

Meerjarige raamovereenkomst Prestatieafspraken

Midden-Drenthe
2018 - 2021



actium



Maart 2018

Partijen en ondertekening

In dit document leggen we meerjarige prestatieafspraken vast tussen:

1. **Gemeente Midden-Drenthe**, rechtsgeldig vertegenwoordigd door wethouder de heer D. Bouwman. Gemachtigd door de burgemeester, handelend namens het college van burgemeester en wethouders, hierna te noemen: **'de gemeente'**.
2. **Actium**, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de directeur-bestuurder mevrouw E. Dost-Bijl, hierna te noemen: **'Actium'**.
3. **Woonservice**, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de directeur-bestuurder de heer L. Vries, hierna te noemen: **'Woonservice'**.
4. **Huurdersplatform MEVM**, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de voorzitter de heer H. Oostland, hierna te noemen: **'MEVM'**.
5. **Huurdersvereniging Samen Sterk**, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de voorzitter de heer I. van der Sluis, hierna te noemen: **'Samen Sterk'**.

Gemeente, Actium, Woonservice, MEVM en Samen Sterk gezamenlijk ook te noemen: 'partijen' of aangeduid als 'we'.

De afspraken zijn, na ondertekening door alle partijen, geldig tot en met 31 december 2021.

Aldus overeengekomen te Beilen op 2018.

Gemeente Midden-Drenthe

.....
Dhr. D. Bouwman

Actium

.....
Mevr. E. Dost-Bijl

Huurdersplatform MEVM

.....
Dhr. H. Oostland

Woonservice

.....
Dhr. L. Vries (a.i.)

Huurdersvereniging Samen Sterk

.....
Dhr. I. Van der Sluis

1. Inleiding

Woningwet

Op 1 juli 2015 is de Woningwet 2015 in werking getreden. In deze wet is opgenomen dat woningcorporaties naar redelijkheid moeten bijdragen aan de uitvoering van het gemeentelijk volkshuisvestingbeleid indien de gemeente over een vastgestelde woonvisie beschikt. Hierover moeten (meerjarige) prestatieafspraken worden gemaakt tussen de gemeente, de woningcorporaties en de huurdersorganisaties. Dit gebeurt in samenwerking en op basis van gelijkwaardigheid.

Primaire samenwerkingspartners

De gemeente Midden-Drenthe, de corporaties Actium en Woonservice en de huurdersorganisaties MEVM en Samen Sterk zien elkaar als primaire partners als het gaat om er voor te zorgen dat mensen met een laag inkomen goed en betaalbaar kunnen wonen in Midden-Drenthe.

Meerjarige Raamovereenkomst

In deze raamovereenkomst zijn afspraken voor de langere termijn vastgelegd. In deze overeenkomst staat voor de komende vier jaren welke bijdrage de partijen leveren aan de volkshuisvestelijke opgave in de gemeente Midden-Drenthe. Het uitgangspunt voor deze afspraken is het Woonplan Midden-Drenthe 2017-2021.

De afspraken in deze raamovereenkomst sluiten aan bij de door de minister aangegeven prioritaire onderwerpen over de volgende thema's:

1. Beschikbaarheid;
2. Betaalbaarheid;
3. Kwaliteit van de woningvoorraad en duurzaamheid;
4. Leefbaarheid en bijzondere doelgroepen;
5. Wonen, welzijn, zorg.

Leeswijzer

In deze meerjarige raamovereenkomst beschrijven we per thema wat we komende jaren willen bereiken en wat we daarvoor gaan doen.

Met het ondertekenen van deze overeenkomst conformeren partijen zich aan de gemaakte afspraken en het te volgen proces voor de looptijd van het Woonplan, dus tot en met 2021.

De corporaties brengen binnen het kader van deze raamovereenkomst hun jaarlijkse activiteitenoverzicht uit. Ook de gemeente en huurdersorganisaties delen hun jaarlijkse voornemens met de andere partijen. Jaarlijks wordt de raamovereenkomst besproken en indien nodig aangevuld of bijgesteld door partijen. De jaarlijkse prestatieafspraken worden elk jaar als addendum toegevoegd aan dit document.

2. Beschikbaarheid

Context

In Midden-Drenthe staan ongeveer 3.340 sociale huurwoningen. Dit is ongeveer 30% van de totale voorraad in de gemeente. In het woningmarktonderzoek is de verwachte behoefte aan sociale huurwoningen doorgerekend. Er is een bandbreedte bepaald voor de benodigde voorraad corporatiewoningen die er moet zijn in 2025. Deze bedraagt 3.085 woningen bij een licht positief economisch scenario en 3.480 woningen wanneer de economische groei tegenvalt. Bij lichte economische groei, lijkt de huidige omvang van de kernvoorraad dus ruim voldoende. Mocht de economische groei tegenvallen, dan zijn er wel extra sociale huurwoningen nodig. In deze behoefteberekening is nog geen rekening gehouden met de uitstroom uit GGZ-instellingen, de instroom van statushouders, arbeidsmigranten en de discussie over permanente bewoning op recreatieparken. Op dit moment is er (vooral in Beilen) een behoorlijke wachttijd voor een sociale huurwoning.

