



Prestatieafspraken Tynaarlo, Richtingen voor de periode 2018 - 2022, Jaarafspraken voor 2018

Status: Definitief

Datum: 28 november 2017



gemeente Tynaarlo



Ondertekening

In dit document leggen we de prestatieafspraken vast tussen:

1. **Gemeente Tynaarlo**, rechtsgeldig vertegenwoordigd door wethouder de heer H. Berends 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. **Stichting Eelder Woningbouw**, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de directeur-bestuurder de heer M. Veenstra, hierna te noemen: **'SEW'**.
4. **Algemene Huurdersvereniging WOON**, rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar voorzitter mevrouw J. van den Bosch, hierna te noemen: **'AH WOON'**.
5. **Huurdersbelangen-vereniging Eelde-Paterswolde**, rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar voorzitter de heer H.B. Hof, hierna te noemen: **'HBV'**.

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

Partijen werken vanuit het gedeelde belang van voldoende betaalbare huurwoningen van goede kwaliteit in een prettige omgeving in de gemeente Tynaarlo.

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 Vries.

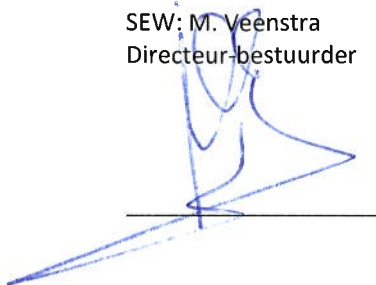
Gemeente Tynaarlo: H. Berends
Wethouder Volkshuisvesting



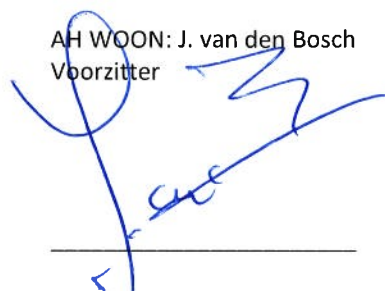
Woonborg: E.A. Borstlap
Directeur-bestuurder



SEW: M. Veenstra
Directeur-bestuurder



AH WOON: J. van den Bosch
Voorzitter



HBV: H.B. Hof
Voorzitter



1 Inleiding

De gemeente Tynaarlo, Woonborg, SEW, AH WOON en HBV sluiten prestatieafspraken. Met de prestatieafspraken willen zij een goede uitvoering geven aan volkshuisvesting in de gemeente. Partijen maken prestatieafspraken op basis van de oplegnotitie sociale volkshuisvesting Tynaarlo van de gemeente Tynaarlo, de biedingen van SEW en 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 sloten in 2016 voor het eerst prestatieafspraken volgens de vereisten van de nieuwe Woningwet; in tripartiete samenwerking. Die prestatieafspraken waren een belangrijke stap in het samenwerkingsproces tussen gemeente, corporaties en huurdersorganisaties, en daarmee ook een moment van leren en kennismaken. Een samenwerkingsrelatie waarop partijen trots zijn en die nu verder vorm krijgt. In 2017 zijn de partijen met elkaar verder aan de slag gegaan om de samenwerking te verdiepen, waarbij ook afstemming is gevonden tussen de beide corporaties in de gemeente Tynaarlo. Daarmee is de totale sociale volkshuisvestingsaanpak in de gemeente in één afsprakenkader samengebracht.

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, SEW, AH WOON en HBV intensiveren hun samenwerking en willen deze positieve ontwikkeling doorzetten. Het gezamenlijk uitwerken van prestatieafspraken is een stap die zij samen zetten, en 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 Tynaarlo-Woonborg-SEW-AH WOON-HBV. Iedere partij heeft voor zijn deel een eigen verantwoordelijkheid voor een goed aanbod van sociale huurwoningen in Tynaarlo, 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 maken op basis van de actuele volkshuisvestingsvisie van de gemeente Tynaarlo prestatieafspraken. Partijen respecteren elkaars rol, verantwoordelijkheid en bijdrage aan het gemeenschappelijke doel.
5. In het vervolg nodigt de gemeente 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 en SEW in de gemeente Tynaarlo, 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 2014 van de Drentse huurdersorganisaties en corporaties, blijkt dat boven een netto-woonquote van 30% het betaalbaarheidsrisico van de huurder groot is. Het vraagt een gezamenlijke inzet het betaalbaarheidsrisico voor huurders 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 prestaties 2018

6. De corporaties en huurdersorganisaties actualiseren in 2018 het woonlastenonderzoek en vertalen de uitkomsten zo nodig door in nader te bepalen acties.
7. Alle partijen wijzen huurders op de mogelijkheden van regelingen zoals huurtoeslag en zorgtoeslagen.

