rekenkamer
WEST-BRABANT

Onderzoek Prestatieafspraken gemeenten en woningcorporaties

Rapportage gemeente Oosterhout

Juli 2010

Postbus 5000
4700 KA ROOSENDAAL

www.rekenkamerwestbrabant.nl

rekenkamer WEST-BRABANT

Inhoudsopgave

1 Inleiding 5
1.1 Aanleiding en achtergrond 5
1.2 Onderzoek prestatieafspraken in negen gemeenten 5
1.3 Aanpak van het onderzoek 6
1.4 Leeswijzer 8

2 Algemene context 9
2.1 Kenmerken en karakteristieken gemeente Oosterhout 9
2.2 Kenmerken en karakteristieken woningcorporaties 9
2.3 Regionale afstemming 11
2.4 Beknopte weergave doelen en prestatieafspraken 12

3 Totstandkoming beleid 14
3.1 Introductie 14
3.2 Proces van overleg met corporaties omtrent beleid 16
3.3 Betrekken corporaties bij beleid wonen, welzijn, zorg 19
3.4 Visie gemeente en corporaties 20

4 Aard en invulling Prestatieafspraken 23
4.1 Regiefunctie 23
4.2 Doelen en prestatieafspraken 26
4.3 Borgen doeltreffende en doelmatige uitvoering 30

5 Monitoring van de afspraken 32
5.1 Voortgangsrapportage en handhaafbaarheid prestatieovereenkomst 32
5.2 Rapportage als basis voor overleg 34
5.3 Suggesties en verbeterpunten derden 36

6 Realisatie doelen 37
6.1 Verantwoording 37
6.2 Evaluatie 41

7 Rol van de gemeenteraden 42
7.1 Informeren Raad en kaders Raad 42
7.2 Rapportages en bijsturing Raad 43

8 Conclusies en aanbevelingen 44
8.1 Doelstelling en onderzoeksvragen 44
8.2 Algemene conclusie 45
8.3 Totstandkoming van beleid 45
8.4 Aard en invulling afspraken 46
8.5 Monitoring afspraken 47
8.6 Realisatie afspraken 47
8.7 Rol gemeenteraad 48

9 Reactie College 49

10 Reactie woningcorporaties 50
10.1 Reactie Thuisvester 50
10.2 Reactie SHBO 52

11 Nawoord 53

Bijlagen 55

Bijlage 1: Literatuurlijst 56
Bijlage 2: Lijst met geïnterviewde personen 58
Bijlage 3: Normenkader 59
Bijlage 4: Toelichting bij 10 prestatievelden en 13 stellingen 62
Bijlage 5: Toelichting type prestatieafspraken 64
Bijlage 6: Prestatie afspraken tussen Cires en de gemeente Oosterhout 2006-2010 65
Bijlage 7: Ambtelijke toelichting monitoring prestatieafspraken 2006-2010 70
Bijlage 8: Resultaten vragenlijst gemeente Oosterhout 78

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, Bergen op Zoom, Geertruidenberg, 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. 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. Regelmatig werken gemeenten en woningcorporaties 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. Bijna alle bij de Rekenkamer West-Brabant aangesloten gemeenten hadden bij de voorbereiding van het jaarplan aangegeven dit een goed onderwerp voor onderzoek te vinden.

1.2 Onderzoek prestatieafspraken in negen gemeenten

Voor dit onderzoek heeft de Rekenkamer West-Brabant de volgende onderzoekvraag 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.

1.3 Aanpak van het onderzoek

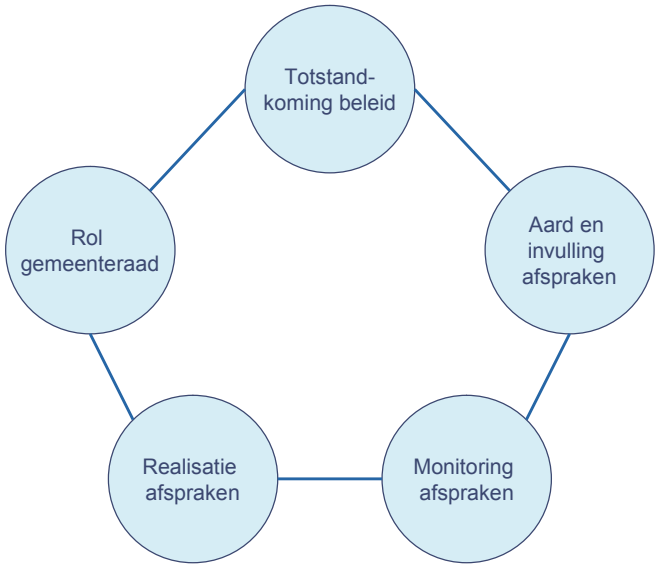
Het onderzoek is uitgevoerd onder leiding van een projectteam van twee leden uit de Rekenkamer West-Brabant drs. R.J.A. Clayden en mw. L. de Jong-Stabel. De feitelijke onderzoekswerkzaamheden zijn uitgevoerd door een onderzoeksteam van PricewaterhouseCoopers bestaande uit dr. L.T. van den Dool (projectleider),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

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 onderzoeken 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.

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.

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. In de koepelnotitie wordt tevens ingegaan op best practices.

1.4 Leeswijzer

De kern van het rapport is te vinden in hoofdstuk 8. De snelle lezer vindt daar de onderzoeksvragen, conclusies en aanbevelingen. Hoofdstuk 2 schetst de algemene context van de gemeente Oosterhout, woningcorporatie Thuisvester (voorheen Cires) en woningcorporatie Stichting Huisvesting Bejaarden Oosterhout (SHBO).
De hoofdstukken 3 tot en met 7 behandelen elk een onderzoeksvraag en gaan respectievelijk in op de totstandkoming van beleid (H 3), aard en invulling afspraken (H4), monitoring van de afspraken (H5), realisatie afspraken (H6) en de rol van de gemeenteraad (H7). Hoofdstuk 8 behandelt de conclusies en aanbevelingen van dit rapport.

2 Algemene context

2.1 Kenmerken en karakteristieken gemeente Oosterhout

De gemeente Oosterhout is een middelgrote gemeente in West-Brabant met ruim 54.000 inwoners en 23.000 woningen, waarvan 39% huurwoningen (per 1-1-2009). Oosterhout bestaat daarnaast uit de kerkdorpen Den Hout, Oosteind en Dorst. De totale oppervlakte van de gemeente omvat 7.309 hectare, waarvan 26% stedelijk gebied, 48% agrarisch gebied en 19% bos- en natuurgebied[1].

Van de bevolking is 23% jonger dan 20 jaar en 17% is ouder dan 65 jaar. Wanneer er wordt gekeken naar de samenstelling van de huishoudens is te zien dat 28% bestaat uit eenpersoonshuishoudens en 36% uit huishoudens met kinderen.
Het gemiddeld besteedbare jaarinkomen bedroeg in 2006 € 18.800. Van de bewoners heeft 40% een lager besteedbaar jaarinkomen dan het gemiddelde in 2006. 22% van de bewoners uit Oosterhout had in 2006 een hoger dan gemiddeld besteedbaar jaarinkomen.

2.2 Kenmerken en karakteristieken woningcorporaties

In de gemeente zijn een vijftal woningcorporaties actief, te weten:
- Thuisvester (voorheen Cires en Zorgvoorwonen)
- Stichting Huisvesting Bejaarden Oosterhout (SHBO)
- WSG Woningstichting
- Mooiland Vitalis en
- Singelveste Breda.

In dit onderzoek zijn de woningcorporaties betrokken met een substantieel aandeel aan woningen in Oosterhout. Dit zijn de woningcorporaties Thuisvester (totale woningbezit 7.327 woningen) en Stichting Huisvesting Bejaarden Oosterhout. Wij spreken in het rapport over woningcorporaties en daarmee wordt dan verwezen naar de woningcorporatie Thuisvester en voor zover relevant de Stichting Huisvesting Bejaarden Oosterhout.

De gemeente Oosterhout heeft sinds 1997 (prestatie)afspraken gemaakt met woningcorporatie Thuisvester (voorheen Cires en Zorgvoorwonen). Met de andere woningcorporaties zijn tot op heden geen concrete prestatieafspraken gemaakt, omdat deze corporaties relatief weinig woningen in Oosterhout bezitten. Bij het vaststellen van (nieuw) woonbeleid betrekt de gemeente Oosterhout wel alle corporaties om input op het vast te stellen beleid te verkrijgen.

De prestatieafspraken die met de woningcorporatie Thuisvester zijn gemaakt, zijn in 1997 opgenomen in een (meerjaren)raamconvenant 1998-2002 waarin aandacht werd besteed aan onder andere: voorraadbeleid, investeringen, buurtbeheer, woonconsumenten en de gezamenlijke overlegstructuur (op ambtelijk niveau, directie/wethouder en college - Raad van Toezicht). Dit raamconvenant is in de

[1] Taakgroep O&S, kerngetallen gemeente Oosterhout, 2010, www.oosterhout.nl.

daarop volgende jaren uitgewerkt in jaarlijkse prestatieafspraken die door de Raad werden vastgesteld.
In 2001 is de wijze waarop de prestatieafspraken tot stand kwamen herzien. Vanaf 2003 is er weer gesproken over nieuwe prestatieafspraken, waarbij de nieuwe Woonvisie de basis vormde. Dit heeft geresulteerd in een prestatieovereenkomst in 2005.

Thuisvester
Woningcorporatie Thuisvester is in 2009 ontstaan uit een fusie tussen de woningcorporaties Cires en Zorgvoorwonen. De prestatieafspraken die over de periode 2006-2010 met Cires zijn gemaakt, blijven gelden tot en met 2010. Reden hiervoor is dat in 2010 een nieuwe Woonvisie wordt opgesteld, die de basis gaat vormen voor de nieuwe prestatieafspraken.

In 2008 bezat Cires ca. 7.400 woningen. Dit aantal is met de fusie niet veel veranderd, anno 2010 bezit Thuisvester 7.327 huurwoningen en zijn 89 woningen door Thuisvester in aanbouw[2]. De missie en visie van Thuisvester zijn gericht op het structureel versterken van de woon- en leefkwaliteit in West- en Midden-Brabant. In de beleidsperiode 2009-2013 wil Thuisvester zich sterk maken voor 'lokale binding, kwaliteitsbehoud van de dienstverlening aan klanten, het waarborgen van investeringen en het nakomen van bestaande afspraken met partners. Speciale aandacht gaat uit naar starters, senioren en mensen die zorg nodig hebben'.

SHBO
SHBO is in 1989 opgericht en biedt huisvesting aan ouderen die behoefte hebben aan een beschermde woonvorm. Hiervoor werkt SHBO nauw samen met Volkaert-SBO, een verpleeg- en verzorgingshuis en reactiveringscentrum met vijf locaties in Dongen en Oosterhout[3]. SHBO heeft 260 wooneenheden in haar bezit[4].

SHBO en de gemeente Oosterhout hebben geen prestatieafspraken gemaakt, maar SHBO wil voor de gemeente Oosterhout graag de natuurlijke partner zijn voor woon- en leefbaarheidthema's voor de doelgroep ouderen. SHBO streeft daarbij naar goede afspraken en afstemming met de gemeente Oosterhout over een betaalbare woningvoorraad, woon- en leefomgeving, bouwbeleid, service en dienstverlening en één loket voor de klant[5].

[2] Kerngetallen Thuisvester, 2010, www.thuisvester.nl.
[3] www.sbo-shbo.nl, 2010.
[4] Analyse CFV 2009, Corporatie in Perspectief, L1986 Stichting Huisvesting Bejaarden Oosterhout, Centraal Fonds Volkshuisvesting.
[5] Op waarde geschat, Ondernemingskoers SHBO, februari 2006, p. 10.

2.3 Regionale afstemming

De gemeenten in West-Brabant werken samen in het programmabureau West-Brabant. De 19 gemeenten in West-Brabant willen dit meer vorm en inhoud geven 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 van kleinere regio's 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.
Voor dit rekenkameronderzoek zijn dus de gemeenten Roosendaal, Bergen op Zoom, Rucphen, Halderberge niet bij dit regionale overleg betrokken.

Op regionaal niveau worden voor Oosterhout kaders gesteld in het Streekplan (2005). Via uitwerkingsplannen worden in regionaal verband afspraken gemaakt over het gebruik van de ruimte in fysieke, economische en sociaal-maatschappelijke zin[6]. Het uitwerkingsplan stedelijke regio Breda-Tilburg is in 2004 door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant vastgesteld. In het plan is o.a. opgenomen hoeveel woningen de gemeenten Oosterhout, Breda, Dongen, Etten-Leur, Gilze en Rijen, Goirle en Tilburg tot 2015 aan de voorraad mogen toevoegen (brutotoevoeging minus sloop)[7]. Daarnaast zijn in 2009 met de provincie nieuwe afspraken gemaakt over de periode 2009 t/m 2019 die in maart 2010 door de provincie zijn vastgelegd.

In 2004 is daarnaast het initiatief genomen om te komen tot een regionale aanpak duurzaam bouwen. Deelname aan dit initiatief is toen door het College goedgekeurd.

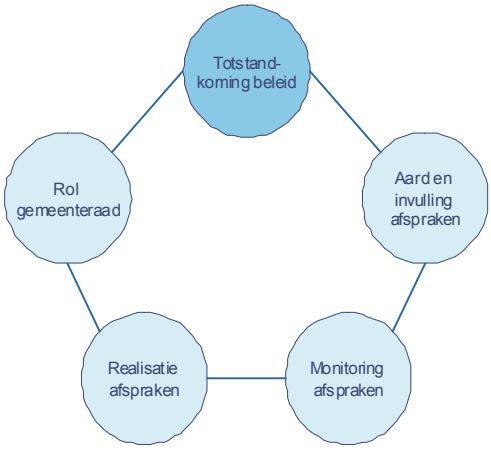
[6] Visie op het wonen in Oosterhout en de Kerkdorpen 2004-2008, 2003
[7] Uitwerkingsplan Stedelijke regio Breda-Tilburg, 21.12.2004, Provincie Noord-Brabant

2.4 Beknopte weergave doelen en prestatieafspraken

In onderstaande matrix is te zien voor welke tien gemeentelijke doelen (conform het rapport Severijn) de gemeente Oosterhout 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, ja 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 in totaal 29 afspraken vastgelegd. Deze afspraken zijn in de overeenkomst van de gemeente Oosterhout genummerd en komen dusdanig terecht in kolom 'Prestatieafspraken gemaakt'. In de tabel is met dezelfde cijfers en letters aangegeven om welke afspraken het gaat, later in dit rapport wordt dit verder toegelicht.

10 gemeentelijke doelen	**Opgenomen in gemeentelijk beleid** (ja/deels/nee)	**Prestatie-afspraken gemaakt** (ja/deels/nee) *Prest.af.Cires 2006-2010:*	**Overwegend kwantitatieve kwalitatieve afspraken** kwalitatief /kwantitatief	**Overheersende type prestatie** (proces, intentie, uitspraken, garantie, transactie, handeling)	**Monitoring** (ja/deels/ nee)	**Realisatie** (ja/deels/nee) *ambtelijke toelichting monitor 2010 (bijlage 7)*
1. Verruimen slaagkansen en keuzemogelijkheden woningzoekenden bescheiden inkomen	Woonvisie 2004-2008, p. 28	1A 1C 3D	kwantitatief	garantieafspraken	Nee, 1x in 2007, afspraak was jaarlijks	1A deels 1C deels 3D ja
2. Beperken woonlasten mensen bescheiden inkomen	Woonvisie 2004-2008, p. 28	1C 2B 3B	kwalitatief	intentieafspraken	Nee, 1x in 2007, afspraak was jaarlijks	1C deels 2B ja 3B ja
3. Creëren van huisvestigings-mogelijkheden doelgroepen	Woonvisie 2004-2008, p.14	1D 3D	kwalitatief	intentieafspraken	Nee, 1x in 2007, afspraak was jaarlijks	1D deels 2D deels
4. Versterken samenhang wonen, zorg, welzijn	Woonvisie 2004-2008, Masterplan ouderen 2002-2015, p. 27	1A 3D	kwantitatief	garantieafspraken	Nee, 1x in 2007, afspraak was jaarlijks	1A ja 3D ja
5. Vergroten differentiatie aanbod en kwaliteit	Woonvisie 2004-2008, p. 26	1A 1F	kwantitatief	garantieafspraken	Nee, 1x in 2007, afspraak was jaarlijks	1A deels, 119 vd. 182 1F ja
6. Bevorderen woningbezit, vooral lage inkomens	Woonvisie 2004-2008, p. 28	2C 2D	Kwantitatief/kwalitatief	garantieafspraken	Nee, 1x in 2007, afspraak was jaarlijks	2C nee, minder verkocht dan overwogen 2D deels
7. Verhogen kwaliteit leefomgeving	Masterplan Ouderen 2002-2015, p. 44 Beleidskader Projecten Buurtpreventie,	3A 4A 4B 4D 4F 4G 4H	kwantitatief	intentieafspraken	Nee, 1x in 2007, afspraak was jaarlijks	3A ja 4A deels 4B ja 4D ja 4F ja 4G ja 4H ja
8. Bevorderen duurzaamheid	Woonvisie 2004-2008, p. 10, Masterplan ouderen 2002-2015, p.43	1E	kwalitatief	handelingsafspraken	Nee, 1x in 2007, afspraak was jaarlijks	1E ja
9. Vergroten zeggenschap bewoners	Woonvisie 2004-2008, p. 26	4F	kwalitatief	uitspraak	Nee, 1x in 2007, afspraak was jaarlijks	4F ja
10. Financiële afspraken	Woonvisie 2004-2008, p.29,	2B	kwalitatief	intentieafspraken	Nee, 1x in 2007, afspraak was jaarlijks	2B ja

Tabel 1. Samenvattend overzicht doelen en prestatieafspraken, gemeente Oosterhout.



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 drie 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 Oosterhout kent een aantal beleidsstukken die van belang zijn voor het volkshuisvestingsbeleid, te weten:

- Visie op het Wonen 2004-2008
- Masterplan Ouderen 2002-2015
- Uitwerkingskaders van het Streekplan en de provinciale Woonvisie.

Daarnaast zijn de Huisvestingswet, Huursubsidiewet, Vreemdelingenwet en het Besluit Beheer Sociale Huursector relevant voor dit beleidsterrein[8].
Hieronder gaan we kort in op de inhoud van deze drie nota's, in het vervolg van dit hoofdstuk ligt het accent op de woonvisie uit 2004.

Visie op het Wonen 2004-2008
De speerpunten van het belangrijkste beleidsdocument op het gebied van wonen, worden in de Visie op het wonen in Oosterhout en de kerkdorpen 2004-2008 beschreven. Hierin zijn de belangrijkste beleidsitems voor Oosterhout gericht op:

a. Woningbouwprogramma
b. Doelgroepen
c. Betaalbaarheid
d. Koppeling vraag en aanbod
e. Woonruimteverdeling en sturing
f. Kerkdorpen.

In de woonvisie worden een drietal doelstellingen genoemd die in de periode 2004-2008 werden nagestreefd, te weten: een goed woon- en leefklimaat; de zorg voor een 'ongedeelde stad' en meer toekomstgericht en vraaggericht (ver)bouwen.

[8] Programmabegroting 2005 en meerjarenraming 2006-2008, gemeente Oosterhout

De woonvisie besteedt daarnaast aandacht aan de algemene vraag naar meer kwaliteit. Dit komt tot uiting in de vraag naar hogere kwaliteit van woningen en de woonomgeving. Voor de woning gaat het vooral om het gebruik van hoogwaardige materialen, de flexibiliteit van de indeelbaarheid en gebruiksmogelijkheden van de woning en voorzieningen in de woning vanuit de technologische ontwikkelingen. De woonomgeving moet veilig zijn en voldoende groen bevatten bij of in de directe nabijheid van de woning. Ook de vraag naar diverse voorzieningen (zoals winkels, huisarts, apotheek) en voldoende parkeerplaatsen in de nabijheid van het wonen neemt toe[9].

Masterplan Ouderen
Als hoofddoelstelling is in het Masterplan Ouderen 2002-2015 van de gemeente Oosterhout de huisvesting van ouderen opgenomen. De gemeente dient daarbij zorg te dragen voor adequate huisvesting voor ouderen (Masterplan Ouderen 2002-2015, gemeente Oosterhout). De daarbij behorende subdoelstelling is dat de gemeente zorg draagt voor:

- Uitbreiding van aanbod van voor ouderen geschikte woonruimte,
- Adequate woningtoewijzing,
- Veiligheid in- en om de woning,
- Afstemming wonen en zorg.

Uitwerkingskaders van het Streekplan en de provinciale Woonvisie
Op landelijk en stedelijk regionaal niveau (Breda-Tilburg) zijn afspraken gemaakt over het totaal aantal toe te voegen woningen en de locaties voor de periode tot 2020. Voor de woningbouwverdeling is het beleid in de periode 2002-2006 '80-20' vrije sector woningbouw versus sociale woningbouw[10].

[9] Visie op het wonen in Oosterhout en de Kerkdorpen 2004-2008, gemeente Oosterhout.
[10] Nota Grondbeleid 2002-2006, gemeente Oosterhout.

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) Oordeel: Voldoet aan de 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).

Telkens wordt bezien in hoeverre de woningcorporaties betrokken zijn in een bepaalde fase.

Diagnose (wat is er aan de hand)

Diagnose middels: - Kennissysteem / woningmarktmonitor - Klankbordgroep voor woonvisie en WMO beleid - Prestatieafspraken

Kennissysteem

De gemeente Oosterhout heeft een systematiek beschreven om te achterhalen wat er speelt in de samenleving en bij de corporaties. Het gaat om het kennissysteem wonen dat beoogt integraal beleid tot stand te brengen, gezamenlijk uitgangspunten met de betrokken partijen te formuleren en ontwikkelingen op de woningmarkt te monitoren. In dit systeem wordt actuele informatie over het wonen opgenomen en worden de beleidsontwikkelingen continue getoetst[11].

Het kennissysteem wonen (de woningmarktmonitor) heeft als functie:

1. Het leveren van een bijdrage aan de onderbouwing van het gemeentelijk woonbeleid.
2. Het verschaffen van (richtinggevend) inzicht in de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte op gemeentelijk niveau.
3. Het opzetten van een gestructureerd, inzichtelijk systeem om de beschikbare gegevens actueel te houden ten behoeven van het beleid op het gebied van wonen en aanpalende beleidsvelden.

[11] Visie op het wonen in Oosterhout en de kerkdorpen 2004-2008, gemeente Oosterhout.

Klankbordgroep
Zoals hiervoor al werd aangegeven is in 2005 een woonvisie opgesteld. De gemeente heeft een klankbordgroep samengesteld voor het opstellen van de woonvisie en het WMO beleidsplan (zie voor klankbordgroep ook § 3.2). De gemeente formuleerde telkens een onderdeel van de woonvisie en dit werd met de klankbordgroep besproken. In totaal is de klankbordgroep zes tot zeven keer bijeen geweest. Betrokkenen kijken positief terug op dit proces.
Ter ondersteuning van dit proces heeft Cires een woononderzoek uitgevoerd in Oosterhout het OTB-onderzoek Cires[12]. In de periode voorafgaand aan 2005 was er geen woonvisie en heeft hierdoor geen evaluatie plaats gevonden.

Prestatieafspraken
In 2005 is vooraf aangekondigd dat er eerst een woonvisie zou worden geformuleerd en dat deze woonvisie vervolgens als uitgangspunt zou dienen voor het maken van prestatieafspraken met woningcorporatie Thuisvester. Zowel de woningcorporatie als de gemeente stond achter deze aanpak. In de prestatieafspraken 2006-2010 geven beide partijen aan niet alleen afspraken te willen maken omdat dit een wettelijke verplichting is, maar vooral vanwege de gezamenlijke verantwoordelijkheid voor het vormgeven van lokaal beleid op het gebied van wonen en de realisatie van voldoende wooneenheden. Daarnaast wordt in de prestatieafspraken benadrukt dat zowel de gemeente Oosterhout als de woningcorporatie ieder een eigen beleidsverantwoordelijkheid heeft en beiden een rol hebben bij de implementatie van het beleid.

