p><u>Verlaging huurachterstand met 5 %:</u> Door koopkrachtvermindering / economie is een kleine stijging ontstaan.</p> <p><u>AO/IC volledig uitgewerkt:</u> Door vertrek van een medewerker was het niet mogelijk dit volledig af te ronden in 2005.</p> <p><u>Intern controleplan:</u> Door vertrek medewerker nog niet operationeel.</p>

<p>AO/IC;</p> <ul style="list-style-type: none"> • beleidsnotitie Post- en Archief; • sponsorbeleid opstellen; • besparing op mutatiekosten vergroten; • inbedding BV's in organisatorische en administratieve processen; • vervanging primair informatiesysteem; 	<p>uitgevoerd om te komen tot een nieuw beleid ten aanzien van de (digitale) postverwerking en archivering;</p> <ul style="list-style-type: none"> • sponsorbeleid vastgesteld; • administraties zijn ingericht op (diensten) B.V. 's; 	<p><u>Besparing op mutatiekosten:</u> Actiepunten zijn helder. Uitvoering in 2006.</p> <p><u>Vervanging primair informatiesysteem:</u> Niet uitgevoerd in afwachting van ICT-ontwikkelingen.</p>
--	--	--

3^e Voortgangsrapportage prestatieafspraken (2^e concept mei 2010)

Inleiding

De vorige uitgebreide voortgangsrapportage is van april 2009. Nadien is alleen nog in augustus 2009 kort de 'peilstok erin gestoken'.

Dat betekent zeker niet dat er het afgelopen jaar niets is gebeurd. Integendeel zelfs. Er is hard gewerkt aan plannen voor nieuwbouw. Er is geïnvesteerd in bestaande woningen, maatschappelijke voorzieningen en betrokkenheid van bewoners. Voor concrete resultaten zie de bijlagen bij deze rapportage. WEL en gemeente zijn trots op bereikte resultaten. Dat dragen we ook graag uit. Via eigen media, maar ook via 'onze' leefbaarheidskrant.

We zien nog volop kansen voor de komende jaren. Daar willen we ook serieus werk van maken. Door (voorwaarden te scheppen om) woningen te bouwen voor diverse doelgroepen, de bestaande woningvoorraad optimaal en duurzaam in te zetten, met wijkbewoners en -partners plannen op te stellen en uit te voeren.

We stellen wel vast dat sinds 2008 nogal wat is gebeurd. De (na)schokken veroorzaakt door problemen op de financiële markten zijn nog voelbaar. Zowel WEL als gemeente merken hier iets van. De gemeente moet de komende jaren fors bezuinigen. WEL overweegt haar investeringen, inclusief het eerder uitgebracht bod aan de gemeenschap van Etten-Leur. Wat dit allemaal betekent willen we bestuurlijk medio 2010 in goed overleg vastleggen. Dan zal ook duidelijk zijn hoe het college de speerpunten van het nieuwe raadsprogramma heeft vertaald.

We zijn ons er op voorhand van bewust dat we keuzen moeten maken. Deze keuzen zullen ongetwijfeld gevolgen hebben voor de afspraken(kaders) tot 2015. Belangrijk is dat we vertrouwen in elkaar hebben. We zijn ook bereid om te kijken naar de samenwerking met andere partijen. In die zin is de samenwerking tussen WEL en Surplus een belangrijke graadmeter.

Wat doen we in 2010

Voor 2010 ligt het accent op de afspraken waar we concreet resultaat van verwachten. Het bijgevoegde overzicht geeft een actueel beeld (mei 2010) van gemaakte afspraken. Daarbij is ten opzichte van eerdere stukken een iets andere 'layout' gebruikt. Bedoeling is vooral scherp te maken wat we in 2010 willen gaan doen respectievelijk bereikt willen hebben. Zodra bestuurlijk het licht op groen wordt gezet gaan we dit dus ook doen en waarmaken! Waar het mogelijk en nu ook logisch is zijn voor 2011 en volgende jaren acties en te bereiken resultaten benoemd.

De projectgroep zal uiterlijk in oktober 2010 de volgende voortgangsrapportage opstellen en aanbieden voor bestuurlijke vaststelling. In die rapportage zal op basis van de stand van zaken nog kritischer gekeken worden naar 'nut en noodzaak' van diverse afspraken. Daarbij wordt uitdrukkelijk rekening gehouden met de uitkomsten van het bestuurlijke overleg tussen directie van WEL en het college eind juni 2010. Vertaling hiervan moet leiden tot concrete(re) afspraken respectievelijk aanvullende en nieuwe actiepunten voor 2011.

Overzicht prestatieafspraken vanaf 2010

Afspraak	Trekker(s)	2010	2011 e.v.	Opmerking
Structuurvisie Plus (woningbouwprogramma)	Johan van der Smissen (WEL) en Peter Boekelman (gemeente)	Jaarlijkse herijking vindt plaats in de tweede helft van 2010. Hele SV+ wordt vanaf eind 2010 herzien.	Besluitvorming gemeente over herziene versie van SV+	WEL wordt, via ambtelijk en bestuurlijk overleg, voortdurend geïnformeerd over ontwikkelingen die verband houden met de SV+. Medio 2010 bestuurlijk overleg met SV+, woningbouwprogramma en prestatieafspraken, gerelateerd aan investeringsbod WEL als belangrijkste agendapunten.
Wijkplannen	Rob van Son (WEL) en Peter Boekelman (gemeente)	Etten-Leur Noord (start 1-5-2010) Baai (start 1-7-2010)	Uiterlijk 1 mei 2011 bepalen welke volgende plannen (en volgorde)	WEL en gemeente kiezen opnieuw voor inschakeling van Companen. Opdracht zal eind mei 2010 formeel worden gegeven. Voorbereidingen voor start WOP- en zijn in gang gezet.
Uitwerking woonvisie	Johan van der Smissen (WEL) en Peter Boekelman (gemeente)	Zie woningbouwprogramma tot 2019; programma wordt als onderdeel van herijking structuurvisie plus in 2010 opnieuw tegen het licht gehouden. Rekening houden met feiten en cijfers woonthermometer 2009 respectievelijk voortgangsnotitie woonvisie. Kwalitatief onderzoek seniorenhuisvesting (start 1-5-2010)	Ntb	Gemeente informeert WEL voor zomervakantie 2010 over keuzen/invulling van extra ruimte in het programma. Inzet is onderzoek in eigen beheer (afspraken maken WEL, SR en gemeente) Streven 1-12-2010 actuele gegevens beschikbaar.
Beperken energie- en woonlasten	Charel Wouters (WEL) en Jac Beekers/ Peter Boekelman (gemeente)	WEL neemt deel aan zogeheten 'Interreg-project' Gemeente heeft in navolging van rijk en provincie een subsidieregeling vastgesteld voor eigenaren.		Onderzoek woonlasten staat bij Interreg-project centraal. Rol gemeente?
Planschadeclaims	Projectleider WEL en gemeente	Onderwerp van bestuurlijk overleg medio 2010		Gemeente heeft WEL gemeld af te zien van het maken van een afspraak over dit onderwerp

