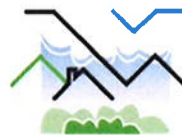


Prestatieafspraken Aa en Hunze

Richtingen voor de periode 2018 - 2022 Jaarafspraken voor 2018

Status: Definitief

Datum: 21 november 2017



Woningstichting De Volmacht



Ondertekening

In dit document leggen we de prestatieafspraken vast tussen:

1. **Gemeente Aa en Hunze**, rechtsgeldig vertegenwoordigd door wethouder de heer H. Heijerman gemachtigd door de burgemeester, handelend namens het College van Burgemeester en Wethouders, hierna te noemen: **'de gemeente'**.
2. **Woonborg**, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de directeur-bestuurder mevrouw E. Borstlap, hierna te noemen: **'Woonborg'**.
3. **Algemene Huurdersvereniging WOON**, rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar voorzitter mevrouw J. van den Bosch, hierna te noemen: **'AH WOON'**.
4. **Woningstichting De Volmacht**, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de directeur-bestuurder de heer J. Boekholt, hierna te noemen: **'De Volmacht'**.
5. **Huurdersvereniging De Deelmacht**, rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar voorzitter de heer drs. P.A.J.J. Hurkmans, hierna te noemen: **'De Deelmacht'**.

Gemeente, Woonborg, De Volmacht, AH WOON en De Deelmacht gezamenlijk ook te noemen: **'partijen'** of aangeduid als **'we'**.

Partijen werken vanuit de gezamenlijk gedragen Woonvisie 2016+, door de gemeenteraad van de gemeente Aa en Hunze vastgesteld op 23 juni 2016.

Deze prestatieafspraken 2018-2022 zijn geldig vanaf 1 januari 2018 na ondertekening door alle partijen en worden jaarlijks per 1 januari herijkt. Bij fusies dragen partijen er zorg voor dat de in deze overeenkomst gemaakte prestatieafspraken door de nieuwe rechtspersoon worden overgenomen. Deze overeenkomst kan alleen met instemming van alle partijen worden ontbonden.

Ondertekend op 11 december 2017 te Gieten.

Gemeente Aa en Hunze: H. Heijerman
Wethouder Volkshuisvesting

Woonborg: E. Borstlap
Directeur-bestuurder

AH WOON: J. van den Bosch
Voorzitter

De Volmacht: J. Boekholt
Directeur-bestuurder

De Deelmacht: drs. P.A.J.J. Hurkmans
Voorzitter

1 Inleiding

De gemeente Aa en Hunze, Woonborg, De Volmacht, De Deelmacht en AH WOON sluiten prestatieafspraken. Met de prestatieafspraken willen zij een goede uitvoering geven aan volkshuisvesting in de gemeente. Partijen maken prestatieafspraken op basis van de gemeentelijke Woonvisie 2016+, de biedingen van Woonborg en De Volmacht, het standpuntendocument 2017 van AH WOON en het Huurdersmanifest Drenthe van onder andere De Deelmacht en AH WOON. Op grond van deze documenten zijn partijen met elkaar in gesprek gegaan over de te leveren prestaties.

Partijen sluiten prestatieafspraken voor het jaar 2018, volgens de vereisten van de Woningwet; in tripartiete samenwerking. Deze prestatieafspraken zijn een belangrijke stap in het samenwerkingsproces tussen gemeente, corporaties en huurdersorganisaties, en hebben de basis gelegd voor onderhavige werkwijze ten aanzien van het maken van prestatieafspraken.

De prestatieafspraken zijn opgebouwd in drie delen, waarvan twee delen een looptijd hebben van vijf jaar en één deel jaarlijks wordt geactualiseerd:

- Deel 1: afspraken over samenwerking (perspectief van vijf jaar);
- Deel 2: afspraken over gezamenlijke doelen en richtingen en een doorkijk naar acties vanaf 2019 en verder (perspectief van vijf jaar);
- Deel 3: concrete uitvoeringsafspraken (perspectief 2018).

Deel 2 en deel 3 zijn geïntegreerd, zodat samenhang tussen doelen en afspraken inzichtelijk is.

2 Samenwerking

Gemeente, corporaties en huurdersbelangenorganisaties willen de in 2016 gestarte positieve samenwerking doorzetten. In de ondertekende prestatieafspraken 2017 is afgesproken dat de prestatieafspraken tussen gemeente Aa en Hunze, Woonborg, AH WOON, De Volmacht en Huurdersvereniging De Deelmacht integraal worden opgepakt. Dit is gebeurd en heeft geleid tot meer verbondenheid en onderlinge samenwerking tussen partijen. Elke partij draagt vanuit haar eigen rol bij aan een goede en respectvolle samenwerking, waarbij rekening wordt gehouden met elkaars belangen, verantwoordelijkheden en inzichten. Partijen maken hierover de volgende afspraken:

