

Overeenkomst Prestatieafspraken Midden-Drenthe *2014 - 2017*



Januari 2014

1. Inleiding

Op 13 december 2012 is het Woonplan Midden-Drenthe 2012-2020 vastgesteld door de gemeenteraad. Dit Woonplan is in nauwe samenwerking met woningcorporaties Actium en Woonservice opgesteld.

Het Woonplan is een gemeentelijke beleidsnota en daarmee richtinggevend voor de toekomst. Het Woonplan biedt op basis van de uitgesproken visie en ambities een effectief sturingskader om te werken aan een prettig woon- en leefklimaat in de gemeente Midden-Drenthe.

Op dit moment ligt er een intentieovereenkomst prestatieafspraken wonen (mei 2010) Hierin hebben de gemeente, Actium en Woonservice uitgesproken dat de partijen het als een gezamenlijke verantwoordelijkheid beschouwen om zorg te dragen voor een goede en evenwichtige situatie op de woningmarkt en dan met name gericht op het passend huisvesten van de primaire doelgroep.

Het Woonplan is de aanleiding voor de totstandkoming van deze afspraken.

Doel

De prestatieafspraken tussen de gemeente Midden-Drenthe en de woningcorporaties Actium en Woonservice hebben tot doel het vastleggen van wat de partijen van elkaar mogen verwachten. In deze overeenkomst zijn afspraken vastgelegd over de volgende thema's:

- Ontwikkeling woningvoorraad en woonruimteverdeling
- Leefbaarheid, wijkgericht werken en bewonersparticipatie
- Bijzondere doelgroepen
- Wonen, welzijn en zorg
- Duurzaamheid en energie
- Overleg en duur

Met de afspraken willen we een goede afstemming met elkaar en tevens een versnelling in de realisatie van projecten bereiken.

Het document is een dynamisch document. Bijstelling van de afspraken kan noodzakelijk zijn door veranderend rijksbeleid dat invloed heeft op de investeringsruimte van de woningcorporaties. Indien partijen wegens externe ontwikkelingen of kansen het van belang vinden om afspraken aan te passen of toe te voegen, dan is hier in overleg ruimte voor.

De gemeente ziet woningcorporaties Actium en Woonservice als primaire partners voor de uitvoering van de sociale volkshuisvestelijke taken.

Corporaties en gemeente ontwikkelen gezamenlijk een woningmarktmonitor (zie voor format bijlage 1). De monitor heeft tot doel op een systematische wijze woningmarktinformatie te ontsluiten waarover in dit document afspraken zijn gemaakt. Op deze wijze geven corporaties en gemeenten zowel inzicht in de voortgang van de voorgenomen activiteiten ten aanzien van de ontwikkeling van de woningvoorraad, als in de jaarlijkse resultaten van bijvoorbeeld woonruimtebemiddeling en energielabeling.

2. Ontwikkeling woningvoorraad en woonruimteverdeling

Inleiding

Het is goed wonen in de gemeente Midden-Drenthe. Een groene gemeente, waar landbouw, natuur en cultuurhistorie elkaar afwisselen. Naast voorzieningenkernen als Beilen en Westerbork kent de gemeente een verscheidenheid aan dorpen, variërend van eeuwenoude esdorpen als Elp en Zwiggelte tot nog relatief jonge ontginningsdorpen: de Smildes en Witteveen.

De centrale ligging in het hart van Drenthe maakt de gemeente geliefd, juist ook doordat alle voor Drenthe belangrijke hoofdverkeersaders de gemeente doorkruisen. Het aantal woningen binnen de gemeente is de laatste decennia sterk toegenomen, voornamelijk door de ontwikkeling van uitbreidingswijken bij Beilen en (in mindere mate) Westerbork. De komende jaren zal volgens demografische prognosemodellen de uitbreidingsbehoefte geleidelijk afnemen.

Als gevolg van de economische crisis heeft de woningmarkt anno 2013 net als de rest van Nederland een flinke deuk opgelopen. Het aantal woningverkoop is fors gedaald en de vraag naar en ontwikkeling van nieuwbouwwoningen blijft achter bij de voorspelde aantallen.

In het Woonplan heeft de gemeente een uitbreidingsbehoefte geraamd van 700 tot 1.000 woningen tot en met 2020. Dit aantal is gebaseerd op de te verwachten vraag zoals berekend uit bevolkingsprognoses en woningmarktonderzoek en op ambitie en al aanwezige ontwikkelingsplannen.

Ontwikkelingen woningmarkt

Het maken van prestatieafspraken over de ontwikkeling van de woningmarkt heeft primair het doel een zo goed mogelijke balans te krijgen tussen de vraag en het aanbod van woningen bestemd voor huishoudens die gerekend mogen worden tot de primaire doelgroepen van woningcorporaties. De door de gemeente gewenste groei van de totale woningvoorraad zal voor veruit het grootste deel voor rekening komen van de koopsector, waarbij met name de vraag naar extra koopwoningen in het segment tot € 200.000 groot is. De sociale huursector blijft de komende jaren nagenoeg stabiel, met ruimte voor een kleine groei met enkele tientallen.

De opgave bij het ontwikkelen van de sociale huurwoningvoorraad heeft een sterk kwalitatief karakter. Er is momenteel een relatief overschot aan goedkope huur gezinswoningen, terwijl de vraag de komende jaren naar verwachting zal verschuiven naar woningen die geschikt zijn voor senioren, voor wonen met zorg en naar zogenaamde multifunctionele woningen die zowel geschikt zijn voor senioren als kleine gezinnen.