Leefbaarheidsprojecten	Algemene coördinatie Jos Muijs (WEL) en Theo van Genk (gemeente)	Zie overzicht 2010	Zie overzicht 2011 (wordt voor 1 juli 2011 vastgesteld)	
Politiekeurmerk Veilig Wonen	Anita Monden en John de Vries (WEL) en Ad de Wildt (gemeente)	Geldt standaard voor alle nieuwbouw van WEL en inrichting openbare ruimte door gemeente. Verder heeft WEL contact met politie over een specifiek project bij huurwoningen.	Geldt standaard voor alle nieuwbouw.	Gemeente kijkt in het kader van (sociale) veiligheid naar overhangend groen bij voet- en fietspaden.
Afstemmen onderhoud woningen WEL en openbare ruimte	Charel Wouters (WEL) en Theo van Genk (gemeente)	Afstemming projecten 2010 heeft plaats gevonden.	Ntb	Voor 2011 aandacht voor plan groot onderhoud WEL in Paukeslag.
Aanpak illegaal ingenomen openbaar groen	Consulenten WEL en Theo van Genk (gemeente)	Voor 2010 geen specifieke acties, wel aandachtspunt voor beide partijen.	Ntb	Geen specifieke controle. Koppeling uitwerking WOP-en en reguliere handhaving respectievelijk verhuuractiviteiten.
Tegengaan wateroverlast	Charel Wouters (WEL) en Leen Braam (gemeente)	Zie planning gemeente voor Operatie Water Weg	Idem	Nog afspraak in 2010 over plannen WEL bezit in de Grient.
Kindvriendelijke buurten	Jos Muijs (WEL) en Theo van Genk (gemeente)	In 2010 duidelijk over kansen voor natuurspeeltuin wijk Hooghuis	Ntb	Geen natuurspeeltuin en geen andere plannen dan schrappen.
Ruimte voor groen	Jos Muijs (WEL) en Mieke Alblas (gemeente)	Concreet speelt in 2010 de natuurspeeltuin	Ntb	In 2010 concreter maken. Lukt het niet dan deze afspraak schrappen. Koppeling Groenbeleidsnota en WOP-en.
Onderhoud groen	Charel Wouters (WEL) en Mieke Alblas (gemeente)	In 2010 op basis van evaluatie 2009 bepalen of hier winst voor beide partijen is te behalen.	Ntb	Geen winst dan zsm, maar in ieder geval per 1-1-2011 schrappen.
Opslag bij hoogbouwcomplexen (Het gaat om de afvalcontainers (vaak betonnen afvalboxen) die bovengronds staan en die overlast veroorzaken)	Jos Muijs (WEL) en Jeroen Pimmelaar (gemeente)	WEL betaalt niet mee aan ondergronds brengen, is wel bereid om in 2010 mee te betalen aan het verfraaien van de directe omgevingen van de betonboxen in de Van Rooylaan.	ntb	In 2010 meer duidelijkheid over concrete projecten zoals bedoeld bij het maken van deze afspraak. Geen projecten dan vanaf 2011 schrappen.

omdat bewoners en / of omwonenden naast de boxen allerlei afval dumpen.)				
Schoonmaakacties	Consulenten (WEL) en medewerkers buurtbeheer (gemeente)	Jaarlijkse acties per wijk	Idem	Acties 2010 hebben grotendeels in maart 2010 plaats gevonden. Specifieke actie, o.a. met raadsleden, in de wijken Baai, Etten-Leur Noord en Sanderbanken. WEL sponsort kinderen die bij deze acties betrokken worden.
Speelvoorzieningen	Jos Muijs (WEL) en medewerkers buurtbeheer (gemeente)	Zie overzicht leefbaarheidsinitiatieven en 2010.	Idem 2011	Aanvullende wensen obv WOP-en en/of speelplannen gemeente ter beoordeling aan WEL.
Huisvesting bijzondere doelgroepen		Uiterlijk 1-9-2010 actueel beleidskader gereed	Ntb	In 1 ^e instantie actie gemeente. Koppeling woonvisie. Afstemming WEL. Relatie met programma tot 2019, ontwikkeling woonservicegebieden
Behoeftebepaling maatschappelijke opvang/crisisopvang	Rob van Son (WEL) en Willy Gommeren (gemeente)	Uiterlijk 1 juli 2010 afronden onderzoek en besluitvorming geschikte opvanglocatie in Etten-Leur	Ntb	Relatie Stedelijk Kompas, afspraken o.a. Breda en Oosterhout. Inzet is realiseren van één opvanglocatie. Relatie met accommodatienota.
Woonservicegebieden	Johan van der Smissen (WEL) en Piet Rens/ Peter Boekelman (gemeente)	Uiterlijk 1 december 2010 besluitvorming over vorm en inhoud woonservicegebieden in Etten-Leur	Ntb	Concretisering op basis van de studies die de afgelopen jaren zijn gedaan (ZET, SOAB, Object Vision). In goed overleg met zorgaanbieders en WEL. Relatie met project Spoorzone.
Informatie, advies en ondersteuning dienstverlening	Elly Kerstens (gemeente)	2 ^e helft 2010 bestuursopdracht verbreding loket Elz	Ntb	
Participatie wijkbewoners	Jos Muijs (WEL) en Catharina Hoevenaars (gemeente)	1-6-2010 start project Wijk & Idee 2010; eind 2010 afronding	Ntb	Andere acties vloeien voort uit actiepunten inmiddels vastgestelde WOP-en. Verder relevant is praktische vertaling van het item burgerparticipatie uit het raadsprogramma. Ook relatie met toekomst buurtbeheer/wijkgericht werken.
Vergunningprocedures	Daan van Opstal (WEL) en Jack van Beers (gemeente)	Laatste gesprek is van 20 april 2010, volgende moment in oktober 2010	Ntb	Zie verslag april 2010 voor recent besproken onderwerpen resp. gemaakte (nadere) afspraken

Woningbehoefteonderzoek	Johan van der Smissen/ Kees Konings (WEL) en Peter Boekelman (gemeente)	Geen uitgebreid onderzoek gepland in 2010; wel onderzoek naar kwalitatieve woonwensen senioren (zie woonvisie)	Ntb	In 2009 besloten een dergelijk onderzoek pas te doen als het nodig is, bijvoorbeeld tbv programma De Streek. Wellicht toch in 2010 in regionaal perspectief?
Burgerpeiling	Simon Rijdsijk (gemeente)	Voor 2010 staat peiling over onderwerp 'burgerparticipatie' op het programma. Buurtbeheer maakt daar onderdeel van uit.		WEL wordt geïnformeerd en betrokken. Relatie met afspraak 'participatie wijkbewoners'.
Onderzoek overdracht maatschappelijk vastgoed	Rob van Son/Kees Konings (WEL) en Willy Gommeren (gemeente)	Wensen WEL zijn in de vorm van een inspraakreactie bij gemeente ingediend. Uitgangspunt is eind 2010 besluitvorming gemeente.	Ntb	Koppeling items Structuurvisie Plus, in het bijzonder plannen educatie en accommodatienota. Gemeente informeert WEL via periodiek overleg over voortgang besluitvorming. Tijdens overleg nagaan wat WEL wil en wat mogelijk is.
Experimenten	Johan van der Smissen	Samenwerking WEL en Surplus	N.n.t.	In april 2010 is een workshop gehouden als een soort voorstudie. Aan de hand van de uitkomsten hiervan wordt in juni 2010 een besluit genomen om een experiment te starten om te komen tot een evaluatiemodel van de samenwerking WEL/Surplus.
Communicatie	Kim Bosman (WEL) en Nausikaä van den Merkenhof (gemeente)	Uiterlijk oktober 2010 4 ^e exemplaar Leefbaarheidskrant		

