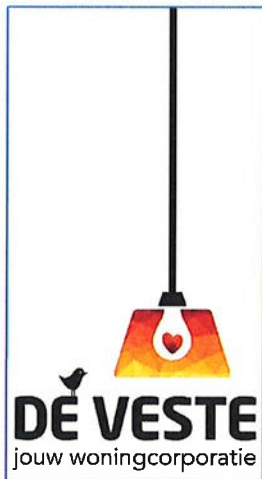


Prestatieafspraken Wonen Hardenberg 2019

Prestatieafspraken tussen de gemeente Hardenberg,
woningstichting Beter Wonen Vechtdal, woningstichting De Veste,
stichting Huurdersorganisatie Beter Wonen Vechtdal en stichting Huurdersbelangen Hardenberg



Hardenberg, 11 december 2018

ONDERGETEKENDEN:

1. Woningstichting Beter Wonen Vechtdal, vertegenwoordigd door haar directeur/bestuurder, mevrouw M. Drijver,
2. Woningstichting de Veste, vertegenwoordigd door haar directeur/bestuurder, de heer R. van der Meulen,
3. de gemeente Hardenberg, vertegenwoordigd door de wethouder volkshuisvesting en ruimtelijke ordening, de heer M. Breukelman,
4. Stichting Huurdersorganisatie Beter Wonen Vechtdal, vertegenwoordigd door de voorzitter, de heer H. van Lenthe, en
5. Stichting Huurdersbelangen Hardenberg, vertegenwoordigd door de voorzitter, de heer R.C.W. Moison

(de ondergetekenden 1 en 2 worden hierna gezamenlijk genoemd 'de corporaties', de ondergetekende 3 wordt genoemd 'de gemeente', de ondergetekenden 4 en 5 gezamenlijk 'de huurdersorganisaties' en de corporaties, de gemeente en de huurdersorganisaties worden samen aangeduid als 'de partijen'),

OVERWEGENDE:

- dat partijen in 2016 de 'Samenwerkingsovereenkomst Prestatieafspraken Wonen Hardenberg 2016-2020' hebben ondertekend ;
- dat, op basis van de Woningwet, partijen jaarlijks prestatieafspraken met elkaar maken ter uitvoering van de 'Samenwerkingsovereenkomst Prestatieafspraken Wonen Hardenberg 2016-2020' ;
- dat de voor 2018 gemaakte prestatieafspraken grotendeels zijn gerealiseerd en per niet-gerealiseerde prestatieafpraak de wenselijkheid van uitvoering in 2019 is afgewogen;

KOMEN OVEREEN:

- voor 2019 de volgende prestatieafspraken met elkaar te sluiten:



1. Procesafspraken

Ter uitvoering van de afspraken die zijn vastgelegd in de samenwerkingsovereenkomst 2016-2020 worden voor 2019 de volgende procesafspraken gemaakt:

Nr.	PROCESAFSPRAKEN 2019	Initiatief	Betrokken partijen	Wanneer
1.	Voortgang delen aan de hand van de resultaten, terugkijken, bepalen actuele thema's en onderwerpen voor de prestatieafspraken 2020, alsmede een inventarisatie noodzakelijke gegevens voor het uitbrengen van het bod.	Corporaties	Gemeente en huurdersorganisaties	April 2019
2.	Maken concept-prestatieafspraken.	Corporaties	Gemeente en huurdersorganisaties	April 2019
3.	Uitbrengen bod met concept-prestatieafspraken.	Corporaties	Gemeente en huurdersorganisaties	Voor 1 juli 2019
4.	Definitief maken van prestatieafspraken.	Corporaties	Gemeente en huurdersorganisaties	Derde kwartaal 2019
5.	Tekenen prestatieafspraken.	Gemeente	Gemeente en huurdersorganisaties	Voor 15 december 2019
6.	Opsturen prestatieafspraken naar minister, gemeenten en huurdersorganisaties.	Corporaties	-	Voor 15 december 2019
7.	Corporaties betrekken huurders bij beleidsvorming door digitale klantpanels en andere vernieuwde huurdersparticipatievormen.	Corporaties	huurdersorganisaties	In 2019
8.	Update Woonvisie Hardenberg, inclusief doorvertaling behoefte sociale woningvoorraad in alle kernen en specifieke woonvormen voor ouderen en jongeren (<30jaar) per kern (actualisatie gemeentelijk activiteitenprogramma).	Gemeente	Corporaties en huurdersorganisaties	1 ^e kwartaal 2019



