



Prestatieafspraken Noordenveld, 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 Noordenveld**, rechtsgeldig vertegenwoordigd door wethouder de heer R.J. Auwema 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 Kaderstelling geactualiseerd woonbeleid, door de gemeenteraad van de gemeente Noordenveld vastgesteld op 20 april 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 Noordenveld: R.J. Auwema
Wethouder Volkshuisvesting

Woonborg: E. Borstlap
Directeur-bestuurder

AH WOON: J. van den Bosch
Voorzitter

1 Inleiding

De gemeente Noordenveld, 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 Woningwet; 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 (Aa en Hunze, Haren 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 Noordenveld-Woonborg-AH WOON. Iedere partij heeft voor zijn deel, een eigen verantwoordelijkheid voor een goed aanbod van sociale huurwoningen in Noordenveld, 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 Noordenveld 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 Noordenveld, Woonborg en AH WOON. Vanaf volgend jaar worden de prestatieafspraken integraal met Actium en Huurdersplatform MEVM opgepakt. Voorgenoemde partijen sluiten hiertoe een raamovereenkomst in het voorjaar van 2017.
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 Noordenveld, 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 niet mag 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 toegestane 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 95% van haar bezit in de gemeente Noordenveld een huurprijs tot de eerste aftoppingsgrens (€ 586,68¹).*
15. *Woonborg verlaagt de huurprijs van de woningen Riemsnijder 7 t/m 23 te Roden tot het sociale segment (tot € 710,68).*

Prestaties gemeente 2017

16. *De gemeente is in afwachting van het hoger beroep van Actium en de uitvoering van de Motie Veldman over het innen van rioolheffing via de gebruiker, in plaats van de eigenaar van de woning (Woonborg). Op basis hiervan bepaalt de gemeente haar standpunt over het innen van rioolheffing. Indien mogelijk neemt zij haar standpunt mee in de raamovereenkomst die in het voorjaar van 2017*

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

wordt gesloten tussen de gemeente, Woonborg, Actium, AH WOON en Huurdersplatform MEVM. 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.

17. De gemeente stelt voor de laagste inkomens (tot 115% bijstandsniveau en beperkt vermogen) een bijdrage beschikbaar vanuit de meedoenregeling die is vastgelegd in de Verordening Maatschappelijk Meedoen.
18. De gemeente maakt inzichtelijk welke gemeentelijke voorzieningen beschikbaar zijn voor huishoudens met een laag inkomen en in welke mate deze al gebruikt worden.
19. Bij nieuwbouwlocaties waar sociale huurwoningen worden gerealiseerd hanteert de gemeente sociale grondprijzen, conform onderstaande tabel. Hieraan verbindt de gemeente de volgende voorwaarde: sociale huurwoningen die op gemeentelijke kavels met sociale grondprijzen gerealiseerd worden, blijven tenminste 25 jaar in exploitatie als sociale huurwoningen. Voor de corporaties levert dit een gemiddeld prijsvoordeel op van € 10.000 tot € 20.000 per kavel.

Huur/Koop	Type	Factor	Grond-prijs/Woning	Toelichting type	Max. kavel-grootte (m ²)	Meerprijs per m ² , boven genoemde kavelgrootte
Sociale huur	Grondgebonden	100%	€ 19.200		180	€ 105,00
Sociale huur	Gestapeld	85%	€ 16.320	Zonder gebouwd parkeren		
Sociale huur	Gestapeld	60%	€ 11.520	Met gebouwd parkeren		

Prestaties AH WOON 2017

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

Doorkijk naar 2018 en verder

24. Woonborg past, onder voorbehoud van de evaluatie, haar streefhuurniveau aan richting 59% wettelijk toegestane maximale huur in 2018.
25. 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

26. 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.
27. 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.
28. Omdat er voor 2017 nu nog geen gedeeld beeld is, is de gemeentelijke woonvisie leidend naar aantallen woningen van Woonborg in de kernvoorraad. In Noordenveld gaat het om circa 2.310 woonegelegenheden van Woonborg.
29. Partijen evalueren in 2017 gezamenlijk het systeem voor woonruimteverdeling en hebben daarbij aandacht voor de mogelijkheden rond doorstroming.
30. *Partijen onderzoeken in 2017 de wenselijkheid om strategische locaties van te verkopen vrijstaande woningen in Peize en Nieuw Roden te behouden. De gemeente neemt in het eerste kwartaal van 2017 het initiatief om met Woonborg en AH WOON deze locaties in beeld te brengen.*

Prestaties Woonborg 2017

31. 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.
32. Woonborg zet verkoop voor 2017 in beperkte mate voort, voor blokken die reeds geknipt zijn en bovendien zijn vrijstaande woningen gelabeld voor verkoop (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. Woonborg verkoopt circa 10 tot 15 woningen per jaar in de gemeente Noordenveld. Hier staat in 2017 nieuwbouw van 10 woningen op locatie Padkamp in Roden tegenover, in 2018 gaat het om nieuwbouw van 47 woningen op locaties Raadhuisstraat, Secretaris Buiteveldlaan en op de begane grond van Vasalis. Deze nieuwbouw is deels ter compensatie van 27 reeds gesloopte woningen in de periode 2010 - 2016.
33. Woonborg zorgt voor goede communicatie over nut en noodzaak van voorgenomen verkoop richting bewoners (en de gemeente).
34. 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

