



|                   |                                                                              |             |  |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------------|-------------|--|
| <b>Datum:</b>     | 14 februari 2014                                                             | <b>Nr.:</b> |  |
| <b>Van:</b>       | het college van burgemeester en wethouders                                   |             |  |
| <b>Aan:</b>       | de raad van de gemeente Roosendaal                                           |             |  |
| <b>Kopie aan:</b> | Elmar Franken, Sjoerd Elseman, Claudia de Jong, Allee Wonen, Stadlander, WSG |             |  |
| <b>Onderwerp</b>  | Actieprogramma prestatieafspraken Woonconvenant 2010 - 2014                  |             |  |
| <b>Bijlage:</b>   | Actieprogramma prestatieafspraken                                            |             |  |

### **Inleiding**

Deze raadsmededeling wordt u aangeboden omdat in het bestuurlijk (najaars) overleg Woonconvenant is geconstateerd dat het actieprogramma van de prestatieafspraken van het Woonconvenant zijn uitgevoerd.

### **Doel**

Wij willen u informeren over het afronden van het bovengenoemde actieprogramma.

### **Informatie**

#### *De prestatieafspraken zijn in lijn met het Woonconvenant en de Woonvisie 2010*

In 2010 zijn prestatieafspraken gemaakt tussen de gemeente en de wooncorporaties Stadlander, WSG en AlleeWonen. De basis voor deze afspraken lagen in de Woonvisie en het Woonconvenant. Daarom bestaan de prestatieafspraken uit 4 onderdelen: wonen, leefbaarheid: vitale wijken & dorpen, wonen/welzijn/zorg, en maatschappelijke participatie & zeggenschap.

#### *Alle partijen hebben optimale inzet getoond*

Zowel de gemeente als de corporaties hebben in de afgelopen 4 jaar vanuit het Rijk te maken gehad met bezuinigingen en veranderende taken. Dat heeft op sommige momenten ervoor gezorgd dat er een pas op de plaats is gemaakt. Dit gebeurde bijvoorbeeld eind 2012/begin 2013 toen het regeer- en woonakkoord grote financiële verplichtingen aan de corporaties oplegde, waardoor de corporaties een tijdelijke investeringsstop moesten afkondigen. De financiële beperkingen bij zowel de gemeente als de corporaties hebben echter niet geleid tot een andere beleidsfocus: we zijn blijven inzetten op leefbare wijken en een voldoende aanbod in de sociale woningbouw.

#### *De prestatieafspraken zijn nu allemaal afgewerkt*

De uitvoering van de prestatieafspraken is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de gemeente en de corporaties. De eindverantwoordelijkheid daarvoor ligt bij het bestuurlijk overleg. Nog ruim voor het einde van de periode (eind 2014) is in het bestuurlijk overleg geconstateerd dat alle afspraken zijn afgewerkt.

#### *Sommige ontwikkelingen moeten we meenemen naar de volgende prestatieafspraken*

Met name op het onderdeel wonen/welzijn/zorg heeft het rijksbeleid geleid tot een aanpassing van de ambities. Het Rijk heeft gedurende de looptijd van de prestatieafspraken ingezet op het scheiden van wonen en zorg. Daarbij is het beleid in de AWBZ en de WMO fors gewijzigd. Deze ontwikkelingen hebben ertoe geleid dat belangrijke partners in de zorg een ander (investerings)beleid zijn gaan volgen. Het gevolg daarvan is dat gemeente en corporaties in de volgende periode, wanneer er meer duidelijkheid is over de impact van het rijksbeleid, opnieuw moeten bekijken hoe aan het onderdeel wonen/welzijn/zorg invulling kan worden gegeven.

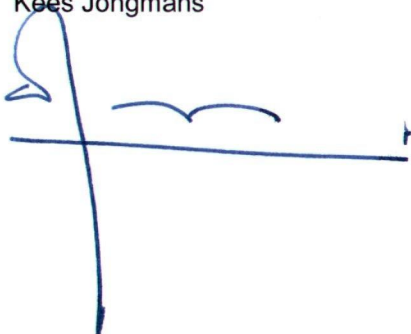
### **Vervolg (procedure)**

Het bestuurlijk overleg heeft besloten dat de goede samenwerking moet worden voortgezet. Daarom is besloten in 2014 het Woonconvenant integraal te herzien, en aansluitend nieuwe prestatieafspraken te komen.

### **Afsluiting en ondertekening**

Wij vertrouwen erop U hiermede voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,  
Burgemeester en wethouders van Roosendaal,  
Namens dezen,  
De wethouder voor Wonen  
Kees Jongmans

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'K' followed by 'Jongmans', written over a horizontal line.

# **WOONCONVENANT ROOSENDAAL 2010 t/m 2014**

## **Prestatieafspraken**

**Gemeente Roosendaal,  
Aramis AlleeWonen, WSG, Stadlander**



aramis



**WSG**

*Stadlander*

|                                                                                         | Pagina    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b><u>Woonconvenant Roosendaal 2010 t/m 2014</u></b>                                    | <b>2</b>  |
| <b>DEEL I: KADEROVEREENKOMST</b>                                                        | <b>4</b>  |
| <b>DEEL II: UITWERKING PER THEMA: PRESTATIEAFSPRAKEN</b>                                | <b>19</b> |
| <b><u>Uitwerking per thema: prestatieafspraken</u></b>                                  | <b>20</b> |
| <b>1. Thema Wonen</b>                                                                   | <b>22</b> |
| 1.1. Woningmarktonderzoek                                                               | 22        |
| 1.2. Woningbouwprogrammering                                                            | 22        |
| 1.3. Grondbeleid                                                                        | 24        |
| 1.4. Duurzame, veilige en levensloopgeschikte woningen                                  | 25        |
| 1.5. Bereikbare voorraad, slaagkansen en doelgroepen                                    | 27        |
| <b>2. Thema leefbaarheid; vitale wijken en dorpen</b>                                   | <b>29</b> |
| 2.1. Leefomgeving                                                                       | 29        |
| 2.2. Sociale stijging en binding                                                        | 31        |
| 2.3. Schone, hele en veilige woonomgeving                                               | 31        |
| <b>3. Thema Wonen, welzijn, zorg</b>                                                    | <b>33</b> |
| 3.1. Masterplan Wonen-Welzijn-Zorg 2004-2015                                            | 33        |
| 3.2. Wonen                                                                              | 33        |
| 3.3. Welzijn                                                                            | 35        |
| 3.4. Zorg                                                                               | 36        |
| <b>4. Thema Kansen voor iedereen; over maatschappelijke participatie en zeggenschap</b> | <b>37</b> |
| 4.1. Maatschappelijke participatie                                                      | 37        |
| 4.2. Zeggenschap                                                                        | 38        |
| <b>DEEL III: BORGING VAN DE UITVOERING</b>                                              | <b>39</b> |
| <b>1. Het samenwerkingsverband voor de uitvoering</b>                                   | <b>40</b> |
| 1.1. Bestuurlijk voor- en najaarsoverleg                                                | 40        |
| 1.2. Kerngroep                                                                          | 41        |
| 1.3. Informeren medewerkers en belanghebbenden over de prestatieafspraken               | 41        |
| <b>2. Overige bepalingen</b>                                                            | <b>42</b> |
| 2.1. Looptijd en bijstelling                                                            | 42        |
| 2.2. Bijzondere omstandigheden                                                          | 42        |

---

## **Woonconvenant Roosendaal 2010 t/m 2014**

In dit *woonconvenant Roosendaal 2010 tot en met 2014* zijn de afspraken vastgelegd die de gemeente Roosendaal en de drie Roosendaalse woningcorporaties Aramis AlleeWonen, WSG en Stadlander met elkaar hebben gemaakt op het gebied van wonen in brede zin.

De gemeente Roosendaal heeft in de Woonvisie *Thuis in Roosendaal*, *woonvisie Roosendaal 2010-2020* haar ambitie en doelen voor de komende jaren vastgelegd op het gebied van het wonen, mede in relatie tot doelen van andere beleidsvelden. Andere belangrijke pijlers voor dit woonconvenant worden gevormd door:

- Collegeprogramma 2010-2014, Duurzaam kiezen
- Toekomstvisie Roosendaal, Route 2025
- Masterplan Wonen – Welzijn – Zorg (2004-2015)
- Woningbouwprogrammering 2005-2010
- Woningmarktonderzoek 2006 (te actualiseren in 2010)

De gemeente werkt via een programma-aanpak. De (concept) programmaplannen 'Vitale wijken en dorpen', 'Kansen voor iedereen' en 'Wonen' fungeren tevens als onderlegger voor dit woonconvenant.

De corporaties werken vanuit een nauwe verbondenheid met de stad ten behoeve van de inwoners op het terrein van wonen, wijken, leefbaarheid en de relatie tussen wonen, welzijn en zorg. De corporaties kunnen zich vinden in het in bovengenoemde beleidskaders vastgelegde beleid, waarmee deze beleidskaders richtinggevend zijn voor de gezamenlijke ambities en de te realiseren doelen.

Om de gezamenlijke ambities en doelen te realiseren en de burgers van de stad op de beste manier van dienst te zijn hebben gemeente en corporaties (hierna te noemen: partijen) gekozen voor een samenwerking in de vorm van een partnerschap. Partijen hebben intensief gewerkt om dit partnerschap vorm en invulling te geven. Dit heeft geresulteerd in dit *Woonconvenant Roosendaal 2010 tot en met 2014*.

Het eerste deel van dit woonconvenant wordt gevormd door een kaderovereenkomst, met daarin algemene afspraken over de inhoud, de vorm en het proces van de samenwerking tussen partijen. Aansluitend aan het opstellen van de kaderovereenkomst zijn afspraken gemaakt over de te leveren prestaties op in de kaderovereenkomst vastgelegde inhoudelijke thema's en de wijze waarop de uitvoering van deze afspraken wordt gewaarborgd. Het woonconvenant bestaat daarmee uit de volgende delen:

- Deel I: Kaderovereenkomst
- Deel II: Uitwerking per thema: inhoudelijke prestatieafspraken.
- Deel III: afspraken over de borging van de uitvoering van dit woonconvenant

Het woonconvenant is ondertekend door het college van B&W van de gemeente Roosendaal, en de bestuurders van WSG, Aramis AlleeWonen en Stadlander. De bestuurders van de drie corporaties hebben dit woonconvenant voorgelegd aan hun Raden van Toezicht en huurdersorganisaties.

Het *Woonconvenant Roosendaal 2010 tot en met 2014* bevat de tussen partijen gemaakte prestatieafspraken. Voor het uitvoeren van de in deze overeenkomst vastgelegde afspraken zal het soms nodig zijn afspraken nader uit te werken. Ook zal de dynamiek van de maatschappelijke werkelijkheid leiden tot nieuwe of aanvullende afspraken. Partijen zullen nadere uitwerkingen, aanpassingen of aanvullingen toevoegen aan deze overeenkomst, zodat er één pakket van samenhangende afspraken ontstaat.

Er is in de afgelopen jaren tussen de gemeente Roosendaal en de corporaties een aantal overeenkomsten gesloten in de vorm van een convenant of anderszins, waarbij veelal ook andere partijen betrokken zijn. In veel gevallen wordt na uitvoering van de, in het convenant overeengekomen, afspraken het convenant

---

---

geëvalueerd met de intentie een nieuwe (vervolg)overeenkomst te sluiten. In dergelijke gevallen zullen gemeente en corporaties zich beijveren om in deze nieuwe overeenkomst de principes en manier van werken zoals die in dit woonconvenant zijn vastgelegd, zoveel als mogelijk toe te passen. Daarmee ontstaat meer samenhang en transparantie in de manier waarop gemeente, corporaties en andere partijen met elkaar samenwerken in Roosendaal.

Gemeente en corporaties werken samen met het belang van de stad en de dorpen als uitgangspunt. De corporaties investeren in een breed scala van onderwerpen van maatschappelijk en stedelijk belang. Juist deze breedte legitimeert deze overeenkomst. Partijen zien deze overeenkomst daarom als een belangrijk ijkpunt in de samenwerking. Voor de periode tot 31 december 2014 zijn op de verschillende thema's en daaraan gekoppelde onderwerpen concrete afspraken gemaakt. Er is sprake van evenwicht tussen de inspanningen die partijen leveren om de resultaten te bereiken. Het is belangrijk het bereikte evenwicht in inspanningen te behouden. Daarom zijn er spelregels afgesproken die bij de ontwikkeling van de afspraken van toepassing blijven. Voorstellen voor aanvullingen op deze overeenkomst of veranderingen in deze overeenkomst worden getoetst op de:

- 1 Kaderovereenkomst (deel I)
- 2 Principes die nu zijn gehanteerd bij de uitwerking van de thema's (deel II)
- 3 Mate van wederkerigheid van de inspanning van partijen zoals blijkt uit deze overeenkomst.

Aanvullingen en veranderingen hebben de goedkeuring nodig van het bestuurlijke overleg tussen partijen en dienen daarna de instemming te hebben van de afzonderlijke partijen.

Partijen zijn er van overtuigd dat met deze overeenkomst de samenwerking tussen de gemeente Roosendaal en Aramis Alleewonen, WSG en Stadlander is geprofessionaliseerd en dat juist deze professionalisering leidt tot het bereiken van de benoemde resultaten en daarmee te verwachten effecten. Er is sprake van leren samenwerken, waarbij partijen onderkennen dat er verbeteringen in de samenwerking wenselijk en mogelijk zijn. De intentie van partijen is, om op basis van het onderling vertrouwen dat deze overeenkomst weerspiegelt, de onderlinge samenwerking te verbeteren.

---

---

## ***DEEL I: KADEROVEREENKOMST***

---

---

| <b>Artikel</b> | <b>Titel</b>                                                                                        | <b>Pagina</b> |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| <b>1.</b>      | <b><u>Preambule</u></b>                                                                             | <b>6</b>      |
| 1.1.           | De gemeente Roosendaal                                                                              | 6             |
| 1.2.           | De drie woningcorporaties Aramis AlleeWonen, WSG en Stadlander                                      | 7             |
| 1.3.           | Evaluatie Woonconvenant 2002-2005                                                                   | 8             |
| 1.4.           | Het doel van deze kaderovereenkomst                                                                 | 9             |
| <b>2.</b>      | <b><u>De inhoud van het partnerschap</u></b>                                                        | <b>11</b>     |
| 2.1.           | De gezamenlijke opgave in Roosendaal                                                                | 11            |
| 2.2.           | De inhoudelijke agenda: streven naar maatschappelijke outcome                                       | 11            |
| <b>3.</b>      | <b><u>Vormgeven aan het partnerschap</u></b>                                                        | <b>13</b>     |
| 3.1.           | Betekenis van het partnerschap                                                                      | 13            |
| 3.2.           | Partners in een veranderende context                                                                | 14            |
| 3.3.           | Samenwerking en competitie                                                                          | 14            |
| 3.4.           | Bestuurlijke en financiële transparantie: elementen van gedrag waarbij partnerschap tot uiting komt | 15            |
| <b>4.</b>      | <b><u>Borgen van de uitvoering</u></b>                                                              | <b>16</b>     |
| 4.1.           | Van kaderovereenkomst naar concrete, uitvoeringsgerichte en meetbare prestatieafspraken             | 16            |
| 4.2.           | Bestuurlijk voor- en najaarsoverleg                                                                 | 16            |
| 4.3.           | Sturen op faciliteren en uitvoeren van afspraken                                                    | 17            |
| <b>5.</b>      | <b><u>Slotbepalingen</u></b>                                                                        | <b>18</b>     |
| 5.1.           | Externe samenwerking                                                                                | 18            |
| 5.2.           | Looptijd en bijstelling                                                                             | 18            |
| 5.3.           | Bijzondere omstandigheden                                                                           | 18            |

---

---

## 1. **Preambule**

### 1.1. ***De gemeente Roosendaal***

De gemeente Roosendaal is met haar 77.520 inwoners de zesde stad van Noord-Brabant. Roosendaal ligt in het zuidwesten van de provincie tussen Breda en Bergen op Zoom aan de A58. Naast de hoofdkern Roosendaal bestaat de gemeente uit de kleinere kernen Wouw (4.920 inwoners), Heerle (1.900 inwoners), Nispen (1.440 inwoners), Wouwse Plantage (1.230 inwoners) en Moerstraten (660 inwoners).

De gemeente heeft haar visie op het wonen in Roosendaal vastgelegd in de woonvisie 2010-2020 'Thuis in Roosendaal'. Roosendaal wil bestaande inwoners sterker aan de stad verbinden, door te anticiperen op de effecten van de vergrijzing op de woningmarkt, door de wachttijd op een woning voor starters en jonge gezinnen te verminderen, door het aanbieden van differentiatie in woonmilieus en leefstijlen en door inwoners perspectief te bieden op een goede woon- en leefcarrière binnen de wijken. Kortom:

*Roosendaal is de Woonstad, die haar inwoners boeit en bindt.*

In de woonvisie zijn zestien beleidskaders opgenomen, gericht op de speerpunten van het Roosendaalse woonbeleid. De beleidskaders hebben betrekking op een viertal thema's: verruiming van de woningvoorraad, de bestaande voorraad, slaagkansen van doelgroepen en leefbaarheid en sociale cohesie.