Prestaties SEW en Woonborg 2018

8. SEW voert een terughoudend huurprijsbeleid. Dit betekent dat SEW een gemiddelde jaarlijkse huurprijsverhoging van maximaal inflatie hanteert, waarbij de energieprestatie via de Energie-Index is verdisconteerd in de punten, en daarmee de huurprijs.
9. 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 de Energie-Index is verdisconteerd in de punten, en daarmee de huurprijs.
10. Woonborg evalueert eind 2017/ begin 2018 met AH WOON het geformuleerde beleid ten aanzien van streefhuurniveaus. Zij informeert de gemeente hierover. In de evaluatie is er in het bijzonder aandacht voor: verschillen in prijs-kwaliteitverhouding binnen de bestaande voorraad, betaalbaarheids-effecten, huurprijsopbouw en mensen die "te duur" schiefwonen.
11. Woonborg past indien nodig op basis van de evaluatie haar huurprijsbeleid aan. Zij werkt hierbij samen met AH WOON, en zij informeert de gemeente hierover.

Prestaties gemeente 2018

12. Bij nieuwbouwlocaties waar sociale huurwoningen worden gerealiseerd gaat de gemeente uit van grondprijsberekening op basis van residuele grondwaarde¹.
13. De gemeente zal zich inspannen haar huidige armoedebeleid en kwijtscheldingsbeleid te continueren.

Prestaties AH WOON en HBV 2018

14. AH WOON en de HBV hebben de ambitie om gemeentelijke beleidsontwikkelingen op het terrein van armoede- en minimabeleid, gemeentelijke heffingen en volkshuisvesting indien nodig te beïnvloeden.
15. Aansluitend op de actuele Overeenkomst Huurbeleid met Woonborg, bereidt AH WOON, in samenwerking met Woonborg, een Overeenkomst Huurbeleid ingaande 2019 voor.

Doorkijk naar 2019 en verder

16. Indien wettelijk mogelijk zullen SEW en / of Woonborg inkomensafhankelijke huurverhoging bij huishoudens met een inkomen boven € 40.349 toepassen, mede ter bestrijding van de "goedkope" schiefheid.

3.2 Beschikbaarheid

Doel: Woningzoekenden voor een sociale huurwoning kunnen binnen het werkgebied van SEW of het werkgebied van Woonborg in de gemeente Tynaarlo binnen een redelijke termijn een bij hun

¹ Bij grondprijsberekening op basis van residuele grondwaarde wordt uitgegaan van een waarde die resteert wanneer btw, stichtingskosten en winsten worden afgetrokken van de verkoopwaarde van een vastgoedobject.

gezinssituatie passende woning vinden. SEW gaat er daarbij vanuit dat indien een woningzoekende geen specifieke woonwensen heeft en alleen op zoek is naar een "Passende" woning zij in 95% van de gevallen die voldoen aan de toewijzingscriteria binnen een zoektijd van 6 maanden een woning aangeboden krijgen. De norm voor Woonborg wordt nog nader bepaald op basis van de afronding van het onderzoek naar actieve zoektijden.

Richtingen: Het gaat hierbij om een gedeeld beeld van de druk op de sociale huurvoorraad en de beschikbaarheid van woningen. Voor 2018 behouden van de huidige omvang van de sociale huurwoningvoorraad in de gemeenten. Een nadere uitsplitsing naar woningtype, prijs en (hoofd)kern is nodig om optimaal aan te sluiten bij de vraag.

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

17. De gemeentelijke notitie sociale volkshuisvesting is leidend naar aantallen woningen van SEW en Woonborg in de kernvoorraad in de gemeente. De huidige omvang sociale huurwoningen in de gemeente (circa 2.250 sociale huurwoningen) moet behouden blijven. De voorraad is eind 2017 als volgt opgebouwd:

	Tot	€	€ 414 -	€ 596 -	€ 635 -	Vanaf	€
	414		596	635	710	710	totaal
SEW	Eengezins	1	423	49	103	0	576
	Meergezins zonder lift	72	53	0	0	0	125
	Meergezins met lift	0	154	11	29	21	215
	Grondgebonden senioren	0	46	0	0	0	46
	Totaal	73	676	60	132	21	962
Woonborg*	Eengezins	118	577	15	29	0	739
	Meergezins zonder lift	50	33	0	0	0	83
	Meergezins met lift	0	29	0	0	0	29
	Grondgebonden gelijkvloers	48	192	3	13	0	256
	totaal	216	831	18	42	0	1107
	Aanbod andere verhuurders						PM

* Excl. 22 onzelfstandige eenheden t.b.v. verhuur aan zorginstellingen.