Omdat er sprake is van één woningmarkt en de koop- en de huursector elkaar over en weer beïnvloeden is een goede monitoring en afstemming over de kwaliteit, typologie en kwantiteit van de ontwikkeling van de woningvoorraad van groot belang. Zo kan een deel van de vraag naar extra betaalbare koopwoningen worden ingevuld door verkoop van corporatiewoningen.

Visie

Ten aanzien van het gebiedsperspectief verwachten partijen dat de huishoudensgroei in gemeente Midden-Drenthe de komende jaren verder afvlakt, waarbij het de verwachting is dat het accent van de toekomstige aanvullende huisvestingsvraag zich zal concentreren op de belangrijkste voorzieningenkern Beilen.

Visie van de gemeente is dat in Beilen nog beperkte ruimte voor uitbreiding is, terwijl in Westerbork de resterende groei zal worden opgevangen door middel van inbreiding. Voor de Smildes is behoefte aan een kwaliteitsslag. Uitbreiding van deze kernen wordt niet nagestreefd.

De uitbreidingsruimte in de overige (kleinere) kernen is beperkt. Indien uitbreiding aan de orde is, dan wordt daarbij ingezet op de aansluiting bij de schaal en het ritme van het dorp. Aandachtspunt bij alle toekomstige uitbreidingsplannen is de mogelijkheid om bij eventuele vraaguitval dergelijke locaties passend tussentijds te kunnen afronden.

Plannen Woonservice

Woonservice is voornemens op basis van het strategisch voorraadbeheer tot 2022 circa 325 nieuwe woningen / woongelegenheden te ontwikkelen. Deze investeringen worden voornamelijk gedaan in de voorzieningenkernen Beilen (circa 200) en Westerbork (circa 110). Dit aantal betreft geen netto uitbreiding, de meeste nieuwbouw betreft een vorm van vervangende nieuwbouw, zoals binnen de Woonservicezone, waarbij de bestaande zorgcentra en gezinswoningen plaatsmaken voor nieuwbouw. Naast de Woonservicezone ontwikkelt Woonservice specifiek voor de doelgroep wonen met zorg in Westerbork (o.a. Locatie boerderij Zinger en op de Wegwijzerlocatie). In Hijken worden woningen gerealiseerd op de locatie van de voormalige kerk.

Zo'n 180 bestaande huurwoningen zijn door Woonservice gelabeld met het label verkoop. Deze woningen worden te koop aangeboden aan de huidige huurders of worden bij het verhuizen van de huidige huurder verkocht. De meeste verkoopwoningen staan in Beilen en Westerbork, maar ook in de kleinere kernen worden door Woonservice woningen verkocht.

Plannen Actium

Het woningbezit van Actium in Midden Drenthe beperkt zich tot de kernen Smilde (582), Bovensmilde (356) en Hoogersmilde (154). Op basis van de politieke ontwikkelingen en haar financiële situatie, heeft Actium enkele strategische keuzes moeten maken. Dit betekent voor Actium dat zij zich in Midden-Drenthe enkel blijft richten op Smilde, Bovensmilde en Hoogersmilde en niet op de kernen waarin zij op dit moment geen woningbezit heeft. Actium richt zich vooral op kwaliteit in plaats van kwantiteit. Dit komt overeen met de algemene visie op de Smildes zoals beschreven in het woonplan: voor de Smildes is gekozen voor een kwaliteitsslag. Uitbreiding van de kernen wordt niet nagestreefd.

Concreet betekent dit voor de Smildes het volgende:

Actium heeft geen concrete plannen voor nieuwbouw in de Smildes. De komende jaren investeert Actium in de kwaliteit van het bestaande bezit in de drie kernen, voor een bedrag van € 9 miljoen. Het accent ligt de komende jaren met name op de duurzaamheidsopgave. Door energetische maatregelen te koppelen aan het planmatig onderhoud van de ruim 1000 woningen, hebben alle woningen in de Smildes in 2018 minimaal energielabel C.

Op 1 januari 2013 gold dit voor 38% van het bezit van Actium.

Zo'n 20% van de bestaande huurwoningen is door Actium gelabeld met het label verkoop. Deze woningen worden te koop aangeboden aan de huidige huurders of worden bij het

verhuizen van de huidige huurder verkocht. Door verkoop zal de voorraad huurwoningen van Actium in de Smildes in de loop van de jaren iets afnemen.