In Drenthe wordt door alle corporaties samengewerkt aan een gezamenlijk woonruimteverdeelsysteem.

Gezamenlijke doelen

- Woningzoekenden moeten in de gemeente Midden-Drenthe een woning kunnen vinden, passend bij hun huishoudenssituatie. We streven naar een sociale woningvoorraad die op korte én op lange termijn naar omvang en naar samenstelling aansluit bij de vraag in Midden-Drenthe.
- De gemiddelde actieve zoektijd (de tijd gerekend vanaf het eerste moment van reageren tot het moment van toewijzing) van woningzoekenden voor een sociale huurwoning neemt af naar een acceptabel niveau.
- Extra aandacht hebben we voor de vraag van mensen die met spoed een woning nodig hebben.

Afspraken

Ten aanzien van de ontwikkeling van de sociale huurvoorraad spreken de partijen het volgende af:

1. Partijen volgen / monitoren de ontwikkelingen op de sociale huurwoningmarkt (zie ook afspraak 48). Uitgangspunt is dat de totale omvang van de sociale voorraad gemiddeld stabiel blijft. Als er op bepaalde locaties of voor bepaalde doelgroepen vraaguitval of toenemende vraagdruk ontstaat wordt in gezamenlijk overleg besproken welke eventuele maatregelen en oplossingsrichtingen nodig zijn.
2. Partijen bepalen samen wat een acceptabele actieve zoektijd is en voeren in 2018 een nulmeting uit.
3. Partijen willen dat woningzoekenden laagdrempelig en op eenvoudige wijze een woning kunnen vinden in de gemeente Midden-Drenthe en werken samen met andere Drentse corporaties op het gebied van woonruimteverdeling in Drenthe, als vervolg op de website 'Drenthe Huurt'.

4. Partijen zijn onderling transparant over hun strategie op kernniveau.
5. De corporaties informeren de gemeente jaarlijks over de uitgangspunten en afwegingen van het verkoopbeleid voor sociale huurwoningen.
6. Woningen die zijn aangewezen voor verkoop worden te allen tijde op reguliere wijze onderhouden. Deze woningen worden alleen verkocht aan particulieren die er zelf gaan wonen (dus niet aan beleggers).
7. Versnippering van de woningvoorraad wordt zoveel mogelijk voorkomen.
8. Om bij te dragen aan de betaalbaarheid van nieuwbouw, hanteert de gemeente Midden-Drenthe bij nieuwbouw, sociale kavelprijzen. De kavelprijs voor sociale huurwoningen bedraagt € 15.558 (exclusief BTW). Dit is conform de notitie Grondprijzenbeleid (2017). Deze grondprijs wordt alleen met inflatie verhoogd.
9. De gemeente Midden-Drenthe heeft een overeenkomst met het Waarborgfonds Sociale Woningbouw ten behoeve van de door de corporaties op te nemen leningen. Per lening wordt een afzonderlijke achtervangovereenkomst opgesteld.

3. Betaalbaarheid

Context

Iedereen moet in Midden-Drenthe een betaalbare woning kunnen vinden. Ook in de huursector. Het woonlastenonderzoek dat Drentse corporaties in 2014 hebben laten uitvoeren, toont aan dat huishoudens in Midden-Drenthe gemiddeld iets lagere woonlasten, huur- en woonquotes hebben dan het provinciale gemiddelde. Ongeveer 27% van de huishoudens die een corporatiewoning huren in de gemeente Midden-Drenthe heeft een betaalbaarheids-risico. Dit ligt iets lager dan het provinciaal gemiddelde (32%). In 2018 wordt dit onderzoek geactualiseerd.

Gezamenlijke doelen

- We streven naar een woningaanbod in de sociale sector dat naar huurprijsniveau aansluit bij de inkomens van (toekomstige) huurders.
- Ook moeten betaalbaarheidsrisico's tot het minimum beperkt worden.
- Huurders hebben inzicht in de totale woonlasten.

Afspraken

Hieronder spreken de partijen af hoe zij de komende jaren de sociale huurwoningen betaalbaar houden.

Figuur 1. Verdeling naar netto huurprijzen (Stand 31-12-17) en streefhuurprijzen per woningcorporatie.

