

Prestatieafspraken Tynaarlo, Richtingen voor de periode 2019 - 2023, Jaarafspraken voor 2019

Status: Definitief

Datum: 10 december 2018



gemeente Tynaarlo

Ondertekening

In dit document leggen we de prestatieafspraken vast tussen:

1. **Gemeente Tynaarlo**, rechtsgeldig vertegenwoordigd door wethouder de heer P. Vemer 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. **Huurdersbelangenvereniging 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 2019 - 2023 zijn geldig vanaf 1 januari 2019 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 10 december 2018 te Vries.

Gemeente Tynaarlo: P. Vemer
Wethouder Volkshuisvesting



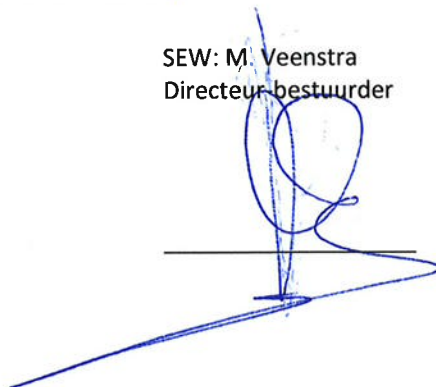
Woonborg: E. Borstlap
Directeur-bestuurder



AH WOON: J. van den Bosch
Voorzitter



SEW: M. Veenstra
Directeur-bestuurder



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 2019 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. Een samenwerkingsrelatie waarop partijen trots zijn en die nu verder vorm krijgt. In 2017 en 2018 zijn de partijen met elkaar verder aan de slag gegaan om de samenwerking te verdiepen, waarbij ook afstemming is gevonden tussen de beide corporaties en huurdersorganisaties in de gemeente Tynaarlo. Daarmee is de totale sociale volkshuisvestingsaanpak in de gemeente in één afsprakenkader samengebracht.

De prestatieafspraken zijn opgebouwd in vier delen, waarvan drie delen een looptijd hebben van vijf jaar (of meer) en één deel jaarlijks wordt geactualiseerd:

- Deel 1: rollen en verantwoordelijkheden van partijen (doorlopend);
- Deel 2: afspraken over samenwerking (perspectief van vijf jaar);
- Deel 3: afspraken over gezamenlijke doelen en richtingen en een doorkijk naar acties vanaf 2019 en verder (perspectief van vijf jaar);
- Deel 4: concrete uitvoeringsafspraken (perspectief 2019) en een doorkijk naar acties vanaf 2020 en verder (perspectief tot en met 2023).

Deel 3 en deel 4 zijn geïntegreerd, zodat samenhang tussen doelen en afspraken inzichtelijk is.

2 Rollen en verantwoordelijkheden

Vanuit hun primaire taken en verantwoordelijkheden doen partijen al veel. Het jaar 2019 is geen nieuw begin, maar een voortzetting van een langdurige constructieve samenwerking. Met deze wetenschap hebben partijen besloten dat het onnodig is activiteiten die redelijkerwijs tot de kerntaken behoren, als aparte prestatieafspraken op te nemen. Dit houdt de jaarafspraken overzichtelijk en concreet. Hetzelfde geldt voor de reeds gemaakte prestatieafspraken uit voorgaande jaren. Uitvoering van deze afspraken wordt gemonitord in structureel en tripartiet overleg. Partijen houden vinger aan de pols en nemen gezamenlijk verantwoordelijkheid.

Rollen en verantwoordelijkheden per partij

Om de kerntaken van partijen nader te duiden, is in dit hoofdstuk een beschrijving opgenomen van de rollen en verantwoordelijkheden. Deze beschrijving is niet uitputtend; partijen doen meer. Wel is het richtinggevend. Dit is waar partijen voor staan.