Bijlage 9: Resultaten vragenlijst gemeente Etten-Leur

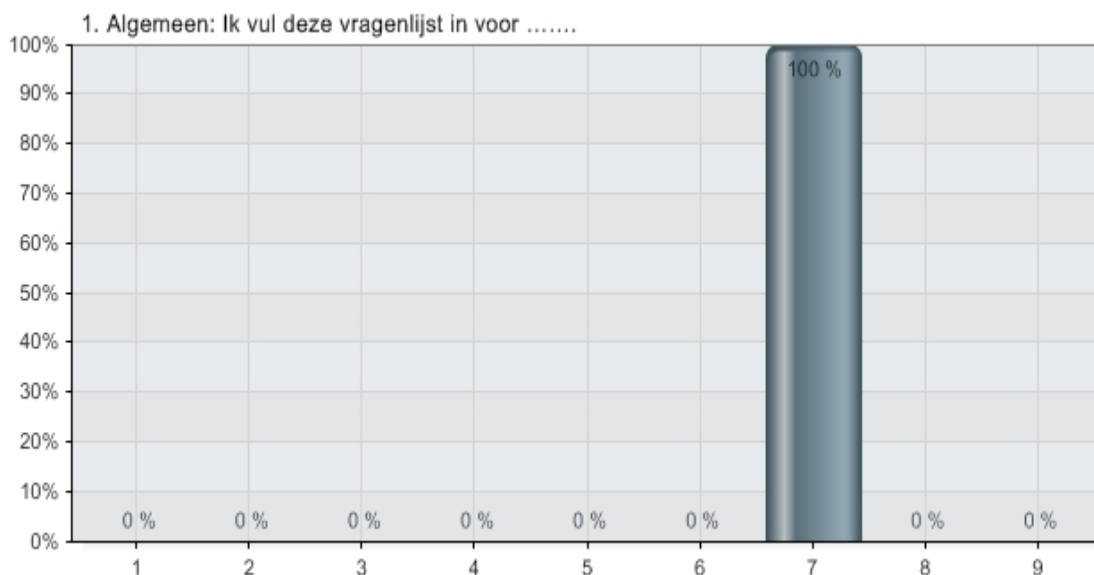
Rekenkamer West-Brabant prestatieafspraken woningcorporaties

Gepubliceerd van 19.02.2010 tot 21.05.2010
11 antwoorden (11 uniek)

Huidig filter: gemeente Etten-Leur totaal

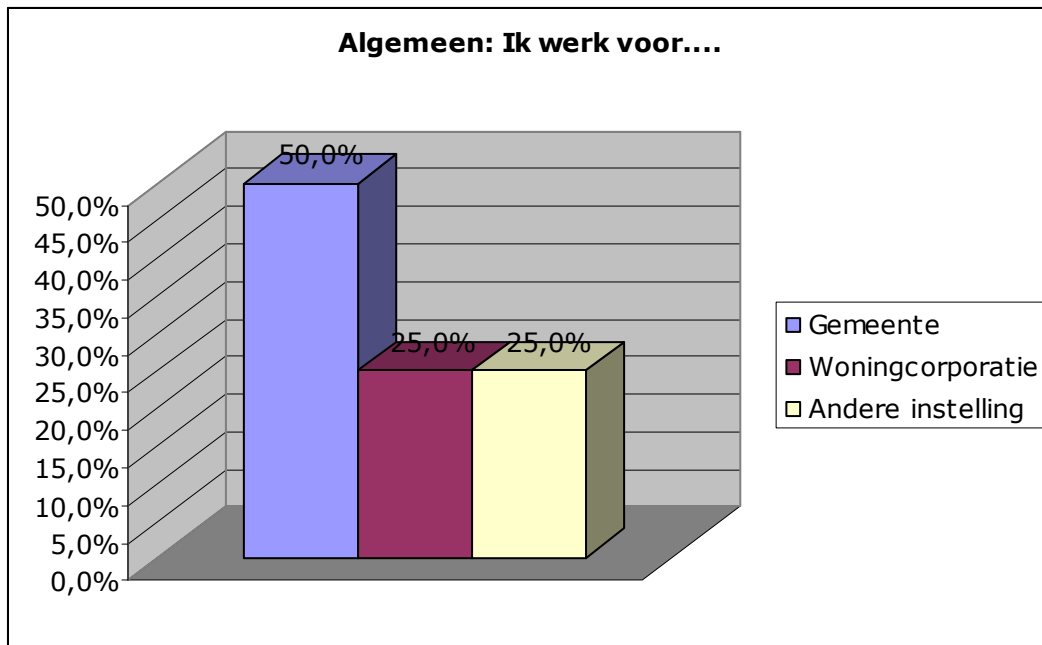
"Algemeen: Ik vul deze vragenlijst in voor" = "Gemeente Etten-Leur"

1. Algemeen: Ik vul deze vragenlijst in voor



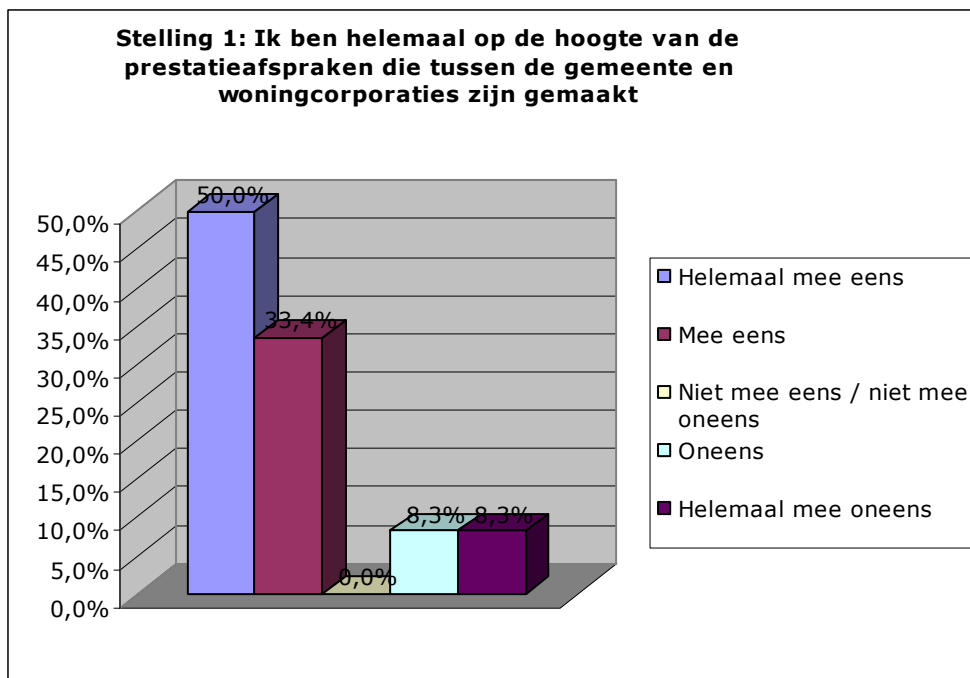
Alternatieven	Percentage	Waarde
1 Gemeente Oosterhout	0,0 %	0
2 Gemeente Geertruidenberg	0,0 %	0
3 Gemeente Bergen op Zoom	0,0 %	0
4 Gemeente Rucphen	0,0 %	0
5 Gemeente Zundert	0,0 %	0
6 Gemeente Rosendaal	0,0 %	0
7 Gemeente Etten-Leur	100,0 %	12
8 Gemeente Halderberge	0,0 %	0
9 Gemeente Moerdijk	0,0 %	0
Totaal		12

