



Prestatieafspraken Aa en Hunze, Richtingen voor de periode 2017 - 2021, Jaarafspraken voor 2017

Status: Definitief

Datum: 23 november 2016



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'**.

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

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

Deze prestatieafspraken 2017-2020 zijn geldig vanaf 1 januari 2017 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 8 december 2016 te Roden.

Gemeente Aa en Hunze: H. Heijerman
Wethouder Volkshuisvesting

Woonborg: E. Borstlap
Directeur-bestuurder

AH WOON: J. van den Bosch
Voorzitter

1 Inleiding

De gemeente Aa en Hunze, Woonborg 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 aangevuld met de volkshuisvestelijke woonagenda van de vier gemeenten Aa en Hunze, Haren, Noordenveld en Tynaarlo, het bod van Woonborg en het standpuntendocument van AH WOON. Op grond van deze documenten zijn partijen met elkaar in gesprek gegaan over de te leveren prestaties.

Partijen sluiten in 2016 voor het eerst prestatieafspraken volgens de vereisten van de nieuwe Woning Wet; in tripartiete samenwerking. Deze prestatieafspraken zijn een belangrijke stap in het samenwerkingsproces tussen gemeente, corporatie en huurdersorganisatie, en daarmee ook een moment van leren en kennismaken. Een samenwerkingsrelatie waarop partijen trots zijn en die de komende jaren verder vorm krijgt.

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 2018 en verder (perspectief van vijf jaar);
- Deel 3: concrete uitvoeringsafspraken (perspectief 2017).

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

2 Samenwerking

Gemeente, Woonborg en AH WOON weten elkaar steeds beter te vinden en willen deze positieve ontwikkeling doorzetten. In januari 2016 hebben partijen, gezamenlijk met de drie overige Woonborg-gemeenten (Haren, Noordenveld en Tynaarlo), reeds een algemene samenwerkingsovereenkomst gesloten. Het gezamenlijk uitwerken van prestatieafspraken is een volgende stap die leidt 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-Woonborg-AH WOON. 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. Partijen overleggen tijdig en zo vaak als dat nodig is voor de realisatie van het doel van de samenwerking. Iedere partij is gerechtigd het initiatief tot overleg te nemen, zodra dat zijns inziens wenselijk is voor de realisatie van het gezamenlijk doel. Partijen spreken elkaar aan als de (wijze van) naleving van de overeenkomst niet of onvoldoende bijdraagt aan het gemeenschappelijke doel.
4. 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.
5. Partijen maken op basis van de actuele volkshuisvestingsvisie van de gemeente Aa en Hunze prestatieafspraken. Partijen respecteren elkaars rol, verantwoordelijkheid en bijdrage aan het gemeenschappelijke doel.
6. De afspraken moeten haalbaar zijn en een goede balans hebben tussen volkshuisvestelijke belangen van elk van de vier gemeenten Aa en Hunze, Haren, Noordenveld en Tynaarlo.
7. Dit is het eerste jaar dat we prestatieafspraken maken conform de nieuwe Woningwet. Partijen zijn het erover eens dat dit jaar vooral een aanloopjaar is dat als leerproces beschouwd mag worden. Dit vraagt enig pragmatisme. Het is zaak om op hoofdlijnen richtingen vast te leggen (waar mogelijk concreet). Daarbij wordt een doorkijk gemaakt naar punten die volgend jaar uitgewerkt moeten worden om dan concretere afspraken te kunnen maken. Bijvoorbeeld door het formuleren van een procesafpraak richting prestatieafspraken in 2018. Vanaf volgend jaar kunnen acties verder geconcretiseerd worden.
8. De afspraken voor 2017 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.
9. Dit jaar beperken we ons tot afspraken tussen de gemeente Aa en Hunze, Woonborg en AH WOON. Vanaf volgend jaar worden de prestatieafspraken integraal met De Volmacht en Huurdersvereniging De Deelmacht opgepakt.
10. In het vervolg nodigen de gemeenten jaarlijks, na ontvangst van de biedingen, de corporaties en huurdersorganisaties uit voor het maken van prestatieafspraken (dit in tegenstelling tot de lijn volgens de Woningwet, waarin corporaties uitnodigen). Gemeenten zijn immers in de nieuwe context de gesprekspartner voor alle corporaties en huurdersorganisaties.