1. Gelijkwaardigheid van gemeente Aa en Hunze-corporaties-huurdersorganisaties. Iedere partij heeft voor zijn deel een eigen verantwoordelijkheid voor een goed aanbod van sociale huurwoningen in Aa en Hunze, nu en in de toekomst.
2. Partijen onderschrijven dat een goede samenwerking en afstemming tussen partijen noodzakelijk is om tot goede prestatieafspraken te komen. Partijen streven naar structureel, constructief overleg, gericht op de realisatie van het gezamenlijke doel.
3. In het kader van voorbereiden, uitvoeren, bewaken en monitoren van de prestatieafspraken komen partijen structureel bijeen voor overleg en afstemming. Dit overleg gebeurt zowel bestuurlijk als ambtelijk. Op basis van de cyclus van de Woningwet komen de bestuurders en ambtenaren in ieder geval een aantal keer per jaar bij elkaar. Dit is verder uitgewerkt onder Hoofdstuk 4 'Agenda 2018'.
4. De gemeente nodigt jaarlijks de corporaties en huurdersorganisaties uit voor het maken van prestatieafspraken.
5. Partijen zijn transparant en open en informeren elkaar als dat nodig en wenselijk is. Partijen streven ernaar ter zake doende informatie zo vroeg mogelijk met elkaar te delen.
6. Partijen maken prestatieafspraken op basis van de actuele Woonvisie 2016+ van de gemeente Aa en Hunze. Partijen respecteren elkaars rol, verantwoordelijkheid en bijdrage aan het gemeenschappelijke doel.
7. De afspraken moeten haalbaar zijn en een goede balans hebben tussen volkshuisvestelijke belangen van partijen.
8. De afspraken voor 2018 voorzien naast de inhoudelijke richtingen ook in een agenda hoe partijen de komende jaren kunnen samenwerken aan prestatieafspraken om zo een beter gestroomlijnd proces te krijgen waarin ieders inbreng voldoende tot z'n recht komt. Dit is verder uitgewerkt onder Hoofdstuk 4 'Agenda 2018'.

3 Prestatieafspraken

Doel van de prestatieafspraken is om gezamenlijk en in goed overleg structureel bij te dragen aan een goed aanbod van sociale huurwoningen in eigendom van de corporaties in de gemeente Aa en Hunze, nu en in de komende jaren. Partijen werken de prestatieafspraken uit naar thema.

3.1 Betaalbaarheid

Doel: Huurders uit de doelgroep voor de sociale huursector hebben woonlasten (huur, energie, gemeentelijke lasten) die passend zijn bij het inkomen van hun huishouden. Uit woonlastenonderzoek van de Drentse huurdersorganisaties en corporaties, blijkt dat boven een netto-woonquote van 30% het betaalbaarheidsrisico groot is. Het vraagt een gezamenlijke inzet dit betaalbaarheidsrisico tot een minimum te beperken.

Richtingen: Het gaat hierbij om huurprijsofbouw en woonlasten. Een gematigd huurbeleid is nodig om de betaalbaarheid en beschikbaarheid te garanderen. De woonlastenbenadering staat centraal. Energetische woningverbetering mag niet leiden tot stijging van de individuele woonlasten.

Gezamenlijke afspraken 2018

9. Partijen verkennen gezamenlijk de mogelijkheden om huurders te ondersteunen bij het aanvragen en vinden van de juiste voorzieningen en regelingen die bijdragen aan een inkomensondersteuning, bijvoorbeeld via de Voorzieningswijzer. De gemeente neemt hiertoe het initiatief.

Prestaties Woonborg en De Volmacht 2018

10. Woonborg voert, conform afspraken met AH WOON, een terughoudend huurprijsbeleid. Dit betekent dat Woonborg in 2018 een gemiddelde jaarlijkse huurprijsverhoging van maximaal inflatie en een streefhuurniveau van 62% wettelijk toegestane maximale huur hanteert, waarbij de energieprestatie via labeling is verdisconteerd in de punten, en daarmee de huurprijs.
11. Woonborg evalueert eind 2017 / begin 2018 samen met AH WOON het geformuleerde beleid ten aanzien van streefhuurniveaus en jaarlijkse huurprijsverhogingen. In de evaluatie is er in het bijzonder aandacht voor: verschillen in prijs-kwaliteitverhouding binnen de bestaande voorraad, betaalbaarheidseffecten, huurprijsofbouw en mensen die "te duur" schiefwonen.
12. Woonborg past indien nodig op basis van de evaluatie haar huurprijsbeleid aan. Zij werkt hierbij samen met AH WOON en informeert de gemeente hierover.
13. Woonborg hanteert voor minimaal 90% van haar bezit in de gemeente Aa en Hunze een huurprijs tot de eerste aftoppingsgrens (€ 592,55¹).
14. De Volmacht voert, conform afspraken met De Deelmacht, een terughoudend huurprijsbeleid. Dit betekent dat zij een jaarlijkse huurprijsverhoging van maximaal inflatie hanteert. Daarnaast past de corporatie haar streefhuurniveau aan naar minimaal 71% van de maximale huur en vervolgens topt zij de betaalbare woningvoorraad af op € 635,05.
15. De Volmacht evalueert medio 2018 het geformuleerde beleid ten aanzien van streefhuurniveaus. Zij betreft de gemeente en De Deelmacht bij de evaluatie. In de evaluatie is er in het bijzonder aandacht voor: verschillen in prijs-kwaliteitverhouding binnen de bestaande voorraad, betaalbaarheidseffecten, huurprijsofbouw en mensen die "te duur" schiefwonen.