SEW en Woonborg

De corporaties staan garant voor hun kerntaak, namelijk het bieden van een betaalbaar woningaanbod voor huishoudens met een lager inkomen. Centraal hierbinnen staat de aandacht voor huurders. Via een gematigd huurbeleid houden corporaties de woonlasten betaalbaar. En met een goede en tijdige ondersteuning voorkomen zij dat huurders in de knel raken, ook als het gaat om kwetsbare doelgroepen op de woningmarkt. De corporaties zijn verantwoordelijk voor het bouwen, verhuren en beheren van hun woningbezit. Waarbij zij aandacht hebben voor kwaliteitsverbetering, duurzaamheid en leefbaarheid. Dit alles passend binnen de kaders van de Woningwet.

HBV en AH WOON

De huurdersorganisaties behartigen de belangen van huurders van SEW en Woonborg. Zij zijn het primaire aanspreekpunt voor de huurders en ondersteunen hen bij vragen. Signalen vanuit de achterban pakken de huurdersorganisaties op en leiden zij door naar de betreffende instanties. Vragen en aandachtspunten van huurders brengen zij in binnen relevante overlegsituaties. Ook zijn de huurdersorganisaties de spil tussen de corporaties en de individuele huurders. De huurdersorganisaties maken zich hard voor betaalbaarheid, beschikbaarheid en andere onderwerpen uit deze prestatieafspraken.

Gemeente Tynaarlo

De primaire volkshuisvestelijke taak van de gemeente is het realiseren van een aantrekkelijk woon- en leefklimaat voor haar inwoners, zowel fysiek als sociaal. Via haar sociale voorzieningenstructuur vormt de gemeente het vangnet voor inwoners die het moeilijk hebben. Met haar minimabeleid biedt de gemeente inkomensondersteuning aan huishoudens met de laagste inkomens. Op het fysieke vlak richten de gemeentelijke taken zich vooral op het creëren van een duurzame en kwalitatief hoogwaardige openbare ruimte. In geval van sociale woningbouw door de corporaties, bespoedigt de gemeente de bouw door procedures te starten en te versnellen.

3 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 en 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. Als partijen voorzien dat zij afspraken niet kunnen realiseren, informeren zij de andere partijen hierover tijdig.
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).

4 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.

4.1 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 uit 2014, 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 2019

6. De definitieve uitkomsten van het Drents Woonlastenonderzoek komen eind 2018 beschikbaar (na totstandkoming van deze prestatieafspraken). Partijen spreken af dat zij de uitkomsten van het onderzoek in het eerste kwartaal van 2019 afzetten tegen hun huidige beleid. Op basis hiervan wordt beoordeeld of en hoe de uitkomsten van het woonlastenonderzoek in de komende periode vertaald moeten worden naar concrete acties of maatregelen.

Prestaties SEW en Woonborg 2019

7. SEW voert een terughoudend huurprijsbeleid. Dit betekent dat SEW een gemiddelde jaarlijkse huurprijsverhoging van maximaal inflatie hanteert.
8. SEW hanteert voor 79% van haar bezit in de gemeente Tynaarlo een streefhuurprijs tot de eerste aftoppingsgrens (€ 607)¹.
9. Woonborg voert een terughoudend huurprijsbeleid waarbij voldoende woningen beschikbaar blijven voor de huishoudens met de laagste inkomens. De streefhuurpercentages zijn in het nieuwe Huurbeleid (2018) gedifferentieerd met als doelstelling:
 - 80% van de woningen heeft een streefhuur onder de eerste aftoppingsgrens (€ 607)
 - 10% een streefhuur tussen de eerste en de tweede aftoppingsgrens (€ 607 / € 651)
 - 10% een streefhuur tussen de tweede aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens (€ 651 / € 720)Voor de zittende huurders is het Huurbeleid van toepassing bij de jaarlijkse huurverhoging per 1 juli.

Prestaties gemeente 2019

10. Bij nieuwbouwlocaties waar sociale huurwoningen worden gerealiseerd gaat de gemeente uit van grondprijsberekening op basis van residuele grondwaarde².
11. De gemeente zal zich inspannen haar huidige armoedebeleid en kwijtscheldingsbeleid te continueren.