2. Algemeen: Ik werk voor



Alternatieven	Percentage	Waarde
1 Gemeente	50,0 %	6
2 Woningcorporatie	25,0 %	3
3 Andere instelling	25,0 %	3
Totaal		12

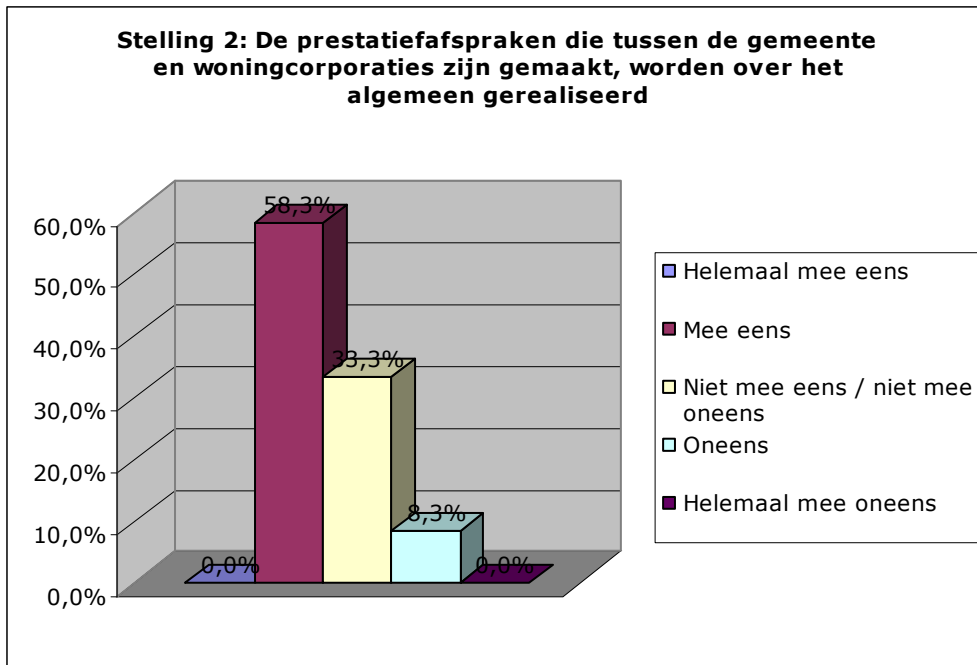
3. Stelling 1: Ik ben helemaal op de hoogte van de prestatieafspraken die tussen de gemeente en woningcorporaties zijn gemaakt.



Alternatieven	Percentage	Waarde
1 Helemaal mee eens	50,0 %	6
2 Mee eens	33,4 %	4
3 Niet mee eens / niet mee oneens	0,0 %	0
4 Oneens	8,3 %	1
5 Helemaal mee oneens	8,3 %	1
6 Toelichting	16,7 %	2
Totaal		12

zijn via de website van de gemeente openbaar gemaakt
weten wij niets van

4. Stelling 2: De prestatieafspraken die tussen de gemeente en woningcorporaties zijn gemaakt, worden over het algemeen gerealiseerd.

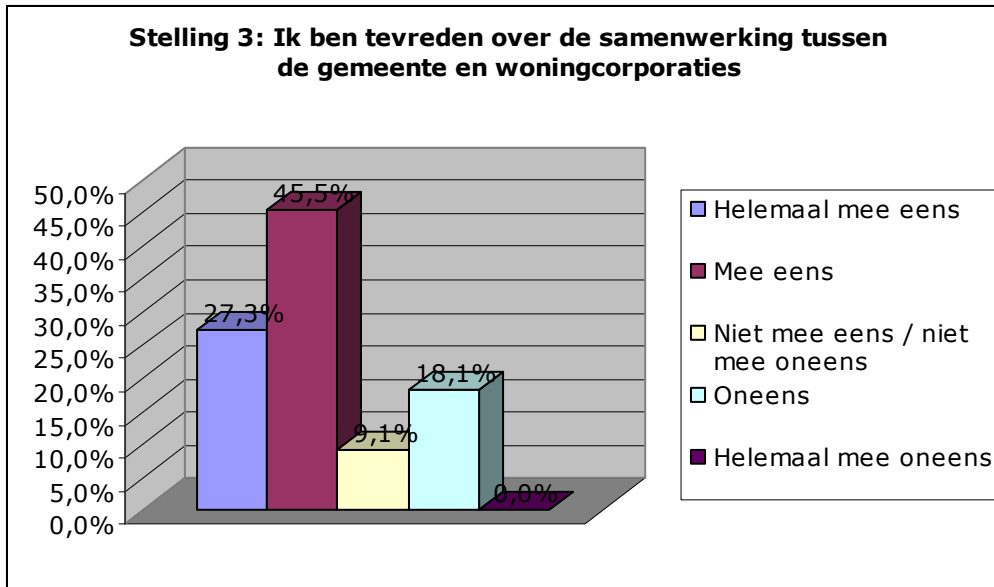


Alternatieven	Percentage	Waarde
1 Helemaal mee eens	0,0 %	0
2 Mee eens	58,3 %	7
3 Niet mee eens / niet mee oneens	33,3 %	4
4 Oneens	8,3 %	1
5 Helemaal mee oneens	0,0 %	0
6 Toelichting	16,7 %	2
Totaal		12

Provincie accepteerde ambitieniveau niet van B&W daarmee hangen de prestatieafspraken nu in de lucht! Ook laatste verkiezingen geven hierover geen duidelijkheid.