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 Woonborg in de gemeente Aa en Hunze, nu en in de komende jaren. Partijen werken de prestatieafspraken uit naar thema.

De activiteiten van Woonborg en AH WOON richten zich op de vier gemeenten Aa en Hunze, Haren, Noordenveld en Tynaarlo. Dit betekent dat de meeste afspraken vergelijkbaar zijn voor elk van de vier gemeenten. Afspraken die specifiek gelden voor deze gemeente zijn in de tekst cursief weergegeven.

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.

Prestaties Woonborg 2017

11. Woonborg voert, conform afspraken met AH WOON, een terughoudend huurprijsbeleid. Dit betekent dat Woonborg een gemiddelde jaarlijkse huurprijsverhoging van maximaal inflatie en een streefhuurniveau van 62% wettelijk toegestaan maximale huur hanteert, waarbij de energieprestatie via labeling is verdisconteerd in de punten, en daarmee de huurprijs.
12. Woonborg evalueert medio 2017 het geformuleerde beleid ten aanzien van streefhuurniveaus. Zij betreft de gemeente en AH WOON bij de evaluatie. In de evaluatie is er in het bijzonder aandacht voor: verschillen in prijs-kwaliteitverhouding binnen de bestaande voorraad, betaalbaarheids-effecten, huurprijsofbouw en mensen die “te duur” schiefwonen.
13. Woonborg past indien nodig op basis van de evaluatie haar huurprijsbeleid aan binnen de kaders van deze prestatieafspraken, en vraagt hiervoor advies bij AH WOON, conform de Wet overleg huurders verhuurder.
14. *Woonborg hanteert voor minimaal 90% van haar bezit in de gemeente Aa en Hunze een huurprijs tot de eerste aftoppingsgrens (€ 586,68¹).*

Prestaties gemeente 2017

15. *De gemeente onderzoekt in 2017 de mogelijkheden voor het innen van rioolheffing via de gebruiker, in plaats van de eigenaar van de woningen (Woonborg). Haar standpunt hierover bepaalt zij uiterlijk 1 juli 2017. 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 Woonborg. Ook onderzoekt de gemeente de mogelijkheden voor het*

¹ Alle in dit stuk genoemde bedragen zijn gebaseerd op prijspeil 2016.

verstrekken van compensatie via de bijzondere bijstand voor de laagste inkomens (huishoudens met een inkomensniveau onder het bestaansminimum).

16. *Bij nieuwbouwlocaties waar sociale huurwoningen worden gerealiseerd hanteert de gemeente sociale grondprijzen conform de Nota Grondbeleid, waarbij zij aandacht heeft voor de grootte van de kavels in relatie tot het segment waarvoor gebouwd wordt.*

Prestaties AH WOON 2017

17. AH WOON biedt huurders ondersteuning bij het beter en meer gebruik maken van regelingen zoals huurtoeslag en zorgtoeslagen.
18. AH WOON heeft de ambitie om gemeentelijke beleidsontwikkelingen op het terrein van armoede- en minimabeleid, gemeentelijke heffingen en volkshuisvesting indien nodig te beïnvloeden.
19. Aansluitend op de actuele Overeenkomst Huurbeleid met Woonborg, bereidt AH WOON, in samenwerking met Woonborg, een Overeenkomst Huurbeleid ingaande 2019 voor.
20. AH WOON en Woonborg evalueren gezamenlijk Servicekosten en Fonds Klein Onderhoud.

Doorkijk naar 2018 en verder

21. Woonborg past, onder voorbehoud van de evaluatie, haar streefhuurniveau aan richting 59% wettelijk toegestane maximale huur in 2018.
22. Indien wettelijk mogelijk zal Woonborg inkomensafhankelijke huurverhoging bij huishoudens met een inkomen boven € 39.874 toepassen, ter bestrijding van de “goedkope” scheefheid.