Ander gemeentelijk beleid van belang voor het woonconvenant is:

- Toekomstvisie Roosendaal, Route 2025
- Masterplan Wonen – Welzijn – Zorg (2004-2015)
- Woningbouwprogrammering 2005-2010
- Woningmarktonderzoek 2006

De gemeente werkt via een programma-aanpak. De (concept) programmaplannen 'Vitale wijken en dorpen', 'Kansen voor iedereen' en 'Wonen' fungeren tevens als onderlegger voor dit woonconvenant.

### 1.2. ***De drie woningcorporaties Aramis AlleeWonen, WSG en Stadlander***

De drie woningcorporaties Aramis AlleeWonen, WSG en Stadlander zijn in Roosendaal actief op het terrein van wonen, wijken en dorpen, leefbaarheid en de relatie tussen wonen, welzijn en zorg. Zij zijn private organisaties met een wettelijke opdracht in het publieke domein. Vanuit die opdracht maar ook vanuit de eigen missies en visies zijn deze organisaties aan het werk ten behoeve van de inwoners in de stad.

De corporaties maken dit in de stad zichtbaar door de ontwikkeling en verhuur van een grote betaalbare woningvoorraad. Door het voortdurend in technische en functionele kwaliteit ontwikkelen en bijstellen van deze voorraad en afstemmen daarvan op de kwantitatieve en kwalitatieve vraag. Door het actief herstructureren van wijken als dat nodig is, het bijdragen aan leefbaarheidsvraagstukken in wijken en dorpen en het bijdragen aan de invulling van de sociale agenda.

De drie corporaties hebben vanwege de omvang en de locatie van hun bezit verschillende posities en daarmee samenhangende rollen in de stad:

---

---

Aramis AlleeWonen is met 8.479 woningen de grootste woningaanbieder in de gemeente Roosendaal. Naast het verhuren van woningen heeft Aramis AlleeWonen aandacht voor leefbaarheid, veiligheid en samenleven in wijken, buurten en dorpen. Dat komt tot uiting in de rol die Aramis AlleeWonen op zich neemt als het gaat om wijkvernieuwing. Ook blijft wonen gecombineerd met zorg een belangrijk thema. Aramis AlleeWonen werkt hiervoor samen met diverse partners in de stad, zoals gemeente, zorg- en welzijnsinstellingen. Aramis AlleeWonen is met name actief in de wijken van Roosendaal, in mindere mate in de dorpen. In de stad Roosendaal bezit Aramis AlleeWonen 8.276 woningen, waarvan 5.122 grondgebonden woningen. In de dorpen bezit Aramis AlleeWonen 203 woningen, waarvan 150 grondgebonden woningen. Naast woningen bezit Aramis AlleeWonen 900 overige verhuureenheden als intramurale woningen, woonzorg vastgoed, winkels en bedrijfsruimtes, kantoren, garages en parkeerplaatsen in parkeergarages en enkele standplaatsen. Aramis AlleeWonen maakt deel uit van Futura, een samenwerkingsverband van zes Brabantse woningcorporaties. Aramis AlleeWonen vervult een brede maatschappelijke rol in de stad Roosendaal.

WSG heeft West-Brabant als werkgebied en heeft naast haar hoofdkantoor in Geertruidenberg een kantoor in Roosendaal. Sinds de oprichting van WSG bepalen bouwproductie, herontwikkeling, onderhoud en het toesnijden van bezit op specifieke doelgroepen de kwaliteit van het woningbezit. Naast woningen voor verhuur en verkoop heeft WSG gebouwen van zorginstellingen, medische centra, kantoorpanden, garages en commerciële ruimten in eigendom. In de gemeente Roosendaal verhuurt WSG 696 woningen, waarvan 676 appartementen, met name zorggerelateerd. WSG is een belangrijke nichespeler in de woningmarkt voor ouderen.

Stadlander is een corporatie van bijna 15.000 woningen, vooral in de gemeenten Bergen op Zoom, Steenbergen, Woensdrecht, Roosendaal en het eiland Tholen. De corporatie werkt vanuit vestigingen waarbij de hoofdvestiging is gevestigd in Bergen op Zoom. Stadlander is een maatschappelijk verhuurder die wijk- en buurtgericht te werk gaat en met als belangrijkste taak het zorgen voor goede huisvesting voor kwetsbare groepen in de samenleving. Belangrijke opgaven voor Stadlander liggen daarnaast op het gebied van de leefbaarheid van de woonomgeving in wijken en dorpen: de vernieuwing van oude wijken en het behouden van de vitaliteit van de dorpen in het werkgebied van Stadlander. De ongeveer 400 woningen van Stadlander in de gemeente Roosendaal zijn te vinden in de dorpen. In het dorp Nispen heeft Stadlander geen bezit (zie tabel). De appartementen betreffen HAT-eenheden en seniorenwoningen.

Vanwege haar positie in de gemeente Roosendaal is de rol van Stadlander minder omvangrijk in de gemeente dan de rol van Aramis AlleeWonen en WSG. Stadlander neemt haar verantwoordelijkheid in de dorpen, naar evenredigheid van de omvang van haar bezit waarbij de leefbaarheid in de dorpen, een belangrijke pijler is.

De volgende tabel geeft een overzicht van het aantal woningen per corporatie in de gemeente Roosendaal, verdeeld naar grondgebonden woningen (gg) en appartementen (app.) per wijk en dorp:

---

|                   | Aramis AlleeWonen |       | WSG * |     | Stadlander |     | Totaal |
|-------------------|-------------------|-------|-------|-----|------------|-----|--------|
|                   | gg                | app   | gg    | app | gg         | app |        |
| Roosendaal totaal | 5.122             | 3.154 | -     | 636 | -          | -   | 8.912  |
| - Centrum         | 133               | 458   | -     | 182 | -          | -   | 773    |
| - Groot Kroeven   | 1.084             | 697   | -     | 174 | -          | -   | 1.955  |
| - Kortendijk      | 1.036             | 38    | -     | -   | -          | -   | 1.074  |
| - Langdonk        | 600               | 22    | -     | -   | -          | -   | 622    |
| - Noord           | 877               | 491   | -     | -   | -          | -   | 1.368  |
| - Oost            | 533               | 366   | -     | 141 | -          | -   | 1.040  |
| - Tolberg         | 596               | 130   | -     | -   | -          | -   | 726    |
| - West            | 263               | 952   | -     | 139 | -          | -   | 1.354  |
| Wouw              | 40                | 33    | -     | 20  | 207        | 65  | 365    |
| Wouwse Plantage   | 7                 | 20    | -     | -   | 24         | 2   | 53     |
| Heerle            | 32                | -     | -     | -   | 35         | 6   | 73     |
| Moerstraten       | -                 | -     | -     | -   | 10         | 4   | 14     |
| Nispen            | 71                | -     | 20    | 20  | -          | -   | 111    |
| Gemeente totaal   | 5.272             | 3.207 | 20    | 676 | 276        | 77  | 9.528  |
|                   | 8.479             |       | 696   |     | 353        |     |        |

\* Bezit WSG is inclusief intramurale zorgplaatsen

\* Bezit WSG is inclusief intramurale zorgplaatsen

### 1.3. Evaluatie Woonconvenant 2002-2005

De gemeente en de corporaties hebben het *Woonconvenant Roosendaal 2002-2005* geëvalueerd. In het evaluatierapport zijn de volgende gezamenlijke conclusies en leerpunten opgenomen:

#### *Conclusies evaluatie afspraken 2002-2005:*

- Het Woonconvenant Roosendaal 2002-2005 was een mijlpaal in de samenwerking tussen de woningcorporaties en de gemeente Roosendaal. Op stedelijk niveau werden afspraken met elkaar gemaakt om zo een eerste stap te zetten naar een zakelijker omgang met elkaar;
- Het was een lastige klus om de ambities in de woonvisie te vertalen naar afspraken; het maken van afspraken over stedelijke vernieuwing is een complexe zaak. Hierbij zijn verschillende partijen betrokken en komen verschillende belangen en financieringsbronnen kijken. Het bleek niet eenvoudig om afspraken zo te formuleren dat alle partijen zich erin konden vinden;
- Als we naar de classificatie van de gemaakte afspraken kijken, valt op dat veel procesafspraken en handelingsafspraken zijn gemaakt. Er was veel behoefte aan procesafspraken om de samenwerking vorm te geven;
- Het ambtelijk en bestuurlijk overleg tussen gemeente en corporaties is gedurende de looptijd van het contract structureel gevoerd. Deze overlegstructuur intensiverde de samenwerking tussen partijen en is als positief ervaren. De monitoring en evaluatie van prestatieafspraken waren gaandeweg steeds minder het gespreksonderwerp tijdens deze overleggen. Na verloop van tijd is de overlegstructuur losgelaten;
- Gemeente en corporaties hebben de prestatieafspraken globaal geëvalueerd in ambtelijke en bestuurlijke overleggen op basis van een overzicht van de voortgang van afspraken. Er is van het Woonconvenant is een overzicht gemaakt van prioriteiten voor de jaren 2002 tot en met 2004. De monitoring van dit overzicht heeft alleen in het begin plaatsgevonden.

---

*Leerpunten voor nieuwe afspraken:*

- *Monitoring en evaluatie* van prestatieafspraken zijn voor gemeente en corporaties een onmisbare voorwaarde bij de uitvoering van afspraken. Het voorziet niet alleen in noodzakelijke informatie, maar is tevens een middel om invulling te geven aan de wens om elkaar als partners te kunnen aanspreken op controleerbare afspraken. Bovendien vormen de resultaten uit de monitor de basis voor een jaarlijkse evaluatie, welke aanleiding kan zijn tot herziening van de gemaakte afspraken. *Leerpunt* is te borgen wie ambtelijk en bestuurlijk aangesproken kan worden op het woonconvenant en dat er duidelijke afspraken over (tussentijdse) monitoring en evaluatie moeten worden gemaakt. Periodiek moet gerapporteerd worden over:
  - Voortgang voorgenomen maatregelen en acties (worden ze opgepakt en zo ja, leiden ze tot het gewenste resultaat? Zo nee, zijn daar goede redenen voor aan te geven?);
  - Bereikte (tussentijdse) resultaten;
  - Ontwikkelingen in de markt, relevante beleidsontwikkelingen;
  - Hoe de samenwerking ervaren wordt (overlegstructuur).
- Partijen kunnen ervoor kiezen om op voorhand een *procesbegeleider* in te zetten voor het maken van prestatieafspraken:
  - Het maken van prestatieafspraken is een instrument waarmee gemeente en woningcorporatie in samenwerking aan de slag gaan met de lokale woonopgaven. Tijdens het proces is het zaak om los te komen van oude patronen. Een gedegen voorbereiding van het overleg, met toepassing van verschillende gesprekstechnieken maar ook door bijvoorbeeld een andere locatie te kiezen, kan daar aan bijdragen. Een *onafhankelijk voorzitter* kan voor dat evenwicht zorgen;
  - Het maken van afspraken over bijvoorbeeld stedelijke vernieuwing is een complexe zaak. Hierbij zijn verschillende partijen betrokken en komen verschillende belangen en financieringsbronnen kijken. *Leerpunt* is om bij het maken van prestatieafspraken een duidelijk beeld te hebben van de rol van de verschillende partijen en afspraken te maken over hoe om te gaan met conflicten (bijvoorbeeld door de inzet van een mediator of procesbegeleider);
  - Relevante beleidsontwikkelingen per thema geven input voor nieuwe prestatieafspraken.

#### 1.4. **Het doel van deze kaderovereenkomst**

De gemeente Roosendaal en de corporaties (hierna gezamenlijk te noemen: partijen) zijn van mening dat samenwerking in de vorm van een partnerschap gewenst is ten einde de burgers van de stad op de beste manier van dienst te kunnen zijn. Partnerschap stimuleert de innovatiekracht: de mogelijkheden van partijen kunnen slim met elkaar worden gecombineerd, waardoor de input afneemt terwijl output en gewenste outcome toenemen. Bij een partnerschap is er sprake van wederzijdse inspanning, vertrouwen en aanspreekbaarheid. Dat houdt ook in dat partijen zich kwetsbaar willen opstellen en bepaalde marges van onzekerheid aanvaarden. Waar de samenwerking plaatsvindt in het publieke domein dient de samenwerking publiekelijk transparant te zijn en dienen partijen zich daarover gezamenlijk in het openbaar te verantwoorden. Bestuurlijke besluitvorming door partijen is per definitie een eigen verantwoordelijkheid binnen hun eigen wettelijke kaders en spelregels.

Partijen hebben gewerkt aan deze kaderovereenkomst en inhoudelijke thema's met elkaar verkend, met het oog op een goede borging van de uitvoering van de afspraken. Het doel van deze kaderovereenkomst is het vastleggen van algemene afspraken over de inhoud, de vorm en het proces van de samenwerking tussen partijen. Deze samenwerking dient verder inhoud te krijgen op basis van prestatieafspraken op het gebied van een aantal –in deze kaderovereenkomst vastgelegde– inhoudelijke thema's die door de partijen zijn benoemd op basis van hun beleidsvoornemens. Uiteindelijk ontstaat één pakket van samenhangende prestatieafspraken.

---

---

De kaderovereenkomst bevat algemene afspraken over:

- De inhoud van het partnerschap waar de partijen met elkaar voor kiezen;
- De vorm van dit partnerschap;
- Het borgen van de uitvoering van de prestatieafspraken op het gebied van de inhoudelijke thema's.

---

## 2. **De inhoud van het partnerschap**

### 2.1. **De gezamenlijke opgave in Roosendaal**

De gemeente Roosendaal en de drie Roosendaalse woningcorporaties Aramis AlleeWonen, WSG en Stad-lander willen in een partnerschap met elkaar samenwerken aan maatschappelijke opgaven in Roosendaal. De gezamenlijke opgave ligt op de volgende vier terreinen:

- 1 Wonen
- 2 Leefbaarheid; vitale wijken en dorpen
- 3 Zorg; Masterplan wonen, welzijn, zorg
- 4 'Kansen voor iedereen'; over participatie en zeggenschap

Partijen erkennen in ieder geval de wederzijdse afhankelijkheid bij het realiseren van de opgave op deze vier terreinen.

### 2.2. **De inhoudelijke agenda: streven naar maatschappelijke outcome**

Partijen hebben een gezamenlijke ambitie op de vier inhoudelijke thema's die tezamen de agenda vormen voor de komende jaren. De thema's worden opgedeeld in de volgende onderwerpen:

- 1 Wonen:
    - *Woningbouwprogrammering, in relatie tot de bevolkingsontwikkeling en de regio, en de positie van de drie corporaties hier in*, waarbij de corporaties in de gelegenheid worden gesteld door de gemeente een breed programma te realiseren en mede daardoor te kunnen investeren in de maatschappelijke opgaven in de stad Roosendaal. Van belang hierbij is te bekijken op welke wijze de bevolkingsontwikkeling van invloed is op de woningbouwprogrammering. Het gaat zowel om de kwantitatieve nieuwbouwopgave als om de kwalitatieve nieuwbouwopgave (inclusief duurzaamheid).
    - *Regie op woningbouwproductie*, waarbij op projectniveau uitgangspunten worden geformuleerd, en waarbij afspraken over de uitvoering van projecten van de initiatieffase tot de fase van oplevering worden vastgelegd. Eén van de doelen van de afspraken over dit onderwerp is het voorkomen van onderhandelingen per afzonderlijk project.
    - *Kwaliteit van de bestaande voorraad*, waarbij de opgave voor partijen ligt op het vlak van energiebesparing in relatie tot de woonlasten, toegankelijkheid, geschiktheid en veiligheid van de woningen en een goede bouw- en woontechnische kwaliteit van de woningen. Onder dit onderwerp vallen daarmee ook afspraken over strategisch voorraadbeheer, inclusief de verkoopprogramma's van de corporaties.
  - 2 *Leefbaarheid; vitale wijken en dorpen*, waarbij een prioritering wordt aangegeven en per wijk afspraken worden vastgelegd. Hierbij gaat het om wijkontwikkeling, waar Aramis AlleeWonen en WSG nauw bij zijn betrokken. Tot dit onderwerp behoren verder afspraken over de samenwerking op het gebied van maatschappelijk vastgoed.
  - 3 *Zorg*:
    - *Masterplan Wonen, Welzijn en Zorg 2004-2015*, dat het kader schetst voor afspraken op het vlak van wonen met welzijn en zorg. Er worden afspraken gemaakt over de uitvoering van dit Masterplan. Een belangrijke opgave in Roosendaal is de vernieuwing van de woonzorgcentra (moderniseren ouderenhuisvesting). Ook het bedienen van andere zorggroepen vormt onderdeel van het Masterplan.
-

- 
- *Slaagkansen van doelgroepen*, waarbij in de prestatieafspraken wordt aangegeven welke doelgroepen worden onderscheiden en op welke wijze in de behoefte van deze doelgroepen wordt voorzien. Het Regionaal Kompas vormt de leidraad als het gaat om de bediening van de onderste sporten van de woonladder.
- 4 *'Kansen voor iedereen', over participatie en zeggenschap*, waarbij de samenhang wordt versterkt en burgers in staat worden gesteld om te kunnen participeren en functioneren in de (lokale) samenleving. Onder dit thema valt ook het betrekken van de bewoners bij het (woon)beleid. Hierbij wordt - volgens de participatieladder- onderscheid gemaakt tussen informeren, raadplegen, adviseren, co-produceren en (mee)beslissen.