Geen idee

5. Stelling 3: Ik ben tevreden over de samenwerking tussen de gemeente en woningcorporaties.

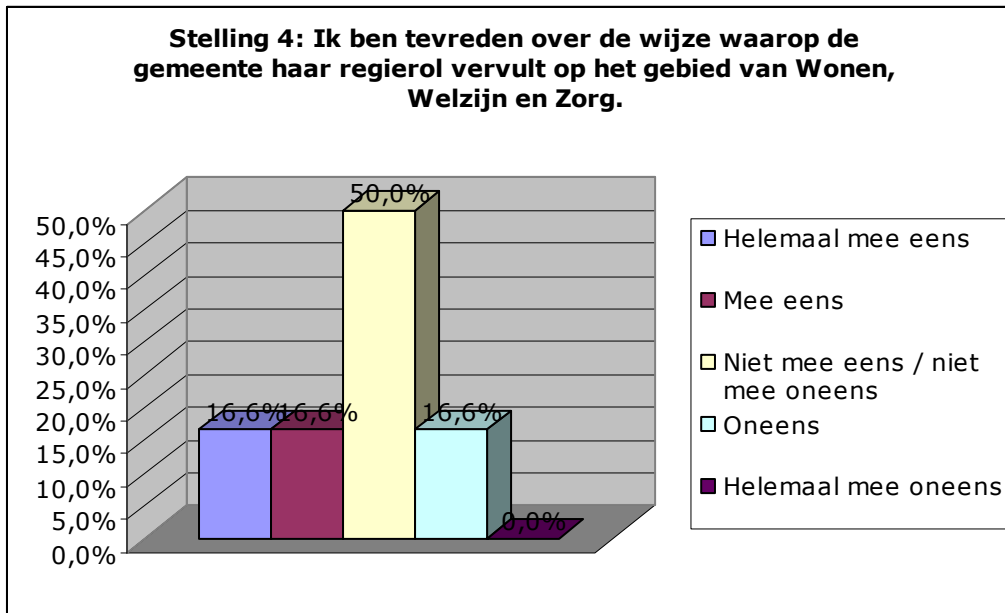


Alternatieven	Percentage	Waarde
1 Helemaal mee eens	27,30 %	3
2 Mee eens	45,5 %	5
3 Niet mee eens / niet mee oneens	9,1 %	1
4 Oneens	18,1 %	2
5 Helemaal mee oneens	0,0 %	0
6 Toelichting	18,1 %	2
Totaal		11

Gemeente wijzigt nogal gemakkelijk van standpunt.

Gemeente dwingt zorginstellingen bijna om met de woningcorporatie samen te werken. Gemeente zou zich onafhankelijker moeten opstellen.

6. Stelling 4: Ik ben tevreden over de wijze waarop de gemeente haar regierol vervult op het gebied van Wonen, Welzijn en Zorg.

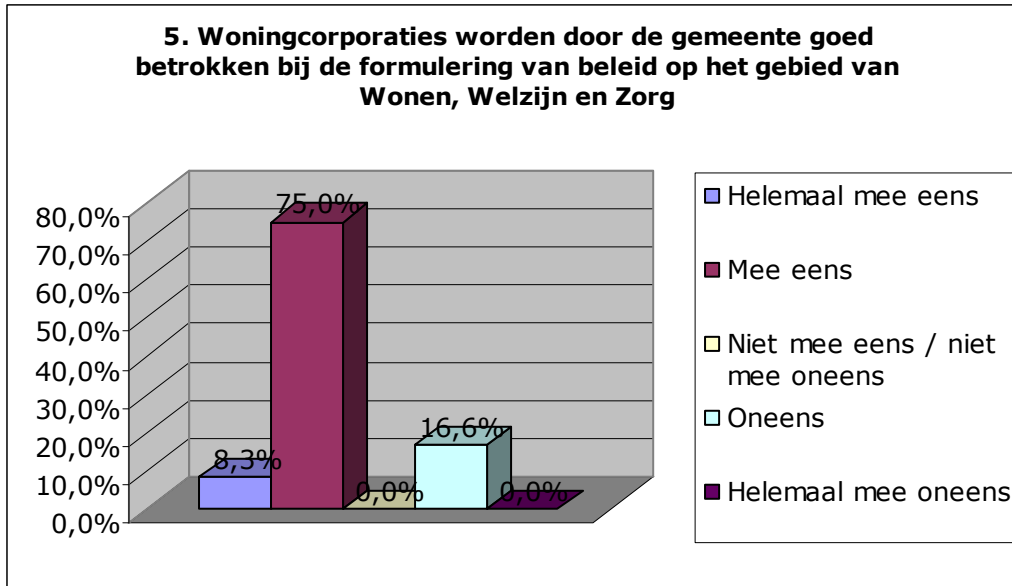


Alternatieven	Percentage	Waarde
1 Helemaal mee eens	16,6 %	2
2 Mee eens	16,6 %	2
3 Niet mee eens / niet mee oneens	50,0 %	6
4 Oneens	16,6 %	2
5 Helemaal mee oneens	0,0 %	0
6 Toelichting	16,6 %	2
Totaal		12

we doen al veel, maar het moet in het belang van te bereiken resultaten beter en daar gaan we ook mee aan de slag

Gemeente kiest teveel partij. het zou beter zijn zich b.v. bij subsidiëring te richten op het product, ongeacht wie het levert.

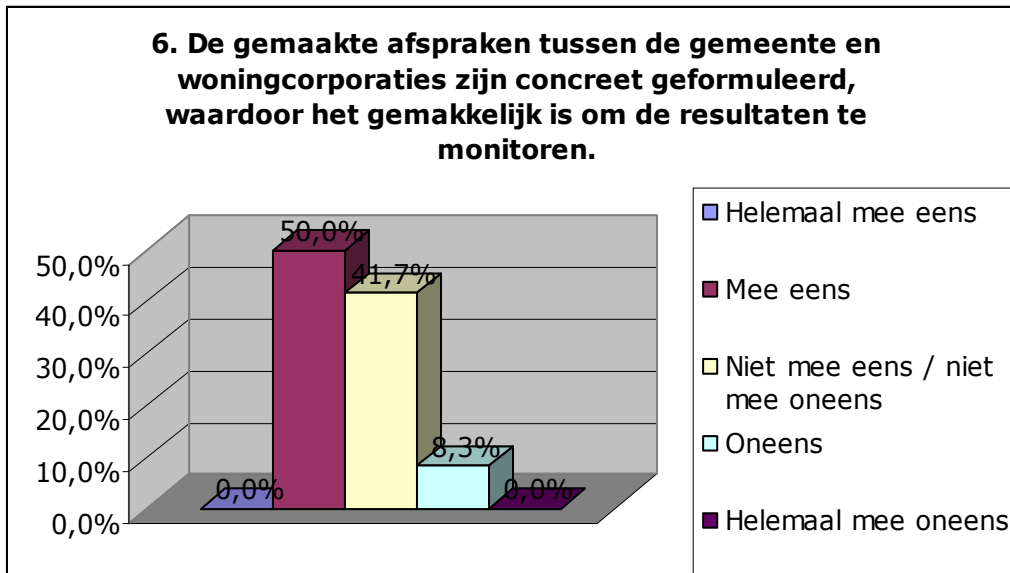
7. Stelling 5: Woningcorporaties worden door de gemeente goed betrokken bij de formulering van beleid op het gebied van Wonen, Welzijn en Zorg.