3.2 Beschikbaarheid

Doel: Woningzoekenden voor een sociale huurwoning kunnen in een door hen gewenste gemeente binnen het werkgebied van Woonborg binnen een redelijke termijn een bij hun gezinssituatie passende woning vinden. Het uitgangspunt is een (nader te bepalen) 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 2017 behouden van de huidige sociale huurwoningvoorraad in de gemeenten. 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 statushouders heeft betekenis voor de beschikbaarheid van sociale huurwoningen. Dit is bij afspraken over bijzondere doelgroepen verder uitgewerkt.

Gezamenlijke prestaties 2017

23. Partijen bepalen gezamenlijk voor 1 mei 2017 een norm voor maximale actieve zoektijd van woningzoekenden, waarbij zij specifieke aandacht hebben voor doelgroepen met lange zoektijden. Hierbij bepalen zij gedeelde normen ten aanzien van vraag en aanbod op een gezonde woningmarkt.
24. De gemeente, Woonborg en AH WOON hebben vooralsnog geen gedeeld beeld van de behoefte aan sociale huurwoningen. Dat maakt het lastig om in deze fase nadere afspraken te maken over beschikbaarheid. Partijen werken in het eerste kwartaal van 2017 aan een monitor van vraag en aanbod rond de gewenste beschikbaarheid van sociale huurwoningen. Ook bepalen partijen de indicatoren, meetmomenten en eventuele tussenrapportages van de monitor. Woonborg neemt hiertoe het initiatief.

25. Omdat er voor 2017 nu nog geen gedeeld beeld is, is de gemeentelijke woonvisie leidend naar aantallen woningen van Woonborg in de kernvoorraad. In Aa en Hunze gaat het om circa 400 woongelegenheden van Woonborg.
26. Partijen evalueren in 2017 gezamenlijk het systeem voor woonruimteverdeling en hebben daarbij aandacht voor de mogelijkheden rond doorstroming.

Prestaties Woonborg 2017

27. Vóór 2017 analyseert Woonborg haar wachtlijsten, mede in relatie tot toekomstprognoses, om tot een beeld te komen dat dient als nulmeting. Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar kernen en typen. In samenspraak met AH WOON en de gemeente stelt Woonborg vast welke indicatoren nodig zijn om zicht te hebben op het gewenste sociale huurwoningaanbod.
28. Woonborg zet verkoop voor 2017 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.
29. Woonborg verkoopt in 2017 circa 3 tot 5 woningen in de gemeente Aa en Hunze. Hier staat in 2017 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.
30. Woonborg zorgt voor goede communicatie over nut en noodzaak van voorgenomen verkoop richting bewoners (en de gemeente).
31. Woonborg heeft geen intentie tot aanvullende verkoop in 2017. Bij nieuwe voornemens tot verkoop informeert zij de gemeente en AH WOON jaarlijks voor 1 mei en neemt zij beide partijen mee in haar afwegingen. Pas na overeenstemming met AH WOON en de gemeente verwerkt zij dit in het bod voor de komende periode.

Prestaties gemeente 2017

32. *Bij gebleken behoefte aan sociale huurwoningen vanuit de gezamenlijke analyses, zoekt de gemeente geschikte nieuwbouwlocaties voor de realisatie van sociale huurwoningen.*

Prestaties AH WOON 2017

33. AH WOON blijft aandringen bij Woonborg op het verkrijgen van inzicht in de wachtlijstproblematiek met betrekking tot de oorzaken en effecten van inschrijf- en zoektijden.
34. AH WOON blijft aansturen op het realiseren van gevarieerd woningaanbod naar woningtype en huurprijs voor diverse doelgroepen.
35. AH WOON stimuleert jongeren zich in te schrijven als woningzoekende.
36. AH WOON zal vanuit haar praktijkervaring individuele casuïstiek ten aanzien van (beperkte) beschikbaarheid van sociale huurwoningen melden bij Woonborg, om met hen te analyseren waar zich knelpunten voordoen. Deze meldingen betreffen partijen bij de monitor van vraag en aanbod.