¹ Alle in dit stuk genoemde bedragen zijn gebaseerd op prijspeil 2017.

16. De Volmacht past indien nodig op basis van de evaluatie haar huurprijsbeleid aan binnen de kaders van deze prestatieafspraken, en vraagt hiervoor advies bij De Deelmacht, conform de Wet overleg huurders verhuurder en informeert de gemeente hierover.
17. Alleen als de aanpassing van het huurbeleid effect heeft op de investeringsruimte van De Volmacht, zal De Volmacht het beleid pas effectueren nadat het huurprijsbeleid in de tripartiete prestatieafspraken zijn bekrachtigd.
18. De Volmacht hanteert voor minimaal 85% van haar bezit in de gemeente Aa en Hunze een huurprijs tot de aftoppingsgrens van € 635,05.
19. Indien mogelijk zal De Volmacht inkomensafhankelijke huurverhoging toepassen, mede ter bestrijding van de "goedkope" scheefheid.

Prestaties gemeente 2018

20. De gemeente onderzoekt in 2018 alsnog de mogelijkheden voor het innen van rioolheffing via de gebruiker, in plaats van de eigenaar van de woningen (de corporaties). Haar standpunt hierover bepaalt zij uiterlijk 1 april 2018. In haar afweging neemt de gemeente mee welke (personele) effecten dit heeft op de administratieve druk bij de gemeente en wat dit betekent voor de (personele) lasten en het investeringsvermogen van de corporaties. Ook onderzoekt de gemeente de mogelijkheden voor het verstrekken van compensatie via de bijzondere bijstand voor de laagste inkomens (huishoudens met een inkomensniveau onder het bestaansminimum).
21. Bij nieuwbouwlocaties waar sociale huurwoningen worden gerealiseerd hanteert de gemeente sociale grondprijzen conform de Nota Grondbeleid, waarbij zij aandacht heeft voor de grootte en ligging van de kavels in relatie tot het segment waarvoor gebouwd wordt. De gemeente verleent ten behoeve van woningen in de sociale sector een reductie van 20% op de marktconforme kavelprijs.

Prestaties AH WOON en De Deelmacht 2018

22. De huurdersorganisaties bieden huurders ondersteuning bij het beter en meer gebruik maken van regelingen, zoals huurtoeslag en zorgtoeslagen.
23. De huurdersorganisaties hebben de ambitie om gemeentelijke beleidsontwikkelingen op het terrein van armoede- en minimeerbeleid, gemeentelijke heffingen en volkshuisvesting indien nodig te beïnvloeden.
24. De huurdersorganisaties bereiden, aansluitend op de actuele Overeenkomst Huurbeleid met Woonborg en respectievelijk De Volmacht, in samenwerking met de betreffende corporatie, een Overeenkomst Huurbeleid ingaande 2019 voor.
25. De huurdersorganisaties en de corporaties evalueren Servicekosten.

Doorkijk naar 2019 en verder

26. Indien wettelijk mogelijk zullen de corporaties inkomensafhankelijke huurverhoging bij huishoudens met een inkomen boven € 40.349 toepassen, mede ter bestrijding van de "goedkope" scheefheid.

3.2 Beschikbaarheid

Doel: Woningzoekenden voor een sociale huurwoning kunnen in de gemeente binnen een redelijke termijn een bij hun gezinssituatie en inkomen passende woning vinden. Het uitgangspunt is een acceptabele actieve zoektijd voor regulier woningzoekenden (dat wil zeggen van het eerste moment van reageren tot het moment van toewijzing).

Richtingen: Het gaat hierbij om een gedeeld beeld van de druk op de sociale huurvoorraad en de beschikbaarheid van woningen. Voor 2018 minimaal behouden van de huidige sociale huurwoningvoorraad in de gemeente, en waar nodig verversen. Een nadere uitsplitsing naar woningtype, prijs en (hoofd)kern is nodig, om optimaal aan te sluiten bij de vraag. Jaarlijks monitoren van de gewenste beschikbaarheid van de kernvoorraad. Doelstellingen en portefeuillestrategie periodiek afstemmen op de gewenste beschikbaarheid.

Ook de huisvestingsopgave voor vergunninghouders heeft betekenis voor de beschikbaarheid van sociale huurwoningen. Dit is bij afspraken over bijzondere doelgroepen verder uitgewerkt.