Alternatieven	Percentage	Waarde
1 Helemaal mee eens	8,3 %	1
2 Mee eens	75,0 %	9
3 Niet mee eens / niet mee oneens	0,0 %	0
4 Oneens	16,6 %	2
5 Helemaal mee oneens	0,0 %	0
6 Toelichting	8,3 %	1
Totaal		12

maar woningcorporaties hebben geen verstand van zorg, dit leidt tot problemen.

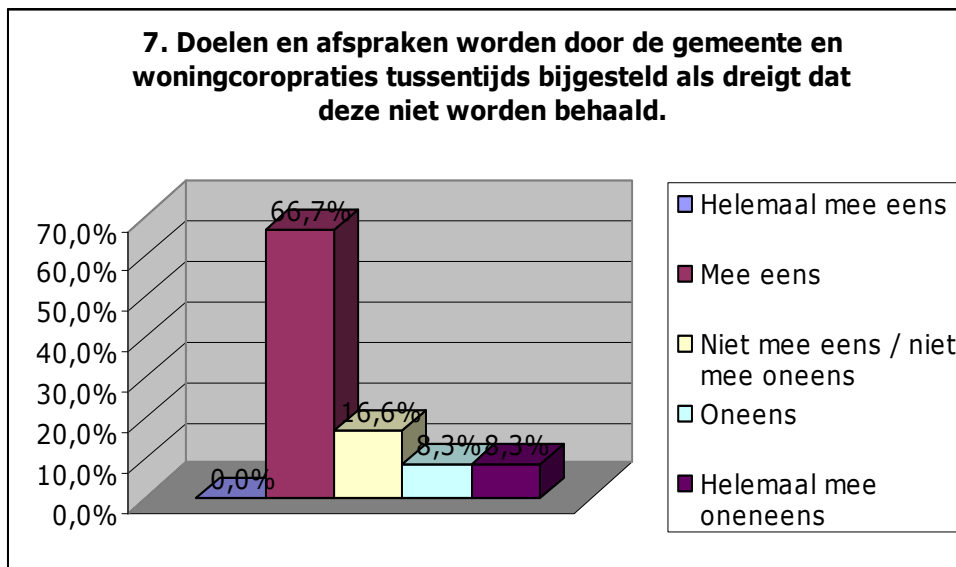
8. Stelling 6: De gemaakte afspraken tussen gemeente en woningcorporaties zijn concreet geformuleerd, waardoor het gemakkelijk is om de resultaten te monitoren.



Alternatieven	Percentage	Waarde
1 Helemaal mee eens	0,0 %	0
2 Mee eens	50,0 %	6
3 Niet mee eens / niet mee oneens	41,7 %	5
4 Oneens	8,3 %	1
5 Helemaal mee oneens	0,0 %	0
6 Toelichting	16,6 %	2
Totaal		12

ook hier geldt dat we best veel zaken concreet hebben benoemd, maar het nog beter kan
Afspraken zijn zoveel mogelijk concreet, monitoren heeft nog niet plaatsgevonden?

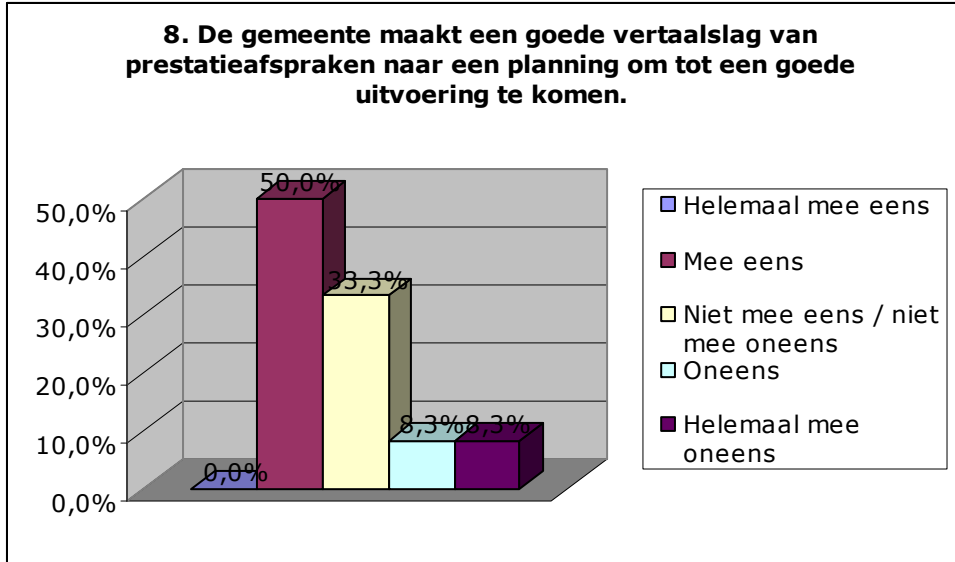
9. Stelling 7: Doelen en afspraken worden door de gemeente en woningcorporaties tussentijds bijgesteld als dreigt dat deze niet worden behaald.



Alternatieven	Percentage	Waarde
1 Helemaal mee eens	0,0 %	0
2 Mee eens	66,7 %	8
3 Niet mee eens / niet mee oneens	16,6 %	2
4 Oneens	8,3 %	1
5 Helemaal mee oneens	8,3 %	1
6 Toelichting	16,6 %	2
Totaal		12

wel moeten alle consequenties bekend en besproken zijn
zie toelichting stelling 2.

10. Stelling 8: De gemeente maakt een goede vertaalslag van prestatieafspraken naar een planning om tot een goede uitvoering te komen.

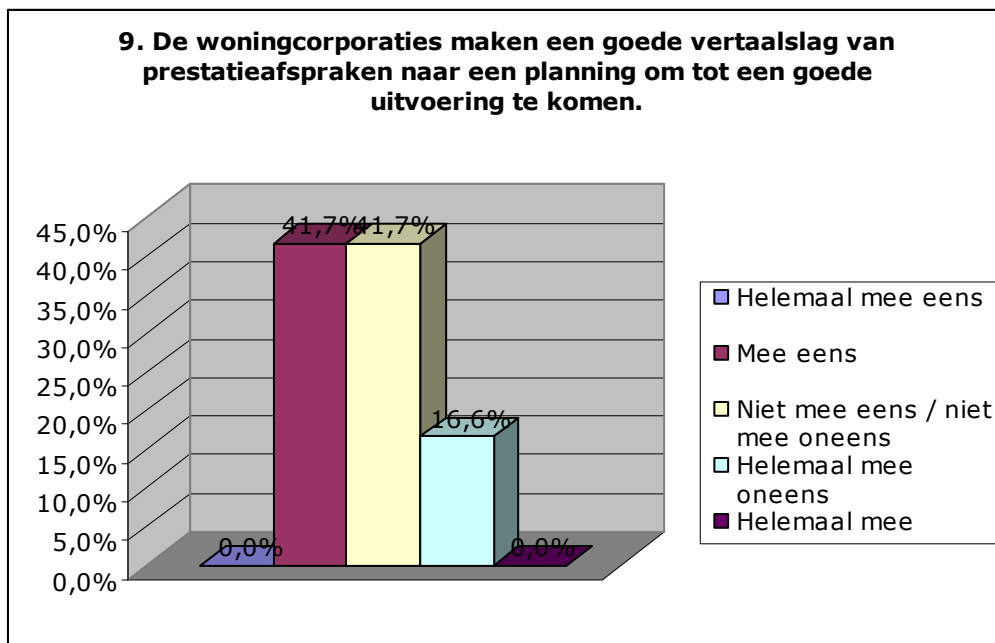


Alternatieven	Percentage	Waarde
1 Helemaal mee eens	0,0 %	0
2 Mee eens	50,0 %	6
3 Niet mee eens / niet mee oneens	33,3 %	4
4 Oneens	8,3 %	1
5 Helemaal mee oneens	8,3 %	0
6 Toelichting:	16,2 %	1
Totaal		12