Doorkijk naar 2018 en verder

37. Partijen monitoren jaarlijks zo vroeg mogelijk in het eerste kwartaal vraag en aanbod over het voorgaande jaar om de druk op de sociale huurwoningvoorraad in bezit van Woonborg in beeld te brengen.
38. Afhankelijk van de gezamenlijke analyses is Woonborg voor 2018 en verder bereid om haar vastgoedstrategie desgewenst te herijken.

39. Afhankelijk van de gezamenlijke analyses is de gemeente voor 2018 en verder bereid om haar woonbeleid desgewenst te herijken.
40. 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, Woonborg is verantwoordelijk voor de vastgoedcomponent.
41. De gemeente faciliteert Woonborg in geval van nieuwbouw en transformatie door tijdig procedures te starten en deze waar mogelijk te versnellen.

3.3 Kwaliteit van de woningvoorraad

Doel: Woonborg biedt haar huurders woningen die veilig zijn, energiezuinig zijn, een gezond binnenklimaat hebben en een functionele gebruikskwaliteit.

Richtingen: Kwaliteit is een breed begrip. Volgens het (geactualiseerde) convenant energiebesparing is de ambitie gemiddeld energielabel B op 31 december 2020 (om te vormen naar Energie-Index/EI 1,25). 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. Blijvend aandacht voor geluidsoverlast in woningen.

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

Prestaties Woonborg 2017

42. *Nieuwbouw van Woonborg wordt zoveel mogelijk gebouwd volgens "Nul op de Meter".*
43. Woonborg verbetert in 2017 4 woningen met label B als uitgangspunt op locatie Zuidlaarderweg in Annen. 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 dalen. Woonborg informeert de gemeente en AH WOON over de keuzes die zij maakt rondom duurzaamheid, inclusief duurzaamheidsinvesteringen. In bijlage I is een overzicht opgenomen van woningverbetering door Woonborg.
44. Een aantal woningen blijven 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 2017 werken partijen voor de prestatieafspraken 2018 uit hoe zij omgaan met deze woningen.
45. *Woonborg plaatst zonnepanelen op 125 woningen in de gemeente Aa en Hunze in 2017. Dit leidt niet tot huurverhoging voor zittende huurders.*
46. Woonborg geeft in 2017 aan hoe zij haar ambitie omvormt naar de nieuwe meeteenheid Energie Index (EI).

Prestaties gemeente 2017

47. 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 2017

48. Binnen AH WOON een Werkgroep Basiskwaliteit oprichten, waarin huurders vanuit hun perspectief onderzoek verrichten naar de vereiste basiskwaliteit per type woning. Zij deelt de resultaten met de gemeente en Woonborg.
49. Mogelijkheden onderzoeken voor het aanstellen van NOM-Energiecoaches voor het begeleiden van huurders bij het bewonen van een NOM-woning.

Doorkijk naar 2018 en verder

50. Woonborg zet naast betaalbaarheid ook verduurzaming voorop. Doel is gemiddeld label B op 31 december 2020 en werken aan de Drentse Energiedeal van alle woningen in 2040 energieneutraal. Dit pakt Woonborg op als hiervoor in de toekomst technieken beschikbaar zijn.
51. *In 2016 had 28% van de huidige woningen een energielabel A of B en 32% een label C, in 2021 geldt voor 52% van de huidige woningen een label A of B en voor 26% een label C.*
52. *In 2018 staan 28 woningen op de planning voor verbetering met label B als uitgangspunt. In 2019 en 2020 staan geen woningen op de planning. In 2021 staan 14 woningen verbetering met label B als uitgangspunt op de planning.*

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, personen die in blijf-van-mijn-lijfhuizen verblijven en vergunninghouders die voor de eerste keer een woning zoeken. Daarnaast geldt als urgentiesituatie: 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 2017

53. De gemeente vraagt Woonborg na eventuele aanpassing van de Huisvestingswet, bij toepassing van de urgentieregeling vergunninghouders te beschouwen als urgente doelgroep.
54. Gemeente en Woonborg dragen bij het huisvesten van vergunninghouders gezamenlijk zorg voor begeleiding en voor communicatie met de buurt, waar nodig in afstemming met Vluchtelingenwerk.