Prestaties Woonborg en SEW 2018

18. Bij nieuwe voornemens tot verkoop informeren de corporaties de gemeente en huurdersorganisaties en nemen zij partijen mee in haar afwegingen.

19. 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.

20. SEW heeft de voorgenomen verkoop drastisch beperkt. SEW verkoopt naar verwachting in 2018 maximaal 2 woningen. Alleen naoorlogse woningen aan de Kooiweg, de Kosterijweg, Hoppenkampsweg en Zevenhuizerweg komen nog in aanmerking voor verkoop. Redenen voor verkoop zijn: behoud van investeringscapaciteit en noodzakelijke extra investeringen als woningen in exploitatie blijven.

21. Woonborg zet verkoop voor 2018 in beperkte mate voort, conform verkooplijst bij het bod. Redenen voor verkoop zijn: behoud van investeringscapaciteit, portefeuilleoptimalisatie, verwachtingen bij bewoners en omwonenden (betrouwbaarheid), en noodzakelijke extra investeringen als woningen in exploitatie blijven.
22. Woonborg compenseert eventuele verkoop door nieuwbouw. Woonborg verkoopt circa 8 tot 10 woningen per jaar in de gemeente Tynaarlo. Hier staat in 2018 nieuwbouw van 30 woningen op de locaties Stationsweg en Noord Es in Zuidlaren tegenover. Deze nieuwbouw is deels ter compensatie van 26 reeds gesloopte woningen in de periode 2010 - 2016.
23. Woonborg hanteert voor als nog minimaal voor 95% van haar bezit in de gemeente Tynaarlo een streefhuurprijs tot de eerste aftoppingsgrens (€ 586,68²). SEW heeft bij 78% van de woningen een streefhuur onder deze grens.
24. Vanwege het ontbreken van concrete nieuwbouwmogelijkheden van sociale huur in Eelde-Paterswolde zoekt SEW wel steeds naar mogelijkheden om elders in de gemeente projecten op te pakken en te ontwikkelen, mits deze verhuurbaar zijn aan de doelgroepen.

Prestaties gemeente 2018

25. De gemeente faciliteert Woonborg en SEW in geval van nieuwbouw en transformatie door tijdig procedures te starten en deze waar mogelijk te versnellen.

Prestaties AH WOON en HBV 2018

26. AH WOON blijft aansturen op het realiseren van gevarieerd woningaanbod naar woningtype en huurprijs voor diverse doelgroepen.
27. AH WOON stimuleert jongeren zich in te schrijven als woningzoekende.
28. AH WOON en HBV zullen vanuit hun 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 2019 en verder

29. 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 SEW en Woonborg in beeld te brengen.
30. Woonborg realiseert ongeveer 80 sociale huurwoningen in de periode 2019 tot en met 2022 in de gemeente Tynaarlo, waarvan 66 woningen sloop en vervangende nieuwbouw betreffen.
31. 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: SEW en Woonborg bieden hun huurders woningen die veilig zijn, energiezuinig zijn, een gezond binnen klimaat hebben en een functionele gebruikskwaliteit.

Richtingen: Volgens het (geactualiseerde) convenant energiebesparing is de ambitie gemiddeld energielabel B op 31 december 2020 (om te vormen naar Energie-Index/EI 1,21 - 1,40). Voorrang wordt gegeven aan woningen met een laag label (EI op het niveau van het vroegere label D of slechter bij SEW

² Alle in dit stuk genoemde bedragen zijn gebaseerd op prijspeil 2017.

en op het niveau van het vroegere label E of slechter bij Woonborg). Nieuwbouw is 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 en SEW 2018