Voor 2010 is een nieuwe woonvisie gepland. Ook nu geven gemeente en woningcorporatie Thuisvester aan eerst een woonvisie te formuleren en deze als uitgangspunt te zien voor de daarna te maken prestatieafspraken. De prestatieafspraken lopen tot 2010 en gelden ook voor de gefuseerde corporatie Thuisvester.

Doelen (wat willen we bereiken)

Doelen middels: - Woonvisie 2004-2008 - Prestatieafspraken

De gemeente Oosterhout heeft in beeld gebracht wat zij op het gebied van wonen, welzijn en zorg wil bereiken. De drie belangrijkste doelstellingen van de woonvisie 2004-2008 zijn:
1. Een goed woon- en leefklimaat
2. De zorg voor een ‘ongedeelde stad’.
3. Meer toekomstgericht en vraaggericht (ver)bouwen.

[12] Woonvisie 2004-2008, p.21.

Het maatschappelijke effect dat met deze doelstellingen bereikt moet worden is het versterken van Oosterhout als woon- en leefstad door het ontwikkelen van een, zowel in kwantiteit als in kwaliteit, gevarieerd woon- en leefklimaat in bestaande en nieuwbouwwijken[13].
In de prestatieafspraken die Thuisvester en de gemeente Oosterhout voor de periode 2006-2010 hebben gemaakt, wordt benadrukt dat de partijen kiezen voor het nemen van gezamenlijke verantwoordelijkheid.

Aanpak (wat gaan we doen)

Aanpak, middels:
- Prestatieafspraken

De prestatieafspraken zijn opgesteld op basis van de woonvisie. In de prestatieafspraken, die met woningcorporatie Thuisvester zijn opgesteld, worden de belangrijkste te verrichten activiteiten weergegeven voor de periode 2006-2010. Beide partijen hebben prestatieafspraken gemaakt voor de volgende zes onderwerpen:
1. Woningbouw
2. Betaalbaarheid
3. Doelgroepen
4. Leefbaarheid
5. Procesafspraken
6. Informatie uitwisseling/voorziening

In totaal zijn er 29 prestatieafspraken gemaakt.

Evaluatie (hebben we bereikt wat we willen)

Evaluatie:
Niet van toepassing geweest

Er heeft geen evaluatie plaatsgevonden van een eerdere woonvisie, aangezien voorafgaand aan deze periode nog geen woonvisie was vastgesteld.

[13] Programmabegroting 2005 en meerjarenraming 2006-2008, gemeente Oosterhout.

3.3 Betrekken corporaties bij beleid wonen, welzijn, zorg

Norm:
b. De gemeente betrekt 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 de norm

Klankbordgroep
De gemeente Oosterhout betrekt de woningcorporaties op verschillende manieren bij het eigen beleid. Voor het opstellen van de 'Visie op het Wonen in Oosterhout en de Kerkdorpen 2004-2008' is een klankbordgroep opgesteld. In deze klankbordgroep waren woningcorporatie Cires, woningcorporatie SHBO, welzijnsorganisatie Merites, bewonersorganisatie Markant, makelaar Van de Water, welzijnsorganisatie Surplus Welzijn, de politie, de ouderenbond en de gehandicaptenbond vertegenwoordigd. Ook voor de nieuw te formuleren woonvisie zal door de gemeente Oosterhout een klankbordgroep worden opgesteld. De betrokkenheid van de partners in het veld geeft de gemeente Oosterhout zekerheid dat niet alleen datgene wat in de visie staat wordt onderschreven, maar ook daadwerkelijk en in gezamenlijkheid tot uitvoering zal worden gebracht[14].

In 2006 is Cires nauw betrokken bij het meedenken over doorstroming van woningzoekenden en de realisatie van nieuwbouw[15]. Ook andere corporaties als SHBO worden betrokken bij het gemeentelijk beleid. Bij het opstellen van het Masterplan Ouderen heeft de gemeente Oosterhout gebruik gemaakt van de zienswijzen van SHBO en welzijnsinstelling SBO om inzicht te verkrijgen in nieuwe ontwikkelingen[16].

Wijkteams
In het kader van de wijkaanpak is Oosterhout verdeeld in drie wijkteams: Noord, Midden en Zuid. In het wijkteam zijn bewoners en organisaties vertegenwoordigd die actief zijn in de wijk. Eén wijkteam wordt voorgezeten door Surplus Welzijn, één door Thuisvester en één door de gemeente. In de wijkteams participeren de buurtcoördinator, coördinator beheer openbare ruimte van de gemeente, relatiebeheerders vanuit Thuisvester, opbouwwerker en wijkagent. In het wijkteam Zuid vervult Thuisvester (hoofd Woonbeheer) de rol van voorzitter. De problemen in deze wijk zijn onder andere verkeersproblemen en jongerenoverlast. Een sterk wijkteam kenmerkt zich door onderlinge afstemming tussen de partijen op operationeel niveau. De rol van Thuisvester wordt volgens geïnterviewden die participeren in wijkteams als positief ervaren. Zij denken mee, dragen bij in de financiering en signaleren proactief problemen in de wijk.

[14] Visie op het wonen in Oosterhout en de kerkdorpen 2004-2008, gemeente Oosterhout.
[15] Programmabegroting 2006 en Meerjarenramingen 2007-2009, gemeente Oosterhout.
[16] Masterplan Ouderen 2002-2015, gemeente Oosterhout.

Daarnaast is er een regiegroep Buurtbeheer en een stuurgroep Leefbaarheid en Veiligheid, die ook in de prestatieafspraken tussen gemeente en Thuisvester worden genoemd. Deze beide groepen zijn echter in 2008 en 2009 niet bij elkaar gekomen. Het streven is om deze op korte termijn weer bij elkaar te laten komen.

Op basis van de vragenlijst (bijlage 8) die door de Rekenkamer is uitgezet onder medewerkers van de gemeente Oosterhout, corporaties en andere instellingen komt naar voren dat 50% van de respondenten vindt dat woningcorporaties goed door de gemeente Oosterhout worden betrokken bij het opstellen van beleid. 50% van de respondenten heeft daar geen mening over (resultaten 09.03.2010, respons 31%).

3.4 Visie gemeente en corporaties

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 de norm

Visie gemeente Oosterhout

Voor de woonvisie van de gemeente Oosterhout fungeert het Politiek Akkoord 2002-2006 als kader. Daarin is opgenomen dat er sprake dient te zijn van een gevarieerd aanbod in woonwijken aan woningen zowel in prijsklasse als woningtype[17].

Door het creëren van voldoende nieuw aanbod op de woningmarkt wordt de doorstroming bevorderd. Doel is het terugdringen van ontstane achterstanden op de woningmarkt met specifieke aandacht voor starters, senioren, de achterstanden in de sociale huursector en de vraag voor vrije bouwkavels. In het Politiek Akkoord is verder opgenomen dat een systeem wordt ontwikkeld om de woningmarkt periodiek te monitoren om in te spelen op de veranderende behoefte.

De uitgangspunten van de gemeente Oosterhout voor de Woonvisie zijn[18]:
1. Een compacte, maar heldere visie op het wonen en de woonbehoefte.
2. Het verstrekken van inzicht in de taakverdeling van betrokken partijen.
3. Het vaststellen van de hoofddoelstellingen en actiepunten voor de komende vijf jaar.

De daarbij behorende drie belangrijkste doelstellingen van de Woonvisie voor de periode 2004-2008 zijn:
a. Een goed woon- en leefklimaat.
b. De zorg voor een 'ongedeelde stad', ofwel voldoende mogelijkheden voor wooncarrière naar verschillende woningtypes en prijsklassen voor verschillende huishoudens en hun levensstadia.

[17] Visie op het wonen in Oosterhout en de kerkdorpen 2004-2008, gemeente Oosterhout p. 16.
[18] Visie op het wonen in Oosterhout en de kerkdorpen 2004-2008, gemeente Oosterhout.

c. De te (ver)bouwen woningen moeten niet specifiek voor een bepaalde doelgroep gebouwd worden, maar meer 'levensloopbestendig' en daarmee geschikt voor diverse doelgroepen. Meer vraaggericht (ver)bouwen betekent dat in meer of mindere mate wordt ingespeeld op de wensen van (toekomstige) bewoners.

Visie Thuisvester (Cires)

Norm 'c' stelt vast dat de vastgestelde visie van de corporatie overeenkomt met de visie van de gemeente. In Oosterhout heeft Cires voor de periode 2003-2007 besloten om te komen tot kaderafspraken met de gemeente over het realiseren van een gedeelde visie op de benodigde aard en omvang van de sociale huursector in Oosterhout[19]. Cires concentreerde zich toen op drie lijnen:

1. Bijdrage leveren aan samenlevingsopbouw.
2. Zichtbare aanwezigheid in buurten en wijken in Oosterhout.
3. Specifieke aandacht voor bijzondere doelgroepen[20].

In 2005 is het woonbeleid van Cires herzien naar aanleiding van de Woonvisie die door de gemeente Oosterhout is opgesteld, dit is conform norm 'c' beargumenteerd in het beleidsstuk. Leidende thema's van Cires zijn vanaf dat moment:

- Leefbaar wonen
- Klantgericht werken
- Gerichte en actieve samenwerking
- Transparantie in beleidsontwikkeling en verantwoording
- Keuzevrijheid voor de klant
- Duurzaamheid
- Betaalbaar wonen
- Financiële soliditeit
- Aantrekkelijk werkgeverschap

Het bijstellen van het beleid van Cires aan dat van de gemeente toont aan dat er wordt gezocht naar overeenstemming in visie en beleid.

In 2009 is Cires gefuseerd met Zorgvoorwonen. Thuisvester is in Oosterhout vooral gericht op de sociale huursector en is hiervoor preferred supplier van de gemeente Oosterhout. Dit is afgesproken in de prestatieovereenkomst 2006-2010 van de gemeente Oosterhout en Cires (p. 2). Na de fusie kreeg Thuisvester ook aanzienlijk woningbezit in andere gemeenten, waardoor de gemeente Oosterhout heeft aangegeven Thuisvester niet langer als 'preferred supplier' te zien. De nieuwe visie van de gefuseerde organisatie is opgenomen in het Ondernemingsplan Cires-Zorgvoorwonen 2009-2012. De kerndoelen van Thuisvester zijn vanaf dat moment:

a. Versterken van de woon- en leefkwaliteit in brede zin voor de huidige en toekomstige klanten van beide corporaties in het werkgebied. Klanten zijn bestaande en toekomstige huurders; gezinnen, starters, senioren en mensen met een bijzondere woon- en/of zorgvraag.
b. Het intensiveren en borgen van investeringen in het wonen in het gehele werkgebied.

[19] Beleidsplan 'Welkom Wonen' 2003-2007, Cires, 2002.
[20] Bijstelling beleidsplan Welkom Wonen 2003-2007, 7.09.2005, Cires, p. 3.

c. Samen met maatschappelijke partners en de gemeenten gestructureerd bijdragen aan een leefbare samenleving in het stedelijk gebied en op het platteland van het werkgebied.
d. Helpen belemmeringen in realisatie van zelfregie bij klanten weg te nemen en kansen op sociale stijging te ondersteunen[21].

De nieuwe visie van Thuisvester komt op hoofdlijnen overeen met de visie van de gemeente Oosterhout die tot 2008 gold. Aangezien de nieuwe woonvisie van de gemeente Oosterhout nog niet is opgesteld, moet nog blijken of ook voor de jaren na 2010 beide visies met elkaar in overeenstemming zullen zijn.

Visie SHBO
De Stichting Huisvesting Bejaarden Oosterhout (SHBO) wil voor de gemeente Oosterhout graag de natuurlijke partner zijn voor woon- en leefbaarheidthema's voor de doelgroep ouderen. SHBO streeft daarbij naar goede afspraken en afstemming met de gemeente Oosterhout over betaalbare woningvoorraad, woon- en leefomgeving bouwbeleid, service en dienstverlening en één loket voor de klant.
In het kader van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning en de Wet toelating zorginstelling neemt de vraag naar diensten die aansluiten bij de producten en markten die SHBO aanbiedt toe. SHBO wil in de toekomst meer samenwerken met de corporatie Thuisvester om een aangepast woonaanbod voor ouderen te ontwikkelen gezien de toekomstige vraag[22].

Overeenkomst visie gemeente Oosterhout en visie corporaties
Bovenstaande komt overeen met de visie die de gemeente Oosterhout heeft betreffende ouderen huisvesting. Volgens de gemeente is het nodig dat aangepast woonaanbod voor ouderen beschikbaar is met daarbij variatie in het aanbod. Een aandachtspunt is de woon- en leefomgeving voor ouderen. Voor het wonen sec is het volgens de gemeente van belang dat de woonfuncties gelijkvloers aanwezig zijn en/of dat de woning qua ruimte en indeelbaarheid vrij gemakkelijk is aan te passen. Uit het Masterplan ouderen blijkt dat er tot 2015 nog behoefte is aan de toevoeging (via nieuwbouw of verbouw) van 1574 woningen die geschikt zijn voor de huisvesting van deze doelgroep.

In het masterplan Ouderen 2002-2015 is als hoofddoelstelling van ouderen huisvesting opgenomen dat de gemeente moet zorgdragen voor adequate huisvesting. De daarbij behorende subdoelstelling is dat de gemeente zorgdraagt voor uitbreiding van aanbod van voor ouderen geschikte woonruimte, adequate woningtoewijzing, veiligheid in- en om de woning, afstemming wonen en zorg[23].

Geïnterviewden van gemeente en betrokken corporaties bevestigen dat er sprake is van een gedeelde visie op het terrein van wonen, zorg en welzijn.

[21] Ondernemingsplan Cires-Zorgvoorwonen 2009-2012, p. 6.
[22] Op waarde geschat, Ondernemingskoers SHBO, februari 2006, p. 3
[23] Masterplan ouderen 2002-2015, gemeente Oosterhout, p. 35

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 hierin centraal.

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 de norm

De regierol van de gemeente Oosterhout is conform norm 'a' opgenomen in relevante beleidsstukken. Bij de gemeente Oosterhout is dat de beleidsnota 'Visie op het Wonen in Oosterhout en de Kerkdorpen 2004-2008'. De gemeente heeft een regisseursrol in het proces van integratie en samenwerking van lokale / regionale partijen om te komen tot een vertaling van het beleid naar concrete prestaties. Partijen mogen daarbij van de gemeente Oosterhout inzet en deskundigheid (menskracht) verwachten en een voorwaarden scheppende rol.

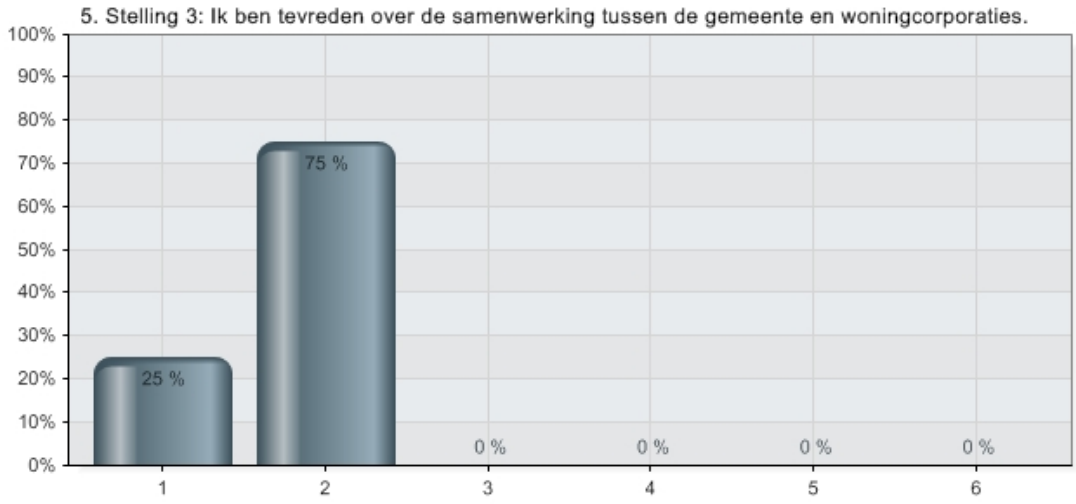
De gemeente Oosterhout beseft dat zij voor het bereiken van haar woondoelstellingen de medewerking van andere partijen nodig heeft, de gemeente speelt daarbij vanuit haar maatschappelijke verantwoordelijkheid een centrale regierol (p. 18). De regierol bevat de volgende onderdelen:

a. Initiëren.
b. Stimuleren.
c. Steun creëren.
d. Structureren en coördineren.
e. Sturen.

In de eigen bewoording van de gemeente Oosterhout is dit als volgt samengevat: 'het creëren van de juiste omstandigheden, het bieden van faciliteiten, meewerken

als partner en het mee oplossen van knelpunten. De gemeente helpt mee met het vaststellen van raamwerken en bedenken van oplossingsrichtingen, zonder partijen in een keurslijf te dwingen.'
Daarnaast is in de visie opgenomen dat de gemeente vaak ook expliciet (een van de samenwerkende) partner(s) met een eigen, inhoudelijke (deel)verantwoordelijkheid is. Wanneer de gemeente optreedt, zal zij vooraf expliciet aangeven in welke rol zij dat doet[24].

Uit de reacties op de vragenlijst die door de Rekenkamer is uitgezet bij medewerkers van de gemeente Oosterhout, corporaties en andere instellingen blijkt dat 71,4% van de respondenten tevreden is over de manier waarop de gemeente Oosterhout haar regierol oppakt (zie bijlage 8). 28,6% van de respondenten heeft hier geen directe mening over (27% respons, resultaten 09.03.2010). Wat de samenwerking tussen de gemeente en woningcorporaties in Oosterhout betreft, zijn alle respondenten tevreden (75%) tot zeer tevreden (25%).



Score 1 in de tabel laat het percentage mensen zien dat het helemaal eens is met de stelling, score 5 representeert het percentage respondenten dat het helemaal oneens is met de stelling. Score 3 staat voor niet mee eens/ niet mee oneens. Score 6 geeft het percentage respondenten aan dat een toelichting heeft gegeven op het eigen antwoord.

Uit de interviews blijkt dat voor de formulering van de woonvisie de gemeente het initiatief nam en voor ieder onderdeel een conceptstuk formuleerde. Bij de uitwerking van de prestatieafspraken in 2006 zijn eerst de belangrijkste onderwerpen benoemd. Deze onderwerpen zijn: woningbouw, betaalbaarheid, doelgroepen, leefbaarheid, procesafspraken en informatie-uitwisseling /voorziening. Deze onderwerpen zijn vervolgens verdeeld tussen gemeente en Thuisvester en iedere partij heeft een voorstel opgesteld voor de te maken afspraken op dat

[24] Visie op het Wonen in Oosterhout en de Kerkdorpen 2004-2008, p. 19, gemeente Oosterhout.

onderdeel. Betrokkenen uit die periode geven aan dat dit vrij snel resulteerde in de prestatieovereenkomst.

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 de norm

Tussen de gemeente Oosterhout en woningcorporatie Thuisvester vindt regelmatig en structureel overleg plaats. Er is in de onderzoeksperiode 2005-2009 sprake van overleg in drie vormen. Maandelijks is er overleg tussen de wethouder wonen en één directeur van Thuisvester. In dit overleg komt de voortgang van lopende projecten en andere operationele zaken aan de orde. Daarnaast is er sprake van kwartaaloverleg tussen de directeur van Thuisvester en de wethouder Wonen, Ruimtelijke Ordening en Grondbeleid van de gemeente Oosterhout (diverse verslagen kwartaaloverleg 2006-2009, gemeente Oosterhout). Verder is er jaarlijks overleg tussen het College van B&W en de Raad van Toezicht van Thuisvester. Dit laatste overleg heeft in 2009, mede in verband met de fusie, niet plaatsgevonden.

Centraal in de genoemde overleggen staan de belangrijkste projecten, waaronder Slotjes Midden en andere actuele ontwikkelingen. Dit betreft tevens belangrijke onderdelen van de prestatieafspraken. In 2007 hebben Cires en de gemeente Oosterhout afspraken gemaakt over de realisatie van woningen bij het project Slotjes Midden. In het kader hiervan is een realisatieovereenkomst gesloten met Cires (Principeakkoord Herontwikkeling Slotjes-Midden, 20.06.2007, gemeente Oosterhout). Voor Slotjes Midden is in de van belang zijnde periode het volgende in formele zin tot stand gekomen:

- Nota van Uitgangspunten (gemeenteraad 2004);
- Stedenbouwkundig Ontwikkelingsplan (gemeenteraad 2006);
- Samenwerkingsovereenkomst (gemeenteraad 2008).

Betrokkenen geven aan dat de prestatieafspraken niet de leidraad voor het overleg vormen. Tijdens overleggen wordt tot slot ook de uitwerking van het beleid omtrent bepaalde doelgroepen behandeld. Beleidsontwikkeling komt in veel mindere mate tijdens de overleggen aan de orde.

Door de gemeente Oosterhout en woningcorporatie Thuisvester zijn in de prestatieovereenkomst 2006-2010 procesafspraken gemaakt betreffende de onderlinge samenwerking (p.4). Procesafspraak ‘d’ legt vast dat zowel bij Cires als de gemeente accountmanagers worden aangesteld. Deze managers zorgen ervoor dat vragen en opmerkingen van de andere organisatie dan die zij vertegenwoordigen binnen hun eigen organisatie bij de juiste personen terecht komen. Het voordeel hiervan is dat er heldere lijnen ontstaan en dat het proces van

bepaalde vragen duidelijk blijft[25]. De overige procesafspraken worden behandeld in het volgende hoofdstuk bij deelvraag C.

De vragenlijst die door de Rekenkamer bij de respondenten is uitgezet, bood de mogelijkheid om sterke punten van de samenwerking tussen corporaties en gemeenten te benoemen en verbeterpunten. De sterke punten komen in deze paragraaf aan de orde, de verbeterpunten worden in paragraaf 5.3 behandeld.
Voor de gemeente Oosterhout zijn onder andere de volgende sterkte punten benoemd:

- Bereidheid tot samenwerking
- Het regelmatig overleggen en goede overlegstructuur
- Korte lijnen
- Heldere afspraken
- Vertrouwen in elkaar
- Goede samenwerking met corporatie Thuisvester
- Problemen op uitvoeringsniveau worden zo praktisch mogelijk opgelost.

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 tabel 2).
Oordeel: Voldoet aan de norm

In de prestatieovereenkomst 'Prestatieafspraken tussen Cires en de gemeente Oosterhout periode 2006-2010', zijn een aantal doelen opgenomen. 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 onderstaande doelen 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 het overzicht 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).

Tabel 2 laat zien in hoeverre de tien algemene doelen die landelijk in prestatieovereenkomsten voorkomen ook zijn opgenomen in het gemeentelijke beleid en zijn verwerkt in de prestatieafspraken van de gemeente Oosterhout.

[25] Prestatieafspraken tussen Cires en de gemeente Oosterhout periode 2006-2010, p.4

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, ja opgenomen in gemeentelijk beleid. De kleur geel staat voor 'deels', bijvoorbeeld gedeeltelijk prestatieafspraken gemaakt. De kleur blauw staat voor 'nee', bijvoorbeeld geen aanwezigheid van prestatieafspraken. Er zijn in de overeenkomst over prestatieafspraken in totaal 29 afspraken vastgelegd. Deze afspraken zijn in de overeenkomst van de gemeente Oosterhout genummerd en komen dusdanig terecht in kolom 'Prestatieafspraken gemaakt'. In de tabel is met dezelfde cijfers en letters aangegeven om welke afspraken het gaat, later in dit rapport wordt dit verder toegelicht.