Afspraken

- a. Gemeente en corporaties sturen op een zo goed mogelijke afstemming tussen de voorraadontwikkeling en vraagontwikkeling. Waar mogelijk wordt het programma afgestemd op nieuwe bevolkingsprognoses en vraagcijfers. Om deze afstemming te bereiken spreken partijen het volgende af:
 - Corporaties brengen op basis van het strategisch voorraadbeleid de voorgenomen veranderingen in omvang en kwaliteit van de eigen woningportefeuille in beeld.
 - Corporaties maken jaarlijks inzichtelijk welke concrete projecten uitgevoerd worden gericht op het transformeren van de woningvoorraad.
 - Corporaties maken jaarlijks inzichtelijk hoeveel woningen naar verwachting worden toegevoegd en of onttrokken aan de voorraad (uitgesplitst naar type).
 - Corporaties geven inzicht in de aard en omvang van het verkoopbestand. Jaarlijks achteraf worden de daadwerkelijke mutaties in de verkoopvoorraad inzichtelijk gemaakt.
 - Gemeente maakt jaarlijks een overzicht van gerealiseerde (voorgaande jaar) en geplande (lopende jaar) woningbouw, naar type, locatie en prijsklasse.
- b. Onzekerheid over de afzetbaarheid van nieuwbouwwoningen vragen om zo veel mogelijk flexibiliteit in de planvorming. Zowel in termen van kwantiteit als kwaliteit (prijs / typologie). Gemeenten en corporaties spreken af deze flexibiliteit actief in te bouwen in de planontwikkeling en bij eventuele bijsturing van voorgenomen plannen elkaar vroegtijdig te informeren.

Woonruimteverdeling

Ongeveer 1/3^e van de woningvoorraad in Midden-Drenthe bestaat uit huurwoningen. De woningen worden grotendeels verhuurd door Woonservice en Actium. De wijze waarop de woningen worden toegewezen aan woningzoekenden verschilt per corporatie, Actium werkt met een zogenaamd aanbodsmodel, waarbij beschikbare (leegkomende) woningen via internet worden gepubliceerd en woningzoekenden de gelegenheid krijgen hierop te reageren. De volgorde wordt bepaald op basis van inschrijfduur. Woonservice werkt met een zogenaamd optiemodel. Woningzoekenden kunnen daarbij opties nemen op woningen van hun voorkeur. Daarmee plaatst de woningzoekende zichzelf op één of meerdere wachtlijsten (maximaal acht) voor woningen die behoren bij de afgesloten optie. Zodra een woning beschikbaar komt wordt deze aangeboden aan de kandidaat bovenaan de wachtlijst.

Afspraken

In relatie tot woonruimtebemiddeling spreken partijen het volgende af:

- c. Corporaties dragen zorg voor een transparant en toegankelijk systeem voor woningtoewijzing.

- d. Corporaties rapporteren jaarlijks over de werking van het toewijzingsmodel. In beeld wordt gebracht hoeveel woningen zijn toegewezen, hoeveel woningzoekenden zijn ingeschreven, hoeveel woningen via het reguliere toewijzingsmodel zijn bemiddeld en hoeveel daarbuiten. Dit wordt in de gezamenlijke woningmarktmonitor bijgehouden.
- e. Corporaties maken inzichtelijk hoe groot de slaagkans naar doelgroep (in het geval van Woonservice) en de gemiddelde inschrijfduur bij toewijzing (in het geval van Actium) is van woningzoekenden.

3. Leefbaarheid, wijkgericht werken en bewonersparticipatie

Inleiding

Prettig wonen is gekoppeld aan leefbaarheid. Leefbaarheid kan worden omschreven als de mate van waardering van bewoners voor de leefkwaliteit van hun dorp of buurt. Deze waardering wordt bepaald door een groot aantal factoren, zoals de aantrekkelijkheid van de woonomgeving, de kwaliteit van de woningen, veiligheid, de aanwezigheid van voorzieningen en de bereikbaarheid. Daarnaast is het ook van belang dat er een zekere sociale samenhang in de buurt aanwezig is. Wanneer mensen zich betrokken voelen bij de buurt komt dit de leefbaarheid vaak ten goede.

De bewoners maken de woonomgeving, maar zowel de gemeente als de corporaties spelen hierbij een rol en kunnen ook iets betekenen voor de leefbaarheid. Er is onzekerheid door de kabinetsplannen over de taken van de corporaties en inzet op leefbaarheid. Weliswaar wordt leefbaarheid als kerntaak van woningcorporaties beschouwd, de taakopvatting is (of wordt in de nabije toekomst) echter wat soberder. Dit heeft consequenties voor de uitwerking van de prestatieafspraken voor dit werkveld.

Afspraken

- a. Gemeente en woningcorporaties hebben een gezamenlijk belang waar het gaat om de kwaliteit van wonen en de leefbaarheid in dorpen en wijken. Gemeente en woningcorporaties dragen waar zij dat nodig achten actief bij aan het behouden en versterken van de leefbaarheid in de dorpen en wijken vanuit de intentie om gezamenlijk tot oplossing van problemen te komen. In het bijzonder wordt bedoeld op de verbetering van de sociale en fysieke veiligheid, alsmede de kwaliteit van de woonomgeving (schoon, heel en veilig). Daarbij wordt gekozen voor de aanpak van wijkgericht werken via kernteams. In Midden-Drenthe zijn op het moment twee kernteams actief: één in Beilen en één in de Smildes (Indien aan de orde worden incidenteel zaken uit Westerbork opgepakt in het kernteam Beilen. Mocht er in de toekomst aanleiding toe zijn dan zal er eveneens een kernteam in Westerbork worden ingezet). In de kernteams zijn in ieder geval vertegenwoordigd: de gemeente en de betrokken corporatie, hiernaast nemen ook maatschappelijk werk, de politie, welzijnswerk en in sommige gevallen in de regio betrokken zorgpartijen deel aan dit team.
- b. Nadere afspraken over werkmethode, organisatie en inzet van middelen zijn gemaakt in de 'Samenwerkingsovereenkomst Leefbaarheid en wijkgericht werken' (14 oktober 2013). De betrokken partijen zijn Woonservice, Actium, Stichting Noordermaat, Welzijnswerk Midden-Drenthe, Politie en de gemeente.
- c. 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.
- d. Bewoners (bijvoorbeeld dorpsbelangenverenigingen, het dorpenoverleg, wijkraden en/of bewoners- en huurdersorganisaties) worden actief betrokken bij (herstructurerings)plannen die de desbetreffende wijk en/of dorp treffen. Corporaties en

gemeente maken bij gezamenlijke werkzaamheden duidelijke afspraken over wie de verantwoordelijkheid heeft bewoners te informeren en te betrekken. Waar dit noodzakelijk is, worden andere organisaties betrokken (o.a. Welzijnswerk).