35. De gemeente faciliteert Woonborg in geval van nieuwbouw en transformatie door tijdig procedures te starten en deze waar mogelijk te versnellen.
36. *Mede ter bevordering van de doorstroming stelt de gemeente startersleningen beschikbaar. Dit betreft de startersregeling van SVn. Momenteel zijn circa 25 leningen verstrekt en worden in 2017 nog eens 25 leningen beschikbaar gesteld. De gemeente onderzoekt in 2017 het effect van de starterslening op doorstroming.*
37. *Bij elke uitleglocatie zal de gemeente in het woonprogramma nieuwbouw van sociale huurwoningen faciliteren. De gemeente neemt daartoe vroegtijdig contact op met de corporatiesector. Het toevoegen van sociale huurwoningen op uitleglocaties kan een bijdrage leveren aan uitbreiding van de sociale huurvoorraad en biedt ook de mogelijkheid verouderde voorraad te vervangen.*
38. *De gemeente maakt het aanbod vrije sectorhuurwoningen in de gemeente op adresniveau inzichtelijk en deelt dit met Woonborg en AH WOON.*

Prestaties AH WOON 2017

39. 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.
40. AH WOON blijft aansturen op het realiseren van gevarieerd woningaanbod naar woningtype en huurprijs voor diverse doelgroepen.
41. AH WOON stimuleert jongeren zich in te schrijven als woningzoekende.
42. 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 betrekken partijen bij de monitor van vraag en aanbod.

Doorkijk naar 2018 en verder.

43. 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.
44. Woonborg realiseert ongeveer 45 sociale huurwoningen in de periode 2019 tot en met 2021 in de gemeente Noordenveld..
45. Afhankelijk van de gezamenlijke analyses is Woonborg voor 2018 en verder bereid om haar vastgoedstrategie desgewenst te herijken.
46. Afhankelijk van de gezamenlijke analyses is de gemeente voor 2018 en verder bereid om haar woonbeleid desgewenst te herijken.
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.

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 zorg-behoevenden komen terug bij de afspraken over wonen en zorg.

Prestaties Woonborg 2017

48. Nieuwbouw van Woonborg wordt gebouwd volgens “Nul op de Meter”.
49. Woonborg verbetert in 2017 9 woningen met label B als uitgangspunt op locaties Dreesdestraat en De Haanstraat. 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.
50. 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 prestatie-afspraken 2018 uit hoe zij omgaan met deze woningen.
51. *Woonborg plaatst zonnepanelen op 325 woningen in de gemeente Noordenveld in 2017. Dit leidt niet tot huurverhoging voor zittende huurders.*
52. Woonborg geeft in 2017 aan hoe zij haar ambitie omvormt naar de nieuwe meeteenheid Energie Index (EI).

Prestaties gemeente 2017

53. 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

54. 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.
55. 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.

56. 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.
57. *In 2016 had 41% van de huidige woningen een energielabel A of B en 24% een label C, in 2021 geldt voor 64% van de huidige woningen een label A of B en voor 18% een label C.*
58. *In 2018 staan 13 woningen op de planning voor verbetering met label B als uitgangspunt. In 2019 en 2020 gaat het om respectievelijk 67 en 57 woningen.*

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

59. De gemeente vraagt Woonborg na eventuele aanpassing van de Huisvestingswet, bij toepassing van de urgentieregeling vergunninghouders te beschouwen als urgente doelgroep.
60. 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

61. Woonborg heeft aandacht voor spreiding van bijzondere doelgroepen in een wijk of buurt.
62. 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.
63. Voor vergunninghouders heeft Woonborg de intentie om naar rato van haar aandeel huurwoningen in de gemeente Noordenveld 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.
64. 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

65. De gemeente stimuleert zo nodig samenwerking tussen corporaties en marktpartijen (vastgoedeigenaren) ten aanzien van al dan niet tijdelijke huisvesting bijzondere doelgroepen.
66. De gemeente is primair verantwoordelijk voor realisatie van de taakstelling en voor begeleiding en integratie van vergunninghouders.
67. De gemeente informeert Woonborg ieder kwartaal over de voortgang van huisvesting van vergunninghouders.

Doorkijk naar 2018 en verder.