Opbouw huurwoningvoorraad	Actium				Woonservice				Totaal			
	Netto huur		streefhuur		Netto huur		streefhuur		Netto huur		Streefhuur	
	aantal	%	aantal	%	aantal	%	aantal	%	aantal	%	aantal	%
DAEB												
≤ kwaliteitskortingsgrens	165	16,1	63	6,2	491	23	257	12	656	19,55	320	9,1
≤ 1 ^e aftoppingsgrens	784	76,6	787	76,9	1532	72	1708	80	2316	74,3	2495	78,45
≤ 2 ^e aftoppingsgrens	38	3,7	127	12,4	62	3	109	5	100	3,35	236	8,7
≤ liberalisatiegrens	37	3,6	47	4,6	43	2	52	2	80	2,8	99	3,3
> liberalisatiegrens	0	0	0	0	4	0	1	0	4	0	1	0
Totaal zelfstandige woningen	1024	100	1024	100	2132	100	2127	100	3156	100	3151	100

Huurprijsgrenzen 2017

T/m kwaliteitskortingsgrens	< € 414,02
T/m 1e aftoppingsgrens	€ 414,02 - € 592,55
T/m 2e aftoppingsgrens	€ 592,55 - € 635,05
T/m liberalisatiegrens	€ 635,05 - € 710,68
Boven liberalisatiegrens	> € 710,68

- De corporaties zorgen voor voldoende beschikbare woningen voor de primaire doelgroep en voor voldoende differentiatie van de huurprijzen. Gemeentebreed wordt minimaal 85 % van de huurwoningen onder de eerste aftoppingsgrens aangeboden en minimaal 95% onder de tweede aftoppingsgrens.

11. In principe hebben alle door de corporaties nieuw te bouwen huurwoningen in Midden-Drenthe hebben een huurprijs onder de eerste aftoppingsgrens voor woningen voor huishoudens van 1 en 2 personen en de tweede aftoppingsgrens voor woningen voor huishoudens van 3 of meer personen en zijn daarmee bereikbaar voor de primaire doelgroep.
12. De uitkomst van het woonlastenonderzoek dat de Drentse corporaties en huurdersorganisaties periodiek laten uitvoeren vormt een van de uitgangspunten van het huurprijsbeleid. In het jaarlijkse activiteitenoverzicht ten behoeve van de prestatieafspraken geven de corporaties inzicht in de ontwikkeling van het woningaanbod in verschillende huurprijsklassen.
13. Partijen streven naar het voorkomen van huurachterstanden en huisuitzettingen. Daarvoor spreken partijen het volgende af:
 - Corporaties en de gemeente Midden-Drenthe blijven samenwerken (ook preventief) op het gebied van ondersteuning voor huurders bij financiële problemen. Via de regiegroep Armoedebelief wordt kennis uitgewisseld met andere ketenpartners en zijn er korte lijnen als het gaat om concrete samenwerking rondom huurders. Afspraken met betrekking tot vroegsignalering van betalingsachterstanden van de huur, zijn vastgelegd in een convenant met de gemeente.
 - Corporaties komen zo vroeg mogelijk in actie bij dreigende betalingsachterstanden om huurachterstanden en huisuitzettingen te voorkomen. Zij voeren een actief en persoonlijk incassobeleid om huurachterstanden zo snel mogelijk op te lossen of niet te hoog op te laten lopen. Dit kan bijvoorbeeld door het afsluiten van een betalingsregeling.
14. Woonlasten bestaan niet alleen uit de huurlasten, maar ook uit gemeentelijke heffingen. Gemeente Midden-Drenthe spant zich in om de gemeentelijke lasten voor haar inwoners zo laag mogelijk te houden, zodat de totale woonlasten betaalbaar blijven.
15. Corporaties hanteren een huurbeleid binnen de kaders van de wettelijk vastgestelde huursombenadering.
16. Corporaties bieden woningzoekenden inzicht in de geschatte totale woonlasten van beschikbare woningen gecombineerd met een betaalbaarheidsadvies, door middel van een woonlastencalculator op hun website. Deze calculator geeft de woningzoekende een persoonlijk advies ten aanzien van de te verwachten kosten, afgestemd op de eigen huishoudenssituatie, waardoor deze een bewuste keuze kan maken.
17. Midden-Drenthe zet actief in op armoedebestrijding en het creëren van een goed sociaal vangnet voor minima. De gemeente stimuleert 'het gebruik van regelingen' door actief voor te lichten over minimaregelingen, kwijtschelding en bijzondere bijstand. Alle inwoners met financiële problematiek of vragen op het gebied van schulden, kunnen terecht bij de budgetconsulent van de gemeente. Zo nodig kan schuldhulp worden ingezet of worden verwezen naar instanties als AMW en verslavingszorg.

Alle inwoners kunnen voor een (gratis) inkomenscheck terecht bij de sociaal raadvrouw/-man. Zonodig ontvangt men hulp bij het repareren van het inkomen als men nog geen gebruik maakt van een of meer regelingen.

18. Corporaties en huurdersorganisaties stimuleren 'het gebruik van regelingen' door haar huurders periodiek te informeren over huurtoeslag en andere regelingen die voor huurders van toepassing zijn.
19. De huurdersorganisaties zetten zich in om huurders voor te lichten over bespaarmogelijkheden in de vorm van bijeenkomsten, nieuwsberichten, de inzet van energiecoaches en dergelijke.

4. Kwaliteit woningvoorraad en duurzaamheid

Context

Energiebesparing en duurzaamheid dragen bij aan een beter milieu, een gezond klimaat, comfort en lagere woonlasten. De uitdaging is om in deze tijd slimme en betaalbare concepten te ontwikkelen om duurzaamheid en energiebesparing te realiseren.