- e. De gemeente continueert haar dorpenbeleid en zet contactambtenaren voor de dorpen in. Om het jaar vindt een dorpenronde plaats: het gemeentebestuur bezoekt de dorpen en gaat met de dorpen in gesprek over leefbaarheid. Op het moment dat het kernen of wijken met huurders van de corporaties betreft, wordt er verbinding gezocht met de betrokken corporaties. De corporaties willen bewonersinitiatieven waar mogelijk (in gebieden waar huurders van de corporaties wonen) ondersteunen. Dit kan door het beschikbaar stellen van (financiële) middelen (Woonservice kent hiervoor een Leefbaarheidsfonds Vitaal!), personele inzet of anderszins. Bij initiatieven is zelfwerkzaamheid en bewonersparticipatie van belang.
- f. De strategische uitgangspunten van beide woningcorporaties bepalen onder andere de inzet op leefbaarheid. Investerings op het gebied van leefbaarheid zijn gebaseerd op de strategische visie die de woningcorporatie op een bepaalde regio of kern heeft. Woonservice heeft Beilen-West als bijzonder aandachtsgebied benoemd. Partijen spreken de intentie uit hier in gezamenlijkheid tot een goede verbetering van de leefbaarheidsproblematiek te streven. Uiteraard zetten beide woningcorporaties zich in hun gehele werkgebied in voor een schoon, heel en veilige woning en woonomgeving.

4. Bijzondere doelgroepen

Inleiding

Iedereen moet in Midden-Drenthe prettig kunnen wonen: een heel leven lang. De gemeente en corporaties hebben een taak in de huisvesting van bijzondere doelgroepen. Samen met andere organisaties, zoals zorg- en welzijnsinstellingen proberen we de aard en omvang van de groepen in beeld te brengen. We willen nadere afspraken maken over opgave en spreiding van deze groepen en de samenwerking tussen partijen om zo deze groepen zo goed mogelijk te helpen. Tevens heeft dit een preventieve werking: door tijdig ingrijpen willen we voorkomen dat mensen (te diep) in de problemen raken.

Afspraken

- a. Samen spreken de partijen af zich in te spannen bijzondere doelgroepen in de gemeente Midden-Drenthe onderdak te bieden. Onder deze doelgroep verstaan we enerzijds kwetsbare doelgroepen en anderzijds doelgroepen waarvoor afstemming over de huisvesting noodzakelijk of gewenst is:

Kwetsbare doelgroepen:

- Aandachtshuishoudens en mensen met zorgvraag
 - Mensen met problematisch woongedrag (huurschulden, overlast)
 - Mensen uit de maatschappelijke zorg (o.a. dak- en thuislozen)
 - Mensen uit de verslavingszorg
 - Mensen uit GGZ (o.a. dementerende ouderen en de uitstroom uit instellingen door extramuralisatie)
 - Mensen met een verstandelijke beperking
- Bijzondere doelgroepen waar afstemming gewenst is:
 - Ex-gedetineerden
 - Statushouders

- b. De woningcorporaties stellen woningen beschikbaar voor bijzondere doelgroepen. Hierbij is het niet vanzelfsprekend dat deze woningen altijd op basis van urgentie worden toegewezen.
- c. Partijen zetten zich in om samen met betrokken zorginstellingen en maatschappelijke organisaties zicht te krijgen op de aard en omvang van bijzondere doelgroepen, nu en in de toekomst. Met dit inzicht willen partijen (werk)afspraken maken over de opgave en spreiding met betrekking tot de huisvesting van deze doelgroepen.
- d. De huisvesting van bijzondere doelgroepen wordt door de kernteams (zie ook onderdeel 3. Leefbaarheid) gemonitord en geëvalueerd. Gemeente en corporaties stellen hiervoor gegevens ter beschikking. Hiernaast spannen zij zich in voor draagvlak voor uitwisseling van gegevens door de betrokken maatschappelijke partners: politie en zorg- en welzijnswerk.

Aandachtshuishoudens en mensen met een zorgvraag

- e. Het uitgangspunt voor mensen met een zorgvraag is dat zij zich in principe zelf kunnen redden op de reguliere woningmarkt of naar deze zelfstandigheid streven. Er is niet per

definitie sprake van urgentie bij woningtoewijzing. Wel is afstemming en samenwerking met de partners van het OGGZ-netwerk wenselijk, wanneer het gaat om de huisvesting van deze bijzondere, kwetsbare doelgroepen.