Prestaties Woonborg 2017

55. Woonborg heeft aandacht voor spreiding van bijzondere doelgroepen in een wijk of buurt.
56. Voor woningzoekenden met thuiswonende minderjarige kinderen die dakloos dreigen te worden, hanteert Woonborg onder voorwaarden een urgentieregeling. Zij kunnen doorgaans binnen een half jaar worden gehuisvest.
57. Voor vergunninghouders heeft Woonborg de intentie om naar rato van haar aandeel huurwoningen in de gemeente Aa en Hunze de taakstelling te realiseren. Om dit te bewerkstelligen neemt Woonborg indien nodig richting gemeente het initiatief om in gezamenlijkheid nieuw aanbod voor vergunninghouders te realiseren.
58. 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.

Prestaties gemeente 2017

59. De gemeente stimuleert zo nodig samenwerking tussen corporaties en marktpartijen (vastgoedeigenaren) ten aanzien van al dan niet tijdelijke huisvesting bijzondere doelgroepen.
60. De gemeente is primair verantwoordelijk voor realisatie van de taakstelling en voor begeleiding en integratie van vergunninghouders.
61. *De gemeente onderzoekt de mogelijkheden voor het realiseren van huisvestingsmogelijkheden voor vergunninghouders binnen bestaand leegstaand vastgoed.*
62. De gemeente informeert Woonborg ieder kwartaal over de voortgang van huisvesting van vergunninghouders.

Doorkijk naar 2018 en verder.

63. 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 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 2017

64. In 2017 verkennen de gemeenten Aa en Hunze, Haren, Noordenveld en Tynaarlo gezamenlijk mogelijkheden voor een pilot ten behoeve van een betere doorstroming vanuit en naar zorg-

geschikte woningen (instroom en uitstroom), bijvoorbeeld door inzet van een wooncoach en andere (innovatieve) maatregelen.

65. Om tot een efficiënte inzet van Wmo-middelen te komen, willen partijen aangepaste woningen beschikbaar houden voor de doelgroep. Voor mensen met een indicatie voor een Wmo-woningaanpassing geldt een primaat, wat betekent dat zij eerst zijn aangewezen op een reeds beschikbare aangepaste woning alvorens hun woning aangepast wordt. Partijen spreken af:
 - o de gemeente registreert vanaf 1 januari 2017 grote bouwkundige woningaanpassingen en informeert hierover Woonborg.
 - o Woonborg houdt reeds (Wmo-)aangepaste woningen na vrijkomen voor een nader te bepalen periode beschikbaar voor huishoudens met een indicatie voor Wmo-aanpassingen in combinatie met een verhuisplicht. Ook stelt zij de gemeente op de hoogte van het vrijkomen van dergelijke woningen.
 - o Partijen maken hierover in 2017 nadere procesafspraken.

Prestaties Woonborg 2017

66. Bijdrage leveren 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.
67. *Woonborg levert in 2017 een fysieke bijdrage aan de realisatie van een brede data-analyse van wonen, welzijn en zorg.*
68. Ouderen verleiden om te verhuizen naar een toegankelijke levensloopgeschikte woning.

Prestaties gemeente 2017

69. 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:
 - o zicht creëren op wensen van cliënten en organisaties, en beschikbaar aanbod van organisaties;
 - o zicht creëren op de behoefte vanuit inwoners van de verschillende kernen;
 - o activiteiten van partijen in samenhang en afstemming te plannen en te organiseren.
70. Met inachtneming van de eigen verantwoordelijkheid van inwoners is de gemeente verantwoordelijk voor ondersteuning bij het aanbrenge van Wmo-voorzieningen. Dit betekent onder meer dat kleine woningaanpassingen niet meer worden gefaciliteerd (zoals een verhoogd toilet en beugels, deze voorzieningen zijn nader bepaald in het kader van de Wmo-beleidsregels). Om het proces van aanbrenge van voorzieningen te stroomlijnen onderzoekt de gemeente of het realiseren van Wmo-voorzieningen in de woning voor huurders van Woonborg gedelegeerd kan worden richting Woonborg, volgens een nader te bepalen proces en criteria.