In de woningmarktanalyse is de energiezuinigheid van de totale woningvoorraad in Midden-Drenthe onderzocht. Daaruit blijkt dat energielabel C in Midden-Drenthe het meeste voorkomt. Ongeveer 30% van de voorraad heeft dit label. Ongeveer een kwart van de voorraad heeft een hoger label (B of A), en dan komt met name B vaak voor. Ongeveer 45% van de voorraad heeft een energielabel lager dan C, en 30% heeft label F of G.

Midden-Drenthe wil in 2040 energieneutraal zijn. De grootste uitdaging ligt bij het verduurzamen van de particuliere woningvoorraad, maar ook de woningcorporaties hebben een belangrijke taak bij de transformatie van de woningvoorraad en energietransitie.

Gezamenlijke doelen

- We streven naar een kwalitatief goede sociale woningvoorraad waarin woonlasten niet onnodig hoog zijn en waarin het wooncomfort goed is.
- In 2020 hebben de corporatiewoningen gemiddeld label B (Energie-index 1,2 - 1,4).
- We zijn milieubewust en toekomstgericht en willen Energieneutraal wonen in 2040. Partijen hebben de Drentse Energiedeal ondertekend en zetten zich in voor een energieneutrale woningvoorraad in 2040.

Figuur 2. Verdeling sociale huurwoningvoorraad naar energieprestaties

Energie-index	Energie-label	Woonservice		Actium	
		aantal	%	aantal	%
< 1,20	A	342	16%	327	32%
1,21 – 1,40	B	389	19%	317	31%
1,41 – 1,80	C	970	46%	286	28%
1,81 – 2,10	D	295	14%	82	8%
2,11 – 2,40	E	54	3%	12	1%
2,41 – 2,70	F	12	1%	0	0%
> 2,70	G	16	1%	0	0%
Onbekend	onbekend	22	1%	0	0%
Energie-index gemiddeld			1,52		1.37
Totaal		2100	100%	1024	100%

Afspraken

In relatie tot kwaliteit en duurzaamheid spreken partijen het volgende af:

20. Vanuit de gemeentelijke duurzaamheidsambitie stelt de gemeente een energievisie op. In deze visie geeft zij aan op welke manier zij er, samen met partijen en inwoners, voor wil zorgen dat Midden-Drenthe energieneutraal wordt en iedereen energieneutraal kan wonen. In de visie gaat de gemeente ook in op de vraag op welke manier de gemeente hierin een voorbeeldfunctie kan vervullen.

21. Corporaties maken in 2018 een routekaart 'naar een CO2-neutrale voorraad in 2050' (conform de Aedes Woonagenda). Met deze kaart verkennen we de effecten van de Drentse Energiedeal, die als doelstelling heeft dat alle woningen in 2040 energieneutraal zijn.
22. De corporaties verkopen in principe alleen woningen met minimaal een energielabel C. Alleen in uitzonderingsgevallen kan hier van worden afgeweken (o.a. kluswoningen).
23. Partijen werken gezamenlijk aan de verduurzaming en kwaliteitsverbetering van woningen en woonomgeving in wijken en dorpen door hun plannen en investeringen vroegtijdig op elkaar af te stemmen en werkzaamheden zoveel mogelijk gelijktijdig te doen plaatsvinden. Corporaties en gemeenten maken jaarlijks voor 1 juli hun plannen voor kwaliteitsverbetering van woningen en verbetering openbaar groen en grijs (in het bijzonder parkeervoorzieningen, grondwaterstanden), riolering en duurzaamheid aan elkaar kenbaar.
24. In 2020 heeft de sociale huurvoorraad gemiddeld label B. Actium realiseert een gemiddelde Energie-index van minimaal 1,19 (label A) in 2022. Actium streeft op bedrijfsniveau naar een woningvoorraad met een gemiddelde Energieindex van 1,25 (energielabel B). Op dit moment heeft de woningvoorraad van Actium in de gemeente een gemiddelde Energie-Index van 1,37. Dit staat reeds gelijk aan gemiddeld energielabel B. De komende jaren staan er geen grootschalige energetische maatregelen meer gepland.
Woonservice realiseert een gemiddeld energielabel label B in 2020.
25. Partijen onderzoeken gezamenlijk hoe een stap extra gezet kan worden richting een energieneutrale voorraad in 2040 en hoe woningcorporaties en huurdersorganisaties hierin een voorbeeldfunctie kunnen vervullen richting de particuliere sector. Bijvoorbeeld door de inzet van energiecoaches, kennisoverdracht via energiepioniers of andere pilots. Ook onderzoeken partijen of het mogelijk is dat particulieren kunnen meeliften wanneer corporaties aan de slag gaan met grootschalige verduurzaming van de sociale huurwoningen.
26. Om het effect van de energetische maatregelen te optimaliseren, zetten de partijen in op bewustwording en gedragsverandering bij bewoners. Door inzet van:
 - a) De huurderorganisaties en corporaties zetten zich hiervoor in door het inzetten van energiecoaches.
 - b) De gemeente doet dit, onder de noemer van het project WoonBewust, op verschillende manieren, zoals:
 - Woningeigenaren ondersteunen bij het nemen van energiebesparende maatregelen door het beschikbaar stellen van (gratis) energieadviezen.
 - Bewustwording via bijeenkomsten over energiebesparing (in samenwerking met het Drents Energieloket).
 - Voorlichten van woningeigenaren over de bestaande subsidieregelingen en leningen voor woningverbetering. Dit doen we door informatiespecials over energie te plaatsen in de Krant van Midden-Drenthe en op de gemeentelijke website.