- f. Corporaties hanteren een actief signaleringssysteem en informeren het OGGZ-netwerk over langdurige huurachterstanden, complexe problematiek en aankomende ontruiming. In het document 'Samenwerkingsafspraken OGGZ huisontruiming MD, 2011' zijn de werkafspraken tussen gemeente, corporaties, Noordermaat en het OGGZ-netwerk nader vastgelegd. Deze zal de komende periode worden geëvalueerd en indien nodig geactualiseerd.
- g. Het streven is zo weinig mogelijk huisuitzettingen te doen, het is een laatste middel, nadat alle mogelijke interventies zijn mislukt. Actium en Woonservice hanteren een termijn van drie jaar voordat ontruimde huishoudens onder voorwaarden weer terecht kunnen bij de corporatie voor een woning. Beide corporaties stellen de voorwaarden dat de schulden zijn afbetaald en dat er een positieve verhuurdersverklaring moet worden overlegd van de tussenliggende periode.

Statushouders

- h. 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)
- i. De gemeente heeft, in samenwerking met Vluchtelingenwerk, een inspanningsverplichting in de nazorg bij huisvesting van statushouders.

Ex-gedetineerden

- j. Een groot deel van de ex-gedetineerden redt zichzelf op de woningmarkt. Echter worden ex-gedetineerden in specifieke gevallen met bemiddeling van het Veiligheidshuis gehuisvest. Wanneer dit wenselijk is, wordt dit gedeeld met het betreffende kernteam of met de betreffende medewerkers van de verschillende organisaties.

Urgentie

- k. Urgentie voor huisvesting, kan bij zowel Actium als Woonservice in beperkte mate worden verleend in de volgende gevallen:
 - o Bij calamiteiten (zoals onbewoonbaarheid door brand- of waterschade)
 - o Huishoudens die moeten verhuizen als gevolg van sloop- en renovatieplannen

Bij Actium is het hiernaast ook mogelijk om op basis van ergonomische gronden met voorrang een woning toegewezen te krijgen (medische indicatie).

5. Wonen, welzijn en zorg

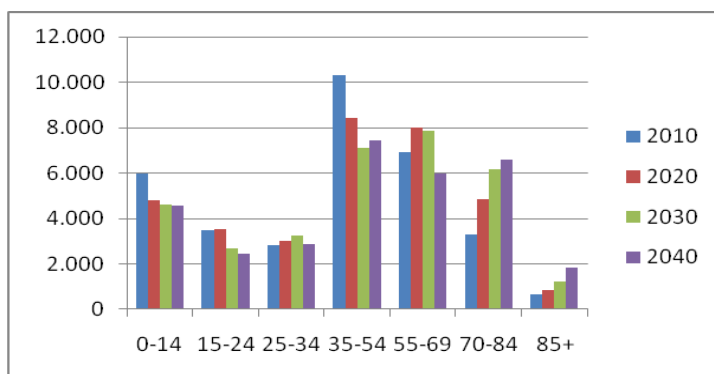
Inleiding

De vergrijzing in Midden-Drenthe neemt de komende jaren sterk toe. Tegelijkertijd met deze vergrijzing, is er een ontwikkeling gaande dat senioren zo lang mogelijk in hun eigen woning blijven wonen. Deels door veranderende woonwensen van senioren en deels door het overheidsbeleid dat langer thuis wonen steeds meer stimuleert. De toenemende scheiding van wonen en zorg stelt eisen aan de woningvoorraad. In plaats van grootschalige verzorgingstehuizen zijn er steeds meer kleinschalige woonvoorzieningen nodig in combinatie met welzijn en zorg, verspreid over de verschillende kernen. Het ontwikkelen van een samenhangende (sociale) infrastructuur is nodig om er voor te zorgen dat mensen zo lang mogelijk in hun eigen vertrouwde omgeving kunnen blijven wonen.

De effecten van het scheiden van wonen en zorg spelen niet alleen bij senioren, maar ook bij verstandelijk gehandicapten en ggz-cliënten. Alleen mensen met een zwaardere zorgvraag komen in aanmerking voor een plek in een verzorgingstehuis of instelling. Mensen met een lichtere vraag naar zorg moeten zo veel mogelijk zelfstandig wonen in hun eigen woonomgeving met ondersteuning van familie, vrienden en buurtbewoners. Een gevolg kan zijn dat mensen een groter beroep op de WMO doen, om langer thuis te kunnen blijven wonen.

Welwozo-overleg

Al deze ontwikkelingen vragen om een goede samenwerking en afstemming tussen de verschillende partijen uit de woon-, zorg en welzijnssector. In 2013 is daarom het Welwozo-overleg (Welzijn, wonen, zorg) in het leven geroepen. Aan dit overleg nemen verschillende partijen uit de hiervoor genoemde sectoren deel. Doel van het overleg is het uitwisselen van informatie en het vinden afstemming op het gebied van wonen, welzijn en zorg om op deze manier gezamenlijk zo goed mogelijk voorbereid te zijn op de ontwikkelingen.



Prognose naar leeftijd (provincie Drenthe 2012)

Afspraken

- De gemeente is initiator van het bestuurlijk Welwozo-overleg. Partijen uit de woon- zorg en welzijnssector komen regelmatig bijeen om informatie uit te wisselen over de ontwikkelingen die op ons afkomen, onder andere het scheiden van wonen en zorg. De

gemeente heeft de regie in het Welwozo-overleg. De corporaties hebben een belangrijke signalerende rol richting andere partijen als het gaat om het wonen en het welzijn van haar bewoners.