10 gemeentelijke doelen	**Opgenomen in gemeentelijk beleid** (ja/deels/nee)	**Prestatie-afspraken gemaakt** (ja/deels/nee) *Prest.af.Cires2006-2010:*	**Overwegend kwantitatieve kwalitatieve afspraken** kwalitatief /kwantitatief	**Overheersende type prestatie** (proces, intentie, uitspraken, garantie, transactie, handeling)
1. Verruimen slaagkansen en keuzemogelijkheden woningzoekenden bescheiden inkomen	Woonvisie 2004-2008, p. 28	1A 1C 3D	kwantitatief	garantieafspraken
2. Beperken woonlasten mensen bescheiden inkomen	Woonvisie 2004-2008, p. 28	1C 2B 3B	kwalitatief	intentieafspraak
3. Creëren van huisvestigings-mogelijkheden doelgroepen	Woonvisie 2004-2008, p.14	1D 3D	kwalitatief	intentieafspraak
4. Versterken samenhang wonen, zorg, welzijn	Woonvisie 2004-2008, Masterplan ouderen 2002-2015, p. 27	1A 3D	kwantitatief	garantieafspraken
5. Vergroten differentiatie aanbod en kwaliteit	Woonvisie 2004-2008, p. 26	1A 1F	kwantitatief	garantieafspraken
6. Bevorderen woningbezit, vooral lage inkomens	Woonvisie 2004-2008, p. 28	2C 2D	Kwantitatief/kwalitatief	garantieafspraken
7. Verhogen kwaliteit leefomgeving	Masterplan Ouderen 2002-2015, p. 44 Beleidskader Projecten Buurtpreventie,	3A 4A 4B 4D 4F 4G 4H	kwantitatief	intentieafspraak
8. Bevorderen duurzaamheid	Woonvisie 2004-2008, p. 10, Masterplan ouderen 2002-2015, p.43	1E	kwalitatief	handelingsafspraak
9. Vergroten zeggenschap bewoners	Woonvisie 2004-2008, p. 26	4F	kwalitatief	uitspraak
10. Financiële afspraken	Woonvisie 2004-2008, p.29,	2B	kwalitatief	intentieafspraak

Tabel 2. Overzicht realisatie aard en invulling prestatieafspraken gemeente Oosterhout.

De prestatieafspraken die tussen de gemeente Oosterhout en Cires zijn gemaakt in de periode 2006-2010 zijn opgenomen in bijlage 6.

Uit bovenstaand overzicht blijkt dat voor alle tien de aandachtsgebieden door de gemeente Oosterhout beleidsdoelen zijn vastgesteld (zie kolom 2). Het merendeel van de beleidsdoelen is opgenomen in de nota 'Visie op het Wonen in Oosterhout en de Kerkdorpen 2004-2008'. Vervolgens zijn ook voor alle aandachtsgebieden prestatieafspraken gemaakt (kolom 3). Deze prestatieafspraken zijn overwegend kwalitatief van aard (kolom 4). De afspraken bevatten vooral garantieafspraken, wat erop wijst dat afspraken die zijn gemaakt te allen tijde ook nageleefd dienen te worden (zie bijlage 5).

Bij het gemeentelijke doel zeven 'verhogen kwaliteit leefomgeving' zijn een dertiental stellingen geformuleerd over leefbaarheid (bijlage 4). Op basis van de prestatieafspraken die in Oosterhout zijn gemaakt is in onderstaand kader aangegeven welke stellingen zijn terug te vinden in de gemaakte prestatieafspraken.

1. De corporatie is actief op het prestatieveld leefbaarheid door bij te dragen aan de realisatie van gedifferentieerde woonmilieus.
   (wel opgenomen in prestatieafspraken)
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)
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.
   (niet opgenomen in prestatieafspraken)
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)
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.
   (niet opgenomen in prestatieafspraken)
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. Voorbeelden van moeilijk plaatsbaren zijn 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.
   (wel opgenomen in prestatieafspraken).
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)

8. De corporatie is actief op het prestatieveld leefbaarheid door het verbeteren van de inbraakbestendigheid van woningen.
   (niet opgenomen in prestatieafspraken)
9. De corporatie is actief op het prestatieveld leefbaarheid door het bevorderen van de betrokkenheid van bewoners bij hun buurt.
   (wel opgenomen in prestatieafspraken)
10. De corporatie is actief op het prestatieveld leefbaarheid door het ondersteunen van wijk- en buurtactiviteiten.
    (niet opgenomen in prestatieafspraken)
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)
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).

Overigens doen de corporatie en de gemeente meer op het gebied van leefbaarheid dan in de prestatieafspraken is opgenomen, maar deze aanvullende activiteiten zijn niet opgenomen in de prestatieafspraken. Voor 5 van de 6 stellingen geldt dat deze weliswaar niet expliciet zijn opgenomen in de prestatieafspraken, maar Thuisvester hierin wel actief is:

- stelling 3: de afstemming van de fasering van nieuwbouwactiviteiten en woningverbetering op de plannen van de gemeente.
- stelling 5: de realisatie van wijkcentra of opvanghuizen, of bouw van panden ter verbetering van leefbaarheid van de buurt. Als voorbeeld noem ik Accent Zuid een ontmoetingscentrum voor ouderen in Oosterheide. Daarnaast hebben wij een voorstel gedaan aan de gemeente Oosterhout tot de realisatie van een opvangcentrum voor dak- en thuislozen in Oosterhout.
- stelling 8: het verbeteren van de inbraakbestendigheid van woningen (bijvoorbeeld door het aanbrengen van hang- en sluitwerk conform het Politiekeurmerk)
- stelling 10: het ondersteunen van wijk- en buurtactiviteiten. Via de afdeling Maatschappelijk Presteren initieert en ondersteunt Thuisvester diverse activiteiten in de wijken en buurt. Als voorbeeld noem ik graag “Buurt in Actie”
- stelling 13: maken van afspraken tot bevordering van integratie (werk en leren): Thuisvester biedt jaarlijks aan veel jongeren een stageplaats, heeft ook met de aannemers met wie zij samenwerkt sluitende afspraken over het bieden van stage en leerwerkplaatsen aan jongeren.

Aan de hand van een vragenlijst is aan medewerkers van de gemeente, corporaties en andere instellingen gevraagd in hoeverre zij op de hoogte zijn van gemaakte prestatieafspraken.

37,5% van de respondenten is zeer goed op de hoogte van de gemaakte prestatieafspraken. 50% is goed op de hoogte van de afspraken tussen Thuisvester en de gemeente Oosterhout en 12,5% heeft een neutrale mening.
Score 1 in de tabel laat het percentage mensen zien dat het helemaal eens is met de stelling, score 5 representeert het percentage respondenten dat het helemaal oneens is met de stelling. Score 3 staat voor niet mee eens/ niet mee oneens. Score 6 geeft het percentage respondenten aan dat een toelichting heeft gegeven op het eigen antwoord. Op deze stelling hebben 12,5% van de ondervraagden een toelichting gegeven. Die toelichting luidt dat de prestatieafspraak jaarlijks stilzwijgend wordt verlengd.

4.3 Borgen doeltreffende en doelmatige uitvoering

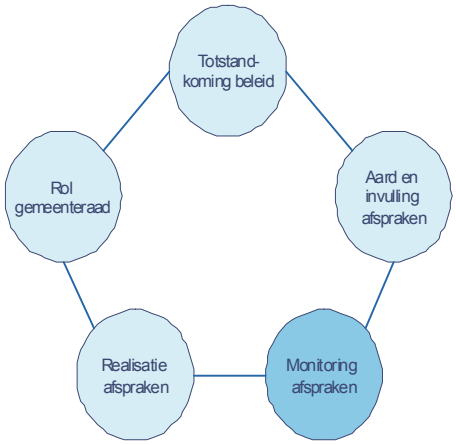
Norm (deelvraag B):
d. De gemeente geeft aan en kan onderbouwen dat er een vertaalslag van de prestatieafspraken is gemaakt naar een planning of plan van aanpak om een doelmatige en doeltreffende uitvoering te borgen.
e. De woningcorporatie(s) geeft aan en kan onderbouwen dat er een vertaalslag van de prestatieafspraken is gemaakt naar een planning of plan van aanpak om een doelmatige en doeltreffende uitvoering te borgen.
Oordeel: alleen een overzicht in 2007, verder geen plan van aanpak, voldoet niet aan de norm

Middels twee specifieke vragen is aan respondenten van de vragenlijst gevraagd om te reageren op de stelling of de gemeente en corporaties een goede vertaalslag maken van prestatieafspraken naar een planning. De vertaalslag die de gemeente Oosterhout maakt wordt door 37,5% als goed ervaren. 62,5% heeft er geen zicht op of heeft daar geen mening over. Voor de vertaalslag vanuit de corporaties wordt hetzelfde weergegeven.

Er is in Oosterhout geen plan van aanpak of planning gemaakt nadat de prestatieafspraken waren vastgesteld. Een jaar later, in 2007, is een overzicht opgesteld van de realisatie van de afspraken. Dit overzicht is besproken tussen gemeente en Thuisvester en is vastgesteld in het College van B&W.

Thuisvester (Cires) kent en kende een methodiek van jaarplannen / begrotingen, waarin de voornemens en (externe) afspraken werden vertaald. Thuisvester heeft voorts een visitatie (extern en onafhankelijk) laten uitvoeren in 2008, met actieve betrokkenheid van de gemeente, waarbij ook een toetsing van prestaties heeft plaatsgevonden.

Er is in de onderzoeksperiode een ontwikkelingsovereenkomst getekend voor de herontwikkeling van woon/zorgcentrum Oosterheem (ruim 250 woningen / eenheden), dit centrum is inmiddels gerealiseerd. Verder zijn er afspraken gemaakt over het aandeel van Thuisvester in de Vlinderbuurt (136 woningen). Tenslotte is in de periode van 2006 tot 2008 overleg gevoerd over een projectovereenkomst voor Slotjes Midden. In de prestatieafspraken werd hier al indirect naar verwezen. In de prestatieafspraken is aangegeven dat Thuisvester investeringsruimte reserveert voor de bouw van 840 woningen. Een groot deel daarvan zou gebouwd moeten worden in de wijk Slotjes Midden.
Het project Slotjes Midden omvat de sloop van 600 woningen en de bouw van 920 woningen in de planperiode van 2008 tot 2018. Van de te bouwen woningen is tenminste 250 voor de sociale verhuur en 670 voor huur of koop. De gemeente investeert circa 10 mln. euro in de herinrichting van het openbare gebied. De samenstelling van de wijk zal als gevolg van het project veranderen. Van 60% huurwoningen gaat de wijk naar 40% huurwoningen.
Het project is opgedeeld in negen deelgebieden. Het eerste deelgebied (Van Oldeneellaan) is in uitvoering. 18 woningen zijn gesloopt en 36 woningen zullen daarna gebouwd worden. De recessie heeft dit vertraagd met ongeveer een jaar ten opzichte van de oorspronkelijke planning. Besloten is 21 starterswoningen te bouwen met de regeling van maatschappelijk gebonden eigendom.



5 Monitoring van de afspraken

In dit hoofdstuk wordt bezien 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: Alleen rapportage in 2007, voldoet niet aan de norm

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

Oordeel: Voldoet aan de norm, afspraken over overleg en monitoring

Op basis van de vragenlijst is bij respondenten in beeld gebracht of de prestatieafspraken concreet genoeg zijn om gemonitord te kunnen worden. Dit is volgens 50% van de respondenten het geval. 12,5% vindt dat de prestatieafspraken niet concreet genoeg zijn om gemonitord te worden, de rest is neutraal (zie vragenlijst, bijlage 8).

In de prestatieafspraken is aangegeven elk jaar de afspraken te monitoren en waar nodig te herijken. Na het vaststellen van de prestatieafspraken in 2006 is in november 2007 een rapportage opgesteld waarin de voortgang per afspraak kort is aangegeven. Het College van B&W heeft daarop besloten dat aanpassing of uitbreiding van de prestatieafspraken niet noodzakelijk is. Verder werd besloten een

gezamenlijk persbericht uit te laten gaan met de woningcorporatie Thuisvester over de stand van zaken tot op dat moment.
In 2007 waren de woningen per doelgroep die vast lagen in harde plannen gerealiseerd, in aanbouw genomen of werden ze op korte termijn in aanbouw genomen. Daarmee was na een jaar al veel van de genoemde aantallen voor de periode tot 2010 gerealiseerd.
Verder meldt de rapportage dat een principeakkoord is bereikt over Slotjes Midden. Op deze locatie zal een belangrijk deel van de genoemde 840 woningen uit de prestatieovereenkomst gerealiseerd moeten worden. Op het gebied van leefbaarheid wordt gemeld dat Cires participeert in de afgesproken wijkteams en regiegroepen en dat concrete samenwerkingsprojecten zijn gestart om in de achterpaden in de aandachtsbuurt Laarenbuurt en Bloemenbuurt verlichting aan te brengen.
Na 2007 heeft er geen overall monitoring van de prestatieafspraken plaatsgevonden in deze vorm. Veel afspraken zijn overigens wel gerealiseerd, zoals hierna zal worden onderbouwd. Er heeft echter geen jaarlijkse rapportage van de voortgang van de uitvoering van de prestatieafspraken meer plaatsgevonden na 2007. In het kader van dit rekenkameronderzoek is met medewerking van de gemeente en de woningcorporatie Thuisvester nagegaan welke afspraken gerealiseerd zijn. Het verslag van de realisatie per prestatieafspraak treft u aan in de bijlage.

Norm b vereist dat er afspraken worden gemaakt over de handhaafbaarheid. De prestatieafspraken worden in de overeenkomst gehandhaafd door overleg en monitoring. In paragraaf 5 van de overeenkomst zijn procesafspraken gemaakt over het overleg tussen de gemeente en Thuisvester. Basis van het overleg is het maandelijkse overleg tussen de wethouder Wonen en de directeur van deze corporatie. Uit onze interviews blijkt dat dit overleg ook daadwerkelijk plaatsvindt en wordt gewaardeerd door beide partijen. Daarnaast geeft de overeenkomst een jaarlijks bestuurlijk overleg aan tussen het voltallige College van B&W en de directie en Raad van Toezicht van Cires (nu Thuisvester). Dit overleg heeft ieder jaar plaatsgevonden, met uitzondering van het jaar 2009.
In de prestatieovereenkomst wordt verder aangegeven dat er accountmanagers bij beide organisaties worden aangesteld die dienen als aanspreekpunt en zorgen dat vragen en opmerkingen intern bij de juiste personen terecht komen. Alhoewel de term accountmanager niet vaak wordt gebruikt, kennen de gemeente en Thuisvester een duidelijk eerste aanspreekpunt en is dit ook binnen de organisatie bekend.

Wat betreft de monitoring is in de prestatieovereenkomst aangegeven dat een kennissysteem wonen zal worden opgezet. De basis daarvan zal worden gevormd door de burgerijenquête. Het kennissysteem dient volgens de overeenkomst aangevuld te worden met regionale gegevens van de gemeente, de woningcorporatie Thuisvester en de makelaars. De burgerijenquête (ook Leefbaarheidsmonitor genoemd) is iedere 2-3 jaar gehouden, maar niet verder aangevuld met gegevens zoals in de overeenkomst is aangegeven. Wel is een Atlas van Oosterhout samengesteld die inzicht geeft in de woonwensen en de woningmarkt.

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.

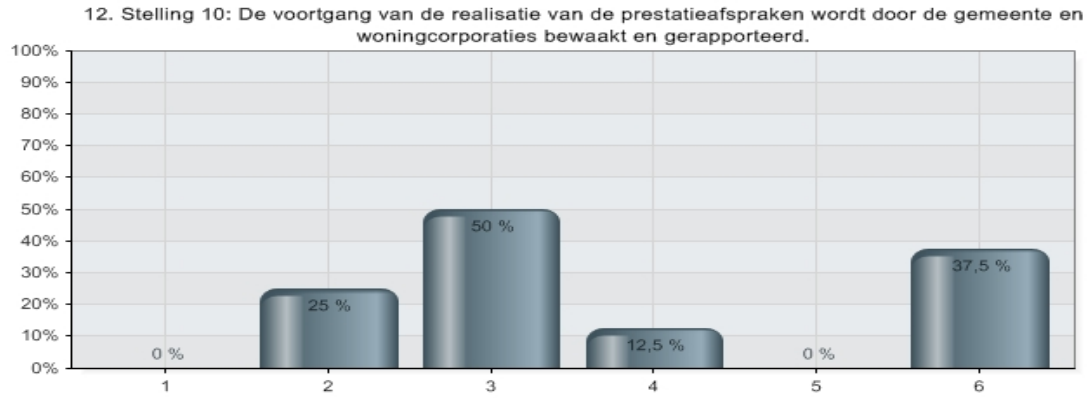
Oordeel: Voldoet deels aan norm, geen rapportage als bedoeld bij norm 5.a., wel aanspreken en bijsturing

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 niet aan de norm, geen tussentijdse herijking, wel aanvulling in kader Slotjes Midden

Omdat er na 2007 geen voortgangsrapportage meer is opgesteld voor de prestatieafspraken, kon dit tijdens het overleg ook niet besproken worden.
Het overleg tussen de gemeente en Thuisvester richtte zich in de loop van de jaren 2006 tot en met 2009 steeds sterker op de woningbouwprojecten. De invulling van deze projecten brengt ook vragen met zich mee over het type woningen en de doelgroepen. Geïnterviewden geven aan dat vooral op deze twee onderwerpen beide partijen elkaar voortdurend spreken en indien nodig ook aanspreken.

25% van de respondenten vindt dat de gemeente en Thuisvester wel de voortgang bewaken en monitoren (score 2 mee eens). Dit in tegenstelling tot 50% dat een neutrale houding heeft en 12,5% (oneens) dat aangeeft dat dit niet het geval is. Eén respondent heeft deze vraag niet beantwoord waardoor het totaal niet op 100% uit komt. In de toelichting (score 6) geven enkele respondenten aan dat alleen eind 2007 een formele rapportage is geweest en dat de voortgang wel wordt besproken, maar de evaluatie beter moet.



75% van de respondenten geeft aan dat gemeente en Thuisvester elkaar aanspreken op de gemaakte prestatieafspraken (score 2, mee eens). 25% neemt hier over geen standpunt in en heeft een neutrale houding ten aanzien van de stelling (niet eens of oneens). De toelichting (score 6) is dat tijdens structurele overleggen de voortgang van prestatieafspraken wel ter sprake komt.

Er heeft geen herijking plaatsgevonden van de prestatieafspraken (norm 'd'). Wel heeft er een nadere invulling plaatsgevonden van de belangrijke afspraak dat Cires investeringsruimte heeft voor de productie van 840 huurwoningen en 500 koopwoningen. Hiervoor is in 2008 de samenwerkingsovereenkomst Slotjes Midden overeengekomen. Geïnterviewden van gemeente en Thuisvester geven aan dat dit een lastig proces is geweest waarbij ongeveer 3 jaar is gesproken. De overeenkomst geeft aan dat er 600 woningen gesloopt zullen worden, 670 huur- of koopwoningen worden gebouwd en 250 sociale huurwoningen. Het plan is opgedeeld in negen deelgebieden. Het eerste deelplan is in 2010 gestart, het tweede deelplan loopt van 2010 – 2012. De deelplannen 3 t/m 5 zijn gepland in de periode 2011-2014 en de deelplannen 6 t/m 9 in de periode 2013-2018.
Als basis van deze overeenkomst diende een buurtvisie met een diagnose van de wijk. Op basis van deze diagnose is aangegeven dat de samenstelling van de wijk zou moeten verschuiven van circa 60% (sociale) huurwoningen naar circa 40% (sociale) huurwoningen en een omgekeerde trend voor de koopwoningen.

5.3 Suggesties en verbeterpunten derden

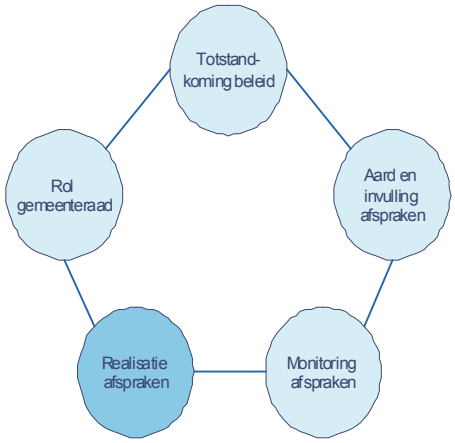
Norm:
e. De gemeente en de woningcorporatie(s) staan bij herijking van de afspraken open voor suggesties/verbeterpunten van bewoners en andere partijen in de keten (zorg- en welzijnsinstellingen) en hebben een structuur opgezet om deze boven tafel te krijgen.

Oordeel: Voldoet aan norm voor woonvisie 2004

De gemeente en Thuisvester kozen in 2004 en 2005 voor een proces voor samenstelling van de woonvisie waar andere partners bij werden betrokken door een klankbordgroep. Ook voor de op te stellen woonvisie die voor de tweede helft van 2010 is gepland, geeft men aan op deze wijze te willen gaan werken. Een plan van aanpak voor het opstellen van de woonvisie was ten tijde van dit onderzoek nog niet voorhanden.

In de vragenlijst is aan respondenten gevraagd om enkele verbeterpunten te benoemen in de samenwerking tussen corporaties en gemeenten. Voor Oosterhout zijn o.a. de volgende zaken meegegeven:

- Elkaar meer aanspreken / meer daadkracht.
- Vaker tussentijds evalueren / formele bewaking voortgang afspraken (b.v. door structureel tijdens bestuurlijk overleg te bespreken)De afstemming van beide partijen in hun eigen organisaties (interne afstemming gemeente en woningcorporaties).
- Bij nieuwe afspraken meer aandacht voor kwaliteit en haalbaarheid afspraken en minder aandacht voor kwantiteit afspraken (duidelijke speerpunten benoemen).
- Elkaar vooraan in het proces betrekken.
- Bestuurlijke overlegstructuur meer op hoofdlijnen van beleid met meer vaste agenda.



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 deels aan norm, tevreden over onderling overleg maar geen systematische rapportage

b. Uit de rapportages blijkt dat overeengekomen prestaties worden gerealiseerd (zie matrix hieronder, kolom realisatie per doelstelling).

Oordeel: voldoet voor een groot deel aan de norm

Tabel 3 laat in de meest rechtse kolom zien dat van de prestatieafspraken die op de tien gemeentelijke velden, er zes velden zijn waar de afspraken zijn gerealiseerd (score groen), op drie velden zijn de afgesproken doelen deels gerealiseerd (score blauw) en op één veld zijn de doelen is niet (voldoende) gerealiseerd. Van alle gemaakte en genummerde afspraken uit de prestatieovereenkomst zijn er 15 gerealiseerd, 8 deels en 1 niet. 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. De bijlage 7 geeft meer inhoudelijke informatie per afspraak.