9.	Evaluëren en mogelijk bijstellen van de Samenwerkingsafspraken.	Corporaties	Gemeente en huurdersorganisaties	In 2019
10.	Extra aandacht (gezamenlijke) communicatie thema's	Allen		continue

2. Betaalbaarheid en bereikbaarheid voor de doelgroep

De corporaties verwachten met hun huidige woningvoorraad en hun gehanteerde huurbeleid te kunnen voldoen aan de landelijke voorwaarde om 95% van de huishoudens met recht op huurtoeslag passend te kunnen toewijzen. Daarvoor worden indien noodzakelijk en gewenst bij mutatie ook woningen in huurprijs verlaagd om voldoende betaalbare huurwoningen voor de doelgroep beschikbaar te hebben.

In 2018 is door de corporaties een nieuw woonruimteverdeelsysteem ingericht. De corporaties monitoren halfjaarlijks de wachttijden en slaagkansen voor doelgroepen binnen het nieuwe woonruimteverdeelsysteem, evalueren jaarlijks de doelen van het systeem en doen in overleg met partijen voorstellen tot aanpassingen bij ongewenste ontwikkelingen. Ook wordt gemonitord of wachttijden en slaagkansen variëren per kern.

Ter uitvoering van de afspraken die zijn vastgelegd in de samenwerkingsovereenkomst 2016-2020 worden voor 2019 de volgende prestatieafspraken gemaakt:

Nr.	PRESTATIEAFSPRAKEN 2019	Initiatief	Betrokken partijen	Wanneer
11.	Jaarlijkse check ontwikkeling omvang betaalbare sociale woningvoorraad (gerelateerd aan afgesproken minimum: 4.815 woningen)	Corporaties	Gemeente en huurdersorganisaties	Maart 2019
12.	Monitoren van het passend toewijzen, inclusief het effect in de wijken, en deze jaarlijks te delen.	Corporaties	-	Maart 2019
13.	Monitoren van de werking van het woonruimteverdeelsysteem op basis van overeengekomen statistieken.	Corporaties	Gemeente en huurdersorganisaties	Oktober 2019
14.	De slaagkansen van woningzoekenden op basis van de wachttijd per doelgroep en inkomenscategorie in beeld brengen en deze jaarlijks te delen.	Corporaties	Gemeente en huurdersorganisaties	Oktober 2019



15.	Evaluëren van het woonruimteverdeelsysteem.	Corporaties	Gemeente en huurdersorganisaties	Tweede kwartaal 2019
-----	---	-------------	----------------------------------	----------------------

3. Huisvesten van urgente doelgroepen

Ter uitvoering van de afspraken die zijn vastgelegd in de samenwerkingsovereenkomst 2016-2020 worden voor 2019 de volgende prestatieafspraken gemaakt:

Nr.	PRESTATIEAFSPRAKEN 2019	Initiatief	Betrokken partijen	Wanneer
16.	Monitoren van de werking van de in het nieuwe woonruimteverdeelsysteem opgenomen urgentiebepaling, die aansluit op de uitgangspunten van de gemeentelijke regeling "Noodhuisvesting en calamiteiten".	Corporaties	Gemeente en huurdersorganisaties	Oktober 2019
17.	Gezamenlijk evalueren van het urgentiebeleid en de samenwerking hierin..	Corporaties	Gemeente / Samen Doen, Huurdersorganisaties	Tweede kwartaal 2019
18.	Vroegtijdig delen van informatie door en met de Samen Doen teams tijdens maandelijks monitoringsoverleg om tijdig de leef- en huisvestingsproblematiek te signaleren o.a. ter voorkoming van incasso en onwenselijke huisuitzetting.	Gemeente	Corporaties	maandelijks
19.	Continueren en uitbreiden maandelijks deelname aan de integrale preventienetwerken Veiligheid in de gebieden West, Noord, Kern en Zuid, politie en andere betrokken maatschappelijke partners/ belanghebbenden	Gemeente / Samen Doen	Corporaties, politie en betrokken maatschappelijke partners	In 2019
20.	Uitvoeren, monitoren en evalueren van het actieplan Vroegsignalering schuldenproblematiek.	Gemeente	Corporaties en huurdersorganisaties	In 2019