Gezamenlijke prestaties 2018

27. De Woonvisie 2016+ van de gemeente is maatgevend voor de beschikbaarheid van sociale huurwoningen. De minimale voorraad sociale huurwoningen in Aa en Hunze is circa 1.500 woningen in bezit van De Volmacht en circa 400 in bezit van Woonborg.
28. Partijen monitoren jaarlijks op basis van een 2018 te ontwikkelen monitor vraag, aanbod en wachtlijsten over het voorgaande jaar om de druk op de sociale huurwoningvoorraad in bezit van de corporaties in beeld te brengen en zo nodig tot maatregelen te besluiten. Daarbij bepalen partijen onder meer de indicatoren waarop zij meten (waaronder huishoudensamenstelling, leeftijd, inkomensdoelgroepen, woningtypen), de meetmomenten en eventuele tussenrapportages van de monitor. Een periodieke analyse van de wachtlijsten (met aandacht voor actieve zoektijd en inschrijfpunten) maakt er deel van uit. De corporaties nemen hiertoe het initiatief. De monitor wordt ontwikkeld in het eerste kwartaal van 2018 en kan in gebruik worden genomen in het tweede kwartaal van 2018. Zodoende zijn de eerste monitoringsuitkomsten medio 2018 beschikbaar.
29. De resultaten van de monitor worden indien nodig gebruikt om het gemeentelijk woonbeleid alsmede de vastgoedstrategie van de corporaties bij te stellen. Dit doen partijen om te bepalen of de sociale volkshuisvesting kwantitatief en kwalitatief voldoende op koers ligt.
30. Onderdeel van de monitoring is het gesprek over een acceptabele verhouding tussen actieve zoektijd en leegstand, zowel lokaal als regionaal.
31. Partijen ontwikkelen in 2018 gezamenlijk een systeem voor woonruimteverdeling in Drenthe en hebben daarbij aandacht voor de mogelijkheden rond doorstroming.
32. Partijen brengen de website www.drenthehuurt.nl actief onder de aandacht bij (potentieel) woningzoekenden.
33. Partijen houden een gezamenlijke rondgang door de gemeente. De Volmacht neemt hiertoe in het eerste kwartaal van 2018 het initiatief.

Prestaties Woonborg en De Volmacht 2018

34. Woonborg voert uiterlijk in april 2018 een verdiepingsanalyse uit naar actieve zoektijden en wachttijden van woningzoekenden. De analyse gaat in ieder geval in op:
- Actieve zoektijd van verschillende huurdersgroepen en verschillen in gemiddelde actieve zoektijd tussen huurdersgroepen.
 - Achtergronden van woningzoekenden die actief reageren op woningaanbod van de corporatie, maar (nog) niet zijn geslaagd, met in het bijzonder aandacht voor het beoogde woningtype, huurprijzen, woonlocatie en inschrijfpunten.
- Woonborg betreft AH WOON en de gemeente bij de uitkomsten van de verdiepingsanalyse.
35. Woonborg zet verkoop voor 2018 in beperkte mate voort, voor blokken die reeds geknipt zijn en enkele vrijstaande woningen (o.a. in verband met onderhoudslasten); dus geen nieuwe verkoop. Redenen voor verkoop zijn: behoud van investeringscapaciteit, portefeuilleoptimalisatie, verwachtingen bij bewoners en omwonenden (betrouwbaarheid), en noodzakelijke extra investeringen als woningen in exploitatie blijven.
36. Woonborg verkoopt in 2018 circa 3 tot 5 woningen in de gemeente Aa en Hunze. Hier staat de in 2017 geplande en in 2018 opgeleverde nieuwbouw van 10 woningen op locatie Kruisakkers in Annen tegenover. Deze nieuwbouw is deels ter compensatie van 5 reeds gesloopte woningen in de periode 2010-2016.
37. Woonborg heeft geen intentie tot aanvullende verkoop in 2018. Bij wijzigingen van het verkoopbeleid/verkoopvijver vraagt Woonborg AH WOON om advies conform de Wet Overleg huurders verhuurder en neemt zij de gemeente mee in haar afwegingen.
38. De Volmacht is voornemens om een 6 tal levensloopgeschikte energieneutrale sociale huurwoningen aan de Naweg te Gieten te realiseren. Daarnaast onderzoekt zij de mogelijkheden voor nieuwbouw van zorgwoningen bij de Wenning te Rolde (in samenwerking met Zorggroep Drenthe), zorgwoningen aan de Zuid Es te Rolde en nieuwbouw in Nooitgedacht.
39. De Volmacht heeft geen intentie tot sloop en verkoop in 2018.
40. De corporaties zorgen voor goede communicatie over nut en noodzaak van voorgenomen verkoop richting bewoners (en de gemeente).

Prestaties gemeente 2018

41. De gemeente faciliteert de corporaties in geval van nieuwbouw en transformatie door tijdig procedures te starten en deze waar mogelijk te versnellen.