27. De gemeente wil duurzaam bouwen onder particuliere woningeigenaren stimuleren door inzet van de 'stimuleringsregeling bouwen (bijna) energieneutrale woningen'. Via deze regeling is voor de bouw van een energiezuinige woning op gemeentelijke en particuliere woningbouwkavels een bijdrage beschikbaar is van € 5.000,00. De regeling loopt tot 1 januari 2020. Dit is het moment dat de landelijke regeling Bijna Energieneutraal Gebouw (BENG) in gaat. Partijen onderzoeken of het mogelijk is om nieuwbouw van sociale huurwoningen gasloos te maken met subsidie.
28. MEVM is initiatiefnemer van een pilot in 2018 waarbij huurders de beschikking kunnen krijgen over een energiemonitor. Gebruik van een dergelijke monitor geeft de gebruiker een actueel inzicht in het gebruik en kan bijdragen aan een vermindering van het energieverbruik.

5. Leefbaarheid en huisvesting bijzondere doelgroepen

Context

Midden-Drenthe is een echte woongemeente. Ook in de toekomst willen we aantrekkelijk blijven als woongemeente: voor de huidige bewoners, maar ook voor mensen die nieuw in de gemeente komen wonen. Aantrekkelijkheid gaat over de kwaliteit van de woonomgeving, woningen, voorzieningen en de vitaliteit van de kernen en buurten.

We willen dat onze dorpen, buurten en wijken ook in de toekomst vitaal en leefbaar blijven. Daarbij willen we zoveel mogelijk aansluiten bij initiatieven van bewoners zelf.

Als gevolg van het Rijksbeleid en extramuralisering van de zorg komen steeds meer kwetsbare personen zelfstandig in de wijk wonen. Met name waar sprake is van psychiatrische en/of verslavingsproblematiek brengt dit risico's met zich mee voor de leefbaarheid. Dit vraagt aandacht de komende jaren. Om het woongenot van de buurt te beschermen worden passende maatregelen getroffen wanneer huurders (ernstige) overlast veroorzaken. Daarnaast vinden partijen het belangrijk dat statushouders zich welkom voelen in de gemeente en goed integreren. Partijen kiezen met inwoners voor een integrale aanpak om de leefbaarheid in wijken en buurten te verbeteren.

Gezamenlijke doelen

- We streven naar prettige en leefbare wijken en kernen in Midden-Drenthe. Leefbaarheid heeft betrekking op de mate waarin de leefomgeving aansluit bij de eisen en wensen die er door de bewoners aan wordt gesteld.
- Voor huurders die wegens fysieke of psychische beperkingen behoefte hebben aan specifiek geschikte woningen, willen we voldoende aanbod beschikbaar hebben en een adequaat zorg- en begeleidingsaanbod.
- We realiseren de gemeentelijke taakstelling huisvesting van vergunninghouders. Eventuele verdringing van regulier woningzoekenden moet daarbij tot een minimum beperkt worden.
- Bij de huisvesting van bijzondere doelgroepen houden we rekening met de draagkracht en de draaglast van de wijken en wooncomplexen.

Afspraken

29. De gemeente en corporaties werken samen aan de verbetering van de leefbaarheid in buurten en wijken. Dit gebeurt vanuit een gezamenlijke visie via 'kernteams leefbaarheid'. Bij projecten wordt in samenwerking met bewoners ingezet op de combinatie van fysiek en sociaal. Naast de gemeente en corporaties maken ook Welzijnswerk Midden-Drenthe en de politie deel uit van het kernteam. Prioritaire gebieden worden per team aangewezen.
30. Partijen wijzen zo nodig jaarlijks wijken en buurten aan als aandachtsgebieden leefbaarheid. Voor deze gebieden stellen partijen vanuit de kernteams leefbaarheid een gezamenlijke wijk/buurtvisie en integrale aanpak op om de leefbaarheid te waarborgen.
31. Om de leefbaarheid in de dorpen goed te kunnen monitoren, gaat de gemeente de komende periode samen met de dorpen de mogelijkheid tot de inzet van een instrument

hiervoor onderzoeken. Ook de bruikbaarheid van de landelijke leefbaarometer wordt hierbij betrokken.