10 gemeentelijke doelen	**Opgenomen in gemeentelijk beleid** (ja/deels/nee)	**Prestatie-afspraken gemaakt** (ja/deels/nee) *Prest.af.Cires 2006-2010:*	**Monitoring** (ja/deels/ nee)	**Realisatie** (ja/deels/nee) *ambtelijke toelichting monitor 2010, zie bijlage 5*
1. Verruimen slaagkansen en keuzemogelijkheden woningzoekenden bescheiden inkomen	Woonvisie 2004-2008, p. 28	1A 1C 3D	Nee, 1x in 2007, afspraak was jaarlijks	1A deels 1C deels 3D ja
2. Beperken woonlasten mensen bescheiden inkomen	Woonvisie 2004-2008, p. 28	1C 2B 3B	Nee, 1x in 2007, afspraak was jaarlijks	1C deels 2B ja 3B ja
3. Creëren van huisvestigings-mogelijkheden doelgroepen	Woonvisie 2004-2008, p.14	1D 3D	Nee, 1x in 2007, afspraak was jaarlijks	1D deels 2D deels
4. Versterken samenhang wonen, zorg, welzijn	Woonvisie 2004-2008, Masterplan ouderen 2002-2015, p. 27	1A 3D	Nee, 1x in 2007, afspraak was jaarlijks	1A ja 3D ja
5. Vergroten differentiatie aanbod en kwaliteit	Woonvisie 2004-2008, p. 26	1A 1F	Nee, 1x in 2007, afspraak was jaarlijks	1A deels, 119 vd. 182 1F ja
6. Bevorderen woningbezit, vooral lage inkomens	Woonvisie 2004-2008, p. 28	2C 2D	Nee, 1x in 2007, afspraak was jaarlijks	2C nee, minder verkocht dan werd overwogen 2D deels
7. Verhogen kwaliteit leefomgeving	Masterplan Ouderen 2002-2015, p. 44 Beleidskader Projecten Buurtpreventie,	3A 4A 4B 4D 4F 4G 4H	Nee, 1x in 2007, afspraak was jaarlijks	3A ja 4A deels 4B ja 4D ja 4F ja 4G ja 4H ja
8. Bevorderen duurzaamheid	Woonvisie 2004-2008, p. 10, Masterplan ouderen 2002-2015, p.43	1E	Nee, 1x in 2007, afspraak was jaarlijks	1E ja
9. Vergroten zeggenschap bewoners	Woonvisie 2004-2008, p. 26	4F	Nee, 1x in 2007, afspraak was jaarlijks	4F ja
10. Financiële afspraken	Woonvisie 2004-2008, p.29,	2B	Nee, 1x in 2007, afspraak was jaarlijks	2B ja

Tabel 3. Overzicht realisatie prestatieafspraken gemeente Oosterhout.

Zoals in deelvraag C al is aangegeven is alleen in 2007 een overzicht opgesteld dat besproken is door de gemeente en Thuisvester. De verschillende deelonderwerpen uit de prestatieovereenkomst komen wel aan de orde in regulier overleg. Daarbij ligt het accent op de lopende en komende woningbouwprojecten en op de huisvesting van de verschillende doelgroepen. Mede doordat de regiegroep buurtbeheer en de stuurgroep leefbaarheid en integrale veiligheid niet bijeen zijn gekomen in 2008 en 2009, zijn de afspraken op het gebied van leefbaarheid niet aan elkaar verantwoord.

In de overeenkomst tussen Cires en de gemeente Oosterhout van mei 2006 zijn 29 afspraken opgenomen. In bijlage 7 is een gedetailleerde omschrijving van de realisatie per afspraak opgenomen per maart 2010. Deze bijlage is gebaseerd op informatie van de gemeente en van Thuisvester (voor de fusie deels Cires). De afspraken zijn onderverdeeld in hoofdgroepen. Per hoofdgroep geeft deze paragraaf een korte samenvattende beschrijving van de realisatie.

Woningbouw
In de prestatieafspraken werd een onderscheid gemaakt in de woningbouwproductie die vastligt in harde plannen en daarnaast de productie die voorgenomen is en waarvoor Cires investeringsruimte heeft gereserveerd. Wat betreft de harde plannen zijn de afgesproken aantallen huurwoningen, koopwoningen en zorgwoningen gerealiseerd. Voor deze woningen werd ook afgesproken minimaal 50% in de bereikbare huursector te realiseren en een substantieel deel geschikt te maken voor senioren. Uit de aantallen blijkt dat dit ruimschoots is gelukt.
Bij de voorgenomen plannen werd gesproken over de realisatie van 840 huurwoningen, 500 koopwoningen en sloop van 200 woningen. Er zijn tot nu 149 woningen gesloopt. Voor de bouw van de huurwoningen en koopwoningen is de samenwerkingsovereenkomst Slotjes Midden belangrijk, waarbij nu gestart is met de eerste fase.
Op twee andere ontwikkellocaties (Zwaaikom en Contreie) heeft Thuisvester geen grondposities verworven, zodat deze woningcorporatie daar niet kan bouwen. De woningcorporatie geeft daarbij aan dat er destijds geen actieve verwerving werd nagestreefd omdat de gemeente had aangegeven zelf tot verwerving te willen overgaan. Andere partijen hadden echter net voor de vestiging van het voorkeursrecht wel privaatrechtelijke afspraken gemaakt of gronden verworven waardoor zij in een positie waren op deze locaties te bouwen, waaronder WSG (woningcorporatie uit Geertruidenberg).

Huurdersorganisaties van Thuisvester in Oosterhout maken hierbij de kanttekening dat zij de in de prestatieovereenkomst opgenomen jaarlijkse aantallen voor nieuwbouw in de afgelopen jaren laag vinden. Het gaat per jaar in de periode 2006 tot 2010 om gemiddeld circa 45 nieuwe huurwoningen en 28 nieuwe zorgwoningen. De wachttijd voor een woning gaat daarmee niet of nauwelijks omlaag.

Betaalbaarheid
Afgesproken werd dat Thuisvester 80% van het bestand bereikbaar houdt voor de huurtoeslag (huur van ca. € 647,53,- p.m., juli 2009) en minstens 50% onder de aftoppingsgrens huurtoeslag (ca. € 548,18 p.m., juli 2009). Thuisvester haalt deze doelstelling, blijkt uit de jaarverslagen. Dit wordt getoetst door de huurdersorganisaties. Afgesproken werd verder dat de gemeente zich zal inspannen om de betaalbaarheid van sociale huurwoningen te bevorderen via het grondprijzenbeleid. Daartoe is op 23 september 2008 een nota vastgesteld. Daarin is aangegeven dat er jaarlijks een grondprijsvaststelling plaatsvindt waarbij het College van B&W extra aandacht heeft voor deze afspraak.
Cires zou overwegen in de periode 2006 tot 2010 circa 350 woningen uit haar bestand verkopen onder zodanige voorwaarden dat deze woningen voor een brede inkomensgroep bereikbaar zijn. Er zijn daadwerkelijk minder woning verkocht (opgenomen in de jaarverslagen van Thuisvester / Cires: 2006: 19, 2007: 11, 2008: 16, 2009: 26).
Verder werd afgesproken dat bij nieuwbouwplannen koop mogelijk is met gedeeld risico. Hiertoe is de regeling van Maatschappelijk Gebonden Eigendom uitgewerkt. De woning wordt gekocht van Thuisvester en bij verkoop wordt de winst of het verlies gedeeld tussen de eigenaar en Thuisvester.

Doelgroepen
Voor de doelgroepen zijn veel prestatieafspraken gemaakt die ook grotendeels zijn uitgevoerd. Er zijn diverse projecten gestart om de diversiteit van woningtypen in wijken te vergroten. Er is een tweede kansenbeleid ontwikkeld voor mensen die moeilijk in staat blijken hun woning te behouden en er wordt overleg gevoerd over de vestiging van een sociaal pension. Om illegale bewoning en woonfraude tegen te gaan is in 2006 een project gestart dat door VROM in 2007 is opgenomen in het 'Handboek aanpak woonfraude voor corporaties en gemeenten'.
De huisvesting van statushouders verloopt volgens betrokkenen goed en conform de jaarlijks aangegeven aantallen. Tenminste 20% van de vrijkomende woningen wordt aangeboden aan starters, zoals afgesproken. Thuisvester registreert deze aantallen.
De afspraken in het kader van de WMO waren in intenties geformuleerd, omdat de consequenties van de wet nog onvoldoende duidelijk waren bij het opstellen van de overeenkomst. Geïnterviewden geven aan dat de verdere uitwerking die in de prestatieafspraken wordt aangekondigd nog weinig concreet is.

Leefbaarheid
Afgesproken werd dat de gemeente en Thuisvester participeren in wijkteams en regiegroepen op het terrein van leefbaarheid en integrale veiligheid. De wijkteams van gemeente en Thuisvester functioneren, maar de regiegroepen kwamen in 2008 en 2009 niet bijeen.
De gemeente en Thuisvester hebben buurtbudgetten geïntroduceerd, zoals werd afgesproken. Het gaat om een bescheiden budget waarvoor buurtbewoners een aanvraag kunnen indienen bij de gemeente (buurtzap) of bij Thuisvester (buurt in actie). De gemeente en Thuisvester overleggen over de toekenning met elkaar om dubbeling te voorkomen.

6.2 Evaluatie

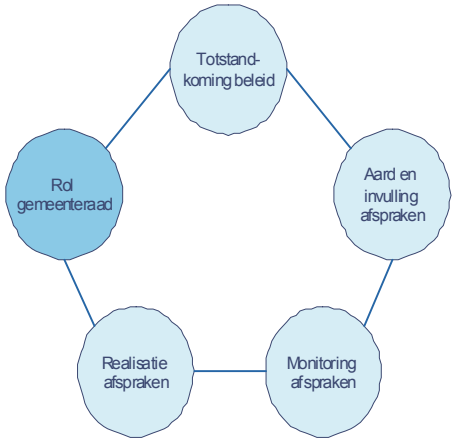
Norm:

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

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 de normen

De genoemde prestatieafspraken lopen tot eind 2010 en zijn nog niet geëvalueerd. In het kader van de geplande nieuwe woonvisie en de daarna nieuw te maken prestatieafspraken is door Thuisvester en de gemeente afgesproken dat de prestatieafspraken eind 2010 geëvalueerd zullen worden. De prestatieafspraken zijn niet tussentijds aangepast of bijgesteld.



7 Rol van de gemeenteraden

In de laatste fase van de onderzoekscyclus wordt bezien 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:

a De gemeenteraad wordt geïnformeerd over trends, ontwikkelingen en het overleg met de woningcorporaties in de gemeente.

Oordeel: voldoet niet aan de norm

b 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 de norm

De Raad heeft in december 2003 de Woonvisie 2004-2008 vastgesteld, zoals eerder in dit rapport is aangegeven. Deze nota geeft kaders aan voor het woonbeleid. Daarnaast is in het kader van wonen, welzijn en zorg ook het Masterplan Ouderen 2002-2012 door de gemeenteraad vastgesteld. (Woonvisie 2004-2008, p. 21, gemeente Oosterhout).

De gemeenteraad is in de periode 2006 – 2010 weinig geïnformeerd over de voortgang van de prestatieafspraken en trends of ontwikkelingen. De rapportage van 2007 is via de besluitenlijst van het College bekend gemaakt aan de Raad. Wel is de gemeenteraad betrokken en geïnformeerd over het project Slotjes Midden, met name bij de besluitvorming en de projectovereenkomst in 2008.

Eind 2008 heeft de Raad een motie aangenomen waarin wordt aangegeven dat de Raad in een vroeg stadium betrokken wil worden bij de richting van de prestatieafspraken die met Thuisvester gemaakt gaan worden. Reden voor deze motie was een brief van het college van 10 oktober 2008 op de lijst van ingekomen stukken over fusie van Cires en prestatieafspraken. Uit onze interviews blijkt dat

Thuisvester het prettig vindt te weten dat de te maken afspraken op draagvlak in de gemeenteraad kunnen rekenen.

Begin 2009 heeft de PvdA in de gemeenteraad Oosterhout een motie ingediend wegens het niet nakomen van de prestatieafspraken voor starters. Deze motie ging in op het niet voldoende succesvol zijn van de toenmalige starterslening en de woningbouwproductie in het goedkope segment die achterbleef. Aangedragen werd door de PvdA dat de verkoop van huurwoningen door Cires een oplossing zou kunnen zijn voor het verstrekken van startersleningen. De motie werd verworpen met alleen de stemmen van de PvdA voor. (motie PvdA 24 maart 2009 n.a.v., 'verlengen werkingsduur verordening Starterslening 20.02.2009, gemeente Oosterhout).

7.2 Rapportages en bijsturing Raad

Norm: c De gemeenteraad ontvangt periodieke rapportages over de mate waarin voortgang wordt geboekt en doelstellingen worden gerealiseerd. d De gemeenteraad neemt op basis van de rapportages besluiten tot bijsturing wanneer daartoe aanleiding is. Oordeel: voldoet niet aan de normen

De gemeenteraad ontvangt geen periodieke rapportages over de mate waarin voortgang wordt geboekt bij de prestatieafspraken.

De Raad heeft geen besluiten genomen om tot bijsturing van de prestatieafspraken te komen. Doordat er geen rapportages waren, was daartoe ook geen directe aanleiding. Zoals hierboven aangegeven zijn er wel vragen gesteld en is een motie aangenomen.

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 Oosterhout.

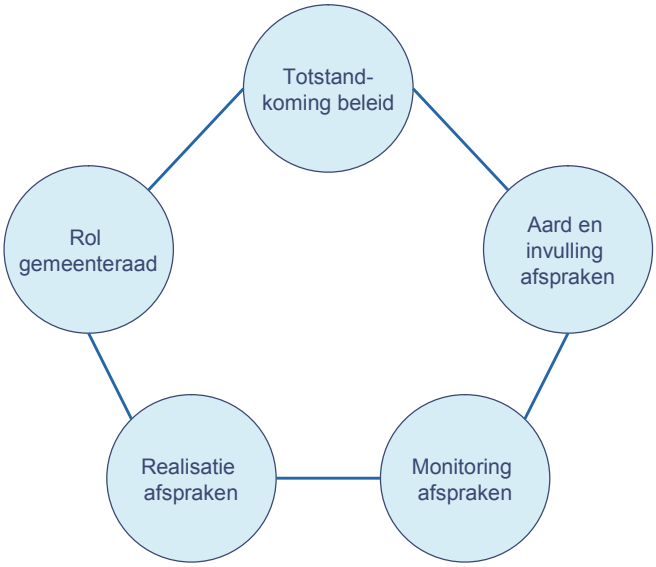
8.1 Doelstelling en onderzoeksvragen

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 Oosterhout. Daarnaast zal in een koepelnotitie een vergelijking plaatsvinden met de andere 8 onderzochte gemeenten en landelijke trends en gegevens. Daaruit zijn mogelijk nog aanvullende lessen te leren.



8.2 Algemene conclusie

Vanuit het beleidsterrein wonen zijn de afspraken tussen de gemeente en Thuisvester verbreed naar woongerelateerde aspecten van zorg en welzijn. Het grootste deel van de prestatieafspraken 2006-2010 tussen de gemeente Oosterhout en Thuisvester is gerealiseerd. Het beleid gericht op doelgroepen op de woningmarkt is deels gerealiseerd. Bij de totstandkoming van het beleid heeft de gemeente gebruik gemaakt van de kennis en ervaring van de woningcorporaties. De beleidsdoelen zijn vervolgens consequent vertaald in prestatieafspraken. Er is vervolgens geen plan van aanpak opgesteld. Alhoewel was voorzien in een structurele monitoring, is dit al vrij snel weggezakt, en is men overgeschakeld op overleg waarin vooral de projecten, zoals Slotjes Midden, centraal stonden. Dit heeft eraan bijgedragen dat het zicht op de voortgang van de afspraken ontbrak en er onvoldoende bijsturing kon plaatsvinden. Dit is het meest zichtbaar bij het beleid gericht op doelgroepen op de woningmarkt. De samenwerking tussen de gemeente en de woningcorporatie Thuisvester wordt positief gewaardeerd.
De prestatieafspraken hebben bijgedragen aan een doeltreffende en doelmatige realisatie van beleidsdoelen op het terrein van wonen, zorg en welzijn, maar vooral door een sterkere monitoring en het elkaar stelselmatig aanspreken op de voortgang kan de keten worden versterkt.

8.3 Totstandkoming van beleid

De gemeente Oosterhout gebruikt de kennis, ervaring en visie van de woningcorporaties bij de totstandkoming van beleid.

De 'Visie op het wonen in Oosterhout en kerkdorpen 2004-2008' is een belangrijk beleidsdocument. De corporaties (Thuisvester en SHBO) waren daarbij door een klankbordgroep betrokken en kijken positief terug op dit proces. De genoemde woonvisie vormde uitgangspunt voor de prestatieafspraken die in 2006 zijn gemaakt. Aan de woonvisie lag een woononderzoek van Thuisvester en de gemeente ten grondslag. Het Masterplan Ouderen is in wisselwerking met SHBO en Thuisvester geformuleerd en Thuisvester is actief bij de wijkaanpak en de wijkteams betrokken. De visies komen in de achterliggende periode volgens de partners overeen. Voor de nieuw op te stellen woonvisie zijn nog geen procesafspraken gemaakt.

Aanbevelingen: Bovenstaande conclusies geven geen aanleiding tot het doen van aanbevelingen.

8.4 Aard en invulling afspraken

De gemeente Oosterhout heeft het vastgestelde beleid op het gebied van wonen, zorg en welzijn geregisseerd en vertaald naar prestatieafspraken. Bij de uitvoering van deze afspraken lag het accent van de regie op de woningbouwprojecten.
Oosterhout geeft in de woonvisie aan regie te willen voeren door de samenwerking van partijen te bevorderen, te vertalen naar prestatieafspraken en daarbij de juiste voorwaarden te willen scheppen. Geïnterviewden zijn allen tevreden over de samenwerking tussen de gemeente en Thuisvester en zijn vrijwel altijd op de hoogte van de gemaakte afspraken. Alle gezamenlijk geformuleerde beleidsdoelen hebben een vertaling gekregen in prestatieafspraken, die iets vaker kwalitatief dan kwantitatief van aard zijn. Daar waar mogelijk kiezen de partners voor kwantitatieve en meetbare afspraken. De afspraken krijgen vaak de vorm van garantieafspraken[26] of intentieafspraken, transactieafspraken komen in de prestatieovereenkomst minder vaak voor. De transactieafspraken worden vaak verwoord in projectovereenkomsten.
De inhoud van de afspraken is breed en gaat zowel over wonen als ook over zorg en welzijn. Zowel vanuit de gemeente Oosterhout als door Thuisvester is aangegeven dat er destijds veel afspraken zijn gemaakt voor de periode 2006-2010 en dat er mogelijk minder afspraken gemaakt moeten worden.
Er is geen plan van aanpak gemaakt voor de realisatie van de afspraken.

Aanbeveling 1 (College, ambtelijke organisatie en ook Thuisvester): Bespreek bij de nieuwe afspraken of het aantal afspraken beperkt kan worden. Stel voor de nieuw te maken prestatieafspraken een plan van aanpak op waarin taken en verantwoordelijkheden voor gemeente en woningcorporatie(s), tussentijdse mijlpalen en een tijdsplanning zijn aangegeven. Gebruik dit plan van aanpak als uitgangspunt voor de latere monitoring van de afspraken.

[26] Zie bijlage 5 voor een verklaring van deze begrippen.

8.5 Monitoring afspraken

Er heeft geen systematische monitoring en bewaking van de prestatieafspraken plaatsgevonden. De gemeente Oosterhout en Thuisvester hebben elkaar vooral gesproken en aangesproken over de voortgang van projecten. De prestatieafspraken zijn tussentijds niet bijgesteld of aangepast.
In prestatieafspraken voor de periode 2006-2010 is vastgelegd dat er jaarlijks gemonitord zou worden. Dit is één keer gebeurd eind 2007. In het reguliere overleg tussen de gemeente Oosterhout en Thuisvester op ambtelijk en bestuurlijk niveau is wel over de realisatie van prestatieafspraken overlegd. De nadruk kwam hierbij in de praktijk steeds meer te liggen op de woningbouwprojecten. Afspraken die niet direct gerelateerd zijn aan woningbouwprojecten kregen hierdoor minder aandacht.

Aanbeveling 2 (College en Thuisvester): Monitor tenminste jaarlijks de gemaakte prestatieafspraken op basis van een systematische voortgangsrapportage, spreek elkaar aan op afwijkingen, wees bereid van ervaringen te leren en stel zonodig de prestatieafspraken tussentijds bij.

8.6 Realisatie afspraken

Van de gemaakte prestatieafspraken zijn er 15 gerealiseerd, 8 deels en 1 niet.
Deze optelling gaat simpelweg uit van de nummering van alle gemaakte afspraken en houdt geen rekening met de scope en het gewicht van de afspraken. Van veel afspraken die deels zijn gerealiseerd is de uitvoering niet goed meetbaar vanwege formuleringen als 'een substantieel deel' of 'maken afspraken over het beheer van de openbare ruimte'. Een belangrijk onderdeel is het project Slotjes Midden. De afspraken over dit gebied zijn in de prestatieafspraken bewust voorzichtig en globaal geformuleerd, omdat er ten tijde van de vastlegging van de prestatieafspraken nog verdere plannen uitgewerkt en besproken moesten worden. Doordat er geen overzicht van de voortgang van de realisatie was, moest de informatie tijdens het onderzoek vanuit meerdere organisatieonderdelen opgehaald worden. Bij navraag bleek de uitvoering vaak wel goed opgepakt te zijn, maar hadden individuele uitvoerders geen zicht op de samenhang van de afspraken.
Alhoewel er geen heel sterk patroon is van terreinen waar de realisatie beter is of juist minder, is wel te zien dat verschillende afspraken gericht op doelgroepen voor de woningmarkt deels zijn uitgevoerd. Voorbeelden daarvan zijn het aandeel sociale huurwoningen bij projecten (1c), seniorenwoningen (1d), verkoop huurwoningen (2c) en verkoop met gedeeld rendement/risico (2d).
Proces en inhoud van de prestatieafspraken zijn nog niet geëvalueerd, dit is gepland voor eind 2010.

Aanbeveling 3 (ambtelijke organisatie en partners): Motiveer uitvoerende medewerkers door ook tijdens de uitvoering te wijzen op de samenhang tussen fysieke, sociale en economische aspecten van de prestatieafspraken.

Aanbeveling 4 (College en Thuisvester): Maak de afspraken zo realistisch mogelijk en meetbaar, zodat het gemakkelijker is te leren van de uitvoering en waar nodig bij

te stellen. Betrek bij de nieuwe afspraken ook de lessen van de nog uit te voeren evaluatie.

8.7 Rol gemeenteraad

De Raad van Oosterhout heeft de woonvisie vastgesteld en heeft daarmee kaders voor de uitvoering gegeven. Ook in andere beleidsnota's zijn (aanvullende) kaders te vinden, zoals het Masterplan Ouderen. Vervolgens is de Raad nauwelijks systematisch geïnformeerd over de uitvoering van de prestatieafspraken en heeft geen besluiten genomen om tot bijsturing te komen. De Raad is ook niet tussentijds geïnformeerd over trends en ontwikkelingen. Uit vragen en moties van de Raad blijkt dat de Raad meer betrokken wil worden, onder andere om een mening te kunnen geven over de nieuwe prestatieafspraken.

Aanbeveling 5 (College en Raad): Bespreek met de Raad op hoofdlijnen, bijvoorbeeld naar aanleiding van de nieuwe woonvisie, welke prestatieafspraken met de woningcorporaties gemaakt kunnen worden. Stel daarbij tevens vast op welke speerpunten en kernprestaties de Raad periodiek geïnformeerd wil worden.

9 Reactie College

Op 10 juni 2010 heeft de Rekenkamer het conceptrapport aangeboden voor bestuurlijk hoor en wederhoor. Het College heeft hierop gereageerd bij brief van 29 juni 2010. De inhoud van deze brief is onderstaand integraal verwoord.

Geachte heer De Schipper,

In het kader van het bestuurlijk hoor en wederhoor over het concept van het onderzoek 'Prestatieafspraken gemeenten en woningcorporaties: Rapportage Oosterhout' delen wij u het volgende mede.

Wij stellen vast dat de in de rapportage opgenomen feiten op juistheid berusten. De onderzoeksbevindingen, conclusies en aanbevelingen zoals in de rapportage opgenomen worden door ons herkend en erkend.

Wij zullen bij het sluiten van nieuwe prestatie afspraken met woningcorporaties uitvoering geven aan uw aanbevelingen, zeker daar waar het betreft het beter borgen van de monitoring, evaluatie en waar nodig bijstellen van afspraken en het tijdig betrekken van de raad bij de vormgeving en voortgang van deze prestatieafspraken.

Hoogachtend,
BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN OOSTERHOUT,

, burgemeester,

, secretaris.