Na ondertekening van de kaderovereenkomst worden deze vier thema's door partijen nader uitgewerkt in concrete, uitvoeringsgerichte en meetbare prestaties en effecten. Uitgangspunt bij het uitwerken van deze thema's wordt gevormd door het te bereiken maatschappelijke effect per thema. Dat betekent dat partijen bij het maken van prestatieafspraken sturen op outcome. Ten eerste omdat het uiteindelijke doel van partijen is om maatschappelijke effecten te bereiken voor de inwoners van Roosendaal, voor de buurten, wijken en dorpen van Roosendaal, en voor Roosendaal en de regio. Ten tweede leidt het primair sturen op gewenste maatschappelijke effecten tot het optimaliseren van de ruimte voor het bepalen van de input en output die uiteindelijk leidt tot het realiseren van deze gewenste maatschappelijke effecten. Dat betekent dat de gemeente optimaal ruimte biedt voor het maatschappelijk ondernemerschap van de drie corporaties. Tot slot leidt het focussen op de gewenste maatschappelijke effecten tot innovatie bij het zoeken naar een optimaal evenwicht tussen ambitie en haalbaarheid.

---

---

### 3. **Vormgeven aan het partnerschap**

#### 3.1. **Betekenis van het partnerschap**

De gemeente Roosendaal en de corporaties Aramis AlleeWonen, WSG en Stadlander werken al decennia samen. De corporaties zijn maatschappelijke ondernemingen die in Roosendaal, en dat geldt met name voor Aramis AlleeWonen, een groot en betekenisvol vastgoedbezit hebben. Daarnaast dragen zij actief bij aan het verbeteren van de leefbaarheid in buurten en wijken. Deze corporaties werken vanuit een lange termijn visie op de ontwikkeling van de stad. Zij hebben belang bij continuïteit en voorspelbaarheid in de ontwikkeling van Roosendaal (en de regio). De corporaties hebben duurzaam een bepaald minimaal rendement nodig en zijn in specifieke gevallen bereid negatieve financiële rendementen te accepteren bij de ontwikkeling van vastgoed voor hun doelgroep. Ook investeren zij in maatschappelijke en sociale maatregelen zonder dat daar een direct rendement tegenover staat.

De gemeente Roosendaal wenst de bijzondere positie van de corporaties in deze overeenkomst tot uitdrukking te brengen. Hierbij wordt het volgende in acht genomen:

1. De samenwerking tussen de gemeente Roosendaal en de corporaties is gericht op het realiseren van doelen die ten goede komen aan de inwoners van Roosendaal en in het bijzonder die groep bewoners die behoort tot de doelgroep zoals die in de geldende wettelijke regeling is aangegeven. Partijen hebben er belang bij dat de aanwezige verdien capaciteit in Roosendaal ten goede komt aan de inwoners van Roosendaal. Hierbij is de opgave in de gemeente leidend. De belangen van de gemeente en de corporaties voor de korte én lange termijn lopen vaak parallel.
2. De samenwerking tussen de gemeente Roosendaal en de corporaties is gelijktijdig ook zakelijk.
3. De gemeente Roosendaal borgt een eerlijk speelveld (zie ook paragraaf 3.2 over samenwerking en competitie) waarop ook andere organisaties niet zijnde een corporatie actief kunnen zijn. Dat betekent dat corporaties met een minder betekenisvol bezit in Roosendaal of corporaties zonder bezit in Roosendaal niet worden uitgesloten. Indien de drie corporaties Aramis AlleeWonen, WSG en Stadlander aangeven niet in staat te zijn een door de gemeente gewenste opgave te realiseren, staat het de gemeente dan ook vrij een vierde partij te benaderen.

Het partnerschap komt tot uiting door:

1. De corporaties in de gelegenheid te stellen om bereikbare woningen te bouwen maar ook middeldure en dure huur- en koopwoningen, om de kwaliteits- en vitaliteitsdoelstellingen in de stad haalbaar te maken;
  2. Het meewegen van maatschappelijke prestaties van de corporaties als geobjectiveerd criterium bij selectie- en gunningprocedures door de gemeente;
  3. Het slim combineren van investeringen van gemeente en corporaties om maatschappelijk gewenste effecten te bereiken;
  4. Het elkaar gezamenlijk langjarig binden aan een gebiedsontwikkeling;
  5. Het samen monitoren van leefbaarheids- en woningmarktontwikkelingen, om te kunnen interveniëren als daar redenen toe blijken te zijn;
  6. Het samen optrekken bij het (her-)ontwikkelen van maatschappelijk vastgoed als daar op basis van stedelijke doelen of de logica in een gebied aanleiding toe is;
  7. Het maken van afspraken over het onderwerp energie- en energiebesparende maatregelen;
  8. Het voeren van periodiek bestuurlijk en ambtelijk overleg om de snelheid in de uitvoering te borgen;
  9. Het gezamenlijk communiceren over aan het woonconvenant gerelateerde projecten en behaalde afspraken/resultaten; over de uitkomsten van het woonconvenant wordt gezamenlijk gecommuniceerd.
-

---

### 3.2. **Partners in een veranderende context**

Op het moment van het opstellen van deze kaderovereenkomst en het vastleggen van de inhoudelijke afspraken in het woonconvenant, is er sprake van onzekerheid over de toekomst, zowel aan de kant van de gemeente als aan de kant van de corporaties. Zowel de gemeente als de corporaties hebben te maken met de gevolgen van de kredietcrisis op de lokale woningmarkt. Vooral bij de gemeente ligt er de taak om hierop in te spelen en sterker sturing te geven aan de woningbouwprogrammering in de komende jaren. De positie van de corporaties is onzeker wegens veranderingen in landelijke (volkshuisvestelijke) wet- en regelgeving. Het gaat om de vertaling van de Europese staatssteunbeschikking en de herziening van de woningwet, wat gevolgen zal hebben voor de handelingsruimte van corporaties en voor de financiële ruimte van corporaties. Anderzijds lijkt de corporatiesector voor de landelijke overheid een aantrekkelijke financieringsbron om tekorten op de rijksbegroting te helpen dekken. Belangrijk hierbij is dat het geen de corporaties minder aan bestedingsruimte krijgen, een direct gevolg heeft voor de lokale investeringsruimte. De gemeente en de corporaties hebben uitgesproken dat zij ook bij een verandering in de context ten eerste willen blijven vasthouden aan het partnerschap, en ten tweede de in de kaderovereenkomst en in het woonconvenant omschreven ambities en doelen niet uit het oog willen verliezen. Op het moment dat er sprake is van ontwikkelingen die van invloed (kunnen) zijn op de gemaakte prestatieafspraken, zullen de gemeente en de corporaties met elkaar bespreken in hoeverre de afspraken moeten worden heroverwogen. Uitgangspunt hierbij is het achterliggende doel dat met de betreffende prestatieafspraken werd beoogd.

### 3.3. **Samenwerking en competitie**

Uit de paragrafen 3.1 en 3.2 blijkt de wens van partijen om met elkaar samen te werken. Het is van belang om vast te stellen dat zich ook situaties kunnen voordoen waarin de gemeente kiest voor competitie. In beginsel kunnen de corporaties hierin participeren. Partijen onderscheiden in het algemeen de volgende situaties:

- 1 Er is sprake van **samenwerking**. Er is een grote afhankelijkheid bij het uitvoeren van werkzaamheden, of samenwerking leidt tot het optimaliseren van efficiënte en effectieve doelrealisatie. Beide partijen investeren in het bereiken van het gestelde doel. Een vorm van (publiek-private) samenwerking is gezamenlijk opdrachtgeverschap, teneinde uitvoering te geven aan de gezamenlijke opgave.
- 2 Eén van de partijen is **opdrachtgever en voert uit**. Er is geen sprake van competitie omdat het een primaire taak is van of de gemeente of de corporatie. Er kan overleg en overeenstemming zijn over de manier waarop deze primaire taak wordt uitgevoerd (bijvoorbeeld het verhuren van een woning, het huisvesten van statushouders of taken ten behoeve van veiligheid in relatie tot criminaliteit).
- 3 Er is sprake van **competitie**. De gemeente verplicht zich tot het creëren van een eerlijk speelveld. Er zijn inmiddels, met name gerelateerd aan vastgoedontwikkeling, vele varianten van competitie bekend, variërend van Europese aanbesteding, tender en prijsvraag tot de competitieve dialoog. Indien competitie aan de orde is, zal de te hanteren variant worden bepaald maar ook de mate waarin maatschappelijke prestaties meewegen in de uiteindelijke beoordeling.

Partijen werken conform de geldende wetten en (Europese) regels. Als er geen wetten of regels aan de orde zijn wordt een beoordeling gemaakt, waarbij gekeken wordt naar de mate waarin de situatie zich leent voor samenwerking of juist competitie.

---

---

3.4. ***Bestuurlijke en financiële transparantie: elementen van gedrag waarbij partnerschap tot uiting komt***

Een partnerschap tussen gemeente en corporaties komt tot uiting in bepaald gedrag. Er dient in eerste instantie sprake te zijn van vertrouwen en van wederkerigheid. Gedrag dat daarbij hoort, is bestuurlijke en financiële transparantie. Daarbij hoort ook dat partijen open zijn naar elkaar over elkaars standpunten, elkaars belangen, elkaars voornemens en elkaars visie.

Bestuurlijke en financiële transparantie speelt een cruciale rol in de samenwerking tussen de gemeente en de corporaties. Gemeente en corporaties handelen transparant. Dat betekent dat:

- Partijen elkaar op de hoogte brengen van hun visie en daarbij behorende voornemens;
- Partijen open met elkaar spreken over elkaars belangen en standpunten;
- Partijen elkaar op de hoogte brengen van besluiten die (financieel) relevant (in het kader van deze prestatieafspraken) zijn voor de andere partij(en), en elkaar vooraf gelegenheid geven om daarover een standpunt kenbaar te maken;
- Partijen wat betreft hun financiën transparant zijn naar elkaar;
- Partijen elkaar in de gelegenheid stellen te beoordelen of de gemaakte afspraken (financieel) kunnen worden nagekomen;
- Partijen investeringsstromen inzichtelijk maken -naar onderwerp, omvang en tijd- om te kunnen beoordelen of synchronisatie van investeringen voor beide partijen meerwaarde kan opleveren;
- De corporaties en de gemeente de financiële inspanningen kwantificeren die zij doen op de thema's, zodat deze inspanningen lokaal en landelijk kunnen worden vergeleken.

Om financiële transparantie te verkrijgen wordt voor wat betreft de corporaties gebruik gemaakt van de halfjaarlijkse beoordelingsmethodiek van het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting. Deze methodiek levert een objectief en eenduidig beeld op van zowel de financiële positie van een individuele corporatie als de corporaties tezamen, nu en in de toekomst. In de methode is een duidelijk onderscheid gemaakt tussen de financiële positie van een corporatie op balansdatum en het effect op de financiële positie van de activiteiten die gepland staan voor de vijf jaren daarna. Het oordeel van het Centraal Fonds geeft dan ook aan of het volkshuisvestelijk beleid van een corporatie in financieel opzicht kan worden gecontinueerd en of de voorgenomen activiteiten passen binnen de financiële ruimte die de corporatie tot haar beschikking heeft. Dit kan de gemeente helpen op een bepaald thema of een bepaalde locatie te kiezen voor samenwerking of competitie, aangezien er meer helderheid is over wat de drie corporaties kunnen presteren.

Ook de gemeente is transparant als het gaat om haar handelen en haar investeringen. De gemeente geeft de corporaties jaarlijks inzicht in haar meerjareninvesteringsplan of programmabegrotingen. In herstructureringsgebieden geven betrokken partijen inzicht in hun gebiedsexploitaties. Bij maatschappelijk vastgoed waarbij sprake is van inbreng in een ontwikkeling geeft de gemeente een duidelijk inzicht van de actuele waarde.

---

---

## 4. **Borgen van de uitvoering**

### 4.1. ***Van kaderovereenkomst naar concrete, uitvoeringsgerichte en meetbare prestatieafspraken***

Deze kaderovereenkomst krijgt een vervolg in de concrete, uitvoeringsgerichte en meetbare prestatieafspraken over de thema's zoals benoemd in paragraaf 2.2. Partijen hadden ultimo 2010 de bestuurlijke besluitvorming gereed. Partijen hebben de relevante belangenhouders (huurders- en bewonersorganisaties) betrokken bij de besluitvorming over de prestatieafspraken. Deze organisaties is advies gevraagd.

Voor het maken van de afspraken is een kerngroep geformeerd. De kerngroep rapporteert aan het bestuurlijk overleg. Om de uitvoering van de prestatieafspraken te borgen, wordt de voorbereiding van het maken van de prestatieafspraken door de kerngroep geoptimaliseerd en wordt de voortgang van de uitvoering -op resultaat en effecten- op outcome- nauwlettend gevolgd. Per thema en eventueel subonderwerp zal door de kerngroep worden bepaald:

- Wat de gewenste maatschappelijke outcome voor dat thema is. Getracht wordt de gewenste maatschappelijke outcome zo concreet mogelijk te beschrijven;
- Wat de gewenste output is;
- Wat de input moet zijn om de gewenste maatschappelijke outcome te behalen. Dit gaat met name om inspanningen van de gemeente en/of de inspanningen van de corporatie(s), zowel qua inzet van medewerkers als financiële investeringen.

Op basis van deze verkenning door de kerngroep worden afspraken per thema vastgelegd. De kerngroep tracht hierbij de volgende vragen te beantwoorden:

- Wat is de financiële haalbaarheid van de afspraak en wat zijn de gevolgen?
- Hoe is de uitvoering van de afspraak georganiseerd qua capaciteit (wie is verantwoordelijk voor de uitvoering)?

Vervolgens wordt door het bestuurlijk overleg per thema onderhandeld en wordt een besluit genomen over de prestatieafspraken.

Nadat is besloten over de inhoud van de prestatieafspraken volgt uitvoering van de prestatieafspraken, waarna in 2012, halverwege de looptijd van het convenant, de uitvoering van het convenant en de samenwerking wordt geëvalueerd en afspraken worden gemaakt over opvolgende fasen en projecten. Het monitoren van de afzonderlijke prestatieafspraken vindt continu plaats en zal terugkeren in het halfjaarlijkse bestuurlijk overleg.

### 4.2. ***Bestuurlijk voor- en najaarsoverleg***

Er wordt minimaal twee keer per jaar, te weten in het voorjaar en in het najaar, een algemeen bestuurlijk overleg tussen de gemeente en de drie corporaties georganiseerd.

Het *voorjaarsoverleg* vindt plaats in april en is gewijd aan het bespreken van een jaarplan voor het daaropvolgende jaar. In dit jaarplan worden projecten benoemd, zowel (nieuw)bouwprojecten (waaronder het aantal te bouwen bereikbare woningen) als sociale of leefbaarheidsprojecten, waar de gemeente en de corporaties in dat jaar, waarop het jaarplan betrekking heeft, gezamenlijk aan zullen werken. Zowel de corporaties als de gemeente houden vervolgens in hun begroting voor het betreffende jaar qua budget en capaciteit rekening met de projecten genoemd in het jaarplan. Aangegeven wordt welke plannen een gezamenlijke uitvoering moeten hebben.

---

---

Het *najaarsoverleg*, dat plaatsvindt in de maand november, wordt benut om terug te kijken op de in dat jaar geleverde prestaties. In gezamenlijkheid wordt doorlopen:

- Welke prestatieafspraken partijen het afgelopen jaar nagekomen zijn;
- Welke prestatieafspraken niet nagekomen zijn, wat de redenen daarvan zijn en welke oplossing(en) in gezamenlijkheid eventueel gevonden kan worden om deze prestatieafspraken toch nog te kunnen uitvoeren.