21.	Uitgaande van twee personen per woning, worden woningen beschikbaar gesteld, zodat voorzien wordt in de opgelegde taakstelling voor de huisvesting van vergunninghouders.	Gemeente	Corporaties	In 2019
22.	Bijstelling van de geprognosticeerde taakstelling statushouders voor de 2 ^e helft van 2019 leidt tot evenredige bijstelling van het aantal beschikbaar te stellen woningen.	Corporaties	Gemeente	In 2019
23.	Onderzoeken effect beëindiging begeleiding statushouders na 2 jaar na beëindiging Vluchtelingenwerk.	Gemeente	Corporaties, Samen Doen, De Stuw, Vluchtelingenwerk	In 2019
24.	Realisatie van versnelde woningbouwproductie in de kern Hardenberg en Dedemsvaart c.q. het realiseren van tijdelijke huisvestingsoplossingen, indien noodzakelijk.	Corporaties	Gemeente en Huurdersorganisaties	In 2019
25.	Via de reguliere woonruimteverdeling worden woningen beschikbaar gesteld voor mensen die uitstromen uit een instelling. Daarnaast bieden tijdelijke woningen een mogelijkheid wanneer met spoed een woning moet worden gevonden.	Corporaties	Zorgpartijen, Gemeente/Samen Doen	In 2019
26.	Inventariseren van de 'uitstroom' en het monitoren en jaarlijks delen van de slaagkansen van de 'uitstromers', als onderdeel van het basisonderzoek wonen, zorg en welzijn'.	Corporaties	Gemeente/Samen Doen, zorgpartijen en huurdersorganisatie	In 2019
27.	Implementeren van gezamenlijk beleid op het gebied van vroegtijdige signalering problematiek huiselijk geweld en kindermishandeling.	Corporaties	Gemeente en huurdersorganisaties	In 2019



28.	Gezamenlijk onderzoeken welke instrumenten ingezet kunnen worden om ongewenst woongedrag (o.a. in relatie tot overlast, vervuilde huishoudens en openbare orde en veiligheid) tegen te gaan	Gemeente / Samen Doen	Corporaties, huurdersorganisaties en maatschappelijke partners	
29.	Invulling geven aan de samenwerkingsvormen conform de privacywetgeving AVG.	Gemeente / Samen Doen	Corporaties	In 2019

4. Bijdragen aan leefbaarheid en vitaliteit

Beide corporaties zijn voornemens te investeren in leefbaarheid en vitaliteit. Het gaat om sociale activiteiten als de inzet van wijkmeesters of wijkconsulenten, ondersteuning buurtkamers en bewonerscommissies. En ook om fysieke activiteiten als groenonderhoud, investeringen in veiligheid en toegankelijkheid van de woonomgeving en leefbaarheidsactiviteiten op basis van wensen van bewoners in buurten en wijken.

In bijlage 1 van deze prestatieafspraken zijn de leefbaarheidsuitgaven per corporatie gespecificeerd.

Ter uitvoering van de afspraken die zijn vastgelegd in de samenwerkingsovereenkomst 2016-2020 worden voor 2019 de volgende prestatieafspraken gemaakt:

Nr.	PRESTATIEAFSPRAAK 2019	Initiatief	Betrokken partijen	Wanneer
30.	Bij inhuur van derden wordt waar mogelijk de voorkeur gegeven aan bedrijven die mensen met een afstand tot de lokale arbeidsmarkt in dienst hebben/nemen.	Gemeente en corporaties	-	In 2019
31.	Invulling geven aan een gezamenlijk te vormen buurtbemiddeling.	Gemeente	Corporaties, huurdersorganisaties en De Stuw	In 2019
32.	Corporaties investeren in de sociale en fysieke leefbaarheid via onder andere bijdragen aan de regionale opvangvoorziening Kadera en De Herberg, alsmede via Buurtgeluk en initiatieven die worden geïnitieerd en uitgevoerd door de bewoners zelf in het kader van leefbaarheid en vitaliteit, conform het overzicht in bijlage 1.	Corporaties	-	In 2019