- b. De gemeente en corporaties zijn voornemens in samenwerking met zorg-en welzijnpartijen als pilot vanuit het Welwozo-overleg de vraag en de bijbehorende opgave naar wonen en zorg in beeld te brengen voor *ouderen, verstandelijk gehandicapten en ggz-cliënten*. In dit verband wordt tevens onderzocht of er in Midden-Drenthe gebieden zijn met weinig toegang tot zorg (zogenaamde 'witte vlekken'). Hierbij maken de partijen gebruik van de gegevens uit hun eigen systemen. Hierbij gaan we uit van de volgende categorieën:
 - 1. Geschikt wonen: zelfstandige woningen geschikt voor senioren en andere hulpbehoevenden.
 - 2. Verzorgd wonen: zelfstandige woningen waarbij het mogelijk is via een nabij gelegen zorgsteunpunt verpleging en/of verzorging te ontvangen.
 - 3. Beschermd wonen: intramuraal wonen in een verzorging- of verpleegtehuis.
- c. 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.
- d. De gemeente en corporaties spannen zich in om – waar mogelijk - de bestaande voorraad aan te passen en geschikt te maken voor mensen met een zorgvraag om hen te faciliteren zo lang mogelijk thuis te blijven wonen. De gemeente spant zich in om in de bestemmingsplannen mogelijkheden te bieden voor flexibele aanpassingen met als doel tijdelijke woonruimte voor mantelzorg.
- e. Corporaties bouwen nieuwbouwwoningen zoveel mogelijk op basis van de toekomstige marktvraag; waar mogelijk levensloopbestendig,
- f. Woningen en woongebouwen die specifiek gebouwd worden voor senioren en gehandicapten zijn uiteraard geschikt voor deze groep. Daarom worden in woningen, die gelabeld zijn als geschikt voor deze doelgroep, of die gebouwd/gerenoveerd zijn standaard voorzieningen meegenomen. Het gaat hier om aanpassingen die volgens de lijst met standaard voorzieningen (zie bijlage 2) aanwezig zouden moeten zijn.
- g. Gemeente en corporaties maken werkafspraken over de uitvoering van en het toezicht op de Wmo-aanpassingen in woningen.
- h. Aangepaste woningen, waarvan de huur wordt opgezegd, worden allereerst tijdig aangeboden aan de gemeente. Indien de gemeente Midden Drenthe geen geschikte kandidaat heeft, krijgt de gemeente maximaal drie maanden de tijd om een geschikte kandidaat te zoeken. Maximaal de helft van de huurderiving is voor rekening van de gemeente, conform de 'Verordening Maatschappelijke Ondersteuning 2012'. Na deze periode, of eerder wanneer de gemeente aangeeft geen belangstelling te hebben, wordt de woning weer op de reguliere manier te huur aangeboden door de corporatie. De

aanpassingen worden op kosten van de gemeente verwijderd tenzij de aanpassingen geen invloed hebben op de veiligheid van de huurder en de verhuurbaarheid van de woning. Ook als de woning weer in de oorspronkelijke staat moet worden teruggebracht (qua aanpassingen) komen de kosten voor rekening van de gemeente.

Een uitzondering zijn huurwoningen met verkoopbestemming. Hiervoor geldt dat overleg wordt gezocht en dat naar redelijkheid en billijkheid wordt gehandeld.

- i. Partijen spannen zich gezamenlijk in om vraag en aanbod zo goed mogelijk op elkaar af te stemmen. We streven in de periode van de prestatieafspraken naar het opzetten van een geactualiseerd WMO registratiesysteem. De regie in dit proces ligt bij de gemeente.

6. Energiebesparing & Duurzaamheid

Inleiding

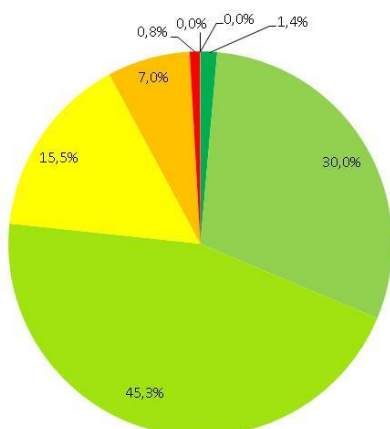
De gemeente Midden-Drenthe heeft gekozen duurzame ontwikkeling centraal te stellen, een ideaal evenwicht tussen ecologische, economische en sociale belangen. De doelstellingen ten aanzien van duurzaamheid en energie van woningcorporaties Woonservice en Actium sluiten hier bij aan. Het beleid en de activiteiten van de woningcorporaties dragen bij aan:

- aan goede kwaliteit en comfort van de woningen.
- een beperking van de woonlastenstijging van de huurders.
- het enthousiasmeren en activeren van huurders hun woning energiezuinig te gebruiken.
- de ontwikkeling van duurzame energie voor onze huurders.

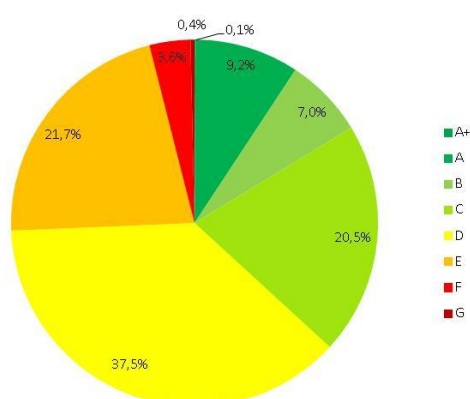
Monitor en ambities

Partijen willen werk maken van een energiezuiniger woningvoorraad. Dit is zowel belangrijk in het licht van de noodzaak om tot een meer duurzame manier van leven te komen, het bewaken van de woonlasten van de huurders uit de primaire doelgroep en de verhoging van het wooncomfort. Het spreekt dan ook voor zich dat dit een belangrijk onderdeel van het strategisch voorraadbeleid van de corporaties is.