32. Partijen stimuleren actief leefbaarheidsinitiatieven en zoeken hierin samenhang. De gemeente doet dit via de regeling Mooi op eigen kracht (MOEK) Deze regeling is bedoeld voor de ontwikkeling en uitvoering van maatschappelijke initiatieven. Doel is om meer ruimte te bieden aan initiatieven van inwoners en daarmee de leefbaarheid en/of sociale vitaliteit en/of de sociale infrastructuur van een dorp of de gemeente te vergroten. Woonservice kent haar leefbaarheidsfonds en Actium ondersteunt leefbaarheidsinitiatieven, zoals het bewonersinfocentrum in Bovensmilde en woonomgevingsverbeteringsprojecten.
33. Gemeente en corporaties werken samen als het gaat om verbetering van de kwaliteit van de woonomgeving. Om ieders investeringen te versterken, stemmen woningcorporaties en gemeente werkzaamheden en initiatieven rond woningbouw (incl. herstructurering en renovatie) en openbare ruimte tijdig af.
34. De woningcorporaties stellen jaarlijks een toereikend aantal woningen beschikbaar voor de realisatie van de gemeentelijke taakstelling huisvesting statushouders. Voor de verdeling van de taakstelling wordt een verdeelsleutel gehanteerd op basis van het aandeel in de gezamenlijke voorraad sociale huurwoningen in de gemeente Midden-Drenthe (Actium 1/3, Woonservice 2/3).
35. Bij een toenemende taakstelling gaan partijen tijdig in gesprek en zoeken naar oplossingen (bijvoorbeeld met marktpartijen creëren van alternatieve woonruimte), zodat de beschikbaarheid voor regulier woningzoekenden gelijk blijft.
36. De gemeente heeft, in samenwerking met Vluchtelingenwerk, een inspanningsverplichting in de nazorg bij de huisvesting van statushouders.

Context

Midden-Drenthe vergrijst. Net als de rest van Nederland zal onze gemeente hier de komende periode ook sterk mee te maken krijgen. Deze veranderende samenstelling van de bevolking heeft invloed op de toekomstige woningvraag.

Ouderen en mensen met een beperking wonen zo lang mogelijk zelfstandig in hun eigen vertrouwde omgeving. De meeste ouderen willen ook niet verhuizen. Zij zijn vaak gehecht aan hun eigen woning en hun sociale netwerk in de omgeving. Hierdoor wordt het steeds belangrijker dat de woning waarin men woont ook daadwerkelijk geschikt is voor mensen met een fysieke beperking.

Gezamenlijk doel

Iedereen moet goed kunnen wonen in Midden-Drenthe, ook wanneer er zorg of begeleiding nodig is. Mensen met een zorgvraag, jong of oud, wonen steeds vaker zelfstandig. Met passend woningaanbod, inzet op bewustwording en goede samenwerkingsafspraken (bijvoorbeeld via het Welwozo-samenwerkingsverband) spelen we hier op in. Bij de huisvesting van mensen met een zorgvraag zorgen we voor een 'zachte landing'.

Afspraken

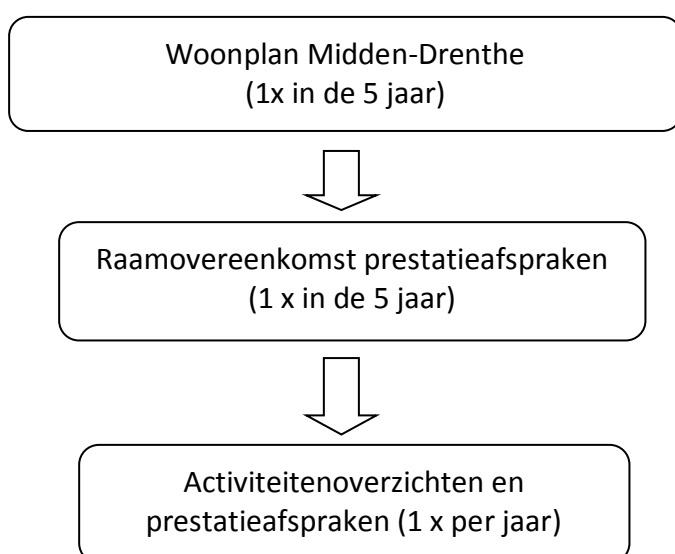
37. Corporaties en gemeente werken samen met alle relevante partijen in het Welwozo-samenwerkingsverband om vraagstukken op het snijvlak van wonen, zorg en welzijn integraal op te pakken, opgaven in beeld te krijgen en de realisatie daarvan af te stemmen.
38. Partijen brengen (samen met de partners in het Welwozo-samenwerkingsverband) in beeld wat de veranderingen in wet- en regelgeving betekenen voor de toekomstige behoefte aan wonen en zorg. We onderzoeken hoe deze behoefte zich verhoudt tot het huidige aanbod en waar nog witte vlekken zijn (opgaven)?
39. De gemeente en corporaties spannen zich in voor een passend en gevarieerd woonaanbod voor senioren en andere zorgbehoevenden in de gemeente Midden – Drenthe. Hierover worden nadere afspraken gemaakt op basis van de in beeld gebrachte opgave.
40. Corporaties bouwen nieuwbouwwoningen zoveel mogelijk op basis van de toekomstige marktvraag; en zoveel mogelijk levensloopbestendig,
41. Partijen onderzoeken een aanpak om senioren, die behoefte hebben om passend te wonen, daarbij te helpen. Ook willen we ouderen die een verhuistap overwegen, graag faciliteren. Partijen zetten daarom in op het creëren van een aantrekkelijk aanbod aan seniorenwoningen, bespreken de mogelijkheden voor een huurgewenningsbijdrage en overwegen de inzet van een verhuiscoach / seniorenconsulent die ouderen met een verhuishens kan begeleiden naar een andere, geschikte woning.