¹ De huurprijsgrenzen in deze prestatieafspraken zijn gebaseerd op prijspeil 2019, mits anders is vermeld.

² 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.

4.2 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 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.

Richtingen: Het gaat hierbij om een gedeeld beeld van de druk op de sociale huurvoorraad en de beschikbaarheid van woningen. Voor 2019 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. Verbeteren van slaagkansen van woningzoekenden door tijdige inschrijving bij de corporaties te stimuleren.

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

Gezamenlijke prestaties 2019

12. 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 2018 als volgt opgebouwd:

	Huurprijsverdeling 2018*	Tot € 417	€ 417 - 597	€ 597 - 640	€ 640 - 710	Vanaf € 710	Totaal
SEW**	Eengezins	76	352	113	97	1	639
	Meergezins zonder lift	74	53	0	0	0	127
	Meergezins met lift	1	117	35	53	23	229
	Totaal	151	522	148	150	24	995
Woonborg***	Eengezins	118	467	73	49	0	707
	Meergezins zonder lift	29	41	0	0	0	70
	Meergezins met lift	0	58	3	0	0	61
	Grondgebonden gelijkvloers	44	201	20	4	0	269
	Totaal	191	767	96	53	0	1.107

* De huidige huurprijsgrenzen zijn gepresenteerd op prijspeil 2018.

** SEW heeft 34 woningen aangekocht van woningcorporatie Mooiland in 2018.

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

13. Partijen werken jaarlijks in het eerste kwartaal de monitor uit, aansluitend bij de cyclus van het jaarverslag. De monitor gaat in op relevante gegevens rond de thema's uit deze prestatieafspraken. Partijen zijn hierin open en transparant over hun strategie op kernniveau. De resultaten van de monitor worden gebruikt om het beleid van gemeente en corporaties te toetsen aan de marktontwikkelingen en om te bepalen of de sociale volkshuisvesting kwantitatief en kwalitatief voldoende op koers ligt. De uitkomst van de monitor kan aanleiding zijn om het beleid van partijen op onderdelen bij te stellen. In 2019 bezien partijen in hoeverre de opzet van de monitor moet worden aangepast op het nieuwe gezamenlijke woonruimteverdeelsysteem.

14. Gemeente en Woonborg erkennen de benoemde sociale huuropgaven in Vries, uit de notitie van het woningmarktonderzoek dat in 2018 is uitgevoerd door Companen. Woonborg is welwillend om in de komende jaren een aantal (nader te benoemen) sociale huurwoningen op de locatie Vries Zuid te realiseren. Voorwaarde hierbij is dat de corporatie het komende jaar haar investeringsopgave voor het totale werkgebied in kaart brengt, zodat zij op basis daarvan bij de prestatieafspraken van 2020 concreet kan aangeven hoe de bijdrage van Woonborg op de nieuwbouw in Vries Zuid eruit zal zien.

Prestaties Woonborg en SEW 2019

15. Woonborg en SEW starten samen met de andere Drentse corporaties met het nieuwe gezamenlijke woonruimteverdeelsysteem. Naar verwachting treedt het systeem in het vierde kwartaal van 2019 in werking.
16. De overgang naar het nieuwe gezamenlijke woonruimteverdeelsysteem zal Woonborg zo mogelijk benutten om inzicht te krijgen in de groep woningzoekenden die wel staat ingeschreven, maar die niet reageert op vrijkomende woningen. Staat deze groep vooral ingeschreven zonder een verhuisbehoefte te hebben of zijn er andere redenen voor het 'niet-reageren'?
17. Woonborg en SEW zetten de verkoop van woningen in beperkte mate voort, conform de vastgestelde verkooplijst.
18. Bij nieuwe voornemens tot verkoop informeren de corporaties de gemeente en huurdersorganisaties en nemen zij partijen mee in hun afwegingen.
19. Vanwege het ontbreken van concrete nieuwbouwmogelijkheden voor 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. Zij stemt eventuele concrete voornemens af met Woonborg.