Prestaties AH WOON en De Deelmacht 2018

42. De huurdersorganisaties blijven aandringen op het verkrijgen van inzicht in de wachtlijstproblematiek met betrekking tot de oorzaken en effecten van inschrijf- en zoektijden. AH WOON kan zich pas een definitief standpunt vormen rond de gewenste beschikbaarheid als de verdiepingsanalyse (conform afspraak 34) is uitgevoerd.
43. De huurdersorganisaties blijven aansturen op het realiseren van een gevarieerd woningaanbod (naar woningtype en huurprijs) voor diverse doelgroepen.
44. De huurdersorganisaties stimuleren jongeren zich in te schrijven als woningzoekende.
45. De huurdersorganisaties zullen vanuit hun praktijkervaring individuele casuïstiek ten aanzien van (beperkte) beschikbaarheid van sociale huurwoningen melden bij de corporaties, om met hen te analyseren waar zich knelpunten voordoen. Deze meldingen betrekken partijen bij de monitor van vraag en aanbod.

Doorkijk naar 2019 en verder

46. Partijen monitoren jaarlijks in het eerste kwartaal vraag en aanbod over het voorgaande jaar om de druk op de sociale huurwoningvoorraad van de corporaties in de gemeente Aa en Hunze in beeld te brengen en stellen afhankelijk van de analyses de gewenste omvang van de voorraad en het beleid bij zoals bedoeld onder de bovenstaande gezamenlijke afspraken 28 en 29.
47. Afhankelijk van de gezamenlijke analyses zal de gemeente bij ontwikkelingen sturen op realisatie van sociale huurwoningen; indien nodig door overeenkomsten met ontwikkelende partijen en grondprijnsbeleid. De gemeente is verantwoordelijk voor locaties, corporaties zijn verantwoordelijk voor de vastgoedcomponent.

3.3 Kwaliteit van de woningvoorraad

Doel: De corporaties bieden hun huurders woningen die veilig zijn, energiezuinig zijn, een gezond binnenklimaat hebben en een functionele gebruikskwaliteit.

Richtingen: Kwaliteit is een breed begrip. Daarbij gaat het vooral om energetische kwaliteit, levensloopgeschiktheid en wooncomfort. Volgens het (geactualiseerde) convenant energiebesparing is de ambitie gemiddeld energielabel B (met een bandbreedte tussen Energie Index / EI 1,21 en 1,4) op 31 december 2020. Voorrang wordt gegeven aan woningen met een laag label (E of slechter). Dit geldt voor woningen die de komende minimaal vijftien à twintig jaar in exploitatie blijven. Om alle huurders hiervan te laten profiteren streven we voor alle woningen die langjarig in exploitatie blijven naar minimaal label C (ofwel EI tussen 1,41 en 1,80) in 2025. Nieuwbouw in principe levensloopgeschikt (conform WoonKeur) en rolstoeltoegankelijk. Bij groot onderhoud en renovatie heeft de corporatie aandacht voor de aanpasbaarheid van de woning in het kader van langer zelfstandig thuis. Blijvend aandacht voor geluidsoverlast in woningen.

Afspraken over levensloopgeschiktheid en het aanpassen van woningen ten behoeve van zorg-behoevenden komen terug bij de afspraken over wonen en zorg.

Prestaties Woonborg en De Volmacht 2018

48. Corporaties werken in 2018 aan de routekaart naar een CO₂-neutrale voorraad in 2050 conform de Aedes Woonagenda. Ook onderzoeken zij hierbij wat de doelstelling van alle woningen energieneutraal in 2040, conform De Drentse Energiedeal, in dit kader betekent.
49. Woonborg verbetert 25 woningen met label B als uitgangspunt in 2018. Daarnaast verbetert zij incidenteel woningen bij mutatie. Vast onderdeel van het verbeterprogramma is het upgraden van het casco en indien nodig vernieuwing van keuken, toilet en badkamer. Waar nodig combineert zij deze verbeteringen met verbetering van de toegankelijkheid. Bij de bepaling van de definitieve huurprijs betreft Woonborg dat de individuele woonlasten niet stijgen. Woonborg informeert de gemeente en AH WOON over de keuzes die zij maakt rondom duurzaamheid, inclusief duurzaamheidsinvesteringen.
50. Een aantal woningen van Woonborg blijft de komende jaren label E, F of G houden. Dit zijn woningen waar de komende 15 jaar verkoop of sloop wordt voorzien. Woonborg geeft de gemeenten en AH WOON inzicht in welke woningen label E, F en G behouden. In 2018 werken partijen voor de prestatieafspraken 2019 uit hoe zij omgaan met deze woningen.
51. De Volmacht zet voor de nieuwbouw vanaf 2018 in op Nul-op-de-meter of NoM-ready nieuwbouw in Aa en Hunze.
52. De Volmacht verbetert in 2018 59 woningen met 2 labelstappen.

53. Een aantal woningen van De Volmacht zullen de komende jaren een label F en G krijgen door de nieuwe rekenwijze, De Volmacht zal deze labels stelselmatig in het eerste jaar na afgifte aanpassen naar minimaal label E.