Prestaties AH WOON 2017

71. Belevingen en signalen van huurders worden doorgeleid naar de desbetreffende instantie.
72. Nader onderzoek instellen naar de uitvoering van de Wmo(procedure) per gemeente in relatie tot woningaanpassing en actie waar verbeteringen wenselijk zijn.
73. Bij de gemeente blijven 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.

Doorkijk naar 2018 en verder

74. In het kader van de extramuralisering en de vergrijzing monitoren Woonborg en de gemeente, in samenwerking met zorginstellingen, de ontwikkeling en woonbehoeften van zorgbehoevende ouderen of overige doelgroepen met een zorgbehoefte die door extramuralisering niet meer in een instelling terecht kunnen.

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 zondermeer worden uitgesloten van nieuwbouw, herstructurering of renovatie. Dit vraagt om maatwerk per kern.

Prestaties Woonborg 2017

75. Behoud positie in de kleine kernen, en niet actief terugtrekken.

Prestaties gemeente 2017

76. 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.

Voor overige activiteiten van de gemeente, zie de prestaties onder 'leefbaarheid'.

Prestaties AH WOON 2017

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

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 Woonborg. Overlastsituaties rond sociale huurwoningen van Woonborg in kernen, wijken en buurten worden aangepakt en zoveel mogelijk voorkomen in samenwerking tussen gemeente, Woonborg en maatschappelijke partners.

Gezamenlijke prestaties 2017

78. Gemeente en Woonborg organiseren jaarlijks (voor het eerst in 2017) wijkshouwen waarin zij per wijk of buurt, zo nodig samen met bewoners en organisaties, bezien welke acties ondernomen moeten worden op het gebied van leefbaarheid. AH WOON wordt actief betrokken bij de voorbereidingen van de wijkshouwen.

Prestaties Woonborg 2017

79. Inzet drie medewerkers wijkbeheer, overlast en leefbaarheid die ook in Aa en Hunze acteren.
80. Participeren in netwerk OGGZ en sociale wijkteams, waarbij Woonborg signalerend optreedt vanuit het perspectief 'wonen'.
81. Bemiddelen bij individuele overlastsituaties.
82. Inzet op voorkomen van oplopende huurachterstanden, door snelle incasso en persoonlijke begeleiding bij huurachterstanden. Eventueel worden situaties onder de aandacht gebracht van het sociale wijkteam.
83. Woonborg zet, net als voorgaande jaren, in 2017 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 2017

84. De gemeente draagt zorg voor het goed functioneren van het netwerk OGGZ en de Sociale Wijkteams.

Prestaties AH WOON 2017

85. AH WOON heeft een open en uitnodigende houding voor signalen van huurders rondom allerhande aangelegenheden.
86. Ondersteuning op verzoek van huurders om problemen of signalen onder de aandacht brengen van relevante organisaties.
87. Signalen van huurders oppakken en inbrengen in de relevante overlegsituaties.
88. Het meedenken in het opstarten van een pilot voor ontwikkeling van buurt- of wijkplannen.

Doorkijk naar 2018 en verder.

89. *In het veenkoloniale deel van de gemeente worden de gevolgen van de demografische ontwikkelingen het meest merkbaar. Het gebied maakt deel uit van de anticiperregio Oost Drenthe. Dit vergt een gebiedsgerichte integrale aanpak van krimp en leefbaarheid door alle betrokken partijen, waaronder Woonborg.*
90. Vooral nog gaan partijen uit van het continueren van de leefbaarheidsaanpak.

4 Agenda 2017

Om te komen tot een werkbaar en zich ontwikkelende samenwerking en prestatieafspraken, zijn volgende stappen jaarlijks van meerwaarde:

Eerste kwartaal: evaluatie van de uitvoering in het voorgaande jaar en voorbereiding bod

In het eerste kwartaal van 2017 werken partijen aan een monitor van vraag en aanbod rond beschikbaarheid van sociale huurwoningen. Dit op basis van de wachtlijstenanalyse die Woonborg uitvoert. Het gaat hierbij om het creëren van een gedeeld beeld van de druk op de sociale huurwoningvoorraad en de beschikbaarheid van woningen, dat dient als nulmeting. Zo vroeg mogelijk in het eerste kwartaal van 2018, en volgende jaren, monitoren partijen de ontwikkeling van vraag en aanbod over het voorgaande jaar. Ook evalueren zij de voortgang van de uitvoering van prestatieafspraken naar inhoud en proces. Dit als opmaat naar de nieuwe afspraken. Dit vormt de basis voor de verantwoording door Woonborg in haar volkshuisvestingsverslag, dat uiterlijk 1 mei moet zijn ingediend.