42. Partijen zetten de komende jaren in op bewustwording bij inwoners (zowel huurders als particuliere eigenaren) dat zij zelf een verantwoordelijkheid hebben om tijdig te anticiperen op problemen die gepaard kunnen gaan met het langer zelfstandig wonen bij het ouder worden.
43. Gemeente en corporaties stemmen hun beleid op elkaar af en maken inzichtelijk welke (woning)aanpassingen in het kader van langer zelfstandig thuis wonen de komende jaren onder de Wmo vallen of per corporatie aangeboden worden. Partijen maken tevens afspraken over het registreren en beschikbaar houden van woningen die met Wmo-middelen zijn aangepast.
44. De gemeente Midden-Drenthe werkt met 'wijkteams' (sociale teams) waarin aandacht is voor individuele zorgvragen van inwoners. Partijen onderzoeken of de corporaties deel kunnen gaan uitmaken van deze teams.
45. De gemeente stimuleert de realisatie van woonservicezones in grote kernen. Een woonservicegebied wordt gekenmerkt door een zodanige combinatie van voorzieningen dat er een prettig leefgebied ontstaat voor mensen met een beperking, ook voor die groepen die nu nog deels intramuraal wonen. De aanwezige woon, zorg en welzijnsstructuur bedienen niet alleen de mensen met een zorgvraag, maar maken het gebied ook aantrekkelijk voor mensen die (nog) geen zorgvraag hebben.
46. Partijen brengen de opgave Beschermd Wonen in beeld; de uitstroom van intramuraal wonen naar wonen in de wijk, ingegeven vanuit het scheiden van wonen en zorg. Partijen ontwikkelen een aanpak hoe om te gaan met de huisvesting van deze doelgroep en onderzoeken daarbij ook de mogelijkheden voor geclusterde woonvormen, als 'tussenstap' naar het zelfstandig wonen. Leefbaarheid en draagvlak in de wijk is hierbij een belangrijk aandachtspunt.
47. Als deelnemers aan het OGGz-netwerk vervullen corporaties en gemeente een actieve rol en zijn mede verantwoordelijk voor het oplossen van woonoverlast en OGGz-problematiek.

7. Procesafspraken en monitoring

Naast inhoudelijke afspraken voor de komende periode, maken partijen afspraken over het proces en de monitoring van de afspraken.

De corporaties brengen jaarlijks voor 1 juli haar activiteitenoverzicht uit aan de gemeente Midden-Drenthe, waarin zij haar voorgenomen activiteiten in de gemeente Midden-Drenthe voor het komende jaar inzichtelijk maken en een doorkijk geven naar de daarop volgende jaren. In het activiteitenoverzicht wordt duidelijk wat de volkshuisvestelijke bijdrage van de corporaties is aan de doelstellingen uit het Woonplan. Hieronder is de samenhang tussen de raamovereenkomst en de jaarlijkse cyclus van het activiteitenoverzichten en prestatieafspraken verduidelijkt:



Afspraken

48. Partijen monitoren jaarlijks gezamenlijk op gemeenteniveau:

- het aantal sociale huurwoningen en de voorraadontwikkeling per dorp;
- de realisatie van de taakstelling statushouders;
- het aantal statushouders dat zich vestigt in en vertrekt uit de gemeente en de migratiestromen;
- de marktdruk binnen de sociale huur aan de hand van de 'wachttijd/zoektijd/slaagkans per doelgroep', 'populariteit' en 'leegstand' op het niveau zoals aangegeven onder a. Hierbij wordt gekeken hoe de wachttijd in Midden-Drenthe zich verhoudt tot die van andere gemeenten uit de regio;
- het aandeel goedkope en betaalbare (tot 1e en 2e aftoppingsgrens) sociale huurwoningen;
- aantal aanzeggingen en huisuitzettingen (evt. percentage huurachterstanden).

49. Jaarlijks vindt er minimaal twee keer een tripartiet bestuurlijk overleg (BO) plaats tussen de portefeuillehouder volkshuisvesting, de corporaties en de huurdersorganisaties. De gemeente verzorgt de agenda en de verslaglegging.