gemeente is hier meest leidend in

Voor zorginstelling worden de verkeerde prioriteiten gesteld. Bij de invulling van de ruimte komen o.i. eerst alle andere partijen (onderwijs, cultuur etc.) aan de beurt en de zorg lijkt het sluitstuk te zijn.

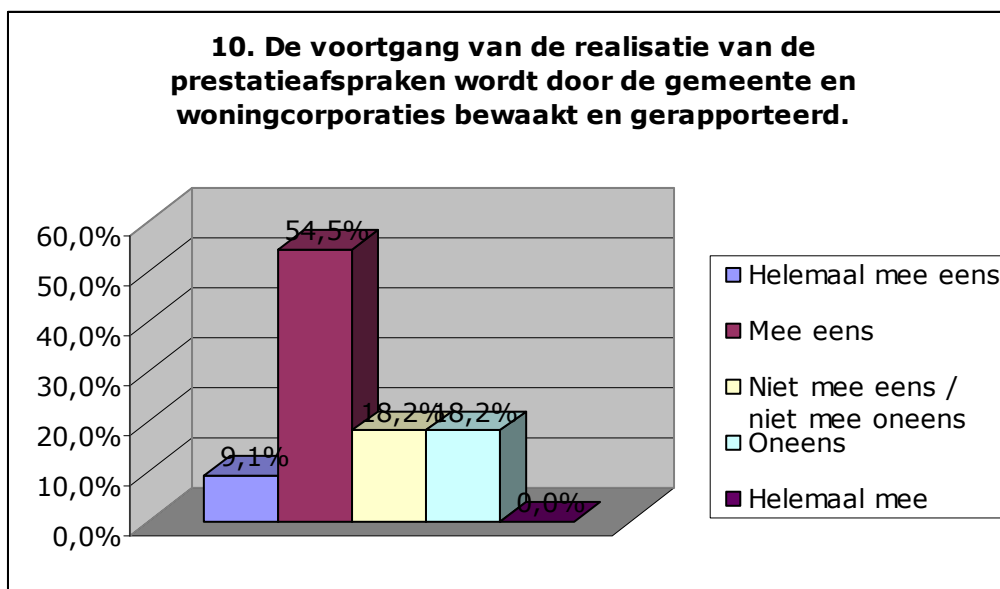
11. Stelling 9: De woningcorporaties maken een goede vertaalslag van prestatieafspraken naar een planning om tot een goede uitvoering te komen.



Alternatieven	Percentage	Waarde
1 Helemaal mee eens	0,0 %	0
2 Mee eens	41,7 %	5
3 Niet mee eens / niet mee oneens	41,7 %	5
4 Oneens	16,6 %	2
5 Helemaal mee oneens	0,0 %	0
6 Toelichting	8,3 %	1
Totaal		12

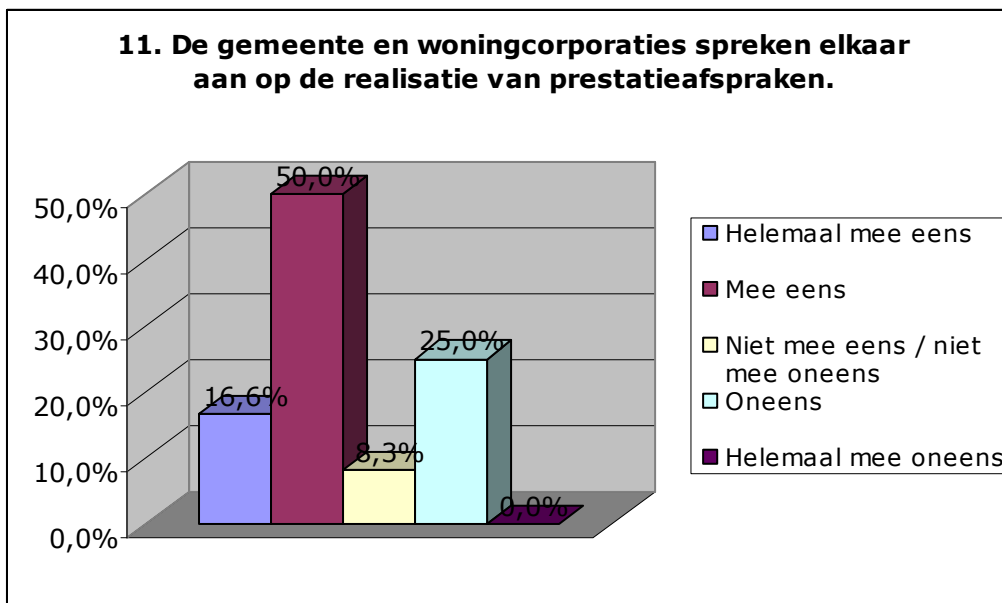
WEL heeft nodige moeite om afspraken binnen de organisatie 'tussen de oren te krijgen' waardoor er minder actief uitvoering aan wordt gegeven

12. Stelling 10: De voortgang van de realisatie van de prestatieafspraken wordt door de gemeente en woningcorporaties bewaakt en gerapporteerd.



Alternatieven	Percentage	Waarde
1 Helemaal mee eens	9,1 %	1
2 Mee eens	54,5 %	6
3 Niet mee eens / niet mee oneens	18,2 %	2
4 Oneens	18,2 %	2
5 Helemaal mee oneens	0,0 %	0
6 Toelichting	0,0 %	0
Totaal		11