Bij het najaarsoverleg gaat het daarmee om het op een gezonde, zakelijke manier aanspreken als een afspraak niet is nagekomen, maar ook om het in gezamenlijkheid vieren van de successen die wel zijn geboekt.

#### 4.3. **Sturen op faciliteren en uitvoeren van afspraken**

Om de uitvoering van de afspraken te borgen, is de kerngroep geformeerd, die bestaat uit vertegenwoordigers van de gemeente en de corporaties. Deze kerngroep komt iedere twee maanden bij elkaar om de volgende taken uit te voeren:

- Ervoor zorgen dat de afspraken worden uitgevoerd, door trekkers aan te wijzen en indien nodig werkgroepen te formeren;
- Het organiseren van de monitoring van de prestatieafspraken. De kerngroep houdt bij of afspraken worden nagekomen, en of de wijze van uitvoering van de afspraken de gewenste wijze is;
- Het organiseren van de bestuurlijke voor- en najaarsoverleggen inclusief het voorbereiden van de agenda hiervoor;
- Het bewaken van de afspraken die bestuurlijk worden gemaakt;
- Het organiseren van de gezamenlijke communicatie;
- Het organiseren van evaluaties (bijvoorbeeld per thema), inclusief medio 2012 een evaluatie van de prestatieafspraken en de uitvoering hiervan, waarbij de werkwijze van de kerngroep aan bod zal komen, en ook het evalueren van de wijze waarop het partnerschap vorm heeft gekregen.

Partijen benoemen hiervoor medewerkers en formuleren gezamenlijk de opdracht voor deze kerngroep. De benoemde medewerkers hebben vooral ook een interne coördinatiefunctie, wat betekent dat zij intern toegang moeten hebben tot diegenen die bij de uitvoering van de afspraken betrokken zijn of worden.

Een mogelijkheid is het benoemen van een externe procesbegeleider die de kerngroep aanstuurt, afspraken monitort, partijen op hun verantwoordelijkheid wijst en partijen bij elkaar houdt. Dit heeft tot doel de vrijblijvendheid uit de afspraken weg te nemen.

---

---

## 5. **Slotbepalingen**

### 5.1. **Externe samenwerking**

Deze kaderovereenkomst respecteert de lopende afspraken met externe partijen. Bij het realiseren van opgaven in de stad hechten partijen er waarde aan om relevante belanghouders in de omgeving te betrekken.

### 5.2. **Looptijd en bijstelling**

Deze kaderovereenkomst geldt voor de periode van vaststelling tot en met 31 december 2014 en loopt behoudens schriftelijke opzegging van partijen automatisch door bij het verstrijken van de einddatum tot er sprake is van ondertekening van een nieuwe kaderovereenkomst. Tussentijdse bijstelling van afspraken uit deze kaderovereenkomst is mogelijk als alle partijen hiermee instemmen.

### 5.3. **Bijzondere omstandigheden**

Uitgangspunt bij de afspraken in deze kaderovereenkomst is redelijkheid en billijkheid jegens elkaar, ook bij gewijzigde omstandigheden. Als een van de betrokken partijen meent dat deze afspraken gevolgen hebben die onredelijk of onbillijk zijn, is deze partij gerechtigd voorstellen te doen aan de andere partij om deze onredelijkheid/onbillijkheid te voorkomen. Dit geldt ook als er naar mening van een van de partijen sprake is van overmacht, waardoor partijen elkaar in redelijkheid en billijkheid niet aan deze werkafspraken kunnen houden. Partijen moeten instemmen met deze voorstellen, voordat deze in plaats treden van de afspraken uit deze kaderovereenkomst.

De positie van corporaties zoals uitgedrukt in deze kaderovereenkomst is zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het College van Burgemeester en Wethouders, niet overdraagbaar danwel middels fusie of anderszins in te brengen in een andere of nieuwe organisatie.

---

## ***DEEL II: UITWERKING PER THEMA: PRESTATIEAFSPRAKEN***

---

## **Uitwerking per thema: prestatieafspraken**

In dit deel II van het woonconvenant zijn de concrete prestatieafspraken te vinden zoals die door de gemeente Roosendaal, Aramis AlleeWonen, WSG en Stadlander zijn gemaakt.

In de kaderovereenkomst zijn in paragraaf 2.2 vier inhoudelijke thema's onderscheiden:

- 1 Wonen
- 2 Leefbaarheid; vitale wijken en dorpen
- 3 Wonen, welzijn, zorg
- 4 'Kansen voor iedereen'; over maatschappelijke participatie en zeggenschap

Deze thema's zijn door gemeente en corporaties nader uitgewerkt tot concrete, uitvoeringsgerichte en meetbare prestatieafspraken. De afspraken zijn concreet, procedureel of agenderend van aard. De concrete afspraken zijn realistisch want getoetst op uitvoeringsaspecten zoals kennis, organisatie, tijd en geld. Procedurele afspraken leggen het moment van besluitvorming vast en de minimale inhoud van het besluit. Agenderende afspraken geven aan over welke onderwerpen partijen nader overleggen en op welk moment.

De te bereiken effecten zijn, voor zover als mogelijk, expliciet gemaakt zoals dit in de kaderovereenkomst is vastgelegd. Partijen realiseren zich dat de werkelijkheid vaak weerbarstig is. De bedoeling is om van de ervaringen die worden opgedaan met deze overeenkomst te leren, zodat met een volgende overeenkomst een verdere stap voorwaarts kan worden gezet.

De tekst van de uitwerking per thema is als volgt opgebouwd. Eerst wordt kort ingegaan op het thema en worden onderwerpen benoemd, waarover binnen dit thema afspraken worden gemaakt. Hierbij wordt beschreven wat gewenste maatschappelijke resultaten zijn die de gemeente en de corporaties op dit thema nastreven (de outcome). Hierna volgen per onderwerp de feitelijke afspraken (de output en de input).

De gemaakte prestatieafspraken zijn enerzijds gebaseerd op de kennis en meest voorspelbare toekomstige ontwikkelingen op de genoemde thema's. De effecten van de financieel / economische crisis, de gevolgen hiervan op de huidige woningmarkt en de landelijke bezuinigingen die de komende jaren zullen worden doorgevoerd, zijn eveneens sterk van invloed op de gemaakte gezamenlijke prestatieafspraken.

### **Afwegingskader corporaties**

Aramis AlleeWonen en Stadlander hanteren binnen de convenantsperiode het volgende afwegingskader met betrekking tot de eigen investeringsstromen:

- Bestaande wijken voor nieuwe wijken;
- Bestaand bezit voor nieuw bezit;
- Woningen voor maatschappelijk vastgoed (tenzij het wijkvoorzieningen betreffen in de aandachtsgebieden van de corporaties).

Voor WSG gelden de volgende uitgangspunten:

- Het bestaand bezit van WSG wordt op peil gehouden;
  - Er wordt gefocust op specifieke woningen. De nadruk ligt op het realiseren van intramurale zorgwoningen die op termijn kunnen worden aangepast naar extramurale woningen;
  - Er wordt een focus gelegd op het bevorderen van de doorstroming, waarbij WSG geen ordening aanbrengt. Op lange termijn moet er sprake zijn van terugverdien capaciteit.
-

---

Deze door WSG gehanteerde uitgangspunten zijn minder 'hard' dan de afwegingskaders die door Aramis AlleeWonen en Stadlander worden gebruikt.

Het is mogelijk dat deze afwegingskaders en uitgangspunten worden herzien gedurende de looptijd van dit woonconvenant. Een en ander is mede afhankelijk van de beleidskaders waarbinnen gemeenten en woningcorporaties zich kunnen blijven bewegen op basis van landelijke volkshuisvestelijke regelgeving en toekomstige woningmarktontwikkelingen.

---

## 1. **Thema Wonen**

---

### 1.1. **Woningmarktonderzoek**

De gemeente Roosendaal en de drie woningcorporaties Aramis AlleeWonen, WSG en Stadlander hechten belang aan het uitvoeren van een woningmarktonderzoek. Zij achten een woningmarktonderzoek noodzakelijk om ervoor te kunnen zorgen dat het woningaanbod in Roosendaal wordt afgestemd op de vraag van de woonconsumenten en om aannames met betrekking tot de ontwikkelingen op de woningmarkt onderbouwd worden teneinde beslissingen ten aanzien hiervan op feiten te steunen. Het onderzoek moet zowel op kwantitatief als kwalitatief niveau plaatsvinden, moet zowel gericht zijn op Roosendaal als op de regio, en moet extra aandacht besteden aan de bevolkingsontwikkeling. Naast de huidige woningmarktontwikkelingen zijn aspecten als vergrijzing, ontgroening, wisselende huishoudensamenstelling en een toekomstige daling van het aantal inwoners van directe invloed op de woningvraag en daarmee op de woningbouwprogrammering van de gemeente.

De volgende afspraken worden gemaakt:

- 1.1.1. De gemeente en de corporaties starten in 2010 met het uitvoeren van een woningmarktonderzoek. Hierbij wordt qua opzet aangesloten bij vergelijkbare onderzoeken in de regio, om een vergelijking van de resultaten van het woningmarktonderzoek met de resultaten van onderzoeken in de regio mogelijk te maken. Resultaten van het woningmarktonderzoek dienen voor het einde van het eerste kwartaal van 2011 beschikbaar te zijn (koppeling met afspraak 3.2.5).
- 1.1.2. Het woningmarktonderzoek genoemd onder 1.1.1 moet zowel op kwantitatief als kwalitatief niveau plaatsvinden, moet zowel gericht zijn op Roosendaal als op de regio, en moet extra aandacht besteden aan de bevolkingsontwikkeling. Ook zal het woningmarktonderzoek moeten ingaan op de behoefte aan woonvormen voor mensen met een zorgvraag en ouderen.
- 1.1.3. De gemeente en de corporaties zullen in elk ambtelijk en bestuurlijk overleg met elkaar de actuele ontwikkelingen op de Roosendaalse woningmarkt bespreken, en bepalen of het nodig is (de resultaten van) het woningmarktonderzoek zoals benoemd onder 1.1.1 te actualiseren. Dit zou kunnen leiden tot het opnieuw uitvoeren van een aanvullend woningmarktonderzoek.
- 1.1.4. Bij het uitvoeren van (of het actualiseren van) het woningmarktonderzoek moet ondermeer gebruik worden gemaakt van diverse gegevens van de drie woningcorporaties en van diverse andere informatiebronnen (zoals de bewonersenquête die onderdeel uitmaakt van de leefbaarheidsmonitor Lemon, de Wijkatlas, HetPunt, etcetera).
- 1.1.5. Partijen dragen gezamenlijk de kosten van het uitvoeren van het woningmarktonderzoek zoals benoemd onder 1.1.1 en het eventueel actualiseren van het woningmarktonderzoek zoals omschreven in 1.1.3. Van deze kosten neemt de gemeente 50% voor haar rekening en de corporaties Aramis AlleeWonen, WSG en Stadlander gezamenlijk de andere 50%.
- 1.1.6. De gemeente meet tweejaarlijks de waardering van de woonomgeving door middel van een bewonersenquête (leefbaarheidsmonitor). Dit levert een rapportcijfer op, dat tweejaarlijks kan worden vergeleken.
- 1.1.7. De gemeente realiseert een digitale overzichtskaart van de gemeente, waarin de eigenschappen van het woningbestand kunnen worden weergegeven en op basis waarvan een geografische beleidsanalyse plaats kan vinden.

### 1.2. **Woningbouwprogrammering**

Op het vlak van de nieuwbouw van woningen hebben de gemeente Roosendaal en de corporaties de komende jaren een belangrijke opgave. Er wordt in de stad gewerkt aan enkele grote nieuwbouw- en transformatieopgaven. Vanwege de ontwikkeling van de bevolking is het vraaggericht bouwen meer dan ooit van belang en de gemeente heeft een belangrijke taak in het geven van sturing aan de nieuwbouw om te voorkomen dat locaties met elkaar gaan concurreren teneinde de afzet van woningen te bevorderen.

---

---

De gemeente Roosendaal wil op basis van het woningmarktonderzoek zoals beschreven in afspraak 1.1.1 een gedifferentieerde woningbouwprogrammering op wijk- en buurtniveau opstellen. Deze woningbouwprogrammering moet gericht zijn op het komen tot een adequaat woningaanbod gebaseerd op een gedifferentieerde woningvraag voor de volgende doelgroepen:

- Mensen met een laag inkomen (de primaire doelgroep);
- (Her)starters en jonge gezinnen;
- Ouderen (65 jaar of ouder);
- Mensen met een zorgvraag;
- Arbeidsmigranten.

In regionaal verband worden afspraken gemaakt over de uitvoering van het *Regionaal Kompas*, waarin wordt ingegaan op de huisvestingsopgave van bijzondere doelgroepen, zoals tijdelijke dak- en thuislozen en verslaafden. Deze afspraken dienen te worden vertaald naar zowel het bestaand woningbezit als de woningbouwprogrammering van de gemeente Roosendaal indien er sprake is van nieuwbouw van woningen.

De gemeente en de corporaties maken in de woningbouwprogrammering onderscheid naar de korte termijn en de lange termijn. In het op te stellen woningbouwprogramma wordt dan ook onderscheid gemaakt tussen de periode 2010 tot en met 2014 en de periode 2015 tot en met 2019. Voor de periode 2010 tot en met 2014 liggen veel afspraken al vast en zal het slechts in beperkte mate mogelijk zijn om aan te sluiten bij de resultaten van het nog uit te voeren woningmarktonderzoek. Voor de periode 2015 tot en met 2019 geldt dat een vertaling van de uitkomsten van het woningmarktonderzoek nog wel succesvol kan plaatsvinden. Tevens zal in verband met de huidige ontwikkelingen op de woningmarkt de woningbouwprogrammering nog mogelijk op onderdelen qua programmaomvang of herprioritering worden aangepast.

In de huidige woningbouwprogrammering is voor met name de periode 2010 tot en met 2014 per wijk een onderscheid gemaakt naar de projecten van de corporaties en de overige woningbouwprojecten. Ook zijn hierin projecten met maatschappelijk vastgoed opgenomen. In de periode 2010 tot en met 2014 geven de gemeente en de corporaties prioriteit aan:

- De ontwikkeling van het gebied SpoorHaven (plandeel Stadsoevers);
- De realisatie van de nieuwbouw in Kalsdonk, al dan niet met een herprogrammering;
- De realisatie van de nieuwbouw door de zorginstellingen, cq. transformatie van de zorginstellingen;
- Het geven van invulling aan de onderwijslocaties van de onderwijscarroussel;
- Een verantwoorde fasering van nieuwbouwprojecten in de dorpen.

Nieuwbouw van woningen is met name gericht op het op gang brengen van de verhuisketen in buurten, wijken en dorpen. Hierdoor worden de kansen van starters en jonge gezinnen op een passende manier vergroot. Nieuwbouwprojecten kenmerken zich doordat ze een verrijking zijn van het bestaande woon- en leefklimaat in de buurten, wijken en dorpen. Verdichting vindt bij voorkeur plaats in het centrum, in SpoorHaven (plandeel Stadsoevers) en rondom knooppunten van voorzieningen en stedelijke assen. Deze locaties geven ruimte aan nieuwe woonvormen en verschillende leefstijlen.

De gemeente Roosendaal en de drie corporaties vinden regie op het woningbouwprogramma van belang om vertraging of stagnering van projecten te voorkomen. Dit betekent ook dat flexibiliteit in het woningbouwprogramma wordt ingebouwd, waardoor tijdig kan worden ingespeeld op de dynamiek van de woningmarkt. Om flexibel te kunnen zijn maar toch regie op het woningbouwprogramma te kunnen houden, zal de gemeente nieuwe initiatieven van corporaties maar ook van andere ontwikkelende partijen toetsen. Hierbij worden de volgende criteria gehanteerd:

- Het initiatief / project dient afgestemd te zijn op de dan geldende woningbehoefte gerelateerd aan de verschillende doelgroepen;
  -
-

- Het initiatief / project dient aan te sluiten bij het programma 'Vitale wijken en dorpen' en de prioritering die in het kader van dit programma is vastgelegd;
- Met het project dient te worden voorzien in de woningbehoefte zoals blijkt uit de woningbouwprogrammering en het woningmarktonderzoek.

In de kaderovereenkomst is vastgelegd dat de corporaties in de gelegenheid worden gesteld door de gemeente een breder programma te realiseren en mede daardoor te kunnen investeren in de maatschappelijke opgave in de stad Roosendaal. In de prestatieafspraken zijn hierover concrete afspraken vastgelegd.