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.
De reacties zijn onderstaand integraal opgenomen.

10.1 Reactie Thuisvester

De directeur/bestuurder van Thuisvester heeft zijn reactie bij brief van 29 juni 2010 kenbaar gemaakt. De reactie is onderstaand integraal opgenomen.

Geachte heer De Schipper,

Uw conceptrapportage met betrekking tot het onderzoek Prestatieafspraken in de gemeente Oosterhout hebben wij goed ontvangen. Graag reageer ik op uw uitnodiging om een reactie te geven op uw bevindingen.
Nogmaals wil ik mijn waardering uitspreken voor het resultaat: een uitgebreide en degelijke rapportage. Daarnaast heb ik de wijze waarop Thuisvester bij het onderzoek is betrokken als zeer constructief ervaren.

Ik kan uw conclusies grotendeels onderschrijven. Ook Thuisvester meent dat de prestatie afspraken een doeltreffende bijdrage hebben geleverd op de realisatie van de beleidsdoelstellingen bij wonen, zorg en welzijn in de gemeente Oosterhout. De samenwerking met de gemeente was positief en op frequente basis vond overleg, afstemming en bijsturing plaats.
Een gestructureerde aanpak van de monitoring, zoals u aanbeveelt, kan de samenwerking, en de kwaliteit van het eindresultaat alleen maar verbeteren.

Ik verwijs u naar de bijlage voor mijn verdere reactie, en ben uiteraard tot nadere toelichting bereid.

Met vriendelijke groet,

Thuisvester

Ir.J.J. (Johan) Westra
Directeur/bestuurder

Bijlage bij brief Thuisvester

Reactie van Thuisvester op de conceptrapportage van de Rekenkamer West-Brabant m.b.t. het onderzoek Prestatie afspraken in de gemeente Oosterhout.

Pagina-gewijs:

Blz 28: In de tabel van blz. 28 zijn 13 stellingen opgenomen, waarbij u stelt dat voor 7 van de 13 stellingen Thuisvester actief is om de leefbaarheid in Oosterhout te verbeteren, wat betekent dat we voor de overige 6 stellingen niet actief zijn. Ik ben het daar niet mee eens: de taakvelden benoemd in 5 van de 6 stellingen zijn weliswaar niet expliciet opgenomen in de prestatieafspraken, maar Thuisvester is hierin wel actief:

1. stelling 3: de afstemming van de fasering van nieuwbouwactiviteiten en woningverbetering op de plannen van de gemeente.
2. stelling 5: de realisatie van wijkcentra of opvanghuizen, of bouw van panden ter verbetering van leefbaarheid van de buurt. Als voorbeeld noem ik Accent Zuid een ontmoetingscentrum voor ouderen in Oosterheide. Daarnaast hebben wij een voorstel gedaan aan de gemeente Oosterhout tot de realisatie van een opvangcentrum voor dak- en thuislozen in Oosterhout.
3. stelling 8: het verbeteren van de inbraakbestendigheid van woningen (bijvoorbeeld door het aanbrengen van hang- en sluitwerk conform het Politiekeurmerk)
4. stelling 10: het ondersteunen van wijk- en buurtactiviteiten. Via de afdeling Maatschappelijk Presteren initieert en ondersteunt Thuisvester diverse activiteiten in de wijken en buurt. Als voorbeeld noem ik graag "Buurt in Actie"
5. stelling 13: maken van afspraken tot bevordering van integratie (werk en leren): Thuisvester biedt jaarlijks aan veel jongeren een stageplaats, heeft ook met de aannemers met wie zij samenwerkt sluitende afspraken over het bieden van stage en leerwerkplaatsen aan jongeren.

Blz 30: punt 4.3.:
Thuisvester heeft in de prestatieafspraken niet alleen afspraken gemaakt over haar aandeel in de Vlinderbuurt (realisatie van 136 woningen). Deze zijn ook binnen de periode 2006 tot 2010 gerealiseerd.

Blz. 40 Betaalbaarheid
Thuisvester heeft overwogen in de periode 2006 tot 2010 circa 350 woningen te verkopen. Uiteindelijk zijn er tot en met 2009 72 verkocht. Het verschil is toe te schrijven aan de omstandigheid dat Thuisvester de opbrengsten uit verkoop nog niet nodig had, en daarom deze woningen langer voor verhuur beschikbaar hield.

10.2 Reactie SHBO

Van de zijde van SHBO is op 14 juni 2010 medegedeeld dat wordt ingestemd met de conclusies en aanbevelingen.

11 Nawoord

De Rekenkamer heeft kennis genomen van de instemmende reacties van het College en de woningcorporaties Thuisvester en SHBO. Geconstateerd wordt dat er een goed draagvlak is voor de realisatie van de aanbevelingen die op grond van dit onderzoek zijn geformuleerd.

De Rekenkamer heeft het zeer gewaardeerd dat de gemeente Oosterhout bereid is geweest om als pilotgemeente te fungeren bij dit brede, in negen gemeenten uit te voeren onderzoek. Bij de volgende onderzoeken is dankbaar gebruik gemaakt van de ervaringen in dit pilotonderzoek.

Tot slot wordt opgemerkt dat naar aanleiding van de reactie van Thuisvester nog een nadere toelichting is gevoegd bij de tabel op pag. 28, waarin aan de hand van een 13-tal stellingen wordt aangegeven welke activiteiten in de prestatieafspraken op het gebied van leefbaarheid zijn opgenomen. Zoals door Thuisvester wordt aangegeven geldt voor 5 van de 6 genoemde stellingen inderdaad dat deze niet expliciet opgenomen zijn in de prestatieafspraken, maar dat Thuisvester hierin wel actief is.

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 tussen Cires en de gemeente Oosterhout 2006-2010
Bijlage 7: Ambtelijke toelichting monitoring prestatieafspraken 2006-2010

Bijlage 1: Literatuurlijst

Gemeente Oosterhout

- Beleidskader Projecten Buurtpreventie, 1 juni 2994, gemeente Oosterhout.
- Diverse verslagen kwartaaloverleg directie Cires en wethouders Wonen, Ruimtelijke Ontwikkeling en Grondzaken gemeente Oosterhout (2006-2009), gemeente Oosterhout.
- Diverse verslagen regulier overleg wonen tussen Cires en de gemeente Oosterhout (2002007-2008), gemeente Oosterhout.
- Gronduitgifteprijzen voor het jaar 2009, ()gemeente Oosterhout.
- Jaarverslag en jaarrekening 2006, gemeente Oosterhout.
- Jaarverslag en jaarrekening 2007, gemeente Oosterhout.
- Jaarverslag en jaarrekening 2008, gemeente Oosterhout.
- Kerngetallen gemeente Oosterhout, O&S, (2009), gemeente Oosterhout.
- Programmabegroting 2007, gemeente Oosterhout.
- Programmabegroting 2008, gemeente Oosterhout.
- Programmabegroting 2009, gemeente Oosterhout
- Masterplan Ouderen 2002-2015, gemeente Oosterhout.
- Meerjarenramingen 2007-2009, gemeente Oosterhout.
- Memo Monitoring prestatie afspraken tussen Cires en de gemeente Oosterhout periode 2006-2010 (ambtelijke versie 16 februari 2010), gemeente Oosterhout.
- Midterm review ISV-2 gemeente Oosterhout, (2009), provincie Noord-Brabant.
- Monitoren prestatieafspraken (12 november 2007), inclusief verslag overleg 11 juni 2007, gemeente Oosterhout.
- Motie Brief fusie Cires en Prestatieafspraken (Groen Links en D66), 2008, gemeente Oosterhout.
- Motie PvdA 24 maart 2009 n.a.v., 'verlengen werkingsduur verordening Starterslening 20.02.2009, gemeente Oosterhout.
- Nota Grondbeleid 2002-2006, (3 februari 2003), gemeente Oosterhout.
- Nota Grondbeleid 2008-2012, (23 september 2008), gemeente Oosterhout.
- Nota Netwerk Zorg, Wonen en Welzijn, (22 september 2004), gemeente Oosterhout.
- Notitie Woonfraude, (13 april 2007), gemeente Oosterhout.
- Prestatieafspraken tussen Cires en de gemeente Oosterhout periode 2006-2010, (24 mei 2006) gemeente Oosterhout en welkom wonen Cires.
- Principeakkoord Herontwikkeling Slotjes-Midden, (20 juni 2007), gemeente Oosterhout.
- Uitvoering ISV meerjarenontwikkelingsprogramma (MOP), 23 juni 2009, gemeente Oosterhout.
- Uitwerkingsplan Stedelijke regio Breda-Tilburg, (21 december 2004), Gedeputeerde Staten, Provincie Noord-Brabant.
- Visie op het wonen in Oosterhout en de Kerkdorpen 2004-2008, (25 november 2003) gemeente Oosterhout.
- Verordening maatschappelijke ondersteuning gemeente Oosterhout, (22 augustus 2006) gemeente Oosterhout.

Woningcorporatie Cires / Thuisvester

- Beleidsplan 'Welkom Wonen' 2003-2007 (2002), woningcorporatie Cires.
- Bijstelling beleidsplan 'Welkom Wonen' 2003-2007 (september 2005), woningcorporatie Cires.
- Ondernemen met Ziel & Zakelijkheid, Beleidsvisie maatschappelijk presteren wooncorporatie Cires te Oosterhout (voorjaar 2007), woningcorporatie Cires.
- Ondernemingsplan Cires-Zorgvoorwonen 2009-2013, Kracht in samenleving en wonen, woningcorporatie Cires.

Stichting Huisvesting Bejaarden Oosterhout (SHBO)

- Analyse CFV 2009, Corporatie in Perspectief, L1986 Stichting Huisvesting Bejaarden Oosterhout, Centraal Fonds Volkshuisvesting.
- Op waarde geschat, Ondernemingskoers SHBO, (februari 2006), Stichting Huisvesting Bejaarden Oosterhout.
- Es gibt kein schlechtes Wetter nur falsche Kleidung, notitie t.b.v. een strategiediscussie SHBO, (12 september 2006), Stichting Huisvesting Bejaarden Oosterhout.

Overige documenten

- Analyse van de prestatieovereenkomsten tussen gemeenten en woningcorporaties in 2008, (maart 2009), Severijn B.V.

Geraadpleegde websites

www.oosterhout.nl
www.shbo.nl
www.thuisvester.nl

Bijlage 2: Lijst met geïnterviewde personen

Gemeente Oosterhout
- Carla Bode – Zopfi, wethouder wonen
- Eddie Oolhorst, directeur Realisatie & Ontwikkeling
- D. Bosmans – van Goethem, afdelingsmanager STO
- Ton van Oirschot, beleidsmedewerker Wonen
- Jan Knoop, senior beleidsmedewerker stedelijke ontwikkeling
- Hulya Yilmaz, beleidsmedewerker stedelijke ontwikkeling
- Gertjan Bartels, beleidsmedewerker stedelijke ontwikkeling
- Ben Cornelissen, beleidsmedewerker stedelijke ontwikkeling
- Daisy van Gils, beleidsmedewerker stedelijke ontwikkeling
- Sjef de Kort, beleidsmedewerker stedelijke ontwikkeling
- Meriin Scheifes, buurtcoördinator Zuid
- Marleen Mutsaers, project Slotjes midden

Corporatie Thuisvester
- Johan Westra
- Sicoo Botman
- Angina Schets

Corporatie SHBO
- dhr. Van Neerbos
- dhr. Paulissen

Overige
- P. van Kemenade, Stichting Huurdersplatform
- R. Jansson, Markant
- Z. van Toorenburg, Surpluswelzijn

rekenkamer WEST-BRABANT

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.

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?

Normen:

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)

b. De gemeente betrekt 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).

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.

N.B.: Deze deelvraag wordt ook beantwoord in de vorm van een beschrijving van het proces en de context in de betrokken gemeente.

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?

B.3 Bieden het proces c.q. de aard van de gemaakte afspraken voldoende grondslag voor een doeltreffende en doelmatige uitvoering?

Normen:

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

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.

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 de matrix hieronder, kolom 1 t/m 4)

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.

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.

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?

Normen:

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

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

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

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.

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.

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?

Normen:

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

b. Uit de rapportages blijkt dat overeengekomen prestaties worden gerealiseerd (zie matrix hieronder, kolom realisatie per doelstelling).

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

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.

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

Normen:

a. De gemeenteraad wordt geïnformeerd over trends, ontwikkelingen en het overleg met de woningcorporaties in de gemeente.

b. 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.

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

d. 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 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 leefbaarheiddoor 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 tussen Cires en de gemeente Oosterhout 2006-2010

Prestatieafspraken tussen Cires en de gemeente Oosterhout periode 2006-2010

Algemeen
Cires en de gemeente Oosterhout zijn elkaars belangrijkste partners op het gebied van Wonen. Ze onderhouden niet alleen een duurzame relatie vanwege wettelijke regels, maar vooral vanwege de gezamenlijke verantwoordelijkheid voor het vormgeven van lokaal beleid op het gebied van Wonen en de realisatie van voldoende wooneenheden. Ze hebben ieder een eigen beleidsverantwoordelijkheid. Ook vervullen beide een rol bij de implementatie van het beleid. De basis voor het maken van prestatie afspraken ligt in het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH). Het maken van prestatie afspraken betekent het concretiseren van door beide partijen opgesteld beleid. Zo heeft Cires in 2003 (bijgesteld in 2005) het beleidsplan "Welkom Wonen" en de gemeente de "Woonvisie 2004-2008" opgesteld. In beide beleidsdocumenten is nadrukkelijk de intentie uitgesproken om wederzijds prestatie afspraken te maken. Daarnaast zijn de uitwerking van het
Streekplan en ISV-2 eveneens input geweest voor het opstellen van de prestatie afspraken. Het bureau "Laaglandadvies" is gevraagd om in gezamenlijk overleg met Cires en de gemeente een agenda op te stellen die als aanzet dient voor het concretiseren van de prestatie afspraken. Daaruit zijn de volgende zes onderwerpen naar voren gekomen:
1. Woningbouw
2. Betaalbaarheid
3. Doelgroepen
4. Leefbaarheid
5. Procesafspraken
6. Informatie uitwisseling/voorziening

Verder is door Cires en de gemeente aangegeven dat het concreet toetsbare en wederzijds bindende prestatie afspraken moeten zijn. Tevens dienen de afspraken inzichtelijk, begrijpelijk en concreet (SMART) te zijn om zo interpretatie verschil te voorkomen. De voortzetting van het Woonfonds (zoals afgesproken in 2003) maakt integraal onderdeel uit van deze prestatie-afspraken. Door Cires en de gemeente is aangegeven dat de afspraken onder de verschillende rubrieken in samenhang moeten worden bezien.

De duur van de prestatie afspraken
Het beleidsplan "Welkom Wonen" van Cires is opgesteld voor de periode 2003-2007. In september 2005 is dit plan bijgesteld. De "Woonvisie" van de gemeente is van toepassing voor de periode 2004-2008. Door beide partijen is overeengekomen dat de prestatie afspraken voor de periode 2006-2010 zijn opgesteld. Het lag voor de hand dat aansluiting gevonden zou worden bij de
geldingsduur van het Beleidplan van Cires en de Woonvisie. Hiervan is afgeweken aangezien in het (aangepaste) beleidsplan van Cires vooruit wordt gekeken tot 2010 en in april 2006 is een nieuw collegeakkoord opgesteld dat zal gelden tot in 2010. Jaarlijks is de realisatie van deze afspraken onderwerp van monitoring in de relatie B&W – Bestuur van Cires.

Per onderwerp zijn tussen Cires en de gemeente Oosterhout de volgende specifieke afspraken gemaakt:

1. Woningbouw
A. Cires zal zich tot het uiterste inspannen om in de periode 2006 – 2010 de volgende woningbouwproductie te realiseren:
<u>Productie die vastligt in harde plannen:</u>
182 huurwoningen, 111 koopwoningen en 140 zorgappartementen.

Daarnaast de productie die voorgenomen is en waarvoor Cires investeringsruimte heeft gereserveerd: 840 huurwoningen en ruim 500 koopwoningen. Bij de bepaling van het totaal aantal woningen wordt uitgegaan van start bouw.
Het aantal te slopen woningen in genoemde periode is: 200 huurwoningen.
Wat betreft de harde plannen zijn beide partijen er over eens, dat er vanuit gegaan mag worden dat deze plannen ook daadwerkelijk worden gerealiseerd. Ten aanzien van het voorgenomen gedeelte waarvoor Cires investeringsruimte heeft gereserveerd is de gemeente terughoudend, aangezien deze plannen nog geen planologische titel hebben. Vanuit de gemeente wordt aangegeven dat Cires prefered supplier blijft voor de periode 2006-2010 waarbij sprake is van
sociale huurwoningen. Wat betreft de koopwoningen zal de gemeente waar mogelijk medewerking verlenen. Na de periode 2010 heeft Cires plannen voor 730 huurwoningen en 600 koopwoningen. Bij het opstellen van prestatie afspraken na 2010 zullen beide partijen hierover nadere afspraken maken.

B. Voor beide partijen geldt, dat de programmering door gewijzigde omstandigheden in onderling overleg kan worden bijgesteld.
C. Het aandeel sociale huurwoningen, huurprijs tot de aftoppingsgrens Huurtoeslag voor 1 of twee persoonshuishoudens, bedraagt minimaal 50% van de totale productie. Onder de totale productie wordt verstaan het aantal sociale huurwoningen tot en met 2010.
D. Cires zorgt dat een substantieel deel van de nieuwbouw huurwoningen (ook laagbouw) geschikt zal zijn voor senioren (slapen, natte cel gelijkvloers etc.). Te beginnen voor bouwwerken startend in 2006 en later. Bij gestapelde bouw zullen de sociale huurwoningen minstens 85 m2 groot zijn, tenzij bij woningbouw voor bijzondere doelgroepen andere eisen worden gesteld.
E. Bij nieuw te realiseren woningen zal door Cires het Woonkeur, Politiekeurmerk en Duurzaam Bouwen worden toegepast. De gemeente zorgt er voor dat de openbare ruimte zoveel mogelijk voldoet aan het Woonkeur en het Politiekeurmerk.
F. Extra kwaliteit van de woningen zal worden gestimuleerd in de sfeer van domotica en informatica (glasvezel) binnen de mogelijkheden.

2. Betaalbaarheid

A. Cires waarborgt betaalbaarheid door:
   - minstens 80% van het bestand zeker tot 2008 bereikbaar te houden met Huurtoeslag
   - minstens 50% van de nieuwe huurwoningen onder de aftoppingsgrens Huurtoeslag voor één- of twee persoonshuishoudens te realiseren
B. De gemeente zal zich maximaal inspannen om de betaalbaarheid voor sociale huurwoningen te waarborgen door:
   - voor 2006 is het grondprijzenbeleid door de Raad vastgesteld. Halverwege 2006 zal de Nota Grondbeleid voor besluitvorming aan de Raad worden voorgelegd. Daarin zal het grondprijzenbeleid voor de periode 2006 -2010 worden opgenomen. In deze nota zal het voorstel worden gedaan om in genoemde periode geen extra lastenverzwaring te laten plaatsvinden voor sociale huurwoningen tot de aftoppingsgrens Huurtoeslag voor drie of meer persoonshuishoudens.
   - De fiatteringsmogelijkheid in het kader van Huurtoeslag zal ten volle worden benut volgens de wettelijke bepalingen. Daarnaast zal bij het plan Slotjes Midden de mogelijkheid worden bezien voor fiattering voor senioren en voor huishoudens die verplicht moeten verhuizen in verband met sloop of ingrijpende woningverbetering. Cires zal de eventuele financiële consequenties die
   hieruit voortvloeien voor haar rekening nemen.
C. Cires overweegt een deel van de bestaande woningen onder zodanige voorwaarden te verkopen dat deze voor bredere inkomensgroepen bereikbaar zijn. Cires zal in de periode 2006 – 2010 ca 350 woningen uit haar bestaande bezit verkopen.
D. De gemeente en Cires zullen nadere afspraken maken over nieuwbouwplannen waar de mogelijkheid wordt geboden om te kopen met gedeeld risico/rendement. Doel is een deel van deze nieuwbouw in het goedkoopste segment met deze constructie te verkopen.

3. Doelgroepen

A. In gezamenlijkheid zal er naar worden gestreefd in toekomstige woonwijken qua woningtypen en bevolkingssamenstelling zoveel mogelijk gedifferentieerd samen te stellen.

B. Cires handhaaft het geldende stelsel voor woonruimteverdeling en verhuurt op basis van wachttijd in combinatie met woonwens. Bij projecten, bestemd voor doorstroming, zullen huurders die een woning tot de aftoppingsgrens Huurtoeslag voor drie of meer persoonshuishoudens achterlaten nadrukkelijk worden gefaciliteerd.

C. Cires zal in samenwerking met haar maatschappelijke partners en de gemeente een samenhangend tweede kans beleid ontwikkelen en implementeren. Dit tweede kans beleid beoogt de instroom naar maatschappelijke opvang alsook de uitstroom van maatschappelijke opvang naar zelfstandig wonen of wonen met begeleiding te faciliteren. Dit beleid zal in het eerste halfjaar 2006 operationeel zijn.

D. Om illegale bewoning of illegale onderhuur te bestrijden zullen Cires en de gemeente in gezamenlijkheid maatregelen treffen en hiertoe vóór 1 juni 2006 de noodzakelijke afspraken met elkaar maken. Statushouders:
- Cires en de gemeente zien de huisvesting van statushouders als een gezamenlijke verantwoordelijkheid. Cires zal voldoende woningen beschikbaar stellen voor statushouders zodat aan de jaarlijkse taakstelling opgelegd door het ministerie van Justitie kan worden voldaan. De gemeente draagt zorg voor een goed en adequaat inburgeringstraject met in achtneming van de wijzigingen in het kader van de nieuwe Inburgeringswet.
- In gezamenlijkheid zal in de loop van 2006 een onderzoek gereed
zijn naar bijzondere woonvormen voor oudere allochtonen. Indien noodzakelijk zullen Cires en de gemeente nadere afspraken maken. Starters:
- Cires zal tenminste 20% van de vrijkomende bestaande woningen aanbieden aan starters (starters zijn personen op zoek naar een zelfstandige koop- of huurwoning op de woningmarkt die voor de verhuizing geen hoofdbewoner zijn van een woning en na verhuizing ook geen zelfstandige woning achterlaten (huwelijk, samenwonen, scheiding, zelfstandig wonen).
Senioren en gehandicapten:
- Ten aanzien van Wonen-zorg-welzijn zullen Cires en de gemeente zich conformeren aan de opgave “Wonen” en “Wonen met zorg” zoals deze door de ministeries van VROM en VWS in oktober 2004 zijn opgesteld (zie ook meerjaren ontwikkelingsprogramma ISV-2). Cires heeft in 2005 een overzichtelijke 0-meting verricht van de verschillende onderdelen zoals die genoemd zijn in genoemde opgave “.Daarbij is ook het OTB rapport van Cires en de Woonvisie betrokken. Door de gemeente zal een aparte analyse worden opgesteld.
Daarna zullen eventueel nadere afspraken worden gemaakt tussen de gemeente en Cires die uit de analyse voortkomen.
- Cires conformeert zich aan het Plan van Aanpak "Oosterheide, Wel Zo goed Wonen" en er wordt medewerking verleend aan de uitwerking van de deelprojecten. Tevens zal Cires in de wijk Dommelbergen verdere initiatieven ontplooien waarbij de koppeling wonen, zorg en welzijn als uitgangspunt wordt gehanteerd analoog aan de visie van "Oosterheide, Wel Zo goed Wonen".
- De gemeente stelt kaders voor de uitvoering van taken en verplichtingen op grond van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO). Mogelijk dat hieruit taken voortvloeien voor Cires. Door een gezamenlijke inspanning zullen deze mogelijke taken nader worden uitgewerkt. Cires heeft het idee gelanceerd met alle maatschappelijke instellingen die actief zijn binnen Oosterhout om een businessplan op te stellen. Vanwege het grote maatschappelijke belang zal een
adviesbureau worden ingeschakeld om daarbij te ondersteunen. De kosten hiervan zullen door Cires worden betaald. In het plan dient duidelijk tot uiting te komen wat de burger wil.
- Om onnodige verhuisbewegingen van senioren te beperken zullen in 2006 tussen Cires en gemeente nadere afspraken worden gemaakt over het collectief aanpassen van woonruimten (opplussen) en de inzet van middelen daartoe. Deze afspraken dienen in het kader van de uitvoering van het WMO tot stand te komen.