32. Volgens het (geactualiseerde) convenant energiebesparing is de ambitie gemiddeld energielabel B in 2020 (om te vormen naar Energie-Index / EI 1,21 - 1,40). Voor alle woningen die de komende 15 tot 20 jaren in exploitatie blijven geldt minimaal label C (ofwel EI vanaf 1,41 in 2020)
33. De corporaties onderzoeken in 2018 routes om te komen tot een energieneutrale voorraad in 2040, conform de Drentse Energieideal en verbinden hieraan hoe zij dit vertalen naar concrete maatregelen.
34. Nieuwbouw van Woonborg wordt gebouwd volgens "Nul op de Meter", tenzij aantoonbaar niet haalbaar.
35. De corporaties zetten voor de energetische verbetering van hun voorraad in op de volgende verschuiving in 2018:

Energie index	Labels	SEW 1.1.2018	SEW 1.1. 2019	Woonborg 1.1.2018	Woonborg 1.1. 2019
≤0,60	A++	2%	2%	2%	5%
≥0,61 ≤ 0,80	A+	2%	2%	0%	0%
≥0,81 ≤ 1,20	A	11%	11%	7%	7%
≥1,21 ≤ 1,40	B	16%	18%	17%	19%
≥1,41 ≤ 1,80	C	44%	46%	37%	36%
≥1,81 ≤ 2,10	D	9%	9%	24%	20%
≥2,11 ≤ 2,40	E	4%	2%	10%	9%
≥2,41 ≤ 2,70	F	11%	8%	2%	2%
≥2,71	G	3%	2%	2%	2%
Totaal		100%	100%	100%	100%

Prestaties gemeente 2018

36. De gemeente onderzoekt of vormen van de Zonnelening en de Blijverslening ingezet kunnen worden voor huurders van corporaties die wonen in woningen waarin de corporatie op (korte) termijn geen ingrepen heeft gepland. De gemeente deelt de resultaten van het onderzoek met onder andere AH WOON, HBV, SEW en Woonborg.
37. De gemeente houdt relevante (provinciale) subsidieregelingen in de gaten, en zal partners hierover informeren.
38. 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 2018

39. Mogelijkheden onderzoeken voor het aanstellen van NOM-Energiecoaches voor het begeleiden van huurders bij het bewonen van een NOM-woning.

Doorkijk naar 2019 en verder.

Invulling volgt na vaststelling van de routekaart.

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 maximaal 20% van de toewijzingen.

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: alleenstaanden met thuiswonende minderjarige kinderen die dakloos dreigen te worden en vergunninghouders die voor de eerste keer een woning zoeken.. 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.

Gezamenlijke prestaties 2018

40. Partijen beschouwen ook na de gerealiseerde aanpassing van de Huisvestingswet in 2017 vergunninghouders als een urgente doelgroep.

Prestaties Woonborg en SEW 2018

41. Woonborg en SEW hebben aandacht voor spreiding van bijzondere doelgroepen in een wijk of buurt.
42. Voor woningzoekenden met thuiswonende minderjarige kinderen die dakloos dreigen te worden, hanteren de corporaties onder voorwaarden een urgentieregeling. Urgenten kunnen hierdoor doorgaans binnen een half jaar worden gehuisvest.
43. Voor vergunninghouders hebben Woonborg en SEW de intentie om naar rato van haar aandeel huurwoningen in de gemeente Tynaarlo de taakstelling te realiseren. Om dit te bewerkstelligen nemen Woonborg en SEW indien nodig richting gemeente het initiatief om in gezamenlijkheid nieuw aanbod voor vergunninghouders te realiseren.

Prestaties gemeente 2018

44. De gemeente stimuleert samenwerking tussen corporaties en marktpartijen (vastgoedeigenaren) ten aanzien van al dan niet tijdelijke huisvesting bijzondere doelgroepen.
45. De gemeente is primair verantwoordelijk voor begeleiding en integratie van vergunninghouders. Zij draagt bij aan de begeleiding, waar nodig in afstemming met Vluchtelingenwerk. Tevens zal zij indien nodig zorgdragen voor de communicatie met buurten over de huisvesting van vergunninghouders.
46. De gemeente informeert SEW en Woonborg ieder kwartaal over de voortgang van huisvesting van vergunninghouders, ook in relatie tot gezinshereniging.
47. De gemeente heeft in haar begroting voor 2017 een budget van € 250.000 gereserveerd, dat kan worden aangewend om knelpunten op te lossen bij het huisvesten van bijzondere doelgroepen.

Doorkijk naar 2019 en verder

48. 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.