Prestaties gemeente 2019

20. De gemeente heeft in haar begroting voor 2019 een budget gereserveerd ten behoeve van een gemeentelijk volkshuisvestingsfonds. Deze gelden kunnen worden aangewend als impuls voor de realisatie van een betere spreiding van de sociale woningbouw in de gemeente Tynaarlo.

Doorkijk naar 2020 en verder

21. Woonborg realiseert ongeveer 80 sociale huurwoningen in de periode 2020 tot en met 2023 in de gemeente Tynaarlo, waarvan een deel sloop en vervangende nieuwbouw betreft.
22. 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.

4.3 Kwaliteit van de woningvoorraad

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

Richtingen: Volgens het (geactualiseerde) convenant energiebesparing is de ambitie gemiddelde Energie-Index tussen 1,21 en 1,40 op 31 december 2020. Voorrang wordt gegeven aan woningen met een laag label (EI op het niveau van 1,81 of slechter bij SEW en op het niveau van 2,11 of slechter bij Woonborg). Nieuwbouw is in principe levensloopgeschikt (conform WoonKeur) en rolstoeltoegankelijk. Blijvend aandacht voor geluidsoverlast in woningen.

Prestaties Woonborg en SEW 2019

23. Volgens het (geactualiseerde) convenant energiebesparing is de ambitie een gemiddelde Energie-index tussen 1,21-1,40 op 31-12-2020. Voor alle woningen die de komende 15 tot 20 jaren in exploitatie blijven geldt minimaal een Energie-Index tussen 1,41-1,6.

24. De corporaties zetten voor de energetische verbetering van hun voorraad in op de volgende verschuiving in 2019:

Energie index	Labels	SEW 1.1.2019	SEW 1.1.2020	Woonborg 1.1.2019*
≤0,60	A++	2%	2%	0%
≥0,61 ≤ 0,80	A+	2%	2%	4%
≥0,81 ≤ 1,20	A	13%	17%	18%
≥1,21 ≤ 1,40	B	17%	14%	20%
≥1,41 ≤ 1,80	C	44%	43%	30%
≥1,81 ≤ 2,10	D	10%	11%	14%
≥2,11 ≤ 2,40	E	3%	3%	9%
≥2,41 ≤ 2,70	F	7%	6%	2%
≥2,71	G	2%	2%	1%
Totaal		100%	100%	100%
Gemiddeld EI		1,66	1,6	1,45

* Het is voor Woonborg niet mogelijk om de energie-indexen in de gemeente Tynaarlo op 1-1-2020 weer te geven. De gemiddelde energie-index voor het gehele werkgebied van Woonborg bedraagt 1,39 op 1-1-2020.

25. Nieuwbouw van de corporaties wordt gebouwd volgens "Nul op de Meter", tenzij aantoonbaar niet haalbaar.

Prestaties gemeente 2019

26. De gemeente stelt de Blijverslening beschikbaar ten behoeve van woningaanpassingen, deze is onder voorwaarden ook beschikbaar voor de huurders van de corporaties.

Prestaties AH WOON 2019

27. AH WOON stelt een energiecoach beschikbaar die huurders van Woonborg kan begeleiden bij woningverduurzaming en terugbrengen van energieverbruik.

Doorkijk naar 2020 en verder.

28. Partijen onderschrijven de doelstelling om te komen tot een energieneutrale voorraad in 2040, conform de Drentse Energieideal. Zij zijn bezig met de vertaling hiervan naar concrete maatregelen.