Prestaties gemeente 2018

54. De gemeente zet zich actief in om bewustwording ten aanzien van energieverbruik onder huurders te stimuleren.
55. De gemeentelijke inzet is gericht op het leveren van financieel maatwerk als het gaat om het toegankelijker en beter bewoonbaar maken van huurwoningen voor mensen met een Wmo-indicatie. Dit is onder "wonen en zorg" verder uitgewerkt.

Prestaties AH WOON en De Deelmacht 2018

56. De huurdersorganisaties stimuleren en informeren hun leden over duurzaamheidsmaatregelen en zetten in op bewustwording.

Doorkijk naar 2019 en verder

57. De corporaties zetten naast betaalbaarheid ook verduurzaming voorop. Doel is gemiddeld label B (EI met een bandbreedte tussen 1,25 en 1,4) op 31 december 2020 en werken aan de Drentse Energieideal van alle woningen in 2040 energieneutraal.

3.4 Huisvesting bijzondere doelgroepen

Doel: Huishoudens met een urgente woonbehoefte verdienen extra zorg en aandacht. Ambitie is dat zij binnen een half jaar een woning vinden, bij voorkeur sneller. Verdringing van regulier woningzoekenden door urgent woningzoekenden moet tot een minimum beperkt zijn tot circa 20% van de toewijzingen. Dit is onderwerp van het wachtlijstonderzoek.

Richtingen: Onder bijzondere doelgroepen verstaan we: wettelijk urgenten als mantelzorgers en-ontvangers en personen die in blijf-van-mijn-lijfhuizen verblijven. Daarnaast geldt als urgentiesituatie: vergunninghouders die voor de eerste keer een woning zoeken en alleenstaanden met thuiswonende minderjarige kinderen die dakloos dreigen te worden. Voor hen moeten voldoende betaalbare huisvestingsmogelijkheden zijn. Verdringing van regulier woningzoekenden door het toekennen van urgenties is een gegeven, dat tot een minimum beperkt moet worden. Dat vraagt een terughoudende opstelling ten aanzien van urgentiecategorieën. Het wachtlijstonderzoek moet zicht bieden op groepen die in de knel komen en de mate van verdringing. Op basis waarvan urgentiecategorieën mogelijk worden heroverwogen.

Gezamenlijke prestaties 2018

58. Partijen beschouwen vergunninghouders als urgente doelgroep.
59. De gemeente is primair verantwoordelijk voor realisatie van de taakstelling en voor begeleiding en integratie van vergunninghouders. Gemeente en corporaties dragen bij het huisvesten van vergunninghouders gezamenlijk zorg voor begeleiding en voor communicatie met de buurt, waar nodig in afstemming met Vluchtelingenwerk.

Prestaties Woonborg en De Volmacht 2018

60. Voor vergunninghouders hebben corporaties de intentie om naar rato van hun aandeel huurwoningen in de gemeente Aa en Hunze de taakstelling te realiseren. De corporaties verzorgen zelf onderlinge afstemming.
61. De corporaties hebben aandacht voor spreiding van bijzondere doelgroepen in een wijk of buurt.
62. Voor woningzoekenden met thuiswonende minderjarige kinderen die dakloos dreigen te worden, hanteren de corporaties onder voorwaarden een urgentieregeling. Zij kunnen doorgaans binnen een half jaar worden gehuisvest.
63. Woonborg monitort of de doelstelling ten aanzien van toewijzing aan bijzondere doelgroepen wordt gerealiseerd: circa 20% van de woningen toewijzen aan bijzondere doelgroepen. Bij structurele overschrijding van de norm treedt Woonborg in overleg met de gemeente en AH WOON.
64. Vergunninghouders beschouwt De Volmacht als een urgente doelgroep, maar de corporatie stelt als grens dat maximaal 10% van de mutatiewoningen daarvoor ingezet zullen worden. Bij structurele overschrijding van de norm treedt De Volmacht in overleg met de gemeente en De Deelmacht.
65. De Volmacht stelt de gemeente in kennis van het vrijkomen van reeds Wmo-aangepaste woningen.

Prestaties gemeente 2018

66. De gemeente stimuleert zo nodig samenwerking tussen corporaties en marktpartijen (vastgoedeigenaren), ten aanzien van al dan niet tijdelijke huisvesting bijzondere doelgroepen.
67. De gemeente informeert de corporaties ieder kwartaal over de voortgang van huisvesting van vergunninghouders.

Prestaties AH WOON en De Deelmacht 2018

68. Belevingen en signalen van huurders over miscommunicatie worden opgepakt en ingebracht in de diverse overleggen.

Doorkijk naar 2019 en verder

69. Mocht er aanleiding toe zijn dan zal de gemeente de urgentieproblematiek nader onderzoeken, en op basis daarvan eventuele maatregelen nemen. Dit in het licht van haar verantwoordelijkheid vanuit de Huisvestingswet.