5. Wonen met zorg en ouderenhuisvesting

Ter uitvoering van de afspraken die zijn vastgelegd in de samenwerkingsovereenkomst 2016-2020 worden voor 2019 de volgende prestatieafspraken gemaakt:

Nr.	PRESTATIEAFSPRAKEN 2019	Initiatief	Betrokken partijen	Wanneer
33.	In kaart brengen van de behoefte en de wijze waarop vraag en aanbod op terrein van wonen en zorg, welzijn beter en organisatieoverstijgend op elkaar kan worden afgestemd en wordt gerealiseerd en zorgdragen wordt voor de begeleiding	Gemeente en corporaties	Zorg- en welzijnspartijen	In 2019
34.	Gezamenlijk vervolg geven aan Basis behoefteonderzoek Wonen, zorg en welzijn en oplossingen te creëren voor mogelijke knelpunten.	Gemeente en corporaties	Zorg- en welzijnspartijen	In 2019
35.	Inzetten van de bewustwordingscampagne "Lang zult u wonen" om de zelfstandigheid van de bewoner te bevorderen.	Gemeente	Corporaties en huurdersorganisaties	In 2019
36.	Onderzoek naar de mogelijkheden van de uitleen van woningvoorzieningen.	Gemeente	Provincie en corporaties	In 2019
37.	Inzet Langerthuiswooncoach/seniorenmakelaar (voor 70+-ers)	Gemeente en corporaties	Huurdersorganisaties De Stuw, Ouderbonden	In 2019



6. Kwaliteit en duurzaamheid woningvoorraad en woonomgeving

Beide woningcorporaties willen via energiemaatregelen hun woningvoorraad opwaarderen naar gemiddeld energielabel B. Ze doet dat projectgewijs, maar individuele huurders kunnen verzoeken tot het aanbrengen van energiebesparende voorzieningen indienen. Beide corporaties bieden hun huurders al de mogelijkheid om zonnepanelen te plaatsen. Waar mogelijk worden duurzaamheidsinvesteringen uitgevoerd zonder huurverhoging, waardoor gelijktijdig de woonlasten van de huurders dalen. Daarnaast zijn er voornemens om de nieuwbouw NOM-(ready) te realiseren en deel te nemen aan de zogenaamde Alliantie Warmtenet vooruitlopend op de CO2 neutraal ambitie voor 2050.

In bijlage 2 van deze prestatieafspraken zijn de duurzaamheidsprojecten per corporatie gespecificeerd .

Ter uitvoering van de afspraken die zijn vastgelegd in de samenwerkingsovereenkomst 2016-2020 worden voor 2019 de volgende prestatieafspraken gemaakt:

Nr.	PRESTATIEAFSPRAKEN 2019	Initiatief	Betrokken partijen	Wanneer
38.	Continueren, monitoren en evalueren van de deelname aan het project Energiecoach ter verbetering van de duurzaamheid van woningen of verandering van gedrag.	Gemeente en De Stuw	Corporaties en huurdersorganisaties	In 2019
39.	De in bijlage 2 opgenomen te realiseren duurzaamheidsprojecten worden, waar mogelijk, uitgevoerd zonder huurverhoging.	Corporaties	-	In 2019
40.	Voortzetting monitoring en rapportage verduurzaming woningbezit	Gemeente	Corporaties	In 2019
41.	Onderzoeken en delen best practices energieneutraal bouwen / BENG-woning aan de hand van pilots.	Corporaties	Gemeente, huurdersorganisaties	In 2019
42.	Samen de mogelijkheden verkennen om, mede in relatie tot de routekaart CO2 neutraal 2050, een pilot voor een wijkgerichte aanpak op te starten op het terrein van de energietransitie.	Gemeente en Corporaties	Huurdersorganisaties	In 2019