De volgende afspraken worden gemaakt:

- 1.2.1. De gemeente stelt op basis van de woonvisie en het woningmarktonderzoek zoals benoemd in afspraak 1.1.1 een woningbouwprogramma op op wijk- en buurtniveau (integrale herijking woningbouwprogrammering). In het woningbouwprogramma wordt onderscheid gemaakt tussen de periode 2010 tot en met 2014 en de periode 2015 tot en met 2019. Bij het opstellen van dit woningbouwprogramma wordt bezien op welke wijze het grondbeleid van de gemeente kan bijdragen aan het realiseren hiervan.
- 1.2.2. Bij de integrale herijking van de woningbouwprogrammering zoals benoemd in afspraak 1.2.1 zal de herprogrammering van de diverse woningbouwlocaties, zoals die op 14 juni 2010 in het bestuurlijk overleg door de corporaties is aangegeven als noodzakelijk en/of gewenst eveneens worden meegenomen en indien mogelijk worden gehonoreerd.
- 1.2.3. De woningbouwprogrammering hangt samen met de prioritering die de gemeente en de corporaties hebben afgesproken in het kader van het collegespeerpunt 'Vitale wijken en dorpen'. Deze prioritering is nader benoemd in de afspraken in paragraaf 2.1.
- 1.2.4. Herziening van de woningbouwprogrammering door de gemeente Roosendaal vindt plaats na consultatie van de corporaties.
- 1.2.5. Indien een corporatie nieuwe kansen voor woningbouw ziet, neemt de betreffende corporatie het initiatief om hierover in gesprek te gaan met de gemeente. Andersom geldt dat indien de gemeente nieuwe kansen voor woningbouw in de sociale sector ziet, de gemeente het initiatief neemt om hierover met de corporaties in overleg te gaan.

### 1.3. **Grondbeleid**

De gemeente Roosendaal wil bezien op welke wijze het grondbeleid kan worden ingezet als middel om sturing te geven aan de ambities van de gemeente en de corporaties en daarmee bij te dragen aan het bereiken van de gewenste strategische ontwikkelingen. In 2011 wordt het grondbeleid in samenhang met de structuurvisie geactualiseerd.

De volgende afspraken worden gemaakt:

- 1.3.1. De gemeente Roosendaal beziet jaarlijks op welke wijze het grondbeleid kan worden ingezet als middel om sturing te geven aan de ambities van de gemeente en de corporaties. Hierbij worden de corporaties actief betrokken.
- 1.3.2. De corporaties informeren de gemeente over aankopen van grond en vastgoed in Roosendaal. Dit informeren vindt plaats maximaal vier weken na de aankoop.

#### 1.4. ***Duurzame, veilige en levensloopgeschikte woningen***

De gemeente en de corporaties streven ernaar dat de woningen die worden toegevoegd aan de bestaande voorraad, toekomstbestendig zijn. Ook bij grootschalig onderhoud en renovatie van het bestaande woningbezit willen de corporaties een toekomstbestendige woning opleveren. De gemeente en de corporaties willen dan ook de kansen op het gebied van duurzaamheid, energiezuinigheid, veiligheid en levensloopgeschiktheid benutten. Veel eisen op het vlak van duurzaamheid, energiezuinigheid en levensloopgeschiktheid zijn reeds vastgelegd in het Bouwbesluit. De corporaties voldoen bij de bouw van nieuwe woningen en bij grootschalig onderhoud en renovatie minimaal aan deze eisen.

##### Duurzaamheid en energiezuinigheid

De gemeente en de corporaties beschouwen de te bereiken doelen op energiegebied welke zijn vastgelegd in het *Landelijk Convenant Energiebesparing Corporatiesector* als uitgangspunt bij het bepalen van de ambitie op het terrein van duurzaamheid en energiezuinigheid.

Wat betreft duurzaamheid van woningen geldt dat wordt voldaan aan de eisen gesteld in het Bouwbesluit. Daarnaast streven de gemeente en de corporaties ernaar te voldoen aan het *Convenant duurzaam bouwen West Brabant*. Hierin liggen afspraken vast over duurzaamheid bij de nieuwbouw van woningen maar ook bij onderhoud, renovatie en herstructurering van de bestaande voorraad. Bij de renovatie van woningen en bij nieuwbouwprojecten wordt gewerkt met gecertificeerde duurzame bouwmaterialen. Een en ander is vastgelegd in het *FSC-convenant*, dat door Aramis AlleeWonen en Stadlander wordt onderschreven.

De almaar stijgende woonlasten vormen niet alleen een probleem voor de huurder; ook de woningcorporaties voelen in toenemende mate de maatschappelijke druk om de financiële lasten voor bewoners te beperken. Bij zowel nieuwbouw als woningverbetering wordt er op het gebied van energiezuinigheid een koppeling gelegd met de woonlasten van de huurder. Door te investeren in de energieprestatie van de woning, kunnen de totale energielasten en daarmee de woonlasten van de huurder afnemen. Een stijging van de basishuurprijs is daarmee mogelijk, wat voor de corporaties de investering in de energielasten van de woningen mogelijk maakt.

##### Veiligheid

Ook wat betreft de veiligheid van woningen liggen veel eisen vast in het Bouwbesluit. Daarnaast streven de gemeente en de corporaties ernaar eisen op het vlak van de veiligheid (onder andere de eisen voortkomend uit het Politiekeurmerk Veilig Wonen) zoals opgenomen in het basispakket van WoonKeur en in het pluspakket Veiligheid van WoonKeur te hanteren. Dit basispakket en het pluspakket Veiligheid worden door de corporaties zoveel mogelijk als leidraad gebruikt bij de bouw van nieuwe woningen.

##### Levensloopgeschiktheid

Bij nieuwbouw wordt in principe levensloopgeschikt gebouwd. Een levensloopgeschikte woning is een zelfstandige woning die al dan niet met minimale aanpassingen geschikt is of te maken is voor bewoning in alle levensfasen met minimale fysieke inspanningen en minimale kans op ongevallen. Nieuwe woningen voldoen zoveel mogelijk aan de eisen van Woonkeur Nieuwbouw, bestaande woningen zoveel mogelijk aan de eisen van Woonkeur Bestaande bouw.

Bij renovatie van woningen worden de kansen die zich voordoen om de betreffende woningen levensloopgeschikt te maken, actief benut.

---

De volgende afspraken worden gemaakt:

- 1.4.1. Het vigerende Bouwbesluit is de standaard norm bij nieuwbouw van woningen en renovatie van bestaande woningen.
  - 1.4.2. De gemeente neemt in realisatieovereenkomsten en programma's van eisen het streven op dat nieuw op te leveren woningen moeten voldoen aan het *Convenant duurzaam bouwen West Brabant*.
  - 1.4.3. Bij onderhoud, renovatie en herstructurering streven de corporaties ernaar te voldoen aan het *Convenant duurzaam bouwen West Brabant*.
  - 1.4.4. De corporaties brengen de energieprestaties van de bestaande voorraad in beeld (per wijk en buurt). Hiertoe wordt een inventarisatie uitgevoerd op basis van de energielabelingssystematiek.
  - 1.4.5. De corporaties besteden in de onderhoudsprogramma's vervolgens aandacht aan het verbeteren van de energieprestaties van de bestaande voorraad. De gemeente en de corporaties beschouwen de te bereiken doelen op energiegebied, welke zijn vastgelegd in het *Landelijk Convenant Energiebesparing Corporatiesector*, hierbij als leidraad. De woningen worden door energetische maatregelen aangepast. Inzet hierbij is het behalen van energielabel B of een verbetering van twee labelstappen. Bij woningen die op termijn eindig zijn in exploitatie is energielabel C uitgangspunt. Er wordt actief ingezet op het afbouwen van woningen met energielabel F en G daar waar mogelijk. Van de woningen waarvan bekend is dat ze zullen worden gesloopt, zal situationeel bepaald worden of investeringen in energetische maatregelen nog zinvol zijn. Op basis van de inventarisatie benoemd in afspraak 1.4.4. komen de corporaties voor het derde kwartaal van 2011 met een taakstellend programma om de doelen in afspraak 1.4.5 te halen.
  - 1.4.6. De corporaties starten een onderzoek naar de relatie tussen de bereikbare huur en de woonlasten. Centrale vraagstelling hierbij is wat de mogelijkheden zijn om de bereikbare huur te laten stijgen indien als effect van de investeringen in energieprestaties de totale woonlast daalt. Na de resultaten van het woonlastenonderzoek volgt in 2011 de beleidsvertaling.
  - 1.4.7. De gemeente zal in realisatieovereenkomsten en programma's van eisen er naar streven om nieuw op te leveren woningen te laten voldoen aan het Basispakket van WoonKeur en aan het Pluspakket Veiligheid.
  - 1.4.8. De gemeente zal in realisatieovereenkomsten en programma's van eisen er naar streven om nieuw op te leveren woningen te laten voldoen aan de eisen van levensloopgeschiktheid.
  - 1.4.9. Bij renovatie en grootschalig onderhoud van woningen door de corporaties worden de kansen die zich voordoen om de betreffende woningen levensloopgeschikt te maken, actief benut.
  - 1.4.10. Niet alleen woningen, ook de woonomgeving wordt gezond en duurzaam ingericht. Bij nieuwbouw, herstructurering of grootschalige aanpassingen aan de leefomgeving betekent dit, dat corporaties en gemeente rekening houden met goede mogelijkheden voor beweging, spelen en ontmoeting in de openbare ruimte. Ook wordt zowel bij het ontwerp of bij aanpassingen van woningen als bij de inrichting van de openbare ruimte voldaan aan de wettelijke eisen met betrekking tot geluidshinder en luchtkwaliteit. De gemeente richt waar mogelijk de woonomgeving in conform het Politiekeurmerk Veilig Wonen.
  - 1.4.11. De gemeente en de corporaties spannen zich in om landelijke en provinciale subsidies te verkrijgen ten behoeve van woningverbeteringprojecten.
  - 1.4.12. De gemeente en de corporaties spannen zich in om voorlichting te geven aan particuliere woningeigenaren over de mogelijkheden op het gebied van het energiezuinig en levensloopgeschikt maken van de woning. Bij het opstellen van Wijk- en Dorpsactieplannen wordt actief gezien of ook de particuliere woningbezitter kan meeliften met de collectieve plannen tot woningaanpassing en woningverbetering van de corporaties.
-

### 1.5. **Bereikbare voorraad, slaagkansen en doelgroepen**

Het aanbieden van betaalbare huurwoningen voor mensen met lagere inkomens vormt de belangrijkste pijler van het sociale huurbeleid. De gemeente Roosendaal en de drie corporaties vinden het van belang dat de bereikbare voorraad huurwoningen voldoende groot is om de doelgroepen, verspreid over de gemeente, adequaat te kunnen huisvesten. Meer dan het sturen op een voldoende grote omvang van de voorraad bereikbare woningen, hebben de gemeente en de corporaties aangegeven te willen sturen op de slaagkansen van doelgroepen. De volgende doelgroepen krijgen in de woonvisie van de gemeente en in dit woonconvenant extra aandacht:

- Mensen met een laag inkomen (de primaire doelgroep)
- (Her)starters en jonge gezinnen
- Ouderen (65 jaar of ouder)
- Mensen met een zorgvraag
- Arbeidsmigranten

De gemeente Roosendaal en de drie woningcorporaties geven de komende jaren prioriteit aan het huisvesten van starters en jonge gezinnen (zie de bijlage voor definities en begrippen). Partijen achten het van belang dat deze jonge huishoudens aan de gemeente worden gebonden en niet genoodzaakt zijn te verhuizen naar een andere gemeente wegens een te lange wachttijd in de gemeente Roosendaal. De gemeente en de corporaties beseffen dat het geven van prioriteit aan starters en jonge gezinnen nadelige gevolgen kan hebben voor andere doelgroepen op de woningmarkt van Roosendaal.

Afspraken over de nieuwbouw van woningen voor de genoemde doelgroepen zijn ook vastgelegd onder kopje 1.2, woningbouwprogrammering. Afspraken over de doelgroepen 'ouderen' en 'mensen met een zorgvraag' komen terug in hoofdstuk 3, thema 'Wonen, Welzijn, Zorg'.

De gemeente en de corporaties vinden het van belang dat doorstroming op de woningmarkt wordt bevorderd, mede om het scheefwonen te verminderen. In dit kader is het landelijke experiment met Huur op Maat van belang, waar Aramis AlleeWonen in de wijk Tolberg aan deelneemt. Hierbij wordt de hoogte van de huurprijs van de woning afgestemd op het inkomen van de huurder. Het inkomen van de huurder wordt jaarlijks getoetst. Begin 2010 is het experiment Huur op Maat landelijk geëvalueerd (tussenevaluatie). In 2011 vindt de landelijke eindevaluatie plaats. Het is denkbaar dat Huur op Maat of een hierop gebaseerd systeem van inkomensafhankelijk huren wordt ingevoerd tijdens de looptijd van dit convenant.

De volgende afspraken worden gemaakt:

#### Bereikbare voorraad

- 1.5.1. Onder bereikbare voorraad wordt verstaan het aantal huurwoningen met een huurprijs onder de maximale huurgrens. Op 1 januari 2011 bedraagt de maximale huurgrens € 652,52. De maximale huurgrens wordt op aangegeven van de rijksoverheid geïndexeerd. De bereikbare voorraad is bedoeld voor de primaire doelgroep.
- 1.5.2. De huidige omvang van de bereikbare voorraad betreft in totaal 9.252 woningen, waarvan 8.366 in bezit van Aramis AlleeWonen, 533 in bezit van WSG en 400 in bezit van Stadlander (peildatum juni 2010). De corporaties inventariseren voor het einde van het derde kwartaal van 2011 hoeveel mensen in de bereikbare voorraad 'scheefwonen' en onderzoeken voor het einde van het derde kwartaal van 2011 welke maatregelen denkbaar zijn om daar verandering in te brengen.
- 1.5.3. Om een voldoende ruime voorraad bereikbare huurwoningen te behouden, worden verkoopprogramma's en sloop- en vervangende nieuwbouwprogramma's hierop getoetst.
- 1.5.4. Onder een bereikbare koopwoning in de nieuwbouw wordt verstaan een woning met een vrij op naam prijs van maximaal € 185.000,- (prijsspeil 2010). De prijsgrens voor bereikbare koopwoningen wordt jaarlijks door de provincie Noord-Brabant vastgesteld.

~~1.5.5. 30% van de te realiseren woningen inclusief herstructurering gedurende de convenantperiode valt in het bereikbare segment, en heeft dus een huurprijs onder de maximale huurgrens huurtoeslag of een vrij op naamprijs van maximaal € 185.000,- (prijspeil 2010).~~

#### Slaagkansen van doelgroepen

- 1.5.6. De gemeente Roosendaal en de corporaties streven ernaar starters en jonge gezinnen binnen een jaar aan een woning in de gemeente Roosendaal te helpen.
  - 1.5.7. Om starters en jonge gezinnen binnen een jaar te kunnen huisvesten in een huurwoning in de gemeente Roosendaal, wordt het woonruimteverdelingsstelsel per 1 januari 2011 zodanig veranderd dat aan deze doelgroepen meer gewicht wordt toegekend op de huurmarkt.
  - 1.5.8. Partijen beseffen dat het geven van prioriteit aan de doelgroepen starters en jonge gezinnen nadelige effecten kan hebben voor andere doelgroepen en woningzoekenden op de huurwoningmarkt van Roosendaal. Om deze reden monitoren de corporaties halfjaarlijks de slaagkansen en wachttijden van de diverse doelgroepen/woningzoekenden.
  - 1.5.9. De gemeente en de corporaties zullen gezamenlijk en in samenwerking met de Roosendaalse makelaars voor 1 januari 2011 nader onderzoeken op welke manieren kan worden bevorderd dat starters en jonge gezinnen binnen een jaar kunnen worden bediend in de koopsector. In de afspraken 1.5.10, 1.5.11 en 1.5.12 wordt tevens ingegaan op instrumenten die de kansen van starters en jonge gezinnen in de koopsector bevorderen.
  - 1.5.10. De gemeente start gedurende de looptijd van dit woonconvenant met drie projecten met Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) gericht op de doelgroep starters op de woningmarkt. Hiervoor wordt de provinciale subsidie voor CPO benut.
  - 1.5.11. De gemeente en de corporaties informeren huurders en kopers actief over landelijke, provinciale en lokale financiële (stimulerings)regelingen bij de aankoop of huur van woningen binnen de gemeente Roosendaal.
  - 1.5.12. De gemeente monitort de regeling voor SVn-startersleningen voor koopwoningen. Op het moment dat het budget benodigd voor het verstrekken van startersleningen ontoereikend dreigt te worden, bekijkt de gemeente of deze regeling kan worden voortgezet.
  - 1.5.13. In regionaal verband worden afspraken gemaakt over de tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten. Hierbij worden de regiogemeenten, de in deze gemeenten werkzame corporaties en de werkgevers in de regio betrokken.
  - 1.5.14. De gemeente Roosendaal en de drie corporaties zijn van mening dat moet worden gezocht naar met name een structurele oplossing voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Hieronder verstaan zij het bieden van huisvesting voor de arbeidsmigranten die zich permanent of semi-permanent in de gemeente willen vestigen. Deze groep arbeidsmigranten dient te worden gehuisvest via de reguliere woonruimteverdeling. Aandachtspunt hierbij is een goede begeleiding van deze groep; omdat deze groep onbekend is met de werking van het Nederlandse en het lokale woonruimteverdelingssysteem, dient aan deze groep informatie en advies te worden geboden gericht op het toeleiden van deze groep naar een reguliere huurwoning.
-

## 2. **Thema leefbaarheid; vitale wijken en dorpen**

Het programma 'Vitale wijken en dorpen' vormt één van de pijlers van het beleid van de gemeente Roosendaal. Ook de corporaties hechten hier veel waarde aan. Binnen dit programma ligt de opgave voor de gemeente en de corporaties op de volgende terreinen:

- Leefomgeving
- Sociale stijging en binding
- Schoon, heel en veilig

Het versterken en bevorderen van de leefbaarheid in wijken en dorpen vraagt om een goede samenwerking tussen gemeente, corporaties, andere organisaties in de wijken en bewoners. Gemeente en corporaties werken aan een vernieuwende vorm van samenwerking met de maatschappelijke partners, met als doel de integrale samenwerking te versterken en de betrokkenheid van de bewoners te vergroten.