De inspanningsverplichting ligt in toenemende mate bij de inwoners zelf. Dit vergt bewustwording ten aanzien van de eigen verantwoordelijkheid, bijvoorbeeld rond het aanpassen van de woning of het verhuizen naar een geschikte woning. Daarbij kan doorstroming bevorderd worden door passende woningen beschikbaar te krijgen voor zorgdoelgroepen.

Gezamenlijke prestaties 2018

49. 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:
 - De gemeente registreert vanaf 1 januari 2017 grote bouwkundige woningaanpassingen en informeert hierover Woonborg en SEW.
 - Woonborg en SEW houden 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 stellen zij de gemeente op de hoogte van het vrijkomen van dergelijke woningen.
 - De gemeente en corporaties bepalen per mutatie van dergelijke woningen de maximale leegstandsperiode en verdeling van kosten.
50. In voorkomende gevallen zoeken partijen samen naar oplossingen om mantelzorgers zo goed mogelijk te faciliteren.

Prestaties Woonborg en SEW 2018

51. Nieuwbouw is in principe levensloopgeschikt (conform WoonKeur) en rolstoeltoegankelijk.
52. De corporaties nemen deel aan periodiek overleg met het sociale wijkteam voor hun werkgebied, waarbij SEW en Woonborg signalerend optreden vanuit het perspectief 'wonen'.
53. Ouderen verleiden om te verhuizen naar een toegankelijke levensloopgeschikte woning.

Prestaties gemeente 2018

54. De gemeente Tynaarlo verkent alsnog de mogelijkheden voor een pilot ten behoeve van een betere doorstroming vanuit en naar zorg geschikte woningen (instroom en uitstroom).
55. 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 organisaties die zijn betrokken bij de begeleiding van zorgdoelgroepen;
 - activiteiten van partijen in samenhang en afstemming te plannen en te organiseren.
56. De gemeente zet de Blijverslening in mede voor huurders van Woonborg en SEW.

57. De gemeente doet in 2018 onderzoek naar de behoefte voor wonen met zorg en in hoeverre de extramuralisering leidt tot een nieuwe woonvraag binnen de gemeente Tynaarlo.

Prestaties AH WOON en HBV 2018

58. Belevingen en signalen van huurders worden door AH WOON en HBV doorgeleid naar de desbetreffende instantie.
59. Nader onderzoek instellen door AH WOON naar de uitvoering van de Wmo(procedure) per gemeente in relatie tot woningaanpassing en actie waar verbeteringen wenselijk zijn.

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 2018

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

Prestaties gemeente 2018

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

Prestaties AH WOON 2018

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

Gezamenlijke prestaties 2018

62. Gemeente, SEW 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. HBV en AH WOON worden actief betrokken bij de voorbereidingen van de wijkshouwen.

Prestaties Woonborg en SEW 2018

63. Woonborg levert personele inzet op wijkbeheer, leefbaarheid en bestrijden van overlast.
64. Participeren in netwerk OGGZ en de sociale wijkteams, waarbij Woonborg en SEW signalerend optreden vanuit het perspectief 'wonen'.
65. Woonborg en SEW bemiddelen bij individuele overlastsituaties.
66. Woonborg en SEW zetten in op het voorkomen van oplopende huurachterstanden, door snelle incasso en persoonlijke begeleiding bij huurachterstanden. Eventueel worden situaties onder de aandacht gebracht van het sociale wijkteam.
67. 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

68. De gemeente draagt zorg voor het goed functioneren van het netwerk OGGZ en de Sociale Wijkteams.
69. Ter voorkoming van terugval bij schulden en voor het leveren van individueel financieel maatwerk kunnen inwoners terecht bij de Sociale Wijkteams. Daar wordt bekeken welke ondersteuning benodigd is zodat de financiën op orde zijn (en blijven).

Prestaties AH WOON en HBV 2018

70. AH WOON heeft een open en uitnodigende houding voor signalen van huurders rondom allerhande aangelegenheden.
71. AH WOON geeft ondersteuning op verzoek van huurders om problemen of signalen onder de aandacht brengen van relevante organisaties.
72. HBV en AH WOON pakken signalen van huurders op en brengen die in in de relevante overlegsituaties.
73. AH WOON denkt mee in het opstarten van een pilot voor ontwikkeling van buurt- of wijkplannen.

Doorkijk naar 2019 en verder

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