- Cires en gemeente blijven hun beleid ten aanzien van het bij voorrang toewijzen van woonruimte op medische gronden op elkaar afstemmen. Over de inspanningsverplichting zal in de loop van 2006 tussen beide partijen afspraken worden gemaakt. Dak- en thuislozen:
In het kader van Maatschappelijke Opvang worden initiatieven ontplooid ter realisatie van preventieve woonbegeleiding en begeleid wonen conform de uitkomsten en afspraken naar aanleiding van het rapport Maatschappelijke Opvang zoals Prisma Brabant voor de gemeente Oosterhout heeft opgesteld.

4. Leefbaarheid

A. Cires en gemeente willen afspraken maken over beheer van de openbare ruimte in de directe omgeving van de woningcomplexen van Cires in relatie tot IBOR (Integraal Beheer Openbare Ruimte).
B. Cires participeert in de wijkteams Noord, Midden en Zuid. Cires zal het voorzitterschap op zich nemen in één van de wijkteams. Verder neemt Cires deel aan de stuurgroep Leefbaarheid en veiligheid en de regiegroep Buurtbeheer.
C. Cires zal haar deel in het programma / plan van aanpak Integrale veiligheid realiseren. De gemeente waarborgt de instandhouding van de stuurgroep Leefbaarheid en veiligheid;
D. De gemeente start samen met de partners in buurtbeheer een pilot buurtbudgetten en zet hiervoor financiële middelen in. Mede afhankelijk van de resultaten van de pilot vindt er verdere besluitvorming plaats over het al dan niet introduceren van het fenomeen buurtbudget in Oosterhout.
F. Cires start met invoering van Leefbaarheidmonitor. Hierbij wordt samengewerkt met de gemeente. Informatie wordt uitgewisseld ten behoeve van de Burgerijenquête en de Atlas van Oosterhout.
G. Cires, gemeente en andere partners in buurtbeheer werken samen in de aanpak van aandachtsbuurten.
H. In 2006 zal een nieuw Samenwerkingsplan Veiligheid zijn opgesteld. Cires levert via de RBB groep (regiegroep buurtbeheer) een bijdrage aan de agendavorming c.q. pre-advisering voor de stuurgroep Leefbaarheid en Integrale Veiligheid. In deze stuurgroep komen afstemmings- en coördinatieonderwerpen op het gebied van leefbaarheid en veiligheid ter sturing aan de orde.
I. De gemeente heeft besloten dat het inzamelen van huisvuil bij hoogbouw in het vervolg met behulp van containers (uit- of inpandig) dient te gebeuren. Om ervaring hiermee op te doen zal een pilot worden opgestart voor de hoogbouwappartementen aan het Paterserf. Cires zal hieraan medewerking verlenen. Daarbij zullen de verschillende varianten worden bezien. Afhankelijk van de resultaten van de pilot zal verdere besluitvorming plaatsvinden over onder andere de vorm (uit- of inpandig) en de kostenverdeling.

5. Procesafspraken

A. Het reguliere overleg tussen de directeur van Cires en de wethouder Wonen dient als basis van de overleg structuur. Hier worden nieuwe ontwikkelingen op bestuurlijk niveau besproken. Het voordeel hiervan is: goede informatie uitwisseling en de voortgang van de verschillende processen worden in de gaten gehouden.
B. De frequentie van het reguliere overleg moet omhoog van om de zes weken naar één maal per maand.
C. Beide partijen vinden een goede onderlinge relatie belangrijk. Om deze relatie te onderhouden wordt er jaarlijks een bestuurlijk overleg gehouden waarbij het voltallige college en de directie/Raad van toezicht van Cires aanwezig zullen zijn. In gezamenlijkheid zal er invulling gegeven worden aan de agenda voor deze bijeenkomst. Gedacht wordt aan onderwerpen waarbij sprake is van een gezamenlijk belang. Daarnaast zal er eens per kwartaal een overleg plaatsvinden tussen de directie van Cires en de wethouders Wonen, Grondzaken en Ruimtelijke Ordening van de gemeente over onderwerpen die portefeuille overstijgend zijn bij de gemeente en waar afstemming met Cires nodig is.

D. Zowel bij Cires als de gemeente worden accountmanagers aangesteld. Deze managers zorgen ervoor dat vragen en opmerkingen van de andere organisatie dan die ze vertegenwoordigen binnen hun eigen organisatie bij de juiste personen terecht komen. Het voordeel hiervan is dat er heldere lijnen ontstaan en dat het proces van bepaalde vragen duidelijk blijft.
E. Het monitoren dient elk jaar te gebeuren. Hierbij moet gedacht worden aan niet al te ingrijpende aanpassingen van de prestatie afspraken, maar aan het actualiseren van kleinere beleidsaanpassingen. Wanneer dit aanleiding geeft is er een mogelijkheid tot herijking van de afspraken. Daar waar in de prestatie afspraken staat dat er per onderdeel een nadere uitwerking nodig is, dient dit bij de jaarlijkse monitoren terug te komen.

6. Informatie uitwisseling/voorziening
A. Tijdens het reguliere overleg tussen de directeur van Cires en de wethouder Wonen als vast agendapunt terug laten komen dat aan elkaar informatie wordt uitgewisseld.
B. Een kennissysteem Wonen opzetten. Basis hiervoor is de Burgerijenquête. Om de drie jaar wordt deze gehouden. Te beginnen in 2006. Verder dient er informatie vanuit regionaal verband zowel van de gemeente, van Cires (Futura) en de makelaars te worden betrokken. Hierdoor ontstaat een goed totaal beeld van de Oosterhoutse woningmarkt. Daarnaast is de informatie vanuit de huurder voor Cires heel belangrijk.

Woonfonds
De laatste jaren zijn er nagenoeg geen uitgaven gedaan ten laste van dit fonds. De reden hiervan is, dat er zich nauwelijks mogelijkheden hebben voorgedaan waarbij Cires en de gemeente gezamenlijk hebben kunnen optrekken. Op dit moment zijn dan ook twee projecten daadwerkelijk te noemen die ten laste zullen komen van dit fonds, namelijk een Domotica woning in het project Verrijzeniskerk en verlichting openbaar gebied (achterpaden) in de Bloemenbuurt. Vanuit Cires en
de gemeente wordt veel belang gehecht aan het handhaven van het Woonfonds aangezien het fonds in het verleden zijn waarde heeft bewezen. Zo zijn bijvoorbeeld gelden ingezet voor:
het Regionaal Woning Behoeften Onderzoek, verschillende tuinafscheidingen Teldershof en Vrachelen fase 2, reconstructie groenvoorziening Paterserf, aanpassing huurniveau huurwoningen etc.
Dit heeft er in geresulteerd dat in het voorjaar van 2003 in gezamenlijkheid is besloten om het woonfonds voort te zetten voor vijf jaar. Er worden mogelijkheden gezien om de gelden van het fonds de komende jaren in te zetten bijvoorbeeld bij de ontwikkeling van Vlinderbuurt, de Hortensiahof, de herstructurering van Slotjes-Midden en bij het organiseren van thema bijeenkomsten. In het eerste halfjaar 2006 zal in gezamenlijkheid een bestemmingsplanning beschikbaar zijn voor de restant looptijd van dit fonds.

Getekend op 24 mei 2006 te Oosterhout
Gemeente Oosterhout Cires welkom wonen

J. van Brummen Ir. J.J. Westra
(wethouder Wonen) (Algemeen directeur/bestuurder)

Bijlage 7: Ambtelijke toelichting monitoring prestatieafspraken 2006-2010

Monitoring Prestatie afspraken tussen Cires en de gemeente Oosterhout periode 2006-2010
(ambtelijke versie 16-02-10)
Per onderwerp zijn tussen Cires en de gemeente Oosterhout de volgende specifieke afspraken
gemaakt:

1. Woningbouw
A. Cires zal zich tot het uiterste inspannen om in de periode 2006 – 2010 de volgende woningbouwproductie te realiseren:
Productie die vastligt in harde plannen:
182 huurwoningen, 111 koopwoningen en 140 zorgappartementen, opgenomen in de prestatie afspraken:

Huur	Koop	Zorg
88 Vrachelen 3	75 Oosterheem 2e	121 Oosterheem 1e
12 Vrachelen 3	36 Vrachelen 3	19 Huize Limburgstraat
52 Oosterheem		
30 Antoniusstraat		
182 stuks	111 stuks	140 stuks

Gerealiseerd:
- 100 huur in Vrachelen 3 gerealiseerd, waarvan 14 stuks voor cliënten van de Stichting Prisma (doelgroepwonen);
- 36 koop Vrachelen 3;
- 19 zorgeenheden huur aan de Huize Limburgstraat (doelgroepwonen)
- 121 zorgappartementen Oosterheem
- 24 aanleunappartementen Oosterheem.

In aanbouw:
- 36 koopwoningen Van Oldeneellaan: 21 goedkoop via MGE-constructie en 15 middeldure koopwoningen. Oplevering eind 2010.

In voorbereiding:
- 30 sociale huur Sint Antoniusstraat: overleg met partijen loopt. Afronding samenwerkingsovereenkomst verwacht in 2010.;
- 28 huurappartementen + 75 koopappartementen Oosterheem; 2e fase: voor ouderen en met zorgelementen). Start bouw uiterlijk juli 2010
- 13 woningen Oosteind Melkfabriek: 3 starterswoningen. Verkoop is gestart en oplevering 2011.
- *V.d. Made terrein:* herontwikkeling fase 2 Slotjes-Midden. Ruim 160 woningen (grondgebonden en gestapeld; huur- en koop). Presentatie stedenbouwkundig plan begin 2010.
- *Paterserf*: herontwikkeling gebied met 109 woningen (37% in sociale sector huur en koop). Samenwerkingsovereenkomst getekend op 12-02-2010. Start bouw verwacht 2011.

Sloop:
- 48 woningen aan de Van Oldeneellaan: i.k.v. herontwikkeling Slotjes Midden*;*
- 28 appartementen aan de Albert Schweitzerlaan t.b.v. vernieuwing Oosterheem*;*
- 73 aanleunappartementen Hoefakker t.b.v. vernieuwing Oosterheem*;*

-Thorbeckestraat: sloopbesluit genomen i.k.v. herontwikkeling 2e fase herstructurering Slotjes Midden. Uitverhuizing van huurders vindt plaats. Geplande sloop 2010-2011.
Daarnaast de productie die voorgenomen is en waarvoor Cires investeringsruimte heeft gereserveerd: 840 huurwoningen en ruim 500 koopwoningen. Bij de bepaling van het totaal aantal woningen wordt uitgegaan van start bouw.
Het aantal te slopen woningen in genoemde periode is: 200 huurwoningen.

Afstemming met gemeente of (her)ontwikkellocaties in relatie tot het meerjaren woningbouwprogramma vindt begin 2010 plaats.

Cires preferred supplier blijft voor de periode 2006-2010 waarbij sprake is van sociale huurwoningen.
Op de grote ontwikkellocaties Zwaaikom en Contreie hebben ontwikkelaars (waaronder WSG) grondposities ingenomen waardoor het voor de gemeente niet haalbaar is gebleken de preferred supplier-positie van Cires voor sociale huurwoningen op deze locaties ook daadwerkelijk vorm te geven.

B. Voor beide partijen geldt, dat de programmering door gewijzigde omstandigheden in onderling overleg kan worden bijgesteld.
C. Het aandeel sociale huurwoningen, huurprijs tot de aftoppingsgrens Huurtoeslag voor 1 of twee persoonshuishoudens, bedraagt minimaal 50% van de totale productie. Onder de totale productie wordt verstaan het aantal sociale huurwoningen tot en met 2010.
D. Cires zorgt dat een substantieel deel van de nieuwbouw huurwoningen (ook laagbouw) geschikt zal zijn voor senioren (slapen, natte cel gelijkvloers etc.). Te beginnen voor bouwwerken startend in 2006 en later. Bij gestapelde bouw zullen de sociale huurwoningen minstens 85 m2 groot zijn, tenzij bij woningbouw voor bijzondere doelgroepen andere eisen worden gesteld.

Uit bovenstaand overzicht blijkt dat daar waar mogelijk aan deze taakstelling is vorm gegeven.
Bouwen voor senioren:
In de bereikbare huursector:
- 74 stuks in Vrachelen 3 gerealiseerd (zie overzicht woningbouw totaal 1.A)
- 24 aanleunappartementen Oosterheem in aanbouw (zie overzicht woningbouw totaal 1.A)
- 28 huurappartementen Oosterheem (zie overzicht woningbouw totaal 1.A)
- Melkfabriek Oosteind

E. Bij nieuw te realiseren woningen zal door Cires het Woonkeur, Politiekeurmerk en Duurzaam Bouwen worden toegepast. De gemeente zorgt er voor dat de openbare ruimte zoveel mogelijk voldoet aan het Woonkeur en het Politiekeurmerk.

Het toepassen van bovengenoemde keurmerken wordt standaard opgenomen in samenwerkingsovereenkomsten en uitgevoerd bij nieuw te bouwen woningen.

F. Extra kwaliteit van de woningen zal worden gestimuleerd in de sfeer van domotica en informatica (glasvezel) binnen de mogelijkheden.

Er zijn twee domoticawoningen in de Hortensiahof gerealiseerd met behulp van het gezamenlijke Woonfonds. Verdere uitwerking van dit voorbeeldproject heeft niet plaatsgevonden. Er is geen uitwerking gegeven aan het onderdeel 'glasvezel'.

2. Betaalbaarheid
A. Cires waarborgt betaalbaarheid door:
- minstens 80% van het bestand zeker tot 2008 bereikbaar te houden met Huurtoeslag

- minstens 50% van de nieuwe huurwoningen onder de aftoppingsgrens Huurtoeslag voor één- of twee persoonshuishoudens te realiseren

B. De gemeente zal zich maximaal inspannen om de betaalbaarheid voor sociale huurwoningen te waarborgen door :
- voor 2006 is het grondprijzenbeleid door de Raad vastgesteld. Halverwege 2006 zal de Nota Grondbeleid voor besluitvorming aan de Raad worden voorgelegd. Daarin zal het grondprijzenbeleid voor de periode 2006 -2010 worden opgenomen. In deze nota zal het voorstel worden gedaan om in genoemde periode geen extra lastenverzwaring te laten plaatsvinden voor sociale huurwoningen tot de aftoppingsgrens Huurtoeslag voor drie of meer persoonshuishoudens.

A. Cires is deze afspraak nagekomen. Toetsing via jaarverslagen.
B. Nota Grondbeleid is op 23 september 2008 vastgesteld door de gemeenteraar. Jaarlijks vindt er een grondprijsvaststelling plaats door het college waarbij de betaalbaarheid voor de sociale huurwoningen extra aandacht heeft.

- De fiatteringsmogelijkheid in het kader van Huurtoeslag zal ten volle worden benut volgens de
wettelijke bepalingen. Daarnaast zal bij het plan Slotjes Midden de mogelijkheid worden bezien voor fiattering voor senioren en voor huishoudens die verplicht moeten verhuizen in verband met sloop of ingrijpende woningverbetering. Cires zal de eventuele financiële consequenties die hieruit voortvloeien voor haar rekening nemen.

Fiattering is door landelijke wetgeving begin 2008 formeel vervallen. In praktische zin vindt in voorkomende gevallen nog afstemming plaats tussen gemeente en corporatie.

C. Cires overweegt een deel van de bestaande woningen onder zodanige voorwaarden te verkopen dat deze voor bredere inkomensgroepen bereikbaar zijn. Cires zal in de periode 2006 – 2010 ca 350 woningen uit haar bestaande bezit verkopen.

C. Verkoop vindt plaats uit daartoe door Cires aangewezen delen van complexen zoals in Schilders- en Beemdenbuurt en Strijen. Elk jaar worden circa 20 woningen te koop aangeboden. In 2008 zijn 17 woningen daadwerkelijk verkocht. In 2009 heeft Thuisvester 483 woningen aangewezen die voor verkoop in aanmerking komen.

Het feitelijk aantal woningverkopen is geweest (zoals opgenomen in de jaarverslagen van Thuisvester / Cires):

2006: 19
2007: 11
2008: 16
2009: 26

D. De gemeente en Cires zullen nadere afspraken maken over nieuwbouwplannen waar de mogelijkheid wordt geboden om te kopen met gedeeld risico/rendement. Doel is een deel van deze nieuwbouw in het goedkoopste segment met deze constructie te verkopen.

Uitwerking van deze afspraak heeft deels plaatsgevonden door toepassing van Maatschappelijk Gebonden Eigendom (MGE) op de 21 starterswoningen aan de Van Oldeneellaan.

3. Doelgroepen
A. In gezamenlijkheid zal er naar worden gestreefd in toekomstige woonwijken qua woningtypen en bevolkingssamenstelling zoveel mogelijk gedifferentieerd samen te stellen.

A. Hieraan wordt uitvoering gegeven door bij de stedenbouwkundige invulling van wijken differentiatie toe te passen in huur/koop; prijsklassen; grondgebonden en gestapeld.

B. Cires handhaaft het geldende stelsel voor woonruimteverdeling en verhuurt op basis van wachttijd in combinatie met woonwens. Bij projecten, bestemd voor doorstroming, zullen huurders die een woning tot de aftoppingsgrens Huurtoeslag voor drie- of eenpersoonshuishoudens achterlaten nadrukkelijk worden gefaciliteerd.

B. Hieraan is uitvoering gegeven. In 2008/2009 is gestart met een advertentiesysteem waarbij woningzoekenden moeten reageren op vrijkomende woningen.

C. Cires zal in samenwerking met haar maatschappelijke partners en de gemeente een samenhangend tweede kans beleid ontwikkelen en implementeren. Dit tweede kans beleid beoogt de instroom naar maatschappelijke opvang alsook de uitstroom van maatschappelijke opvang naar zelfstandig wonen of wonen met begeleiding te faciliteren. Dit beleid zal in het eerste halfjaar 2006 operationeel zijn.

Het tweede kansenbeleid is ontwikkeld (o.a. in overleg met de regio). Daarnaast is een (regionaal) Stedelijk Kompas opgesteld dat handvatten om hier inhoud aan te geven. Overleg tussen SMO Breda e.o. en Cires over vestiging van een sociaal pension loopt. Daaraan gekoppeld kan het tweede kansbeleid praktisch ingericht worden. Vraag voor medewerking aan vestiging sociaal pension ligt bij gemeente. Besluitvorming hierover in het najaar van 2010.Gemeente en Thuisvester zoeken samen naar geschikte locatie.

D. Om illegale bewoning of illegale onderhuur te bestrijden zullen Cires en de gemeente in gezamenlijkheid maatregelen treffen en hiertoe vóór 1 juni 2006 de noodzakelijke afspraken met elkaar maken.

D. In gezamenlijkheid hebben Cires en de gemeente Oosterhout begin 2006 het initiatief genomen om de Woonfraude binnen Oosterhout in beeld te brengen en zo nodig hiertegen maatregelen te nemen. Dit initiatief om Woonfraude tegen te gaan is bij een tweetal landelijke VROM-bijeenkomsten in maart en april 2007 gepresenteerd aan beleidsmedewerkers en is tevens als voorbeeld opgenomen in het "Handboek aanpak woonfraude voor corporaties en gemeenten".

<u>Statushouders:</u>
-Cires en de gemeente zien de huisvesting van statushouders als een gezamenlijke verantwoordelijkheid. Cires zal voldoende woningen beschikbaar stellen voor statushouders zodat aan de jaarlijkse taakstelling opgelegd door het ministerie van Justitie kan worden voldaan. De gemeente draagt zorg voor een goed en adequaat inburgeringstraject met in achtneming van de wijzigingen in het kader van de nieuwe Inburgeringswet.

De (wettelijke) taakstelling (regulier en pardonners) die de gemeente in opdracht van het ministerie moet vervullen wordt volledig door Thuisvester op zich genomen. De aantallen variëren per half jaar.
In 2008 46 personen gehuisvest en in 2009 48.

-In gezamenlijkheid zal in de loop van 2006 een onderzoek gereed zijn naar bijzondere woonvormen voor oudere allochtonen. Indien noodzakelijk zullen Cires en de gemeente nadere afspraken maken.

Er wordt geen apart onderzoek gedaan. Als er behoefte is dan ontstaat deze vraag vanzelf en wordt hieraan medewerking verleend.

Starters:
Cires zal tenminste 20% van de vrijkomende bestaande woningen aanbieden aan starters (starters zijn personen op zoek naar een zelfstandige koop- of huurwoning op de woningmarkt die voor de verhuizing geen hoofdbewoner zijn van een woning en na verhuizing ook geen zelfstandige woning achterlaten (huwelijk, samenwonen, scheiding, zelfstandig wonen).

Deze afspraak wordt nagekomen. 20% van de vrijkomende woningen wordt aan starters aangeboden. N.b.: aanbieden is niet gelijk aan "accepteren", dus de uiteindelijke cijfers kunnen lager uitkomen.

Senioren en gehandicapten:
- Ten aanzien van Wonen-zorg-welzijn zullen Cires en de gemeente zich conformeren aan de opgave "Wonen" en "Wonen met zorg" zoals deze door de ministeries van VROM en VWS in oktober 2004 zijn opgesteld (zie ook meerjaren ontwikkelingsprogramma ISV-2). Cires heeft in 2005 een overzichtelijke 0-meting verricht van de verschillende onderdelen zoals die genoemd zijn in genoemde opgave ".Daarbij is ook het OTB rapport van Cires en de Woonvisie betrokken. Door de gemeente zal een aparte analyse worden opgesteld.
Daarna zullen eventueel nadere afspraken worden gemaakt tussen de gemeente en Cires die uit de analyse voortkomen.

Nadere analyse heeft plaatsgevonden in regionaal verband (Regiobureau Breda). De conclusies en aanbevelingen hieruit zijn nog niet specifiek met Thuisvester besproken. Uit de regionale onderzoeken blijkt dat Oosterhout voor deze doelgroepen in principe voldoende woningen heeft.

- Cires conformeert zich aan het Plan van Aanpak "Oosterheide, Wel Zo goed Wonen" en er wordt medewerking verleend aan de uitwerking van de deelprojecten. Tevens zal Cires in de wijk Dommelbergen verdere initiatieven ontplooien waarbij de koppeling wonen, zorg en welzijn als uitgangspunt wordt gehanteerd analoog aan de visie van "Oosterheide, Wel Zo goed Wonen".

Er is een rapport vanuit de werkgroep wonen waarin wordt ingegaan op de mogelijke aanpassingen van de woningvoorraad in het onderzochte deel van de wijk Oosterheide. Thuisvester gaat aan de hand van resultaten van het onderzoek verbeteringen aan de huidige woningvoorraad aanbrengen. De gemeente heeft vastgesteld dat zij geen rol heeft in de verbetering van de particuliere woningvoorraad.

- De gemeente stelt kaders voor de uitvoering van taken en verplichtingen op grond van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO). Mogelijk dat hieruit taken voortvloeien voor Cires. Door een gezamenlijke inspanning zullen deze mogelijke taken nader worden uitgewerkt. Cires heeft het idee gelanceerd met alle maatschappelijke instellingen die actief zijn binnen Oosterhout om een businessplan op te stellen. Vanwege het grote maatschappelijke belang zal een
adviesbureau worden ingeschakeld om daarbij te ondersteunen . De kosten hiervan zullen door Cires worden betaald. In het plan dient duidelijk tot uiting te komen wat de burger wil.