Hiertoe is in 2010 bij wijze van pilot voor de periode van drie jaar een Buurtonderneming Westrand opgericht. Vier partijen voegen hun coördinerende taken samen in één onderneming in de wijk. De buurtonderneming coördineert de inzet van de samenwerkende partijen en zorgt voor een situationele aanpak van kansen en problemen – in plaats van een institutionele. Dat houdt in dat de oplossingen op wijkniveau en betrokkenheid van de inwoners voorop staan.

De buurtonderneming wordt jaarlijks geëvalueerd en in principe drie jaar gecontinueerd. Partijen kunnen alleen bepalen dat de pilot eerder wordt beëindigd wanneer alle deelnemende partijen daarmee instemmen. Het doel van de pilot is het uitwerken van een werkwijze, die kan worden verbreed (deelname van meer in de wijk actieve partijen), verdiept (meer taken naar de buurtonderneming) en verspreid (toepassing in andere wijken).

### 2.1. **Leefomgeving**

Tevredenheid van de bewoners met de leefomgeving is een belangrijk speerpunt in Roosendaal de komende jaren. De gemeente en de corporaties hanteren de volgende uitgangspunten bij het maken van afspraken over de leefomgeving:

- De tevredenheid van de bewoners met de leefomgeving moet worden verbeterd in de komende jaren. De resultaten van de bewonersenquête (onderdeel uitmakend van de leefbaarheidsmonitor Lemon) en van het woningmarktonderzoek vormen input voor het verbeteren van de leefbaarheid in wijken en dorpen (zie ook afspraak 2.3.1);
  - Achterstand van (delen van) wijken en dorpen ten opzichte van de stad als geheel op het gebied van leefbaarheid moet worden bestreden;
  - De leefomgeving moet worden versterkt en moet worden aangepast aan de wensen van specifieke doelgroepen;
  - De directe woonomgeving van bewoners moet veiligheid en sociale kansen (ontmoeting en participatie) bieden. Er moeten sterke opleidings- en werkmogelijkheden geboden worden binnen de gemeente die vanuit de wijk goed bereikbaar zijn. Ook de leefomgeving moet bijdragen aan langer zelfstandig wonen waardoor de eigenwaarde van betreffende mensen wordt behouden cq versterkt;
  - Er moet worden voorkomen dat er eenzijdige wijken ontstaan in Roosendaal. Uitgangspunten bij het hanteren van de leefstijlbenadering is dan ook 'homogene woonvormen in heterogene wijken'. Bij deze benadering wordt de leefstijl bevorderd bijvoorbeeld door het ontwikkelen van woningen in collectief particulier opdrachtgeverschap of door specifieke woningtoewijzing;
  - Bij de herstructureringsopgave maakt de verbetering van de leefomgeving integraal onderdeel uit van de planontwikkeling en beleidsontwikkeling.
-

---

De komende jaren ligt prioriteit bij:

- De afronding van de herstructurering van de wijk Kroeven volgens de *Gebiedsvisie Groot-Kroeven*;
- De afronding van de herstructurering van de wijk Kalsdonk volgens de *Beheerontwikkelingsvisie Kalsdonk* en het uitvoeren van het sociaal maatschappelijk programma *Kansen voor Kalsdonk*;
- Het opstarten van de (re)vitalisering van de wijk Westrand volgens Samenwerkingsovereenkomst Buurtonderneming Westrand en Wijkontwikkelingsplan West Best;
- Het doorpakken van de (re)vitalisering van het CREDO-gebied (Molenstraat-Hoogstraat-Brugstraat);
- Het opstarten van de (re)vitalisering van Burgerhout en pleinen in de wijk Langdonk.

De gemeente en corporaties streven ernaar om voor iedere wijk een wijkperspectief op te stellen voor de middellange termijn. De huidige integrale wijk- en dorpsontwikkelingsplannen (IWOP/IDOP) vormen de basis voor de genoemde wijkperspectieven. Naast deze wijkperspectieven worden er ook integrale wijkactieplannen (IWAP) respectievelijk integrale dorpsactieplannen (IDAP) opgesteld, welke vooral zijn gericht op de korte termijn acties om de leefbaarheid in de wijk of in het dorp te verbeteren. Voor Westrand, Langdonk en Wouwse Plantage zijn reeds ontwikkelings- en actieplannen opgesteld. De gemeente en de corporaties voeren een evaluatie hiervan uit, alvorens te besluiten of en in welke vorm volgende actieplannen worden opgesteld.

De volgende afspraken worden gemaakt:

- 2.1.1. De gemeente en de corporaties voeren voor het einde van het eerste kwartaal van 2011, met inbreng van de dorps- en wijkplatforms, een gezamenlijke evaluatie uit van de reeds opgestelde Integrale Dorps- en Wijkontwikkelingsplannen (IDOP's en IWOP's) en de Integrale Dorps- en Wijkactieplannen (IDAP's en IWAP's). De uitkomsten hiervan worden verwerkt in de jaarschijven die op basis van de ook in het eerste kwartaal op te stellen wijkperspectieven, worden opgesteld.
  - 2.1.2. De gemeente en Aramis AlleeWonen werken gedurende de looptijd van de *Beheerontwikkelingsvisie Kalsdonk* aan de afronding van de herstructurering in Kalsdonk. De huidige samenwerkingsovereenkomsten voor de wijk Kalsdonk richten zich met name op het fysieke vlak. De partijen hebben geconstateerd dat de vervolgstappen zich met name moeten richten op het sociaal en economisch vlak. De gemeente en Aramis AlleeWonen sluiten daarom in december 2010 de *Samenwerkingsovereenkomst Kansen voor Kalsdonk* af. Hierbij wordt een driejarig uitvoeringsprogramma vanuit de subsidie voor 40+ wijken vormgegeven.
  - 2.1.3. De samenwerking in de wijk Kroeven wordt voortgezet volgens de *Gebiedsvisie Groot-Kroeven*. Gemeente en corporaties treden voor 1 januari 2012 in overleg om vorm en inhoud te geven aan een sociaal maatschappelijk programma vanuit een gezamenlijk wijkperspectief.
  - 2.1.4. In juni 2010 starten de gemeente, Aramis AlleeWonen en maatschappelijke partners met de wijkvernieuwing van Westrand door Buurtonderneming Westrand die via de *Samenwerkingsovereenkomst Implementatieplan Buurtonderneming Westrand* in april 2010 is opgericht. Hierbij wordt gebruik gemaakt van het bestaande integrale wijkontwikkelingsplan en het bijbehorende integrale wijkactieplan voor deze wijk.
  - 2.1.5. Voor het einde van het tweede kwartaal van 2011 starten de gemeente en Aramis AlleeWonen met het opstellen van een dertiental dorps- en wijkperspectieven. De uitvoering van sociale, fysieke en economische planmaatregelen verloopt via een separaat bijgevoegde indicatieve planning voor de wijken Burgerhout, Langdonk en CREDO-gebied. De gemeente neemt hiervoor het initiatief op basis van de aanpak en planning behorend bij het programma 'Vitale wijken en dorpen'.
  - 2.1.6. De gemeente brengt in 4<sup>e</sup> kwartaal 2010 ten behoeve van de wijk- en buurtaanpak in beeld of het mogelijk is ook ISV3-gelden te benutten voor de revitalisering van de wijken Westrand, Burgerhout, CREDO-gebied en SpoorHaven (plandeel Stadsoevers).
-

- 2.1.7. De gemeente stelt jaarlijks de Wijkatlas op, waarin de leefbaarheidsmonitor is opgenomen. De Wijkatlas en de resultaten van de leefbaarheidsmonitor zullen worden benut als gerichte input voor wijkgebonden acties en maatregelen op het gebied van wonen en leefbaarheid (zie ook de afspraken 2.3.1 en 2.3.2).
- 2.1.8. De gemeente en de corporaties ontwikkelen gezamenlijk voor het einde van het vierde kwartaal van 2011 een model dat ingezet kan worden om te toetsen of leefbaarheidsinspanningen het gewenste resultaat opleveren.

## 2.2. **Sociale stijging en binding**

Inwoners van Roosendaal moeten zich verbonden kunnen voelen aan hun leefomgeving en moeten perspectief kunnen hebben op sociale stijging. De sociale voorzieningen en de binding aan wijk of dorp zorgen ervoor dat inwoners lang en goed in hun wijk en in hun woning kunnen en willen blijven wonen. Dat betekent dat sociale voorzieningen goed moeten aansluiten op uiteenlopende en veranderende wensen en behoeften van de inwoners.

De volgende afspraken worden gemaakt:

- 2.2.1. De gemeente en de corporaties bevorderen de mogelijkheden tot sociale stijging. Het zetten van stappen op de woonladder, de carrière ladder en de sociale ladder door de inwoners wordt gericht bevorderd.
- 2.2.2. Voor wonen betekent dit, dat bij woningbouwontwikkeling, verkoop van woningen, herstructurering of revitalisering op wijkniveau wordt gewerkt aan een gedifferentieerd aanbod van woningen voor verschillende inkomensgroepen. Tegelijkertijd wordt binding aan wijk en gemeente bevorderd door op woning-, blok- of complexniveau gericht specifieke leefstijlen te bedienen. De gemeente en de corporaties hanteren de zogeheten leefstijlbenadering bij toekomstige woningbouwontwikkeling, herstructurering of revitalisering op wijk- en buurtniveau.
- 2.2.3. Stappen op de carrière ladder worden bevorderd door op gemeentelijke schaal zorg te dragen voor een goede toegang tot de arbeidsmarkt, door het bevorderen van werkgelegenheid, door het stimuleren van de verbinding tussen onderwijs en bedrijfsleven en door het bieden van goede onderwijsmogelijkheden. De gemeente en de corporaties geven hier inhoud aan door gezamenlijk te investeren in het starterscentrum en in Zinc. Aramis AlleeWonen stelt zijn leerwerkbedrijf open voor leerlingen uit de gemeente; per tien medewerkers wordt jaarlijks één leerwerkplek/stageplaats ingevuld. In de wijkperspectieven wordt wijkspecifiek invulling gegeven aan de wijk economie. Hoewel partijen grotendeels wijkoverschrijdend in economische ontwikkeling investeren, worden op wijkniveau wel afspraken nader uitgewerkt met betrekking tot het stimuleren van kleinschalige voorzieningen, werkplaatsen of samenwerking met ondernemers uit de wijk ten behoeve van opleidings- en begeleidingsprojecten.

## 2.3. **Schone, hele en veilige woonomgeving**

De directe woon- en leefomgeving van de inwoners van Roosendaal moet als schoon, heel en veilig worden ervaren. Met een schone, hele en veilige woon- en leefomgeving willen de gemeente en de corporaties nastreven dat:

- Verloedering, overlast en criminaliteit wordt tegengegaan;
- De subjectieve en objectieve veiligheid van de inwoners wordt vergroot;
- Sociale cohesie wordt bevorderd; de openbare ruimte nodigt uit tot ontmoeten.

Het beheer en de onderhoud van de wijken moet een gedeelde verantwoordelijkheid zijn, waaraan de gemeente en de corporaties maar ook de inwoners zelf een bijdrage leveren.

---

---

Specifiek in het CREDO-gebied geldt dat een integrale aanpak de drugsgelateerde overlast en criminaliteit tegengaat.

De volgende afspraken worden gemaakt:

- 2.3.1. De resultaten van de leefbaarheidsmonitor en signalen uit buurten, wijken en dorpen worden door de gemeente en de corporaties jaarlijks gebruikt om met elkaar te bespreken hoe de leefbaarheid in de wijken en dorpen van Roosendaal ervoor staat. Er wordt specifiek gelet op de volgende indicatoren: (1) oordeel over de fysieke woonomgeving, (2) oordeel over de sociale woonomgeving en (3) ontwikkelingsrichting van de buurt. Indien nodig, bijvoorbeeld als er een negatieve trend wordt gesignaleerd, wordt actief ingezet op het verbeteren van de leefbaarheid in een wijk of dorp, in overleg en in samenwerking met de betrokken partijen in het betreffende gebied.
  - 2.3.2. De gemeente en de corporaties monitoren jaarlijks de leefbaarheid in concrete gebieden (op wijk- en buurtniveau) en bezien in welke mate mogelijk extra inzet nodig is om onveilige en overlastgevende situaties direct tegen te gaan. Hierbij wordt onder andere gebruik gemaakt van de resultaten van de leefbaarheidsmonitor en het Klachtennummer gemeente Roosendaal (579555).
  - 2.3.3. De Veiligheidsmonitor wordt actief gebruikt bij gerichte activiteiten op het gebied van sociale veiligheid ten behoeve van politie- en buurtpreventieteam.
-

### 3. **Thema Wonen, welzijn, zorg**

#### 3.1. **Masterplan Wonen-Welzijn-Zorg 2004-2015**

De gemeente Roosendaal heeft in 2004 het *Masterplan Wonen-Welzijn-Zorg 2004-2015* vastgesteld. Nu, eind 2010, staan de gemeente en de corporaties nog steeds achter de visie zoals is opgenomen in het Masterplan, maar erkennen zij dat de haalbaarheid van deze visie in het geding is. Dat heeft te maken met een kentering van kleinschaligheid naar grootschaligheid, van samenwerking naar concurrentie en van lange termijn exploitaties naar korte termijn exploitaties in de zorgsector. Ten tijde van het opstellen van het Masterplan werd uitgegaan van de realisatie van extramuralisering van de zorginstellingen, gepaard gaande met nieuwbouw van kleinschalige woonzorgcomplexen. Inmiddels is er (weer) sprake van een streven naar intramuralisering, naar grootschaligheid en naar het doorexploiteren van de huidige woonzorgcomplexen, omdat nieuwbouw van kleinschalige zorgcomplexen financieel steeds lastiger haalbaar blijkt te zijn. Ook zijn zorgpartijen meer en meer geneigd om zelf huurder te willen zijn van alle woningen en daarbij met kortdurende huurcontracten te willen werken. De gemeente en de corporaties zijn dan ook van mening dat de visie en ambitie zoals opgenomen in het Masterplan nog steeds leidend is, maar dat een herijking van de 'marsroute' naar de in het Masterplan omschreven ambities moet plaatsvinden.

De gemeente en de corporaties streven nog steeds naar de ontwikkeling van woonservicezones, zoals opgenomen in het *Masterplan Wonen-Welzijn-Zorg 2004-2015*. Dit vanwege de efficiëntie van het koppelen van diverse voorzieningen in een woonservicezone (zowel fysieke als sociale voorzieningen). Een dergelijke woonservicezone kan bestaan uit meerdere (para)medische functies op het gebied van wonen, welzijn en zorg welke geconcentreerd zijn in een bepaald gebied ofwel in een gezamenlijk gebouwde voorziening. Dergelijke multifunctionele accommodaties zijn gebouwen waarin meerdere zorg- en welzijnspartijen zijn gehuisvest en waarin verschillende diensten op het gebied van wonen of overige wijkactiviteiten en -voorzieningen geïntegreerd zijn en worden aangeboden. De ruimten worden voor meerdere doelen gebruikt. Door de combinatie van specifieke diensten leveren multifunctionele centra een bijdrage aan de leefbaarheid van de wijk en de instandhouding van voorzieningen, zowel maatschappelijke functies als desgewenst winkelvoorzieningen.

Een andere ontwikkeling die van invloed is op het terrein van wonen met welzijn en zorg, is de bevolkingsontwikkeling. Door de vergrijzing neemt de vraag naar zorg toe. In reactie hierop blijkt in de praktijk de indicatiestelling strenger te worden. Dat betekent dat er sprake is van een groeiende groep die wel zorgbehoevend is, maar -soms dus noodgedwongen- langer zelfstandig in een eigen koopwoning of een huurwoning van een corporatie blijft wonen.