Tot slot benutten we het eerste kwartaal van 2017 om het proces rond de totstandkoming van deze eerste set prestatieafspraken te evalueren.

De voorbereidingen voor het bod starten eveneens in het eerste kwartaal. Onderstaand is dit toegelicht.

Tweede kwartaal: opstellen bod en opstart cyclus prestatieafspraken

Woonborg start vroeg in 2017 met het opstellen van haar begroting voor het volgende jaar. Om te waarborgen dat relevante onderwerpen voor de prestatieafspraken 2018 worden meegenomen in de begroting, werken we in het eerste en tweede kwartaal van 2017 aan het opstellen van een concept-bod. Het concept-bod is uiterlijk in mei gereed en bevat de hoofdlijnen voor de prestatieafspraken 2018. Woonborg neemt AH WOON en de gemeente mee in de afwegingen die zij maakt in haar meerjarenbegroting en in het toelichten van de jaarrekening van het voorgaande jaar. Zij geeft nadere toelichting op de financiële onderbouwing van het concept-bod richting AH WOON en gemeente, met aandacht voor de relatie met de investeringsruimte van de corporatie en voor de gekozen uitgangspunten rond financiële continuïteit. Bovendien geeft Woonborg aan welke prestaties zij van de gemeente en de AH WOON nodig heeft om een effectieve bijdrage te kunnen leveren aan de volkshuisvesting in Aa en Hunze.

Na opstellen van het concept-bod vindt op bestuurlijk niveau afstemming plaats over het definitieve bod van Woonborg. Uiterlijk in juni dient Woonborg het definitieve bod, dat is afgestemd met AH WOON, in bij de gemeente. Zodoende kunnen partijen voor de zomer starten met het maken van prestatieafspraken voor het jaar 2018.

Vanaf juni tot november: werken aan prestatieafspraken

In juni bespreken partijen op bestuurlijk niveau het bod van Woonborg. Na bestuurlijke bespreking wordt het bod vrijgegeven voor het proces om te komen tot prestatieafspraken. Een werkgroep op ambtelijk niveau begeleidt de totstandkoming van de prestatieafspraken.

Aandachtspunt voor 2017 is de afstemming met De Volmacht en Huurdersvereniging De Deelmacht. Partijen willen komen tot gezamenlijke prestatieafspraken. Zij bepalen uiterlijk vóór 1 juli 2017 een gezamenlijke werkwijze. De gemeente nodigt na ontvangst van de biedingen, de corporaties en huurdersorganisaties uit voor het maken van prestatieafspraken (dit in tegenstelling tot de lijn volgens de Woningwet, waarin corporaties uitnodigen). Gemeenten zijn immers in de nieuwe context de gesprekspartner voor alle corporaties en huurdersorganisaties.

15 november: prestatieafspraken

We ronden uiterlijk 15 november de prestatieafspraken voor de komende twee jaar, en met een doorkijk naar vijf jaar, af zodat besluitvorming tijdig voor 15 december plaatsvindt. Woonborg draagt zorg voor het indienen van de prestatieafspraken bij de Autoriteit Woningcorporaties.

Bijlage I – Woningverbetering door Woonborg

Verbetering naar Label B in Aa en Hunze

Locatie	Aantal woningen 2017	Aantal woningen 2018	Aantal woningen 2019 t/m 2021	Investering 2017 t/m 2021
Totaal	4	28	14	€ 1.177.732
Geerakkers 2-24	-	12		
Hofakkers 1-7	-	4		
Middenweg 136-154	-	10		
Zuidlaarderweg 42-48	4	-		
Zuidlaarderweg 96-98	-	2		