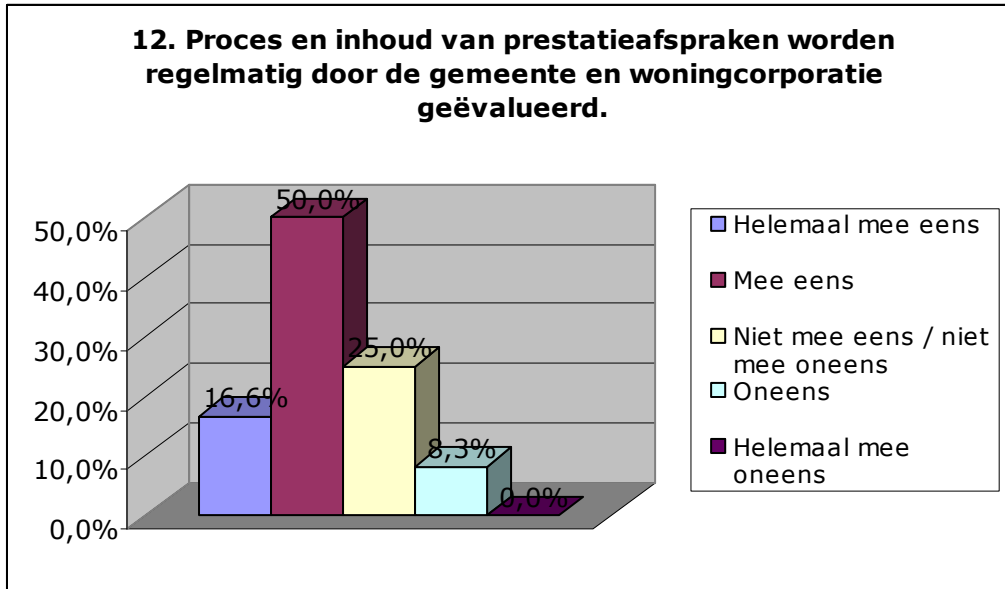
13. Stelling 11: De gemeente en woningcorporaties spreken elkaar aan op de realisatie van prestatieafspraken.



Alternatieven	Percentage	Waarde
1 Helemaal mee eens	16,6 %	2
2 Mee eens	50,0 %	6
3 Niet mee eens / niet mee oneens	8,3 %	1
4 Oneens	25,0 %	3
5 Helemaal mee oneens	0,0 %	0
6 Toelichting	8,3 %	1
Totaal		12

Mogelijk wel naar resultaat daarom niet transparant.

14. Stelling12: Proces en inhoud van prestatieafspraken worden regelmatig door de gemeenten en woningcorporatie geëvalueerd.



Alternatieven	Percentage	Waarde
1 Helemaal mee eens	16,6 %	2
2 Mee eens	50,0 %	6
3 Niet mee eens / niet mee oneens	25,5 %	3
4 Oneens	8,3 %	1
5 Helemaal mee oneens	0,0 %	0
6 Toelichting	0,0 %	0
Totaal		12

15. Wat zijn volgens u 3 sterke punten in de samenwerking tussen de gemeente en woningcorporaties?

Wederzijds vertrouwen, respect en waardering.

Korte lijnen zowel ambtelijk als bestuurlijk.

Geloof in meerwaarde van de samenwerking op basis van gedeelde belangen.

Huisvesting lagere inkomensklassen

Bijdrage behoud leefbaarheid bestaande wijken

Verduurzamen van deel bestaande woningvoorraad

invulling geven aan doelgroepen woonvisie

meerwaarde halen uit samen investeren in woonomgeving

samen toekomstvisie maken voor de gemeente

heldere omschrijving van de prestatieafspraken=

Goede gemeentelijke organisatie= goede organisatie WEL

Kracht van de integrale samenwerking

De samenwerking tussen corporatie en gemeente is op dit moment erg constructief, gestructureerd en met gevoel voor wederzijdse rol,

positie en verantwoordelijkheden. Dit leidt er toe dat er op dit moment ook minder behoefte is aan een contractdocument zoals

prestatieafspraken waarin staat opgeschreven "wat we samen gaan doen en hoe". Werkafspraken worden steeds samen en in

dialogo gemaakt en bewaakt.

uitvoering geven aan (gemeenschappelijke) ambities=

voortdurend actief in het oppakken van kansen=

moeilijke dossiers ook willen bespreken

1. korte lijnen

2. uitgesproken bereidheid om samen te werken

3. prestatieafspraken zijn goed vastgelegd.

-2 kunnen meer dan 1.

-Samenwerken in het openbaar gebied.

-Het realiseren van het woningprogramma.

* gedeelde visies

* gezamenlijk inventariseren van maatschappelijke opgaven

* structureel contact en overleg op ambtelijk, bestuurlijk en politiek niveau

1. Wel wordt bij overleg betrokken

2. Wel geeft inhoud aan maatschappelijk ondernemen

integrale benadering wonen zorg en welzijn.

vertrouwen.

gezamenlijke doelen.

Ik heb de verkeerde gemeente ingevoerd omdat het onderzoek anders niet meer anoniem is.

16. Wat zijn volgens u 3 belangrijke verbeterpunten in de samenwerking tussen de gemeente en woningcorporaties?

Voortgang beter bewaken. Zonodig tussentijds nieuwe afspraken toevoegen of schrappen. Nog breder communiceren en uitzetten binnen beide organisaties.

Duidelijke rolverdeling tussen gemeente en woningcorporatie

Aandacht voor de woningvoorraad van de toekomst

Procesmatig werken

nog scherper afspraken op papier zetten

nog beter evalueren

planningen en daarbij behorende verwachtingen beter managen

rekening houden met de gewijzigde economische situatie

Overleg over minder schijven laten lopen indien mogelijk

Informeren van de gemeenteraad

onze omgeving vraagt nu eenmaal meetbare en smart werkafspraken. We moeten dan ook meer formeel gaan vastleggen wat we afspreken en gaan realiseren. We moeten wel voorkomen dat de ratio van het proces de meer natuurlijke wijze van samenwerking gaat verstoren.

realistischer zijn (niet alles kan/moet)=

zorgen dat organisaties het werk (vooral kwalitatief) aan kunnen=
meer werken aan (gedeelde) visie en er partners bij betrekken

1. regierol van gemeente steviger neerzetten=
2. activiteiten meer afstemmen op zwakke punten in/van de wijken
3. in uitvoeringsprogramma's betere afstemming activiteiten op terrein van wonen, zorg en welzijn

-Nog beter naar elkaars belangen kijken en daar rekening mee houden.

-Elkaars verantwoordelijkheid respecteren.

-Op de centen passen.

* concreter maken van afspraken.

* meer een werkdocument dan een politiek bestuurlijk instrument laten zijn en communiceer nog meer dan nu, gezamenlijk de behaalde resultaten / voortgang naar de gemeenschap. Vier ook kleine successen. Laat zien wat de samenwerking oplevert en gun beide partijen hun gezamenlijke triomf.

* ambtelijke contacten nog verder uitbreiden en nog meer delegeren van verantwoordelijkheden en bevoegdheden naar het "werkveld". Daar worden de resultaten van de samenwerking het snelst geboekt.

1. Afspraak = afspraak bij onverwachte gebeurtenissen afspraak op korte termijn herzien
2. Op onderdelen ontbreekt visie
3. Uitgestippeld beleid (MOP) wordt niet door gemeente consequent uitgevoerd.

meer snelheid in RO procedures

1. Woningcorporaties moeten zich vooral richten op hun kerntaak, gemeenten zouden dat ook als vertrekpunt moeten hanteren.

-
2. Gemeenten moeten de commerciële activiteiten van woningcorporaties niet faciliteren, daardoor ontstaat valse concurrentie.
3. Gemeenten moeten de regierol aan zichzelf houden en niet doorschuiven naar woningcorporaties.