7. Nieuwbouw of aankoop sociale huurwoningen

Ter uitvoering van de afspraken die zijn vastgelegd in de samenwerkingsovereenkomst 2016-2020 worden voor 2019 de volgende prestatieafspraken gemaakt:

Nr.	PRESTATIEAFSPRAKEN 2019	Initiatief	Betrokken partijen	Wanneer
43.	Corporaties realiseren de in bijlage 3 voorgenomen nieuwbouw in de betaalbare huurprijsklasse (zie bijlage 3).	Corporaties	Gemeente	In 2019
44.	De gemeente draagt zorg voor het tijdig verkrijgen van gronden tegen een sociale grondprijs en het doorlopen van bestemmingsplanprocedures zodat (versnelde/tijdelijke) nieuwbouwprogramma's conform planningsafpraak kunnen worden gerealiseerd.	Gemeente	Corporaties	In 2019
45.	Monitoren uitbreiding gewenste sociale huurwoningvoorraad	Corporaties	Gemeente en huurdersorganisaties	In 2019

8. Nieuwbouw of aankoop van maatschappelijk vastgoed

Ter uitvoering van de afspraken die zijn vastgelegd in de samenwerkingsovereenkomst 2016-2020 worden voor 2019 de volgende prestatieafspraken gemaakt:

Nr.	PRESTATIEAFSPRAKEN 2019	Initiatief	Betrokken partijen	Wanneer
46.	Zie afspraken 4. Bijdragen aan leefbaarheid en wonen en vitaliteit	Corporaties	Gemeente en huurdersorganisaties	In 2019



9. Liberalisatie en verkoopplannen

Ter uitvoering van de afspraken die zijn vastgelegd in de samenwerkingsovereenkomst 2016-2020 worden voor 2019 de volgende prestatieafspraken gemaakt:

Nr.	PRESTATIEAFSPRAKEN 2019	Initiatief	Betrokken partijen	Wanneer
47.	Corporaties verkopen in beperkte mate sociale huurwoningen en zorgen daarbij dat de omvang van de bereikbare huurwoningvoorraad in stand blijft.	Corporaties	-	In 2019
48.	Corporaties laten geen huurwoningen boven de liberalisatiegrens uitstijgen.	Corporaties	-	In 2019
49.	Voor de in bijlage 4 opgenomen nieuwbouwwoningen waarbij grond door de gemeente is geleverd geldt een terugbetalingsplicht bij verkoop binnen 10 jaar.	Gemeente	Corporatie	In 2019



Hardenberg, 11 december 2018

de heer M. Breukelman,
wethouder volkshuisvesting en ruimtelijke ordening gemeente Hardenberg

de heer R.C.W. Moison,
voorzitter Stichting Huurdersbelangen Hardenberg,

de heer H. van Lenthe,
voorzitter Stichting Huurdersorganisatie Beter Wonen Vechtdal,

mevrouw M. Drijver,
directeur/bestuurder Woningstichting Beter Wonen Vechtdal,

de heer R. van der Meulen,
directeur/bestuurder Woningstichting de Veste,



Bijlage 1 Specificatie leefbaarheidsuitgaven 2019

Beter Wonen Vechtdal 2019:

Sociale activiteiten:	€ 204.000 waarvan	€ 3.000	Ondersteuning bewonerscommissies
		€ 5.000	Bijdrage bijzondere doelgroepen via inzet Present
		€ 15.000	Fin. ondersteuning buurtkamer Slagharen
		€ 16.000	Fin. ondersteuning buurtkamer Hardenberg
		€ 165.000	Inzet wijkhuismeesters
Fysieke activiteiten:	€ 192.000, waarvan	€ 92.000	Veiligheid & netheid woonomgeving
		€ 100.000	Groenonderhoud complexen incl. door te berekenen service kosten
Totaal 2019:	€ 396.000		

De Veste 2019:

Voor 2019 stelt de corporatie voor sociale en fysieke leefbaarheid middelen beschikbaar. Ten behoeve van de sociale leefbaarheid wordt ingezet op het verbeteren van de leefomstandigheden. Uitgangspunt is dat de initiatieven worden geïnitieerd en uitgevoerd door de bewoners zelf. De sociale activiteiten moet bijdragen aan de volgende gewenste resultaten:

- Bewoners bedenken, ontwikkelen en voeren (zo veel als mogelijk) zelf activiteiten uit;
- Eigen verantwoordelijkheid en zelfredzaamheid van de bewoner is vergroot/verbeterd;
- Sociale activering van bewoners (die nog niet of in mindere mate geactiveerd zijn);
- Grotere betrokkenheid van bewoners bij elkaar en bij de wijk/buurt;
- Doelgroepen worden bereikt die we nu amper of niet bereiken, doordat bewoners als ambassadeur fungeren.