#### 3.2. **Wonen**

De gemeente en de corporaties leggen –inspelend op bovengenoemde ontwikkelingen- in dit woonconvenant prioriteit bij het afstemmen van het aantal en de spreiding van levensloopgeschikte woningen op het aantal zorgvragers en hun specifieke behoeftes en financiële draagkracht. Levensloopgeschikte woningen (zie bijlage begrippen en definities) worden op basis van het sterrenstelsel nader onderverdeeld via de symbool-indeling wandelstok, rollator en/of rolstoel. Deze indeling gebruiken de corporaties om overzichtelijk aan te geven in welke mate de woning rollator-toegankelijk en rolstoeltoe- en doorgankelijk is. Dit biedt duidelijkheid aan de (potentiële) huurders van deze woningen.

De gemeente en de corporaties vinden het op het gebied van zorg van belang dat het aantal en de spreiding van woningen beschikbaar voor specifieke doelgroepen met een acute woonvraag is afgestemd op de behoefte. Het woningaanbod moet dan ook voorzien in voldoende voor urgente gevallen beschikbare woningen.

---

De volgende afspraken worden gemaakt:

- 3.2.1. De gemeente en de corporaties starten voor het einde van het vierde kwartaal van 2011 met een werkgroep die tot doel heeft te bepalen op welke wijze het Masterplan Wonen-Welzijn-Zorg kan worden uitgevoerd. Er is sprake van het opnieuw invullen van de wijze waarop realisatie van de woonservicezones wordt opgepakt en mogelijk in combinatie gezien kan worden met de realisatie van wijk- en dorpshuizen, brede schoolontwikkelingen en mogelijke andere wijkvoorzieningen. Er wordt hierbij onderscheid gemaakt naar de korte termijn (2010 tot en met 2014) en de langere termijn (2015 tot en met 2019). De locaties waar tot woonservicezones gekomen kan worden zullen naast de afweging van nut en noodzaak (draagvlak) tevens worden bepaald op basis van voldoende spreiding over de wijken. Hierbij wordt de koppeling met de overige wijk- en buurtvoorzieningen niet uitgesloten.
  - 3.2.2. De gemeente verzoekt de zorginstellingen om voor het einde van het vierde kwartaal van 2011 een werkprogramma op te stellen voor de transformatie van de bestaande zorginstellingen, zoals in het Masterplan Wonen, Welzijn, Zorg is beschreven.
  - 3.2.3. De gemeente en de corporaties ontwikkelen voor 1 januari 2012 een Wmo-indicatie systematiek met als doel mensen met een zorgvraag te huisvesten naar gelang de ernst van de beperking. De gemeente zal in overleg met ondermeer de corporaties een opzet (financieel en organisatorisch) uitwerken om de indicatiestelling onder te brengen in het Wmo-loket:
    - a. Er wordt verhuisadvies geboden op basis van de symbool-indeling wandelstok, rollator of rolstoel in relatie tot de spoedeisendheid van de beperking (indicatiefactor om voorrang op een geschikte woning te verkrijgen);
    - b. Indien er sprake is van medische urgentie wordt ervoor gezorgd dat binnen zes maanden verhuisd kan worden naar een geschikte woning;
    - c. Indien mogelijk wordt de woning aangepast (oude WVG-regeling) zodat geen verhuizing nodig is.
  - 3.2.4. De corporaties brengen in overleg met de gemeente voor het einde van het eerste kwartaal van 2012 het huidige aanbod aan levensloopgeschikte woningen (aantal én locaties/spreiding over de wijken en dorpen) in beeld, inclusief de specifieke symbool-indeling wandelstok, rollator of rolstoel.
  - 3.2.5. De gemeente brengt in overleg met de corporaties voor het einde van het tweede kwartaal van 2012 de huidige en toekomstige vraag naar levensloopgeschikte woningen in beeld. Hiertoe wordt ten eerste gebruik gemaakt van het woningmarktonderzoek genoemd onder afspraak 1.1.1. Ten tweede wordt gebruik gemaakt van de wachtlijsten die door zorgaanbieders worden gehanteerd. Ten derde wordt gebruik gemaakt van aanvullende gegevens van de verschillende zorgpartijen.
  - 3.2.6. Op basis van het aanbod (zie afspraak 3.2.4) en de (toekomstige) behoefte/vraag (afspraak 3.2.5), stelt de gemeente voor het einde van het tweede kwartaal van 2012 in overleg met de corporaties de resterende opgave aan levensloopgeschikte woningen vast. Tevens wordt een plan van aanpak opgesteld om deze resterende opgave te behalen.
  - 3.2.7. De gemeente en de corporaties zorgen voor een continue monitoring van de voorraad levensloopgeschikte woningen.
  - 3.2.8. In de woningbouwprogrammering worden de aantallen te bouwen levensloopgeschikte woningen apart opgenomen. De woningbouwprogrammering wordt daarmee actief ingezet als middel om de bouw van levensloopgeschikte woningen te stimuleren en spreiding te bewerkstelligen.
  - 3.2.9. In de woonvisie is opgenomen dat de corporaties minimaal 1.500 levensloopgeschikte woningen zullen realiseren in de periode tot 2020. Het gaat hierbij zowel om nieuw te bouwen woningen als om woningen die als levensloopgeschikt zijn aan te merken na opplussen, na renovatie of na transformatie. Jaarlijks wordt door de gemeente en de corporaties gemonitord hoeveel levensloopgeschikte woningen het afgelopen jaar door de corporaties zijn gerealiseerd door nieuwbouw, opplussen, renovatie of transformatie, en hoeveel levensloopgeschikte woningen op dat moment in woningbouwprogrammering zijn opgenomen als het gaat om de projecten van de corporaties (volgens afspraak 3.2.8).
-

3.2.10. De corporaties hanteren een voorrangregeling voor mensen die doorstromen van intramurale zorg naar extramurale zorg. Deze doelgroep wordt met voorrang gehuisvest.

### 3.3. **Welzijn**

Welzijn wordt door de gemeente en de corporaties gezien als een op de vraag afgestemd aanbod van activiteiten gericht op:

- het actief houden van ouderen;
- ondersteuning bij het zelfstandig wonen;
- het stimuleren van 'ontmoeting';
- een laagdrempelige informatiefunctie door het dienstenloket Het Punt.

De gemeente en de corporaties vinden het van belang dat zij behoefte aan ondersteuning en informatie op een vroeg moment herkennen, zodat zij preventief kunnen handelen en op die wijze ervoor kunnen zorgen dat mensen langer zelfstandig kunnen blijven wonen en functioneren in de maatschappij. Verwachte bezuinigingen op de zorg (AWBZ, Wmo) en het toenemen van het aantal ouderen (vergrijzing) zal leiden tot langer zelfstandig blijven wonen waardoor de aandacht voor zelfredzaamheid en regievoering op het eigen leven zal moeten toenemen.

De gemeente en de corporaties willen dan ook tijdig aanwezig zijn, knelpunten signaleren en bij vragen om informatie of ondersteuning kunnen doorverwijzen naar de juiste instanties en personen. De corporaties hebben hierin een belangrijke signaleringsfunctie, vanwege hun persoonlijke betrokkenheid bij hun huurders. Zij hebben echter geen zicht op de particuliere voorraad. Hierbij is een rol weggelegd voor de gemeente.

#### Gecoördineerd ouderenwerk

De corporaties en zorginstellingen bezitten wijkinformatiepunten en ontmoetingspunten in hun complexen, verspreid over de wijken en dorpen van Roosendaal. In deze ontmoetingspunten worden activiteiten in het kader van het ouderenwerk aangeboden. De corporaties hebben er behoefte aan dat deze activiteiten op elkaar af worden gestemd en het beheer van dit ouderenwerk centraal wordt gecoördineerd. Deze behoefte wordt onderkend door de gemeente. De gemeente zal dan ook met behulp van de kennis en ervaringen van de corporaties en zorginstellingen gedurende de looptijd van dit woonconvenant actief gecoördineerd ouderenwerk initiëren en faciliteren.

De volgende afspraken worden gemaakt:

- 3.3.1. De gemeente initieert en faciliteert met behulp van de corporaties in de periode van de looptijd van dit woonconvenant actief gecoördineerd ouderenwerk. De corporaties stellen hun op dit terrein opgedane kennis hiervoor ter beschikking. De volgende afspraken maken deel uit van het gecoördineerd ouderenwerk:
- a. De gemeente en andere partners ontwikkelen in 2011 gezamenlijk een aanpak om de samenwerking tussen de diverse aanbieders op het gebied van ouderenwerk te verbeteren en te komen tot een vraaggerichte werkwijze.
  - b. De gemeente faciliteert het aanstellen van ouderenadviseurs;
  - c. De gemeente faciliteert actieve samenwerking met en tussen instellingen die achter de voordeur komen. Zodoende kan doorverwijzing en/of interventie plaatsvinden naar aanleiding van gesignaleerde knelpunten bij het zelfstandig wonen, bijvoorbeeld vereenzaming, huiselijk geweld, schuldhulpverlening of zorgbehoefte.
- 3.3.2. De gemeente stimuleert een vraaggestuurd en geregisseerd aanbod van activiteiten voor doelgroepen. De verantwoordelijkheid hiervoor ligt bij de organisaties die dergelijke activiteiten aanbieden.
- 3.3.3. De corporaties maken onderdeel uit van buurtnetwerken. De gemeente zorgt ervoor dat de samenwerking in deze buurtnetwerken op buurt- en wijkniveau wordt georganiseerd.
-

- 3.3.4. HetPunt is totdat de gemeente een operationeel klantcontactcentrum heeft het centrale loket voor wonen, welzijn en zorg in Roosendaal. De uitvoering van de verschillende prestatievelden heeft de gemeente belegd bij verschillende maatschappelijke partners in de stad. De gemeente heeft HetPunt gevraagd om deze maatschappelijke partners zo snel mogelijk te verleiden tot het uitbesteden van hun informatie, advies en kortstondige informatiefunctie aan HetPunt. V.w.b. prestatieveld 3 + 6 heeft de gemeente deze functie contractueel geregeld met HetPunt. De gemeente wil in 2011 een proces opstarten om te bezien of het mogelijk is dat de informatie, advies en kortstondige informatiefunctie uit de subsidieovereenkomst met de maatschappelijke partners op de overige 7 prestatievelden wordt gehaald.
- 3.3.5. De corporaties bieden cofinanciering voor preventieve welzijnsactiviteiten in het kader van hun leefbaarheidsaanpak.
- 3.3.6. De corporaties faciliteren wijkinformatiepunten, wijkontmoetingspunten en buurthuizen, en stellen deze open voor alle bewoners van de betreffende wijk.
- 3.3.7. De gemeente zorgt ervoor dat op wijkniveau voldoende voorzieningen aanwezig zijn voor specifieke doelgroepen als ouderen en jongeren. Deze voorzieningen worden in beginsel gekoppeld aan de wijk- en buurthuizen of aan zogenaamde multifunctionele accommodaties ten behoeve van wijk- en buurtactiviteiten.
- 3.3.8. De gemeente en de corporaties streven ernaar dat huishoudens die een sociale urgentie hebben verkregen, binnen zes maanden naar een geschikte woning kunnen verhuizen.

### 3.4. **Zorg**

Nieuwe woon- en zorgconcepten zijn afgestemd op de behoefte / vraag en kennen een goede spreiding over de stad met als doel mensen zo lang mogelijk zelfstandig te laten wonen. Hiertoe willen de gemeente en de corporaties:

- Bestaande zorgvoorzieningen beter benutten voor in de nabijheid wonende zorgvragers;
- Voorzieningen als welzijnsdiensten, woondiensten en 24-uurs (on)planbare zorgdiensten beschikbaar en betaalbaar maken;
- Nieuwe vormen van zorg in de vorm van pilots introduceren
- De haalbaarheid naar het opzetten van zorgsteunpunten opnieuw onderzoeken

De volgende afspraken worden gemaakt:

- 3.4.1. De gemeente en de corporaties streven naar een continuering van Woonservicediensten, conform de intentieverklaring *Werken aan woonservicezones in Roosendaal* (d.d. 5 april 2006), zodat zorgvoorzieningen voor inwoners van alle wijken en dorpen nabij of goed bereikbaar zijn, dan wel thuis kunnen worden aangeboden.
- 3.4.2. De gemeente en de corporaties onderzoeken voor het einde van het vierde kwartaal van 2011 de haalbaarheid van het opzetten van zorgsteunpunten. Onderdeel uitmakend van dit onderzoek vormt het starten met een pilot 'zorgsteunpunt' in Kalsdonk.
- 3.4.3. De gemeente houdt het aantal Wmo-aanvragen per wooncomplex bij. Indien het aantal Wmo-aanvragen in een complex van de corporaties toeneemt, treden de gemeente en de corporaties met een zorgpartij in overleg met het doel te bezien of deze zorgpartij in het gehele complex zorg kan aanbieden aan de bewoners, zodat de bewoners langer zelfstandig thuis kunnen blijven wonen.
-

#### 4. **Thema Kansen voor iedereen; over maatschappelijke participatie en zeggenschap**

##### 4.1. **Maatschappelijke participatie**

De gemeente en de corporaties vinden het van belang dat alle inwoners van de gemeente 'mee kunnen doen' in de samenleving, dat niemand wordt uitgesloten en dat mensen zichzelf kunnen redden. Maatschappelijke participatie vindt veelal plaats op de volgende drie leefgebieden:

- Wonen, welzijn en zorg: een goede thuissituatie biedt voldoende randvoorwaarden om te kunnen participeren in de (lokale) samenleving. Een goede directe leefomgeving bevat die collectieve elementen en voorzieningen die enerzijds ondersteunend en/of aanvullend zijn op de thuissituatie en anderzijds deelname aan de (lokale) samenleving stimuleren.
- Wonen, leren en werken: het volgen van onderwijs en het hebben van werk bevorderen zelfredzaamheid en stellen mensen in staat om zelfstandig te kunnen functioneren.
- Sport, recreatie en cultuur: zinvolle vrijetijdsbesteding op deze terreinen verbetert de kwaliteit van leven en daarmee de individuele bijdrage op andere domeinen. Tevens biedt het mensen de mogelijkheid om vrijwillig en naar eigen inzicht een bijdrage te kunnen leveren aan het functioneren van de (lokale) samenleving.

Om maatschappelijke participatie te stimuleren, heeft de gemeente het programma 'Kansen voor Iedereen' opgezet. Hiermee wordt de samenhang versterkt en worden burgers in staat gesteld om te kunnen participeren en functioneren in de (lokale) samenleving. In deze samenwerking wordt ook belang gehecht aan het stimuleren van de samenwerking met en tussen partijen die actief zijn op het gebied van maatschappelijke participatie op wijk- en buurniveau. Het programma bestaat uit projecten die gericht zijn op de specifieke groepen in de samenleving en versterken elkaar door samenhang.

De gemeente en de corporaties spannen zich gezamenlijk in om op wijk- en buurniveau professionele hulpverlening in te zetten om kwetsbare bewoners te ondersteunen en zodoende zelfredzaamheid en participatie te bevorderen.

De volgende afspraken worden gemaakt:

- 4.1.1. Op wijk- en buurniveau worden collectieve maatschappelijke voorzieningen aangeboden die aanvullend of ondersteunend zijn op de thuissituatie en deelname aan de samenleving stimuleren ofwel maatschappelijke participatie bevorderen.
- 4.1.2. In het kader van wijk economie spannen gemeente en corporaties zich gezamenlijk met de professionele instellingen in om perspectief te bieden aan jongeren in de wijk op passend onderwijs, stage en werk, waarbij uitval en werkloosheid moet worden voorkomen.
- 4.1.3. In de wijkperspectieven en wijkactieplannen is het wenselijk dat er ruimte geboden wordt om kleinschalige bedrijvigheid binnen de wijk mogelijk te maken en daarmee werkgelegenheid te scheppen met mogelijkheden voor werkervaringsplaatsen en stages voor met name jongeren uit de betreffende wijk.
- 4.1.4. De gemeente en de corporaties starten voor het einde van het derde kwartaal van 2011 in de gemeente Roosendaal met een project vergelijkbaar met het project 'Kan Wel' (bewoners bedenken zelf projecten in hun wijk en voeren deze uit met behulp van budget van de corporatie. De verantwoordelijkheid ligt bij bewoners).