Energielabels



Woonservice april 2013



Actium april 2013

E-label	Woonservice	Actium
A+	0	1
A	30	102
B	641	78
C	970	228
D	331	417
E	149	241
F	18	40
G	1	4
Totaal	2140	1111

Tabel en grafieken energielabels van Actium en Woonservice per april 2013

Visie 'duurzame energie'

Woonservice

In 2008 is Woonservice vanuit het Trias Energetica principe gestart met het energieverbruik te beperken door goede isolatie van de woningen. Nu ze daar vrij ver mee gevorderd zijn, kan de nadruk meer komen te liggen op duurzame energie. Hiermee kunnen zij de woonlasten beperken en een duurzaam alternatief bieden voor fossiele brandstoffen. Vooral zonne-energie is een heel aantrekkelijk product waar Woonservice inmiddels ervaring mee heeft opgedaan. In de periode 2013-2017 doet Woonservice haar huurders een aanbod voor zonne-energie. De verwachting is dat in deze periode ongeveer 10% van de woningen voorzien wordt van zonnepanelen. Ook andere mogelijkheden zoals aardwarmte en windenergie blijven ze volgen en passen ze door middel van pilots toe, wanneer het financieel en vanuit comfort een meerwaarde voor de huurder kan bieden.

Actium

In 2009 is ook Actium gestart met het energetisch verbeteren van het woningbezit op basis van de Trias Energetica. Op deze wijze creëert Actium de voorwaarden voor haar huurders om energiezuinig te kunnen wonen. Vanaf 2014 voert Actium in Bovensmilde, Hoogersmilde en Smilde diverse energetisch bevorderende maatregelen uit aan haar woningbestand. Vanuit de doelstellingen uit het ondernemingsplan "Met minder meer toekomst" gaat Actium vanaf 2014 zich meer richten op de reductie van woonlasten, waarvan zowel het energetisch programma als het bewonersgedrag een cruciaal onderdeel is. Voor het verder verduurzamen van de woningen onderzoekt Actium de mogelijkheden van het aanbrengen van zonnepanelen op de woningen die hiervoor geschikt zijn, bovenop het bestaande energetische programma dat de woningen minimaal tot een energielabel C brengt.

Gemeente Midden Drenthe

De gemeente Midden-Drenthe stimuleert duurzaamheid en energiebesparing bij inwoners van Midden-Drenthe. Ook stelt de gemeente Midden-Drenthe middelen beschikbaar aan de woningcorporaties, zodat zij maatwerk kunnen leveren bij de uitvoer van het beleid ten aanzien van duurzaamheid en energiebesparing.

- Zo heeft de gemeente een energiepotentiekaart opgesteld, met als doel kansen voor het opwekken van duurzame energie binnen de gemeente in kaart te brengen.
- Er wordt gewerkt aan een zonnekaart, een website waarop de geschiktheid van het dak voor zonnepanelen getoetst kan worden.
- Gegevens uit Energie in Beeld worden met de corporaties gedeeld, zodat zij ook concrete resultaten kunnen laten zien van energetische maatregelen.
- Zet de gemeente in op energiebesparing en bewustwording van energieverbruik bij haar inwoners (met verschillende projecten: o.a. Beperk je Watt en Woon Energie Bewust).
- De gemeente gaat een nieuw buurtschap ontwikkelen, Beilen Oost. Hier is ruimte voor nieuwe woonconcepten en extreem duurzame ontwikkelingen (laag ontwikkeltempo).
- De gemeente is bezig met het opstellen van (eigen) gebouwenbeleid. Hierin worden energiebesparende maatregelen meegenomen.

Afspraken

- a. Partijen monitoren de energieprestaties (inzichtelijkheid van de gevolgen). De corporaties stellen jaarlijks het energielabel en de theoretische besparing en/of de concrete resultaten beschikbaar van uitgevoerde renovaties en energieverbeteringen.

	1 januari 2013	1 januari 2014	1 januari 2018
Woonservice	77% van de woningen heeft label A, B of C. Inclusief de woningen met sloopbestemming <i>Woningvoorraad: 2.140</i>	79% van de woningen heeft label A, B of C. Inclusief de woningen met sloopbestemming	De verwachting is dat 90% van de woningen label A, B of C heeft. Inclusief de woningen met sloopbestemming. <i>Energetische maatregelen:</i> • 120 woningen – dakisolatie • 140 woningen – isolerende maatregelen bij mutatie
Actium	38 % van de woningen heeft label C of hoger <i>Woningvoorraad: 1.073</i>	39 % van de woningen heeft label C of hoger	In 2018 hebben alle woningen minimaal energielabel C, uitgezonderd de woningen waarbij de investering in relatie tot de levensduur onevenredig hoog is. <i>Energetische maatregelen:</i> Deze activiteiten kunnen bestaan uit: • Aanbrengen dubbelglas; • Aanbrengen gevel of spouwisolatie; • Dakisolatie; • Kruipruimte isolatie;