Met de fysieke activiteiten zet de corporatie in op het oplossen van technische vraagstukken die bijdragen aan de leefbaarheid van een complex of wijk. Het gaat hierbij om zaken als:

- Verhogen van de veiligheid in een complex of wijk (camera's, verlichting, e.d.);
- Faciliteren van een complex of wijk zodat vervoersmiddelen (fiets, scootmobiel) beter gestald kunnen worden;
- Verbeteren van de entree (plaatsen automatische deuren, loopmatten, intercom, e.c.t.);
- Oplossen van kleine fysieke overlastsituaties in de wijk (afval, groen, e.c.t.);
- Leefbaarheid gerelateerde uitrusting;
- Optimalisatie informatievoorziening.

Aanvullend zet de corporatie in op grotere concepten die geïnitieerd en geïmplementeerd worden door onszelf of onze partners. Daarvoor geldt dat deze concepten moeten bijdragen aan zaken als de zelfredzaamheid, de sociaaleconomische groei of het stimuleren van participatie en het ontplooiën van initiatieven.



Bijlage 2 Duurzaamheidsprojecten 2019

Beter Wonen Vechtdal 2019:

Het verduurzamen van 178 woningen tot minimaal label B, waarbij het asbest dakbeschot wordt vervangen door een isolatiepakket en waarbij gelijktijdig zonnepanelen worden geplaatst (inclusief het verwijderen van asbesthoudende dakbedekking bij perceel gebonden gebouwen). De duurzaamheidsinvesteringen worden uitgevoerd zonder huurverhoging.

De Veste 2019:

Het verduurzamen van 282 woningen, waarbij duurzaamheidsmaatregelen worden getroffen die leiden tot een levensduurverlenging van 15 jaar en een energielabel van gemiddeld B en minimaal D.



Bijlage 3 Nieuwbouw- en aankoopprojecten 2019 *)

In onderstaand overzicht is aangegeven:

- welk project in 2019 wordt gestart (geel gearceerd);
- welk project in 2019 wordt opgeleverd/aangekocht (groen gearceerd)

De Veste	Type project	Woningtype (labeling)	2019
Dedemsvaart Bransveen	Nieuwbouw	EGW	6
Hardenberg, Marslanden II	Nieuwbouw	EGW	16
Hardenberg, Marslanden II*	Nieuwbouw	EGW incl begeleid wonen	6
Dedemsvaart, Julianastraat Noord	Nieuwbouw	EGW	12
Dedemsvaart, Bransveen	Nieuwbouw	Begeleid Wonen, zorg extramuraal	12
Tijdelijk Limor	Nieuwbouw	Spoedzoekers; Begeleid wonen/uitstroom	12
Beter Wonen Vechtdal	Type project	Woningtype (labeling)	Oplevering 2019
Hardenberg (Centrum)	nieuwbouw	App.	8
Hardenberg (Centrum)	nieuwbouw	App.	36
Hardenberg	nieuwbouw	Tijdelijke woonvorm	16
Hardenberg	nieuwbouw	App.	24
Slagharen	nieuwbouw	seniorenwoningen	5
TOTAAL toegevoegd			81
TOTAAL sloop			-
Totaal start			72

*) Afhankelijk afspraken (project)ontwikkelaar



Bijlage 4 Liberalisatie en verkoopplannen

Nabetalingsregeling aan gemeente bij verkoop door corporatie binnen 10 jaar

Startdatum	De Veste	Woningtype (labeling)	Aantal woningen	verkoop 1- 5 jaar	Verkoop 6-10 jaar
2017	Dedemsvaart (Bransveen)	Eengezins	13	€ 4.000,-	€ 2.000,-