50. Jaarlijks vindt er minimaal twee keer een bestuurlijk overleg plaats tussen de portefeuillehouder volkshuisvesting en de afzonderlijke woningcorporaties. De gemeente verzorgt de agenda en de verslaglegging.
51. Jaarlijks vindt er minimaal één keer een bestuurlijk overleg plaats tussen de portefeuillehouder volkshuisvesting en de afzonderlijke huurdersorganisaties. De gemeente verzorgt de agenda en de verslaglegging.
52. Jaarlijks vindt er regelmatig een overleg op ambtelijk niveau (AO) plaats tussen de gemeente, corporaties en huurdersorganisaties. Dit overleg is bedoeld om de prestatieafspraken en de woningmarkt te monitoren, nieuwe ontwikkelingen te delen, acties voortvloeiende uit de prestatieafspraken voor te bereiden en uit te voeren en het bestuurlijk overleg voor te bereiden. De gemeente verzorgt de agenda. Afwisselend vindt de verslaglegging plaats.
53. De gemeente actualiseert eens in de 4 à 5 jaar haar Woonplan. Ten behoeve van de actualisatie van het Woonplan voeren partijen gezamenlijk een woningmarktonderzoek uit. Het Woonplan komt tot stand via een interactief proces waarbij woningcorporaties en huurdersorganisaties partijen nauw betrokken zijn. Daarmee wordt ook de basis gelegd voor de samenwerking tussen partijen bij de uitvoering. Het Woonplan en woningmarktonderzoek vormen de basis voor meerjarige prestatieafspraken.
54. Partijen betrekken elkaar bij de processen van periodieke herijking en actualisatie van hun visie en strategische koers.
55. Partijen hanteren onderstaande jaarcyclus als uitgangspunt/richtlijn voor de uitvoering, evaluatie en voorbereiding van de prestatieafspraken. Aan het begin van elk jaar wordt deze agenda omgezet in een jaarplanning met concrete data. Uiteraard zijn partijen vrij om indien noodzakelijk of gewenst een extra overleg te initiëren of een overleg te laten vervallen. Hiertoe treden de partijen in overleg.

Jaarcyclus	Bestuurlijk overleg (BO)	Ambtelijk overleg (AO)
Januari		- Vaststellen jaarplanning ambtelijke en bestuurlijke overleggen - Proces prestatieafspraken voorgaande jaar evalueren - Monitor voortgang en proces afspraken
Februari		- Monitor voortgang en proces afspraken - Voorbereiden bestuurlijke terugkoppeling
Maart	- Evaluatie voortgang prestatieafspraken	
Juni		- Voortgang en proces activiteitenoverzichten

	- Voorbereiden bestuurlijk overleg
Juli	- Bespreken activiteitenoverzichten
Aug- okt	- Bespreken activiteitenoverzichten en inhoud van prestatieafspraken volgende jaarschijf. - Voorbereiden bestuurlijk overleg
November	- Bestuurlijke besluitvorming prestatieafspraken
December	- Ondertekening prestatieafspraken

Begrippenlijst

Activiteitenoverzicht

De bijdrage aan de volkshuisvestelijke opgave zoals omschreven is in de Woningwet.

Aftoppingsgrens

Maximale huurprijs waarvoor huurtoeslag verkregen kan worden, gebaseerd op leeftijd en huishoudensgrootte. Er wordt onderscheid gemaakt tussen twee aftoppingsgrenzen:

- 1^e aftoppingsgrens: geldend voor een- en tweepersoonshuishoudens;
- 2e aftoppingsgrens: geldend voor drie- of meerpersoonshuishoudens.

Diensten van Algemeen Economisch Belang (DAEB)

Het gaat hier om de kernvoorraad (sociale huurwoningen) van de woningcorporaties.

Extramuralisering

Het streven om buiten de muren van een intramurale instelling (waar iemand opgenomen wordt) gelijkwaardige zorg te bieden, bijvoorbeeld in de eigen woning (thuiszorg). Steeds vaker willen ouderen, die behoefte hebben aan (intensieve) verzorging of verpleging zelfstandig blijven wonen.

Kwaliteitskortingsgrens

Ieder huishouden met recht op huurtoeslag betaalt een deel van de huurprijs zelf. Het (inkomensafhankelijke) bedrag dat ieder huishouden met toeslag zelf moet betalen heet 'basishuur'. Het bedrag tussen de basishuur en de kwaliteitskortingsgrens wordt 100% vergoed door huurtoeslag. Daarboven is dat niet meer het geval.

Leefbaarheid

De subjectieve waardering van de aantrekkelijkheid en/of geschiktheid van een gebied of gemeenschap om er te wonen, of te werken.

Liberalisatiegrens

Grens (huurprijs € 710,68 per maand, prijspeil 2018) die aangeeft of een woning behoort tot de sociale huursector of vrije huursector.

Huurtoeslag

Een tegemoetkoming in de huurkosten van de Nederlandse overheid voor huurders die in verhouding tot hun inkomen veel huur betalen.

Primaire doelgroep

De groep huurders met een jaarinkomen onder de huurtoeslaggrens.

Statushouder

Persoon met een verblijfsvergunning.

Streefhuur

De huurprijs die een woningcorporatie vraagt bij een nieuwe verhuring.