#### 4.2. **Zeggenschap**

De gemeente en de corporaties streven ernaar bewoners te betrekken bij hun directe woon- en leefomgeving en bewoners verantwoordelijkheid te geven voor deze leefomgeving door middel van wijkgericht werken. Directe zeggenschap wordt verbonden aan de participatie van de wijk- en dorpsplatforms naast de interactieve inspraakvormen ten behoeve van Wijkperspectieven en dorps- en wijkontwikkelingsplannen. Gemeente en corporaties willen meer openstaan voor ideeën van de (toekomstige) bewoner. Of hij nu koopt of huurt, de bewoner krijgt meer zeggenschap over het ontwerp van de nieuwe woning of over de renovatieplannen.

De betrokkenheid en zeggenschap van huurders is bij de corporaties geregeld in de vorm van huurdersoverleg en -adviesraden. Hierbij is de zeggenschap primair gericht op de beleidsplannen van de corporaties, de kwaliteit van het woningbezit en de communicatie en informatieoverdracht tussen huurder en verhuurder. Kaders voor de betrokkenheid en zeggenschap worden gevormd door hetgeen is vastgelegd in het huurrecht en de overlegwet. Voor de gemeente is het van belang dat bij iedere wijkaanpak een interactieve betrokkenheid, inspraak en participatie van bewoners wordt bewerkstelligd samen met de overige betrokken partners. Mogelijk dat bepaalde elementen uit de participatieladder kunnen worden geïntegreerd binnen de huidige inspraakverordening.

De corporaties bezien of zij willen afstappen van de traditionele vormen van huurderoverleg, en willen toewerken naar zeggenschap van de huurders. Hiertoe zou gebruik gemaakt kunnen worden van de participatieladder, waarin onderscheid wordt gemaakt naar zes participatiestrategieën ((1) overreden, (2) informeren, (3) raadplegen (je laten informeren), (4) brainstormen / verkennen, (5) discussiëren, (6) meebeslissen/formeren). Dat maakt dat duidelijk wordt welke rol van de huurder wordt verwacht op welk moment.

De volgende afspraken worden gemaakt:

- 4.2.1. De gemeente en de corporaties starten voor het einde van het vierde kwartaal van 2011 met een experiment in Kroeven, waarbij buurtbewoners een budget ontvangen waarmee zij zelf het beheer van hun woonomgeving verzorgen. Het experiment zal circa drie jaar duren.
- 4.2.2. De gemeente en de corporaties hanteren de uitgangspunten van wijkgericht werken om de participatiestructuur verder vorm en inhoud te geven. Het hoofddoel is ervoor te zorgen dat bewoners blijvend (inter)actief worden betrokken bij hun directe leefomgeving en verantwoordelijkheid gaan nemen voor hun woning en leefomgeving.
- 4.2.3. Gemeente en corporaties zien het als een gezamenlijke verantwoordelijkheid om de inrichting van de openbare ruimte op interactieve wijze tot stand te laten komen samen met de wijk- en buurtbewoners.
- 4.2.4. Naast de bestaande wijk- en dorpsplatforms zullen ook andere maatschappelijke partners en belangengroeperingen op interactieve wijze worden betrokken bij de totstandkoming van de wijkperspectieven en wijkactieplannen (zie ook de afspraken in paragraaf 2.1).
- 4.2.5. De corporaties en de gemeente werken voor het einde van het derde kwartaal van 2011 een plan uit om het huurders- en bewonersoverleg qua vorm en inhoud op basis van de zogenaamde participatieladder mede vorm te geven.

---

### ***DEEL III: BORGING VAN DE UITVOERING***

---

## 1. **Het samenwerkingsverband voor de uitvoering**

### 1.1. **Bestuurlijk voor- en najaarsoverleg**

Er wordt minimaal twee keer per jaar, te weten in het voorjaar en in het najaar, een algemeen bestuurlijk overleg tussen de gemeente en de drie corporaties georganiseerd. Dit overleg bestaat uit een delegatie uit het college van B&W en de bestuurders, van de drie corporaties, danwel hun gedelegeerde.

Het *voorjaarsoverleg* vindt plaats in april en is gewijd aan het bespreken van een jaarplan voor het daaropvolgende jaar. In dit jaarplan worden projecten benoemd, zowel (nieuw)bouwprojecten (waaronder het aantal te bouwen bereikbare woningen) als sociale of leefbaarheidsprojecten, waar de gemeente en de corporaties in dat jaar, waarop het jaarplan betrekking heeft, gezamenlijk aan zullen werken. Zowel de corporaties als de gemeente houden vervolgens in hun begroting voor het betreffende jaar qua budget en capaciteit rekening met de projecten genoemd in het jaarplan. Aangegeven wordt welke plannen een gezamenlijke uitvoering moeten hebben.

Het *najaarsoverleg*, dat plaatsvindt in de maand november, wordt benut om terug te kijken op de in dat jaar geleverde prestaties. In gezamenlijkheid wordt doorlopen:

- Welke prestatieafspraken partijen het afgelopen jaar nagekomen zijn;
- Welke prestatieafspraken niet nagekomen zijn, wat de redenen daarvan zijn en welke oplossing(en) in gezamenlijkheid eventueel gevonden kan worden om deze prestatieafspraken toch nog te kunnen uitvoeren.

Bij het najaarsoverleg gaat het daarmee om het op een gezonde, zakelijke manier aanspreken als een afspraak niet is nagekomen, maar ook om het in gezamenlijkheid vieren van de successen die wel zijn geboekt. Het najaarsoverleg wordt georganiseerd op initiatief van de gemeente.

De volgende afspraken worden gemaakt:

- 1.1.1. De gemeente en de corporaties voeren tenminste twee keer per jaar (in voorjaar en najaar) een algemeen bestuurlijk overleg. Dit overleg bestaat uit de verantwoordelijk portefeuillehouder namens het college van B&W en een verantwoordelijk bestuurder per corporatie.
- 1.1.2. Het voorjaarsoverleg wordt georganiseerd en voorbereid door de kerngroep (zie paragraaf 1.2).
- 1.1.3. Agendapunten voor het voorjaarsoverleg zijn in ieder geval:
  - a Een monitoring van de koers en relevante ontwikkelingen op sociaal, fysiek en economisch gebied ten behoeve van de leefbaarheid op wijk- en dorpsniveau binnen de gemeente;
  - b Bespreken van nieuwbouwprojecten, sociale, fysieke en economische projecten en leefbaarheidsprojecten waar de gemeente en de corporaties aan willen werken in het daaropvolgende jaar;
  - c Mogelijk te synchroniseren onderhoudsplannen en bijbehorende investeringen voor het daaropvolgende jaar;
  - d Beleidsontwikkelingen die relevant zijn voor de prestatieafspraken.
  - e Wettelijke kaders en de beleidsvoornemens van Europese of landelijk overheid.
- 1.1.4. Agendapunten voor het najaarsoverleg zijn in ieder geval:
  - a Stand van zaken van de uitvoering van de prestatieafspraken;
  - b Een overzicht van de vastgestelde nieuwbouwprojecten, sociale, fysieke en economische projecten en leefbaarheidsprojecten in het volgende jaar, de wijze van uitvoering van deze projecten en de wijze waarop bewoners bij deze projecten betrokken worden;
  - c Beleidsontwikkelingen die relevant zijn voor de prestatieafspraken.
  - d Wettelijke kaders en de beleidsvoornemens van Europese of landelijk overheid.

---

### 1.2. **Kerngroep**

Om de uitvoering van de afspraken te borgen wordt een kerngroep geformeerd, bestaande uit twee tot drie vertegenwoordigers van de gemeente en drie vertegenwoordigers van de corporaties. De kerngroep heeft de volgende taken:

1. Het organiseren van de bestuurlijke voor- en najaarsoverleggen en het voorbereiden van de agenda hiervoor;
2. Het organiseren van de monitoring van de prestatieafspraken;
3. Het organiseren van evaluaties (bijvoorbeeld per thema);
4. Het bewaken van de afspraken die bestuurlijk worden gemaakt;
5. Het tijdig signaleren van haperingen of spanning in de samenwerking;
6. Het zorgdragen voor goed opdrachtgever- en opdrachtnemerschap;
7. Het organiseren van de gezamenlijke communicatie.

De leden van de kerngroep bewaken de voortgang van de uitvoering van de prestatieafspraken. Daartoe voeren zij alle noodzakelijke werkzaamheden uit die voortkomen uit deze opgave. Zij nemen het werk van de afzonderlijke organisaties niet over maar faciliteren daarin als daartoe een verzoek komt. Vanuit de kerngroep worden werkafspraken gemaakt met de afzonderlijke organisaties of delen daarvan, of worden werkafspraken verder uitgewerkt via reeds bestaande samenwerkingsverbanden.

De kerngroep kan ook op afroep worden ingeschakeld afhankelijk van relevante en actuele thema's en acute vraagstukken. Er kan bijvoorbeeld een hulpvraag worden gesteld om te voorkomen dat het tempo in de uitvoering onnodig vertraging oplevert.

De volgende afspraken worden gemaakt:

- 1.2.1. De kerngroep zal bestaan uit de managers Wonen van Aramis AlleeWonen, WSG vestiging Roosendaal en Stadlander, alsmede de Programmamanager Wonen en een tot twee beleidsmedewerkers Wonen van de gemeente Roosendaal.
- 1.2.2. Uitgangspunt bij de opdracht van de kerngroep is dat de bestaande organisatie verantwoordelijk is voor de uitvoering van de afspraken in deze overeenkomst. Dit geldt zeker voor de activiteiten of projecten waar de trekkersrol en de verantwoordelijkheid duidelijk is toe te kennen aan de gemeente Roosendaal of aan (één van de drie) corporatie(s). Op deze werkzaamheden zijn de directeurs van de gemeentelijke directies en de directeuren van de corporaties aanspreekbaar.
- 1.2.3. Indien er sprake is van externe kosten van de kerngroep, wordt in gezamenlijk overleg tussen de gemeente en de corporaties bepaald hoe een kostenverdeling zal plaatsvinden.
- 1.2.4. Medio 2011 wordt de organisatie van de kerngroep geëvalueerd. Op basis van deze evaluatie kan worden gekozen voor aanpassingen in de organisatieopzet.

### 1.3. **Informeren medewerkers en belanghebbenden over de prestatieafspraken**

Deze overeenkomst respecteert de lopende afspraken met externe partijen. Bij het realiseren van opgaven in de stad hechten partijen er waarde aan om relevante belanghouders in de omgeving te betrekken. Dit is een verantwoordelijkheid van elke partij.

---

---

2.

3. **Overige bepalingen**

3.1. ***Looptijd en bijstelling***

De volgende afspraak wordt gemaakt:

- 2.1.1. Deze overeenkomst geldt voor de periode van vaststelling tot 31 december 2014 en loopt automatisch door bij het verstrijken van de einddatum tot er sprake is van ondertekening van een nieuwe overeenkomst. Tussentijdse bijstelling van afspraken uit dit woonconvenant is mogelijk als alle partijen hiermee instemmen. Deze overeenkomst wordt beëindigd als alle partijen hiermee schriftelijk instemmen.

3.2. ***Bijzondere omstandigheden***

De volgende afspraken worden gemaakt:

- 2.2.1. Publiekrechtelijke omgeving van deze overeenkomst leidt tot het voorbehoud dat als de Rijksoverheid, de provinciale overheid of de gemeentelijke overheid haar beleid verandert, dit ook kan betekenen dat de afspraken uit deze overeenkomst moeten worden bijgesteld.
- 2.2.2. Uitgangspunt bij deze afspraken is redelijkheid en billijkheid jegens elkaar, ook bij gewijzigde omstandigheden. Als een van de betrokken partijen meent dat deze afspraken gevolgen hebben die onredelijk of onbillijk zijn, is deze partij gerechtigd voorstellen te doen aan de andere partij om deze onredelijkheid/onbillijkheid te voorkomen. Dit geldt ook als er naar mening van een van de partijen sprake is van overmacht, waardoor partijen elkaar in redelijkheid en billijkheid niet aan deze werkafspraken kunnen houden. Partijen moeten instemmen met deze voorstellen, voordat deze in plaats treden van de afspraken uit deze kaderovereenkomst.
- 2.2.3. Mochten er geschillen zijn tussen partijen over de uitleg van deze prestatieafspraken die in gezamenlijk overleg niet overbrugbaar zijn, dan zal een traject van mediation worden gestart.
-

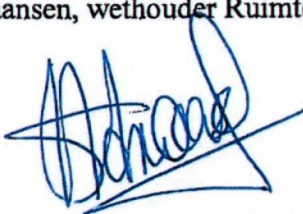
## **Bijlage: Definities en begrippen**

| <b>Term</b>                                                                | <b>Definitie</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|----------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Starter                                                                    | Iemand die geen zelfstandige woning achter laat op zowel de koop- als huurmarkt. In de woonruimtebemiddeling is een starter een jongere van maximaal 25 jaar.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Jonge gezinnen                                                             | Gezinnen met thuiswonende kinderen, waarvan het jongste kind niet ouder is dan 18 jaar.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Mensen met een zorgvraag                                                   | Mensen met een Wmo-indicatie (wandestok, rollator of rolstoel), of mensen die zwaarder zijn geïndiceerd.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Ouderen                                                                    | Iemand die 55 jaar of ouder is. Bij het uitvoeren van het woningmarktonderzoek genoemd in paragraaf 1.1 zal een nader onderscheid worden gemaakt tussen de groep 55 tot 75-jarigen en de groep 75 jaar en ouder, omdat bij de laatste groep de zorgvraag intensiever zal zijn en zal toenemen naarmate de leeftijd toeneemt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Primaire doelgroep<br><br>Secundaire doelgroep<br><br>Doelgroep van beleid | <p>Momenteel wordt met de primaire doelgroep aangeduid de groep huishoudens waarvoor de volgende maximale inkomensgrenzen zijn vastgesteld (toetsingsinkomen):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Alleenstaanden tot en met 65 jaar: € 20.975</li> <li>• Twee- of meerpersoonshuishoudens tot en met 65 jaar: € 28.475</li> <li>• Alleenstaanden ouder dan 65 jaar: € 19.800</li> <li>• Twee- of meerpersoonshuishoudens ouder dan 65 jaar: € 27.075.</li> </ul> <p>Huishoudens met een inkomen tussen de huurtoeslaggrens en € 33.614.</p> <p>Primaire en secundaire doelgroep.</p> <p>Vanaf 1 januari 2011 wordt met de doelgroep van beleid bedoeld de huishoudens waarvan het huishoudinkomen van de bewoners met uitzondering van het inkomen van de inwonende kinderen maximaal € 33.614 bedraagt. De corporaties moeten vanaf 1 januari 2011 minimaal 90% van de vrijkomende zelfstandige wooneenheden met een huurprijs onder de € 652,52 toewijzen aan de doelgroep van beleid. Hierbij zijn de collectief door zorginstellingen gehuurde zelfstandige wooneenheden inbegrepen.</p> |
| Bereikbare voorraad                                                        | Het aantal huurwoningen met een huurprijs onder de maximale huurgrens. Op 1 januari 2011 bedraagt de maximale huurgrens € 652,52. De maximale huurgrens wordt op aangegeven van de rijksoverheid geïndexeerd. De bereikbare voorraad is bedoeld voor de primaire doelgroep.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Bereikbare koopwoning (nieuwbouw)                                          | Een woning met een vrij op naamprijs van maximaal € 185.000,- (prijsspeil 2010).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Levensloopgeschikte woning                                                 | Een zelfstandige woning die al dan niet met minimale aanpassingen geschikt is of te maken is voor bewoning in alle levensfasen met minimale fysieke inspanningen en minimale kans op ongevallen. Nieuwe woningen voldoen zoveel mogelijk aan de eisen van Woonkeur Nieuwbouw, bestaande woningen zoveel mogelijk aan de eisen van Woonkeur Bestaande bouw.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Zorgsteunpunt                                                              | Vanuit het zorgsteunpunt wordt 24-uurs zorg in de directe omgeving geboden. Vaak is er ook ruimte voor ontmoeting en advies. Zorgsteunpunten zijn vaak gevestigd in een woonzorgcomplex. De zorgaanbieder huurt ruimte in het complex om van daaruit 24 uurs-zorg te kunnen bieden. Zorgsteunpunten beslaan ongeveer het oppervlak van een eengezinswoning en omvatten de functies 24-uurs zorgpost en overdag inloop/huiskamerfunctie. Hiervoor kunnen één of twee woningen worden gehuurd en aangepast.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

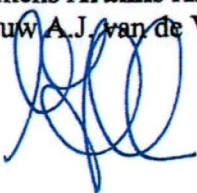
---

Aldus overeengekomen te Roosendaal op 6 juli 2011

Namens het **College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Roosendaal**  
De heer drs. J.J.C. Adriaansen, wethouder Ruimtelijke Ordening en Wonen



Namens **Aramis AlleeWonen**  
Mevrouw A.J. van de Ven – De Jong



Namens **WSG**  
De heer Ir. P.S.M. Ruigrok



Namens **Stadlander**  
De heer mr. A.B. Ringersma