4.4 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 2019

29. Partijen beschouwen vergunninghouders als een urgente doelgroep.
30. Corporaties en gemeente hebben aandacht voor de spreiding van bijzondere doelgroepen in wijken of buurten.
31. Vanaf eind 2019 wordt vanuit het nieuwe gezamenlijke woonruimteverdeelsysteem een brede urgentieregeling in werking gesteld. Partijen bezien in 2019 wat dit betekent voor het urgentiebeleid van de corporaties. Tot die tijd gaan partijen uit van het continueren van het geldende urgentiebeleid.

Prestaties Woonborg en SEW 2019

32. 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 2019

33. 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.
34. De gemeente informeert corporaties en huurdersorganisaties ieder kwartaal over de voortgang van huisvesting van vergunninghouders, ook in relatie tot gezinshereniging.

4.5 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 2019

35. Om tot een efficiënte inzet van Wmo-middelen te komen, communiceren gemeente en corporaties onderling over het beschikbaar houden van aangepaste woningen voor zorgdoelgroepen. Hierbij gaat het om woningen waar met Wmo-gelden grote bouwkundige aanpassingen zijn verricht. De gemeente en corporaties bepalen op het moment van het beschikbaar komen van een dergelijke woning gezamenlijk de maximale leegstandsperiode en verdeling van kosten.
36. In voorkomende gevallen zoeken partijen samen naar oplossingen om mantelzorgers zo goed mogelijk te faciliteren.
37. Partijen ondersteunen huurders bij het zo lang mogelijk zelfstandig wonen. Zij zetten in op het stimuleren van bewustwording onder oudere huurders over de betekenis van langer zelfstandig wonen. Partijen lichten ouderen voor over de mogelijkheden voor woningaanpassing of de mogelijkheden voor een verhuizing naar een meer passende woning.

Prestaties Woonborg en SEW 2019

38. Nieuwbouw is in principe levensloopgeschikt (conform WoonKeur) en rolstoeltoegankelijk.
39. De corporaties nemen deel aan periodiek overleg met het sociale wijkteam voor hun werkgebied, waarbij SEW en Woonborg signalerend optreden vanuit het perspectief 'wonen'.

Prestaties gemeente 2019

40. 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:
 - a. zicht creëren op wensen van cliënten en organisaties, en beschikbaar aanbod van organisaties;
 - b. zicht creëren op de behoefte vanuit inwoners van de verschillende kernen;
 - c. het vervullen van een coördinerende rol bij de afstemming tussen organisaties die zijn betrokken bij de begeleiding van zorgdoelgroepen;
 - d. activiteiten van partijen in samenhang en afstemming te plannen en te organiseren.

4.6 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 2019 (en verder)

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

4.7 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 2019

42. Gemeente, SEW en Woonborg organiseren periodiek wijkschouwen 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 wijkschouwen. De gemeente neemt het initiatief voor de organisatie. Individuele wijken/kernen komen gemiddeld om de twee jaren aan bod, afhankelijk van de vraagstukken die er spelen.
43. Partijen zetten in op het voorkomen van schuldenproblematiek. Hiertoe starten zij in 2019 met een gezamenlijke Pilot Vroegsignalering. Oplopende huurachterstanden worden voorkomen door snelle incasso en persoonlijke begeleiding door de corporaties. Ter voorkoming van terugval bij schulden en voor het leveren van individueel financieel maatwerk kunnen inwoners terecht bij de Sociale Wijkteams. De huurdersorganisaties geven ondersteuning aan huurders om problemen of signalen onder de aandacht te brengen van relevante organisaties.

Prestaties Woonborg en SEW 2019

44. Corporaties leveren personele inzet op wijkbeheer, leefbaarheid en bestrijden van overlast. Inzet van het leefbaarheidsbudget door corporaties is passend bij de lokale vraagstukken en valt binnen de kaders van de Woningwet. Voor Woonborg is het leefbaarheidsbudget € 395.000 (inclusief personele lasten) voor het gehele werkgebied van Woonborg in 2019.
45. De corporaties participeren in netwerk OGGZ en de sociale wijkteams, waarbij Woonborg en SEW signalerend optreden vanuit het perspectief 'wonen'.