Tussen gemeente en Thuisvester vindt regulier overleg plaats over de invulling en implementatie van de WMO. Door Thuisvester worden jaarlijks diverse bijeenkomsten voor partners gehouden over aspecten als maatschappelijk presteren. Daarnaast hebben Thuisvester en de gemeente ook deelgenomen aan de lokale "beursvloer" waarbij diverse maatschappelijke instellingen "diensten aan elkaar hebben aangeboden".

- Om onnodige verhuisbewegingen van senioren te beperken zullen in 2006 tussen Cires en gemeente nadere afspraken worden gemaakt over het collectief aanpassen van woonruimten (opplussen) en de inzet van middelen daartoe. Deze afspraken dienen in het kader van de uitvoering van het WMO tot stand te komen.

De uitwerking van dit onderdeel moet nog vormgegeven worden in relatie tot de WMO Er lopen al wel afspraken en afstemmingsoverleggen tussen gemeente en Thuisvester met name daar waar het gaat om het aanbrengen van voorzieningen bij hoogbouw (voor b.v. ouderen).

- Cires en gemeente blijven hun beleid ten aanzien van het bij voorrang toewijzen van woonruimte op medische gronden op elkaar afstemmen. Over de inspanningsverplichting zal in de loop van 2006 tussen beide partijen afspraken worden gemaakt.

Deze afstemming vindt plats. In maart 2010 staat een afspraak gepland tussen Thuisvester en de gemeente Oosterhout om de onderlinge manier van werken op het gebied van medische en sociale urgentie nog beter op elkaar af te stemmen.
In 2008 zijn 14 van de 88 sociale huurwoningen in Vrachelen 3 specifiek bestemd en toegewezen aan cliënten van Prisma.

Dak- en thuislozen:
In het kader van Maatschappelijke Opvang worden initiatieven ontplooid ter realisatie van preventieve woonbegeleiding en begeleid wonen conform de uitkomsten en afspraken naar aanleiding van het rapport Maatschappelijke Opvang zoals Prisma Brabant voor de gemeente Oosterhout heeft opgesteld.

Er wordt momenteel in onderling overleg gezocht naar een geschikte locatie voor het Sociaal pension, zie doelgroepen 3.C. Een deel van deze problematiek wordt via een particulier initiatief opgevangen.

4. Leefbaarheid
A. Cires en gemeente willen afspraken maken over beheer van de openbare ruimte in de directe omgeving van de woningcomplexen van Cires in relatie tot IBOR (Integraal Beheer Openbare Ruimte).

A. Cires heeft de gemeente om toestemming verzocht om de openbare ruimte tussen de hoogbouw Paterserf te beheren. De gemeenteheeft hier nog geen invulling aan gegeven en wil de openbare ruimte met het oog op toekomstige ontwikkelingen op deze locatie zelf beheren.

B. Cires participeert in de wijkteams Noord, Midden en Zuid. Cires zal het voorzitterschap op zich nemen in één van de wijkteams. Verder neemt Cires deel aan de stuurgroep Leefbaarheid en veiligheid en de regiegroep Buurtbeheer.

B. Is een lopend proces. De gemeente betrekt haar partners en daarmee ook Thuisvester bij de invulling van buurtbeheer en maakt hierover samen met Thuisvester afspraken. Beide partners investeren via menskracht en bijdragen aan projecten.

C. Cires zal haar deel in het programma / plan van aanpak Integrale veiligheid realiseren. De gemeente waarborgt de instandhouding van de stuurgroep Leefbaarheid en veiligheid;

C. Initiatief door de gemeente. Het samenwerkingsplan dat geldt tot 2009 is opgesteld. Het uitwerkingsplan is in mei 2007 vastgesteld. Elk jaar in december de plannen evalueren in overleg met de partners. Deze evaluatie heeft nog niet plaatsgevonden (voorjaar 2010 eindevaluatie).

D. De gemeente start samen met de partners in buurtbeheer een pilot buurtbudgetten en zet hiervoor financiële middelen in. Mede afhankelijk van de resultaten van de pilot vindt er verdere besluitvorming plaats over het al dan niet introduceren van het fenomeen buurtbudget in Oosterhout.

D. Hieraan wordt uitvoering gegeven.

F. Cires start met invoering van Leefbaarheidmonitor. Hierbij wordt samengewerkt met de gemeente. Informatie wordt uitgewisseld ten behoeve van de Burgerijenquête en de Atlas van Oosterhout.

F. Cires/Thuisvester voert de Leefbaarheidsmonitor uit. Er vindt samenwerking plaats met gemeente Oosterhout door continue uitwisseling van gegevens uit de Burgerijenquête en de Atlas van Oosterhout.

G. Cires, gemeente en andere partners in buurtbeheer werken samen in de aanpak van aandachtsbuurten.

G. Larenbuurt was aandachtsbuurt en is in 2008 afgerond. De aanpak van de aandachtswijken loopt door.

H. In 2006 zal een nieuw Samenwerkingsplan Veiligheid zijn opgesteld. Cires levert via de RBB groep (regiegroep buurtbeheer) een bijdrage aan de agendavorming c.q. pre-advisering voor de stuurgroep Leefbaarheid en Integrale Veiligheid. In deze stuurgroep komen afstemmings- en coördinatieonderwerpen op het gebied van leefbaarheid en veiligheid ter sturing aan de orde.

H. Is een lopend proces. Zie ook C.

I. De gemeente heeft besloten dat het inzamelen van huisvuil bij hoogbouw in het vervolg met behulp van containers (uit- of inpandig) dient te gebeuren. Om ervaring hiermee op te doen zal een pilot worden opgestart voor de hoogbouwappartementen aan het Paterserf. Cires zal hieraan medewerking verlenen. Daarbij zullen de verschillende varianten worden bezien. Afhankelijk van de resultaten van de pilot zal verdere besluitvorming plaatsvinden over onder andere de vorm (uit- of inpandig) en de kostenverdeling.

I. Pilot aan Paterserf is gerealiseerd. Bij nieuwbouw (hoogbouw) worden afspraken gemaakt voor inpandige inzameling van het huisvuil.

5. Procesafspraken
A. Het reguliere overleg tussen de directeur van Cires en de wethouder Wonen dient als basis van de overleg structuur. Hier worden nieuwe ontwikkelingen op bestuurlijk niveau besproken. Het voordeel hiervan is: goede informatie uitwisseling en de voortgang van de verschillende processen worden in de gaten gehouden.

Voortgang loopt, de afspraken voor komend jaar staan ingepland.

B. De frequentie van het reguliere overleg moet omhoog van om de zes weken naar één maal per maand.

In 2008 is de frequentie van de reguliere overleggen opgeschroefd tot eenmaal per maand. De frequentie bleek voor beide partijen te hoog. De frequentie is inmiddels teruggebracht tot eenmaal per kwartaal. Op deze manier dient het regulier overleg als opmaat voor het brede kwartaaloverleg tussen de wethouders en de directie van Thuisvester.

C. Beide partijen vinden een goede onderlinge relatie belangrijk. Om deze relatie te onderhouden wordt er jaarlijks een bestuurlijk overleg gehouden waarbij het voltallige college en de directie/Raad van toezicht van Cires aanwezig zullen zijn. In gezamenlijkheid zal er invulling gegeven worden aan de agenda voor deze bijeenkomst. Gedacht wordt aan onderwerpen waarbij sprake is

van een gezamenlijk belang. Daarnaast zal er eens per kwartaal een overleg plaatsvinden tussen de directie van Cires en de wethouders Wonen, Grondzaken en Ruimtelijke Ordening van de gemeente over onderwerpen die portefeuille overstijgend zijn bij de gemeente en waar afstemming met Cires nodig is.

De afspraken voor het brede bestuurlijk kwartaaloverleg hebben in 2008 en 2009 doorgang gevonden en zijn voor 2010 inmiddels ingepland.

D. Zowel bij Cires als de gemeente worden accountmanagers aangesteld. Deze managers zorgen ervoor dat vragen en opmerkingen van de andere organisatie dan die ze vertegenwoordigen binnen hun eigen organisatie bij de juiste personen terecht komen. Het voordeel hiervan is dat er heldere lijnen ontstaan en dat het proces van bepaalde vragen duidelijk blijft.

D. Geen formele aanstelling van accountmanagers, wel intensivering onderlinge afstemming in ambtelijke contacten en 1e ambtelijk aanspreekpunt voor overlegstructuur.

E. Het monitoren dient elk jaar te gebeuren. Hierbij moet gedacht worden aan niet al te ingrijpende aanpassingen van de prestatie afspraken, maar aan het actualiseren van kleinere beleidsaanpassingen. Wanneer dit aanleiding geeft is er een mogelijkheid tot herijking van de afspraken. Daar waar in de prestatie afspraken staat dat er per onderdeel een nadere uitwerking nodig is, dient dit bij de jaarlijkse monitoren terug te komen.

E. Het monitoren van de prestatieafspaken heeft met uitzondering van 2007 nog geen formele vorm gekregen. De voortgang en afronding van de verschillende projecten en processen is in de verschillende overlegstructuren besproken, maar dit is niet geformaliseerd. Dit betekent echter niet dat de prestatieafspraken niet nagestreefd of uitgevoerd worden, ze zijn tot nu toe niet jaarlijks geëvalueerd.

6. Informatie uitwisseling/voorziening

A. Tijdens het reguliere overleg tussen de directeur van Cires en de wethouder Wonen als vast agendapunt terug laten komen dat aan elkaar informatie wordt uitgewisseld.

Zie Procesafspraken 5.A

B. Een kennissysteem Wonen opzetten. Basis hiervoor is de Burgerijenquête. Om de drie jaar wordt deze gehouden. Te beginnen in 2006. Verder dient er informatie vanuit regionaal verband zowel van de gemeente, van Cires (Futura) en de makelaars te worden betrokken. Hierdoor ontstaat een goed totaal beeld van de Oosterhoutse woningmarkt. Daarnaast is de informatie vanuit de huurder voor Cires heel belangrijk.

Kennissysteem Wonen sec is niet gerealiseerd. De leefbaarheidsmonitor en de Burgerij-enquête (driejaarlijks) en de Atlas van Oosterhout zorgen voor inzichten op het gebied van woonwensen en de woningmarkt. Daarnaast wordt gebruik gemaakt van onderzoeken vanuit Thuisvester.

7. Woonfonds

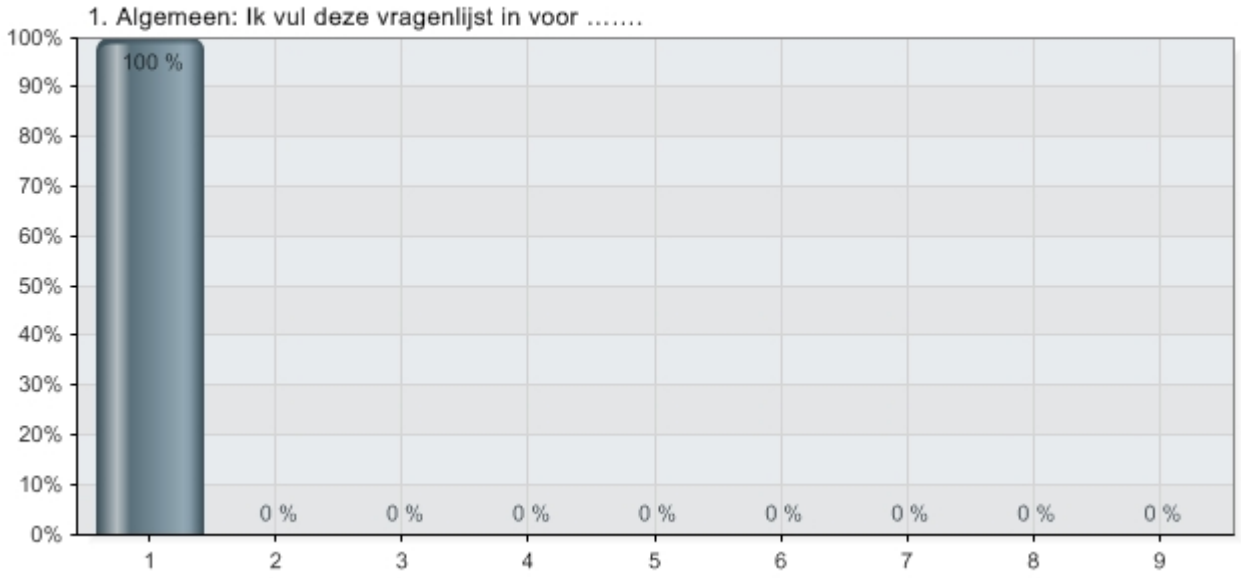
In het eerste halfjaar 2006 zal in gezamenlijkheid een bestemmingsplanning beschikbaar zijn voor de restant looptijd van dit fonds.
Dit overzicht is niet opgezet. Wel zijn de kosten voor de pilot Domoticawoningen Hortensiahof en het onderzoek naar de woonfraude uit dit gezamenlijke fonds betaald. Verdere uitgaven worden ad hoc, maar wel in gezamenlijk overleg, bepaald.

Bijlage 8: Resultaten vragenlijst gemeente Oosterhout

Rekenkamer West-Brabant prestatieafspraken woningcorporaties
Gepubliceerd van 19.02.2010 tot 20.04.2010
8 antwoorden (8 uniek)

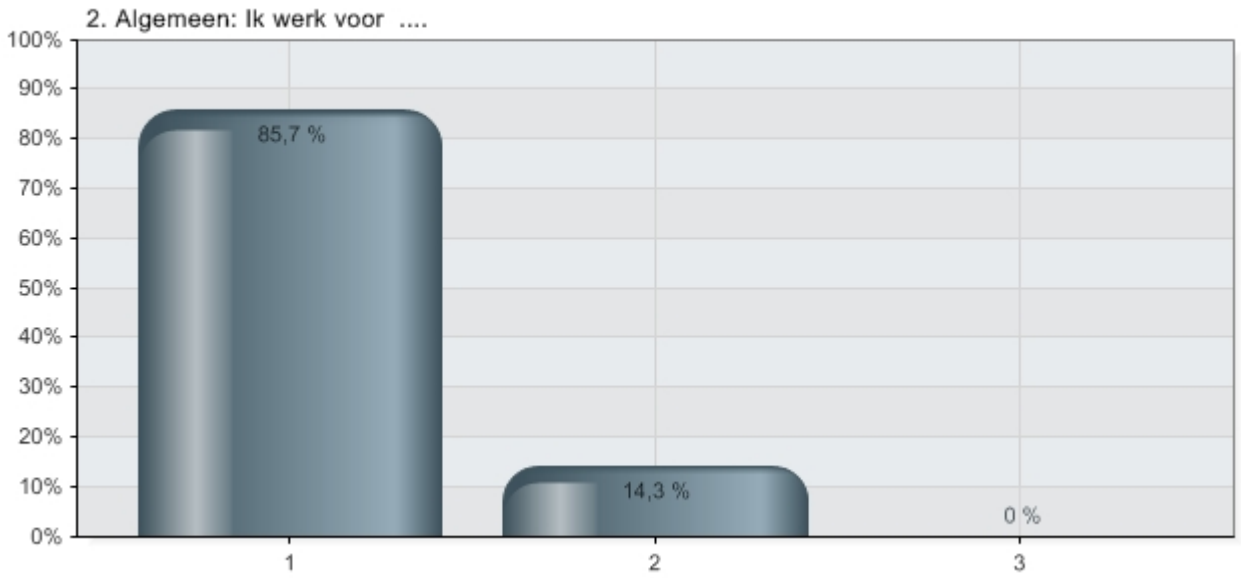
Huidig filter: gemeente Oosterhout totaal
"Algemeen: Ik vul deze vragenlijst in voor ……." = "Gemeente Oosterhout"

1. Algemeen: Ik vul deze vragenlijst in voor …….



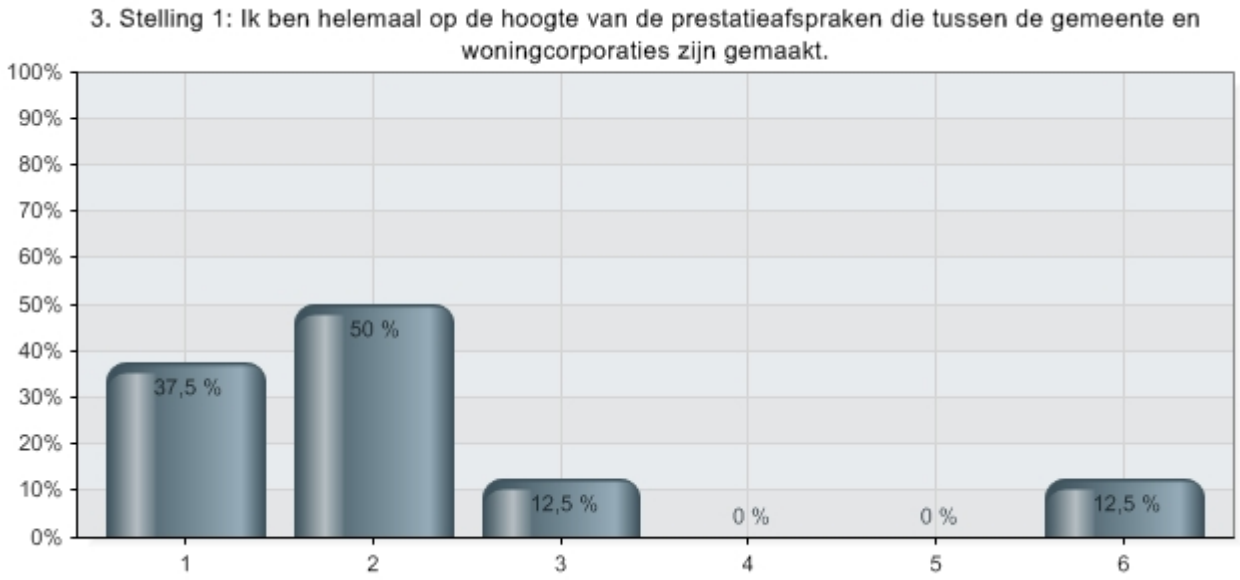
Alternatieven	Percentage	Waarde
1 Gemeente Oosterhout	100,0 %	8
2 Gemeente Geertruidenberg	0,0 %	0
3 Gemeente Bergen op Zoom	0,0 %	0
4 Gemeente Rucphen	0,0 %	0
5 Gemeente Zundert	0,0 %	0
6 Gemeente Roosendaal	0,0 %	0
7 Gemeente Etten-Leur	0,0 %	0
8 Gemeente Halderberge	0,0 %	0
9 Gemeente Moerdijk	0,0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

2. Algemeen: Ik werk voor ....



Alternatieven	Percentage	Waarde
1 Gemeente	85,7 %	6
2 Woningcorporatie	14,3 %	1
3 Andere instelling	0,0 %	0
Totaal		7

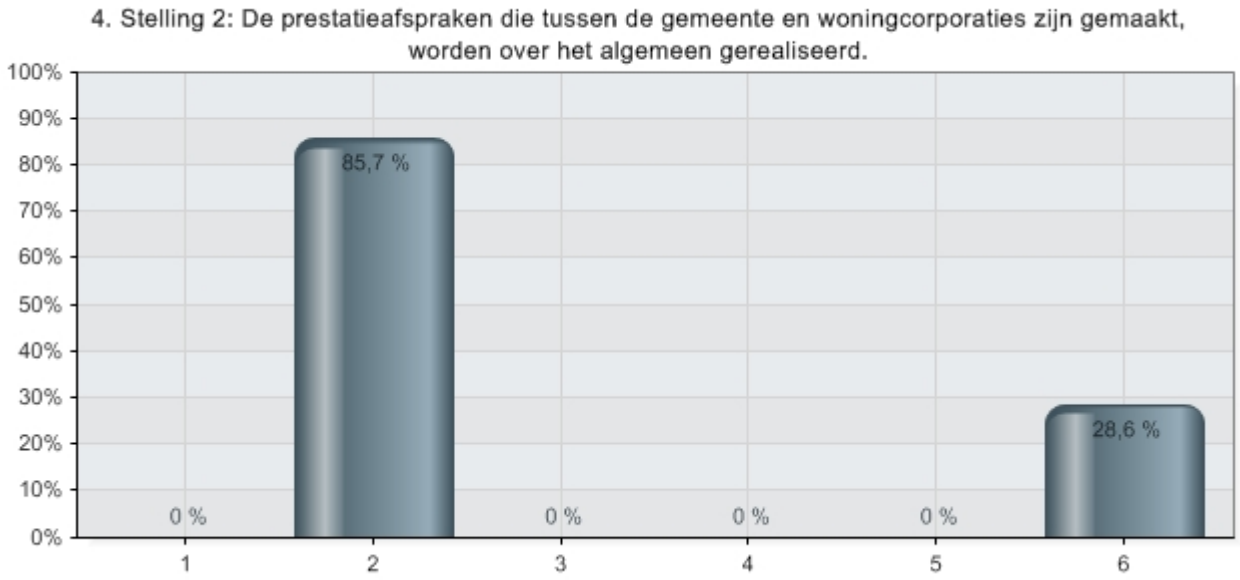
3. Stelling 1: Ik ben helemaal op de hoogte van de prestatieafspraken die tussen de gemeente en woningcorporaties zijn gemaakt.



Alternatieven	Percentage	Waarde
1 Helemaal mee eens	37,5 %	3
2 Mee eens	50,0 %	4
3 Niet mee eens / niet mee oneens	12,5 %	1
4 Oneens	0,0 %	0
5 Helemaal mee oneens	0,0 %	0
6 Toelichting	12,5 %	1
Totaal		8

corporatie met specifieke doelstelling, de prestatieafspraak wordt jaarlijks stilzwijgend verlengd.

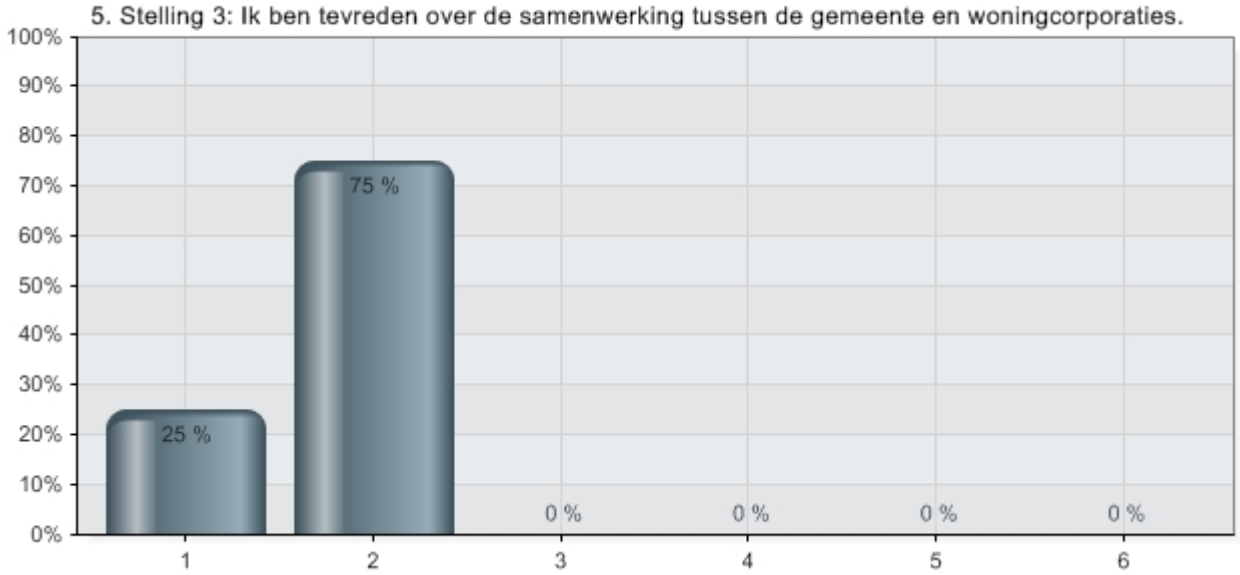
4. Stelling 2: De prestatieafspraken die tussen de gemeente en woningcorporaties zijn gemaakt, worden over het algemeen gerealiseerd.