3.5 Wonen en zorg

Doel: Mensen blijven steeds langer zelfstandig wonen, ook met een zorgbehoefte. De kwaliteit van de woning en woonomgeving ondersteunt de zelfstandigheid. Ambitie is voldoende aanbod te hebben van bij de zorgbehoefte passende toegankelijke woningen in een toegankelijke woonomgeving.

Richtingen: De vergrijzing zet de komende jaren door en mensen wonen steeds vaker langer zelfstandig. Ook leidt de extramuralisering van de zorg ertoe dat kwetsbare doelgroepen een plek moeten vinden in de reguliere woningvoorraad. Dan gaat het om ouderen en/of mensen met een lichamelijke, verstandelijke of psychische beperking. Inzetten op bewustwording van eigen verantwoordelijkheid, waarbij het kan gaan om het aanpassen van de woning (voorzienbaarheid) of het verhuizen naar een geschikte woning. Enerzijds door doorstroming te bevorderen, om passende woningen beschikbaar te krijgen voor zorgdoelgroepen. Anderzijds door woningen aan te passen, waarbij de inspanningsverplichting in toenemende mate ligt bij de inwoners zelf.

Gezamenlijke prestaties 2018

70. Om tot een efficiënte inzet van Wmo-middelen te komen, communiceren gemeente en corporaties onderling over de mogelijkheid om via de Wmo aangepaste woningen in bezit van de corporaties beschikbaar te houden voor zorgdoelgroepen.

Prestaties Woonborg en De Volmacht 2018

71. De corporaties leveren een bijdrage aan de afstemming wonen en zorg onder regie van de gemeente. Dit doet zij door personele inzet in bestuurlijk en ambtelijk overleg en participatie in sociale wijkteams.
72. De corporaties verleiden ouderen om te verhuizen naar een toegankelijke levensloopgeschikte woning.
73. Door middel van het projectplan "Wijk van de toekomst" in Gieten, wil De Volmacht vormgeven aan de zoektocht om in bestaande woningen langer zelfstandig thuis te kunnen blijven wonen.

Prestaties gemeente 2018

74. De gemeente voert regie op de afstemming van wonen en zorg. Dit doet zij door partijen vanuit wonen, welzijn en zorg bij elkaar te brengen en in te zetten op:
- zicht creëren op wensen van cliënten en organisaties, en beschikbaar aanbod van organisaties;
 - zicht creëren op de behoefte vanuit inwoners van de verschillende kernen;
 - het vervullen van een coördinerende rol bij de afstemming tussen de organisaties die zijn betrokken bij de begeleiding van zorgdoelgroepen;
 - activiteiten van partijen in samenhang en afstemming te plannen en te organiseren.
75. Met inachtneming van de eigen verantwoordelijkheid van inwoners is de gemeente verantwoordelijk voor ondersteuning bij het aanbrengen van Wmo-voorzieningen. Dit betekent onder meer dat kleine woningaanpassingen niet meer worden gefaciliteerd (zoals een verhoogd toilet en beugels, omdat deze worden aangemerkt als algemeen gebruikelijke voorzieningen).
76. De gemeente registreert grote bouwkundige woningaanpassingen en communiceert hierover richting de corporaties.
77. De gemeente is bereid mee te werken aan een pilot voor het verkennen van mogelijkheden voor betere doorstroming vanuit en naar zorggeschikte woningen (instroom en uitstroom), mits hiertoe in de regio een initiatief ontstaat.

Prestaties AH WOON en De Deelmacht 2018

78. Belevingen en signalen van huurders worden doorgeleid naar de desbetreffende instantie en/of het sociale wijkteam.
79. AH WOON stelt nader onderzoek in naar de uitvoering van de Wmo(procedure) per gemeente in relatie tot woningaanpassing en actie waar verbeteringen wenselijk zijn.
80. AH WOON blijft bij de gemeente aandringen op het ontwikkelen van varianten voor sociale huurders van de Blijvers- en Zonnelingen. Ook blijft AH WOON goede voorbeelden en ervaringen elders volgen en informeert de gemeente hierover.
81. De Deelmacht zal actief deelnemen in het project "Wijk van de toekomst" in Gieten, waarbij onderzoek wordt gedaan naar de mogelijkheden om langer zelfstandig thuis te kunnen blijven wonen in een duurzame omgeving.

Doorkijk naar 2019 en verder

82. Resultaten vanuit "Wijk van de toekomst" evalueren en inzetten op het meer levensloopgeschikt maken van de woningvoorraad.

3.6 Kleine kernen

Doel: Woningzoekenden die in een specifieke kleine kern willen blijven wonen, en op basis van hun inkomen aangewezen zijn op de sociale huur, moeten hier binnen een redelijke termijn een passende woning kunnen vinden.

Richtingen: De opgaven in de kleine kernen onderscheiden zich van die in de hoofdkernen. Terugtrekken uit de kleine kernen en afbouwen van bezit is niet vanzelfsprekend. Ook kleine kernen kunnen niet zonder meer worden uitgesloten van nieuwbouw, herstructurering of renovatie. Dit vraagt om maatwerk per kern.