- b. Partijen spreken het volgende af met betrekking tot het *reduceren van woonlasten*
- De woningcorporaties nemen deel aan een gezamenlijk onderzoek naar de woonlasten van de huurders in de gemeente.
 - De partijen delen kennis over inzet op bewustwording van energieverbruik bij huurders.
 - De woningcorporaties besteden in de communicatie met de bewoners aandacht aan de mogelijkheden tot energiebesparing.
- c. De corporaties vinden de koppeling tussen de energetische maatregelen en het energiebewustzijn van haar huurders belangrijk. Woonservice en Actium starten daarom met een pilot waar deze twee onderdelen samen komen. De voorwaarde is dat dit in gezamenlijkheid met de huurders gebeurt. De doelen van een dergelijke pilot zijn:
- Grip krijgen op het werkelijk energieverbruik en daarmee op de woonlasten.
 - Indirect stimuleren van energiezuinig gedrag.
 - Inzicht in resultaten van energiebesparende maatregelen.
- d. De gemeente onderzoekt mogelijkheden voor het beschikbaar komen van subsidiestromen van rijks- en provinciale zijde en fungeert als intermediair.

7. Procesafspraken en duur

Afspraken

- a. Twee keer per jaar vindt er een bestuurlijk overleg plaats tussen de wethouder wonen en de woningcorporatie. Op verzoek van een van de partijen kan een extra bestuurlijk overleg worden geïnitieerd. De gemeente verzorgt de agenda en verslaglegging.
- b. Op ambtelijk niveau komen partijen regelmatig bij elkaar voor een 'beleidsmatig of projectmatig' overleg. Deze overleggen zijn bedoeld om de prestatieafspraken en de woningmarkt te monitoren, voor de wederzijdse uitwisseling van informatie, het in gang zetten van nieuwe initiatieven, de actualisatie van het Woonplan en de voorbereiding van het bestuurlijk overleg. De agenda en verslaglegging wordt afwisselend door de gemeente en corporatie verzorgd.
- c. Partijen spreken naar elkaar uit open en transparant te willen zijn. Partijen houden elkaar op de hoogte van relevante ontwikkelingen binnen de organisaties en berichten elkaar tijdig over nieuwe beleidsvoornemens. Tevens sturen partijen elkaar tijdig relevante stukken toe, zoals jaarverslagen en begrotingen, activiteitenplannen en beleidsnota's.
- d. Tweejaarlijks organiseert de gemeente een 'woonconferentie', met als doel het bespreken van de situatie op de woningmarkt met betrokken partijen. De corporaties worden nauw bij de voorbereiding betrokken.
- e. Partijen verbinden zich aan de afspraken gemaakt in dit convenant. Daar waar ten minste een van de partijen geconfronteerd wordt met omstandigheden buiten haar eigen macht en invloedssfeer, waardoor van die partij(en) niet langer in redelijkheid gevraagd kan worden de afspraken gestand doen geven, zijn de gezamenlijke partijen vrij om naar de dan voor handen zijnde inzichten nieuwe afspraken te maken.
- f. Dit convenant kent een duur tot en met 2017 of zoveel eerder als er een nieuw convenant tussen partijen vastgesteld wordt dat ter vervanging van dit convenant dient.

Aldus opgemaakt en overeengekomen te Beilen, (datum)

Gemeente
Midden-Drenthe,

Actium,

Woonservice,

Dhr. E. Dolfing

Mevr. E. Dost-Bijl

Dhr. H. Eppinga

Bijlagen

1. Format Monitor Midden-Drenthe
2. Lijst met standaard WMO voorzieningen in woningen, gebouwd/gerenoveerd na 1 januari 2014.

Bijlage 1.

Format Monitor Midden-Drenthe

Bijlage 2.

Lijst met standaard WMO voorzieningen in woningen, gebouwd/gerenoveerd na 1 januari 2014.

Voorziening	Actium	Woonservice
Natte cel / toilet		
Toilet voldoende groot en bezoekbaar conform Woonkeur C.12 (12.3 en 12.4 niet bij renovatie)	X	X
Verhoogd toilet van + 6 cm	X	X
Stroeve tegels ter voorkoming van uitglijden	X	X
Douchevloer zonder obstakels (geen drempels, opstaande randen voor douche of douchebak), maar inloepdouche op afschot.	X	X
Muren in douche waaraan wandbeugels en/of douchestoel bevestigd kunnen worden.	X	X
Algemeen		
Toegangspaden van openbare weg naar alle entrees minimaal 3 tegels breed	X	X
Raambediening eenvoudig en licht bedienbaar	X	X
Automatische deuropener bij hoofdentree senioren appartementen complex	X	X
Binnendeuren geen drempels (bij renovatie ≤ 20 mm)	X	X
Drempels binnendeuren badruimte/buitenruimte ≤ 20 mm (incl. deur naar balkon)	X	-*
Oplaadpunt scootmobiel in senioren appartementen complex	X	X
Wandcontactdozen op zithoogte	X	-**
Kranen		
Eenhandelmengkraan (wastafel en keuken)	-	X
Thermostatische douchemengkraan	X	X

* Het streven is om de drempels van deur naar balkon ≤ 20 mm aan te houden.

** Installeren wandcontactdozen op zithoogte en 30cm.