Alternatieven	Percentage	Waarde
1 Helemaal mee eens	0,0 %	0
2 Mee eens	85,7 %	6
3 Niet mee eens / niet mee oneens	0,0 %	0
4 Oneens	0,0 %	0
5 Helemaal mee oneens	0,0 %	0
6 Toelichting	28,6 %	2
Totaal		7

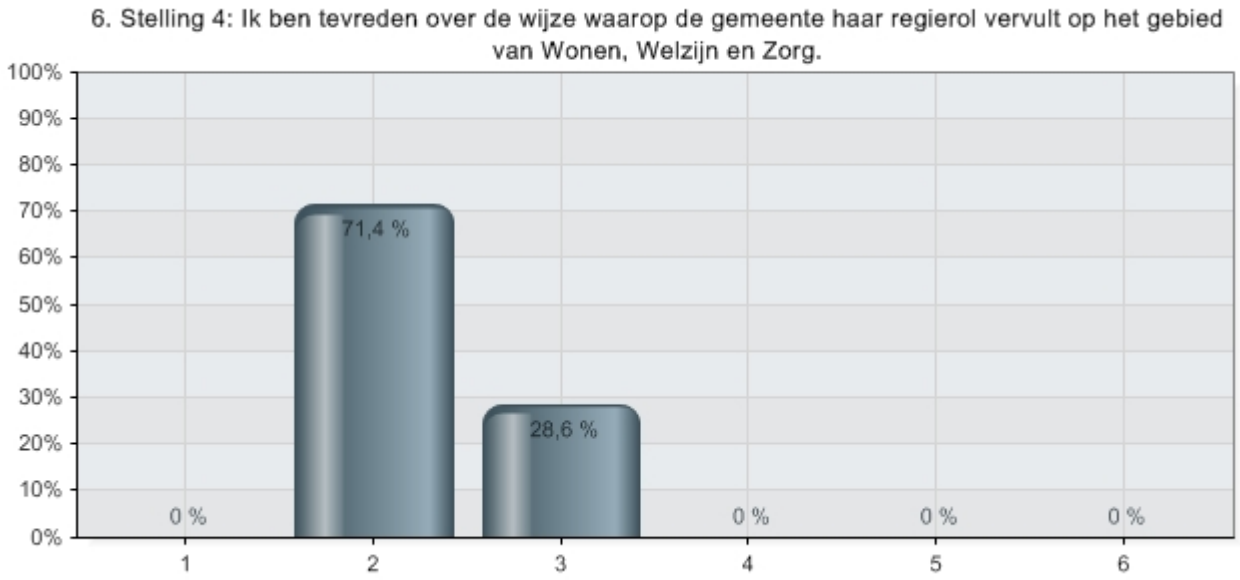
Geen inzicht in
grotendeels gerealiseerd

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



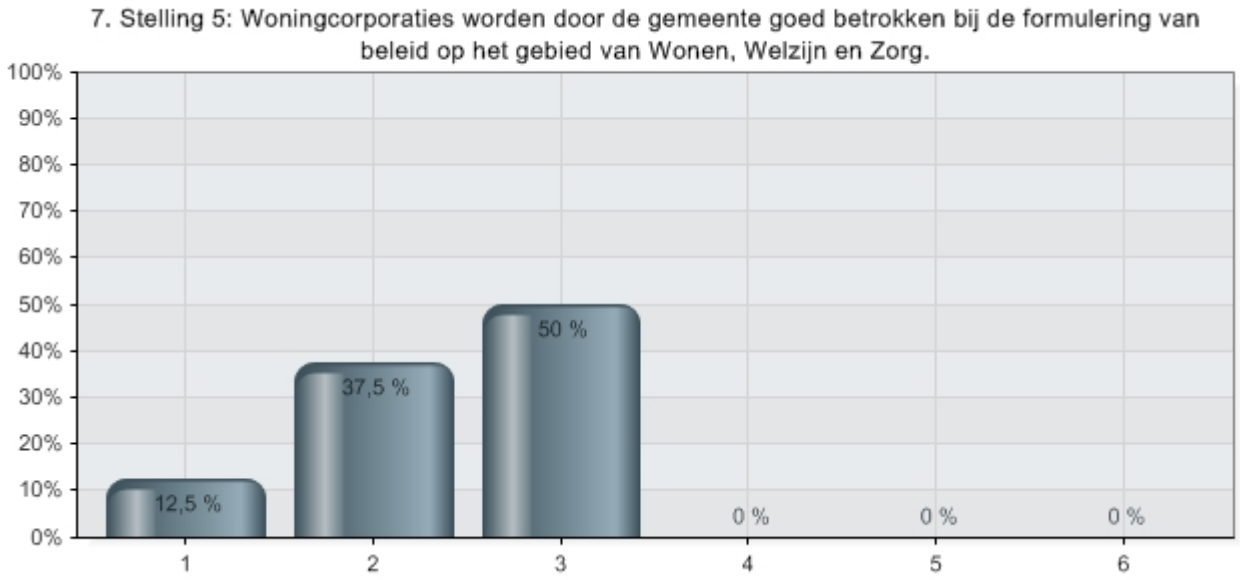
Alternatieven	Percentage	Waarde
1 Helemaal mee eens	25,0 %	2
2 Mee eens	75,0 %	6
3 Niet mee eens / niet mee oneens	0,0 %	0
4 Oneens	0,0 %	0
5 Helemaal mee oneens	0,0 %	0
6 Toelichting	0,0 %	0
Totaal		8

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



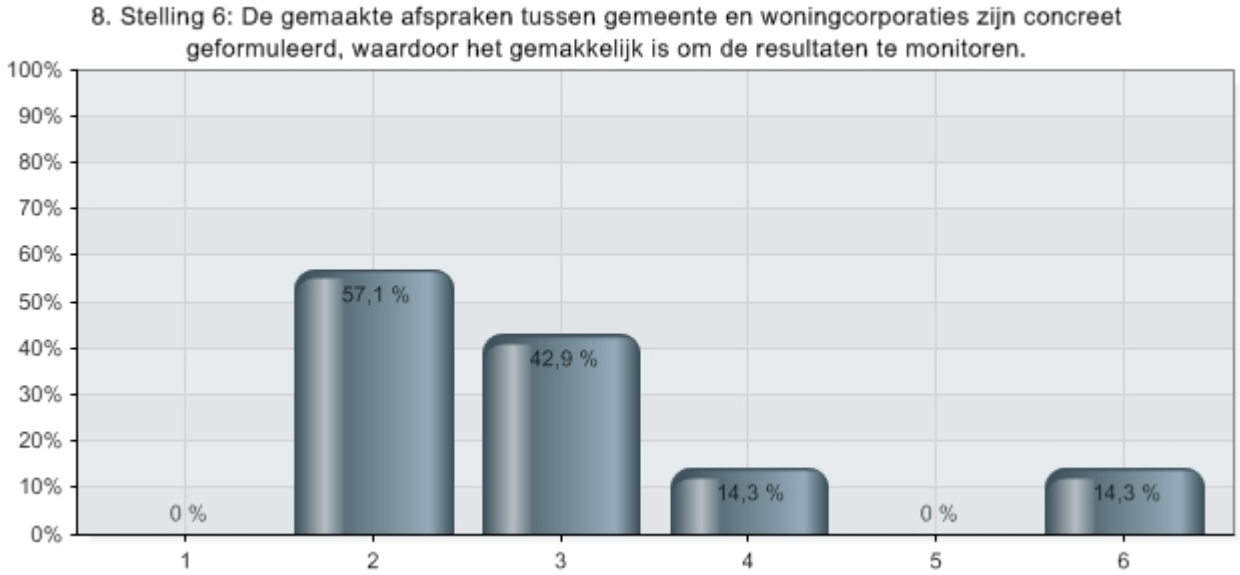
Alternatieven	Percentage	Waarde
1 Helemaal mee eens	0,0 %	0
2 Mee eens	71,4 %	5
3 Niet mee eens / niet mee oneens	28,6 %	2
4 Oneens	0,0 %	0
5 Helemaal mee oneens	0,0 %	0
6 Toelichting	0,0 %	0
Totaal		7

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	12,5 %	1
2 Mee eens	37,5 %	3
3 Niet mee eens / niet mee oneens	50,0 %	4
4 Oneens	0,0 %	0
5 Helemaal mee oneens	0,0 %	0
6 Toelichting	0,0 %	0
Totaal		8

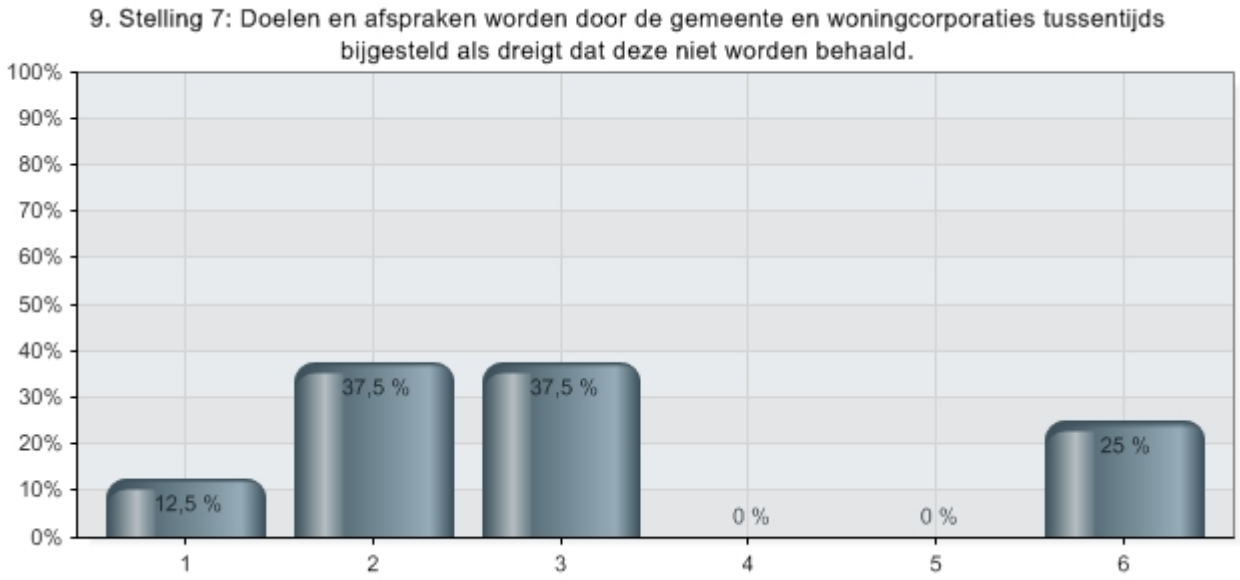
8. Stelling 6: De gemaakte afspraken tussen gemeente en woningcorporaties zijn concreet geformuleerd, waardoor het gemakkelijk is om de resultaten te monitoren.



Alternatieven	Percentage	Waarde
1 Helemaal mee eens	0,0 %	0
2 Mee eens	50 %	4
3 Niet mee eens / niet mee oneens	37,5 %	3
4 Oneens	12,5 %	1
5 Helemaal mee oneens	0,0 %	0
6 Toelichting	12,5 %	1
Totaal		8

een deel is concreet een deel als procesafspraak

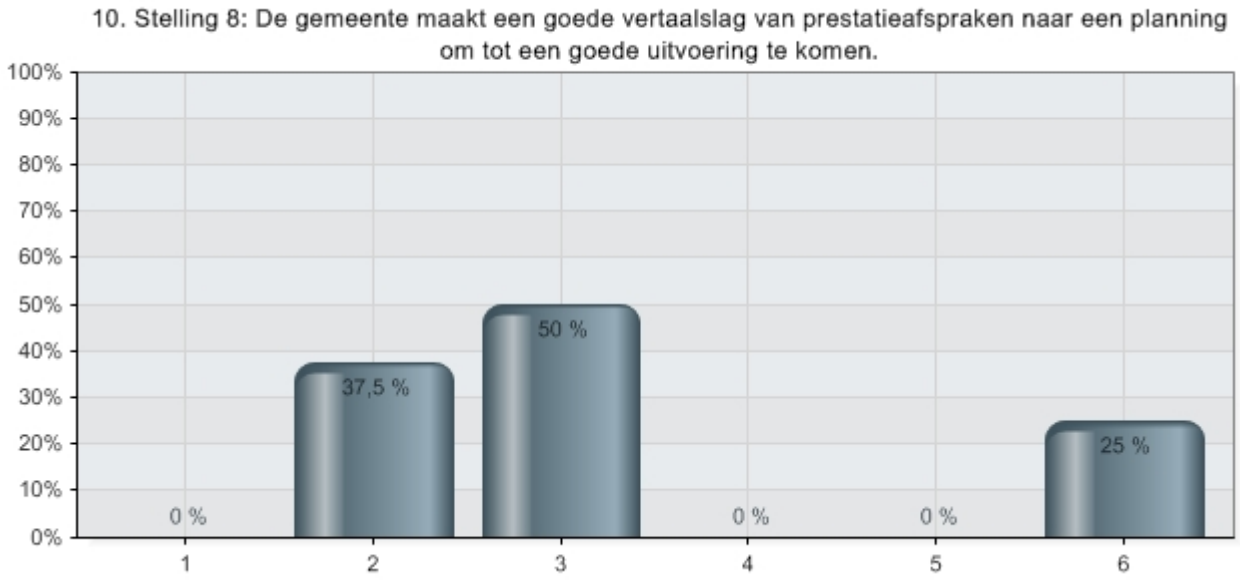
9. Stelling 7: Doelen en afspraken worden door de gemeente en woningcorporaties tussentijds bijgesteld als dreigt dat deze niet worden behaald.



Alternatieven	Percentage	Waarde
1 Helemaal mee eens	12,5 %	1
2 Mee eens	37,5 %	3
3 Niet mee eens / niet mee oneens	37,5 %	3
4 Oneens	0,0 %	0
5 Helemaal mee oneens	0,0 %	0
6 Toelichting	25,0 %	2
Totaal		8

Geen inzicht in
formele monitoring is te weinig gebeurd. Alleen over 2007. Toen vastgesteld: geen bijstelling nodig.

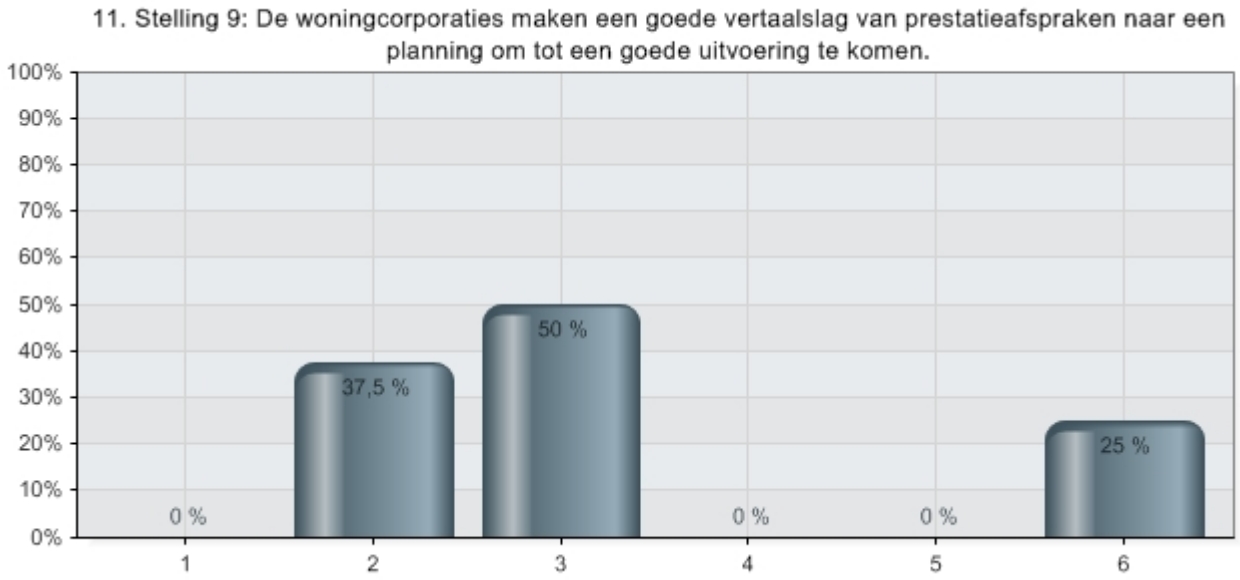
10. Stelling 8: De gemeente maakt een goede vertaalslag van prestatieafspraken naar een planning om tot een goede uitvoering te komen.



Alternatieven	Percentage	Waarde
1 Helemaal mee eens	0,0 %	0
2 Mee eens	37,5 %	3
3 Niet mee eens / niet mee oneens	50,0 %	4
4 Oneens	0,0 %	0
5 Helemaal mee oneens	0,0 %	0
6 Toelichting:	25,0 %	2
Totaal		8

Geen inzicht in
prestatieafspraken zijn een vertaling naar de woonvisie

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	37,5 %	3
3 Niet mee eens / niet mee oneens	50,0 %	4
4 Oneens	0,0 %	0
5 Helemaal mee oneens	0,0 %	0
6 Toelichting	25,0 %	2
Totaal		8

Geen inzicht in
zelfde toelichting als bij vraag 8

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	0,0 %	0
2 Mee eens	25,0 %	2
3 Niet mee eens / niet mee oneens	50,0 %	4
4 Oneens	12,5 %	1
5 Helemaal mee oneens	0,0 %	0
6 Toelichting	37,5 %	3
Totaal		8

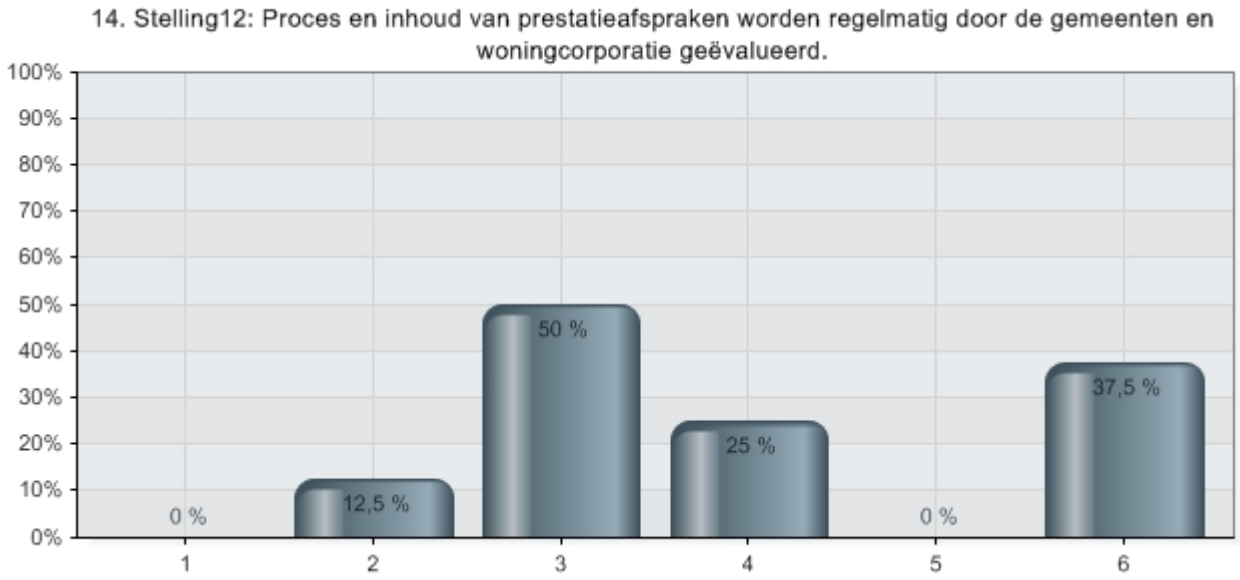
Geen inzicht in
Alleen eind 2007 een formele rapportage.
voortgang wordt wel besproken, maar evaluatie moet beter

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

Alternatieven	Percentage	Waarde
1 Helemaal mee eens	0,0 %	0
2 Mee eens	75,0 %	6
3 Niet mee eens / niet mee oneens	25,0 %	2
4 Oneens	0,0 %	0
5 Helemaal mee oneens	0,0 %	0
6 Toelichting	12,5 %	1
Totaal		8

Tijdens structurele overleggen komt voortgang afspraken wel ter sprake

14. Stelling 12: Proces en inhoud van prestatieafspraken worden regelmatig door de gemeenten en woningcorporatie geëvalueerd.



Alternatieven	Percentage	Waarde
1 Helemaal mee eens	0,0 %	0
2 Mee eens	12,5 %	1
3 Niet mee eens / niet mee oneens	50,0 %	4
4 Oneens	25,0 %	2
5 Helemaal mee oneens	0,0 %	0
6 Toelichting	37,5 %	3
Totaal		8

Geen inzicht in
Zie eerder: alleen formeel in 2007. Overig informeel tijdens reguliere overleggen gemeente - corporatie
zie toelichting vraag 10

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

Bereidheid tot samenwerking
Nastreven van maatschappelijke betrokkenheid
Problemen op uitvoeringsniveau worden zo praktisch mogelijk opgelost

Eenvoudiger om contacten te leggen
Op één lijn zitten

Vertrouwen in elkaar
Vrijheid in gebondenheid (gebonden via afspraken= vrijheid in bepaling van de richting om doelen te bereiken).
Goede overlegstructuur (zowel ambtelijk als bestuurlijk)om onderwerpen te bespreken

Heldere afspraken
Het regelmatig overleggen
Korte lijnen

Regelmatige afstemming tussen portefeuillehouder(s) gemeente en directie Thuisvester over de voortgang van projecten.
Ambtelijke contacten tussen gemeente en medewerkers Thuisvester verloopt langs korte lijnen.
De gemeente ruimte laat aan de corporaties met een specifieke doelstelling om binnen haar mogelijkheden te opereren. Realistisch omgaat met de haar opgelegde taak binnen volkshuisvesting.

Overleg
Communicatie
Begrip

Veel van de afspraken die in 2006 zijn gemaakt zijn nagekomen.
Heldere overlegstructuur.
Contacten met Thuisvester zijn goed tot zeer goed te noemen

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

De afstemming van beide partijen in hun eigen organisaties (interne afstemming gemeente en woningcorporatie)
Elkaar vooraan in het proces betrekken
Proactieve communicatie

Meer elkaar aanspreken
Vaker tussentijds evalueren

Formele bewaking voortgang afspraken (bijvoorbeeld door structureel tijdens bestuurlijk overleg te bespreken)
Bestuurlijke overlegstructuur meer op hoofdlijnen van beleid met meer vaste agenda (met elkaar vooraf bepalen waar je het over wil hebben).
Bij nieuwe afspraken meer aandacht voor kwaliteit en haalbaarheid afspraken en minder aandacht voor kwantiteit afspraken (duidelijke speerpunten benoemen)

Meer daadkracht
Meer elkaar op bepaalde punten aanspreken

De monitoring en evaluatie van de prestatieafspraken zal jaarlijks terug moeten keren in de diverse overlegstructuren (de huidige afspraken worden grotendeels nageleefd, maar op 2007 na niet geëvalueerd).
De huidige prestatieafspraken zijn te specifiek en uitgebreid. Door maar een deel van de afspraken niet op te nemen blijven alleen de kernafspraken behouden.
De samenwerking is goed, ik zou niet 123 verbeterpunten kunnen opnoemen in de samenwerking. Wel zouden we meer betrokken willen worden bij ontwikkelingen op het gebied van wonen zorg voor ouderen.

Ik ben tevreden over de huidige gang van zaken en zie niet direct verbeterpunten op dit gebied.

Beter evalueren
Te veel afspraken, deze moeten compacter neergezet worden