De Volmacht en Woonborg 2018

83. Corporaties behouden positie in de kleine kernen, en trekken niet actief terug.

Prestaties gemeente 2018

84. De gemeente inventariseert zo nodig op basis van een woonwensenonderzoek de noodzaak om in kleine kernen uitbreiding van het woningbestand te realiseren. In eerste instantie zullen oplossingen gezocht worden middels maatwerk, bijvoorbeeld door herbestemming bestaande bebouwing.

Prestaties AH WOON en De Deelmacht 2018

85. Signalen van huurders oppakken en inbrengen in de relevante overlegsituaties.

Doorkijk naar 2019 en verder.

3.7 Leefbaarheid

Doel: Het woongenot van huurders strekt zich uit naar de fysieke en sociale woonomgeving. Ambitie is een leefbare woonomgeving voor alle huurders.

Richtingen: Inzet voor leefbaarheid is gericht op een personele bijdrage aan de sociale wijkteams, en ter verbetering van de openbare ruimte in de directe omgeving van het woningbezit van de corporaties. Overlastsituaties rond sociale huurwoningen van de corporaties in kernen, wijken en buurten worden aangepakt en zoveel mogelijk voorkomen in samenwerking tussen gemeente, corporaties en maatschappelijke partners.

Prestaties Woonborg en De Volmacht 2018

86. Corporaties leveren personele inzet op wijkbeheer, leefbaarheid en het bestrijden van overlast.

87. Corporaties participeren in de sociale wijkteams, waarbij zij signalerend optreden vanuit het perspectief 'wonen'.

88. Corporaties zetten in op voorkomen van oplopende huurachterstanden, door snelle incasso en persoonlijke begeleiding bij huurachterstanden. Eventueel worden situaties onder de aandacht gebracht van het sociale wijkteam.

89. Woonborg zet, net als voorgaande jaren, in 2018 circa € 210.000 (inclusief personeelslasten) in ten behoeve van leefbaarheid in haar gehele werkgebied. Inzet van dit budget is passend bij de lokale vraagstukken en valt binnen de kaders van de Woningwet.

Prestaties gemeente 2018

90. De gemeente draagt zorg voor het goed functioneren en faciliteren van het netwerk OGGZ en de Sociale Wijkteams.
91. Gemeente betreft bij de uitvoering van de wijkschouwen daar waar nodig de corporaties en de huurdersorganisaties.

Prestaties De Deelmacht en AH WOON 2018

92. De huurdersorganisaties hebben een open en uitnodigende houding voor signalen van huurders rondom allerlei aangelegenheden rond leefbaarheid en brengen signalen van huurders in binnen relevante overlegsituaties.
93. Het meedenken in het opstarten van een pilot voor ontwikkeling van buurt- of wijkplannen.

Doorkijk naar 2019 en verder.

94. In het veenkoloniale deel van de gemeente worden de gevolgen van de demografische ontwikkelingen het meest merkbaar. Het gebied maakt deel uit van de anticipeerregio Oost Drenthe. Dit vergt een gebiedsgerichte integrale aanpak van krimp en leefbaarheid door alle betrokken partijen, waaronder de corporaties.
95. Vooralnog gaan partijen uit van het continueren van de leefbaarheidsaanpak.

4 Agenda 2018

Partijen hanteren de onderstaande agenda 2018 als uitgangspunt voor de uitvoering van de prestatieafspraken 2018 en de voorbereiding voor het proces van prestatieafspraken 2019:

Termijn	Overleg resp. gespreksonderwerpen
Januari / februari 2018	<ul style="list-style-type: none"> • Evaluatie en afronding prestatieafspraken 2017 • Plan van aanpak uitvoering prestatieafspraken 2018 en rest 2017 • Plan van aanpak proces van prestatieafspraken 2019 • Vaststellen jaarplanning
Februari / maart 2018	<ul style="list-style-type: none"> • Bestuurlijk overleg: vaststellen jaarplanning uitvoering en voorbereiding prestatieafspraken • Start ambtelijk overleg t.b.v. uitvoering prestatieafspraken 2018
Juni 2018	Voortgangsoverleg uitvoering prestatieafspraken 2018 (ambtelijk en bestuurlijk overleg)
Juni 2018	Presentatie raad over stand van zaken sociale huursector Aa en Hunze
Juni 2018	Aanleveren bod corporaties
Juli/augustus/september 2018	Overleg huurdersorganisaties, gemeente en corporaties over de biedingen (ambtelijk en bestuurlijk)
September 2018	1 ^e ambtelijk overleg prestatieafspraken 2019
Oktober 2018	2 ^e ambtelijk overleg prestatieafspraken 2019
Begin november 2018	3 ^e ambtelijk overleg prestatieafspraken 2019
November	Bestuurlijk overleg prestatieafspraken (tripartite)
Vóór 15 december 2018	Ondertekening prestatieafspraken 2019