68. 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

69. 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 zorggeschikte woningen (instroom en uitstroom), bijvoorbeeld door inzet van een wooncoach en andere (innovatieve) maatregelen.
70. Om tot een efficiënte inzet van het 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

71. 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.
72. Ouderen verleiden om te verhuizen naar een toegankelijke levensloopgeschikte woning.
73. *In samenwerking met Zorggroep Drenthe bij Noorderkroon in Roden voortzetten van vormen van wonen met zorg.*
74. *In samenwerking met Interzorg in Peize realiseren van vormen van wonen met zorg.*

Prestaties gemeente 2017

75. 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.
76. *De gemeente faciliteert mantelzorgwonen middels de beleidsregels 'Huisvesting ten behoeve van mantelzorg gemeente Noordenveld', op 15 november 2015 door de gemeenteraad vastgesteld.*

77. *De gemeente continueert de meerkostenregeling om chronisch zieken en gehandicapten met een laag inkomen (tot 120% bijstandsnorm en een gezamenlijk vermogen dat ligt onder de geldende vermogensgrens zoals opgenomen in de Participatiewet) tegemoet te komen in extra kosten die hun ziekte/beperking met zich meebrengt.*
78. 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, deze voorzieningen zijn nader bepaald in het kader van de Wmo-beleidsregels). Om het proces van aanbrengen 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

79. Belevingen en signalen van huurders worden doorgeleid naar de desbetreffende instantie.
80. Nader onderzoek instellen naar de uitvoering van de Wmo(procedure) per gemeente in relatie tot woningaanpassing en actie waar verbeteringen wenselijk zijn.
81. 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

82. 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

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

Prestaties gemeente 2017

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

Prestaties AH WOON 2017

84. 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.

Prestaties Woonborg 2017

85. Inzet drie medewerkers wijkbeheer, overlast en leefbaarheid die ook in Noordenveld acteren.
86. *Participeren in Multi Disciplinair Overleg (MDO) 23+ (voorheen het netwerk OGGZ) en samenwerken met de Noordenveldwerkers, waarbij Woonborg signalerend optreedt vanuit het perspectief 'wonen'.*
87. Bemiddelen bij individuele overlastsituaties.
88. Inzet op voorkomen van oplopende huurachterstanden, door snelle incasso en persoonlijke begeleiding bij huurachterstanden. Bij een huurachterstand van één of twee maanden benadert Woonborg de huurder, in samenwerking met de betreffende medewerker van de gemeente (Noordenveldwerker). Dit om te zorgen dat tijdig interventie gepleegd kan worden en een eventuele ontruimingsprocedure kan worden voorkomen Eventueel worden situaties onder de aandacht gebracht van het sociale wijkteam.
89. Woonborg participeert in het Netwerk Sociaal Wijkbeheer.
90. 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

91. De gemeente voert de regie over het Netwerk Sociaal Wijkbeheer en heeft een coördinerende rol in het betrekken van partijen en overige maatschappelijke partners bij het netwerk.
92. *Vanuit het Netwerk Sociaal Wijkbeheer organiseert de gemeente, in samenwerking met haar partners binnen het netwerk (waaronder AH WOON), jaarlijks 26 dorps- en wijkschouwen met alle belangenverenigingen. De participatie van Woonborg in de schouwen wordt bepaald aan de hand van het woningbezit van Woonborg in de wijk of het dorp dat de schouw betreft.*
93. *De gemeente draagt zorg voor het goed functioneren van MDO 23+ (voorheen het netwerk OGGZ) en het team Noordenveldwerker (het Noordenveldse alternatief voor de sociale wijkteams).*
94. *De gemeente verleent schulddienstverlening binnen de Toegang van de gemeente Noordenveld. Binnen het team Noordenveldwerkers wordt meegedacht met inwoners hoe schuldproblematiek het beste kan worden aangepakt. Dat kan advisering zijn maar ook het regelen van een verwijzing voor een schuldregeling of budgetbeheer.*
95. *De gemeente zet medewerkers (Noordenveldwerkers) in die inwoners kunnen begeleiden bij vragen over welzijn, wonen, financiën, en meer. De Noordenveldwerker kijkt wat de inwoner zelf, eventueel met behulp van zijn netwerk, kan regelen. Indien nodig kan een maatwerkvoorziening worden ingezet of geadviseerd worden wat andere mogelijkheden zijn om tot een geschikte (woon)oplossing te komen.*
96. *Het welzijnswerk in de gemeente is ondergebracht bij de Stichting WiN (Welzijn in Noordenveld). De gemeente subsidieert WiN. WiN werkt, onder andere in samenwerking met de corporaties, aan het*

voorkomen en bestrijden van burenoverlast en aan buurtbemiddeling. De gemeente maakt in 2017 resultaatafspraken met Stichting WiN, waarin ook werkzaamheden die een relatie hebben met het bezit van Woonborg, een plek krijgen.

Prestaties AH WOON 2017

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

Doorkijk naar 2018 en verder.

101. Vooralsnog gaan partijen uit van het continueren van de leefbaarheidsaanpak.

4 Agenda 2017

Om te komen tot een werkbare 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 Noordenveld.

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 Actium en MEVM. 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 de gemeente Noordenveld

Locatie	Aantal woningen 2017	Aantal woningen 2018	Aantal woningen 2019 t/m 2021	Investering 2017 t/m 2021
Totaal	9	13	230	€ 5.198.323
de Vennen 6-21 O+E	-	7		
Dreesdestr. 13-17B en De Haanstr. 14-18A	9	-		
Oosterweg 2-12	-	6		