

# Prestatieafspraken Wonen Ommen 2019

Prestatieafspraken tussen de gemeente Ommen,  
woningstichting De Veste en Huurdersvereniging Verenigd Huurbelang



Gemeente  
Ommen



#### ONDERGETEKENDEN:

1. de gemeente Ommen, vertegenwoordigd door de wethouder volkshuisvesting en ruimtelijke ordening, de heer B. Jaspers Faijer,
2. Woningstichting de Veste, vertegenwoordigd door de directeur-bestuurder, de heer R. van der Meulen, en
3. Huurdersvereniging Verenigd Huurbelang, vertegenwoordigd door de voorzitter, de heer H.A. Schrijver.

*(de ondergetekende 1 wordt hierna genoemd 'de gemeente', de ondergetekende 2 wordt genoemd 'de corporatie', de ondergetekende 3 wordt genoemd 'de huurdersorganisatie' en de gemeente, de corporatie en de huurdersorganisatie worden samen aangeduid als 'de partijen'),*

#### OVERWEGENDE:

- dat partijen in 2017 de 'Samenwerkingsovereenkomst Prestatieafspraken Wonen Ommen 2017-2021' hebben ondertekend;
- dat, op basis van de Woningwet, partijen jaarlijks prestatieafspraken met elkaar maken ter uitvoering van de 'Samenwerkingsovereenkomst Prestatieafspraken Wonen Ommen 2017-2021';
- 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 2017-2021 worden voor 2019 de volgende procesafspraken gemaakt:

Nr.	PROCESAFSPRAKEN 2019	Initiatief	Betrokken partijen	Wanneer
1.	Voortgang delen aan de hand van de resultaten, terugkijken en het bepalen van de actuele thema's voor de prestatieafspraken 2020, alsmede het inventariseren van de noodzakelijke gegevens voor het uitbrengen van het bod.	Corporatie	Gemeente en huurdersorganisatie	April 2019
2.	Maken van concept-afspraken.	Corporatie	Gemeente en huurdersorganisatie	April 2019
3.	Uitbrengen van het bod met concept-prestatieafspraken.	Corporatie	Gemeente en huurdersorganisatie	Voor 1 juli 2019
4.	Definitief maken van prestatieafspraken.	Partijen gezamenlijk	-	Vierde kwartaal 2019
5.	Tekenen prestatieafspraken.	Corporatie	Gemeente en huurdersorganisatie	Voor 15 december 2019
6.	Opsturen prestatieafspraken naar minister, gemeente en huurdersorganisatie.	Corporatie	-	Voor 15 december 2019
7.	Corporatie betreft huurders bij beleidsvorming via vernieuwde huurdersparticipatievormen.	Corporatie	huurdersorganisatie	In 2019
8.	Evalueren en mogelijk bijstellen van de Samenwerkingsafspraken 2017-2021.	Gemeente	Corporatie en huurdersorganisatie	In 2019
9.	Partijen zetten in op gezamenlijke communicatie naar de huurders en andere belanghebbenden.	Corporatie en huurdersorganisatie	Gemeente	In 2019

## 2. Betaalbaarheid en bereikbaarheid voor de doelgroep

De corporatie verwacht met haar huidige woningvoorraad en het te hanteren 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.

De corporatie hanteert een inflatievolgend huurbeleid voor de inkomensgroepen tot € 46.660,-<sup>1</sup>. Bij mutatie worden de huurprijzen aangepast conform de prijs-kwaliteitsverhouding.

In 2018 is samen met woningstichting Beter Wonen Vechtdal een nieuw woonruimteverdeelsysteem ingericht. De corporatie monitort jaarlijks de wachttijden<sup>2</sup> en slaagkansen voor doelgroepen binnen het woonruimteverdeelsysteem, evalueert jaarlijks de doelen van het systeem en doet in overleg met partijen voorstellen tot aanpassingen bij ongewenste ontwikkelingen. Bijzondere aandacht wordt besteed aan de doorstroming, mede in relatie tot de zogenaamde seniorenkorting, de woonduur en de slaagkans van jongeren en woonurgenten/spoedzoekers. Ook wordt gemonitord of wachttijden en slaagkansen variëren per kern.

Ter uitvoering van de afspraken die zijn vastgelegd in de samenwerkingsovereenkomst 2017-2021 worden voor 2019 de volgende prestatieafspraken gemaakt:

Nr.	PRESTATIEAFSPRAKEN 2019	Initiatief	Betrokken partijen	Wanneer
10.	Jaarlijkse check ontwikkeling omvang betaalbare sociale woningvoorraad.	Corporatie	Gemeente en huurdersorganisatie	Maart 2019
11.	Monitoren van het passend toewijzen alsmede het effect hiervan in de wijken en deze gegevens jaarlijks delen.	Corporatie	Gemeente en huurdersorganisatie	Maart 2019
12.	Monitoren van de werking van het woonruimteverdeelsysteem op basis van overeengekomen statistieken.	Corporatie	Gemeente en huurdersorganisatie	Maart 2019
13.	In beeld brengen van de slaagkansen van woningzoekenden, op basis van de wachttijd per doelgroep en inkomens-categorie en deze gegevens jaarlijks delen.	Corporatie	Gemeente en huurdersorganisatie	Maart 2019
14.	Evalueren van het nieuwe woonruimteverdeelsysteem.	Corporatie	Gemeente en huurdersorganisatie	Tweede kwartaal 2019

<sup>1</sup> Prijspeil 2018

<sup>2</sup> Wachttijd in de zin van inschrijfduur en woonduur.

15.	Evaluatie van het huurbeleid met extra aandacht voor de seniorenkorting in relatie tot de senioren-/zorgwoningen bij zorgpartijen.	Corporatie	Gemeente en huurdersorganisatie	In 2018-2019
-----	--	------------	---------------------------------	--------------

### 3. Huisvesten van urgente doelgroepen

In de Samenwerkingsovereenkomst 2017-2021 zijn de basisafspraken vastgelegd. De inzet van de corporatie maakt daar integraal deel van uit. Voor 2019 zet de corporatie, samen met betrokken partijen, extra in op het thema vroegsignalering. Naast de gezamenlijke aanpak voor schuldenproblematiek wordt dit ook beschouwd in relatie tot de rollen en verantwoordelijkheden van de diverse betrokken partijen.

Ter uitvoering van de afspraken die zijn vastgelegd in de samenwerkingsovereenkomst 2017-2021 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.	Corporatie	Gemeente en huurdersorganisatie	Oktober 2019
17.	Gezamenlijk evalueren van de werking van het urgentiebeleid en de samenwerking hierin.	Corporatie	Gemeente / Samen Doen en huurdersorganisatie	Tweede kwartaal 2019
18.	Vroegtijdig delen van informatie door en met de Samen Doen teams tijdens het maandelijks monitoringsoverleg, om eerder leef- en huisvestingsproblematiek te signaleren o.a. ter voorkoming van onwenselijke huisuitzettingen.	Gemeente / Samen Doen	Corporatie	Maandelijks
19.	Continueren en uitbreiden van de maandelijks deelname aan de integrale preventienetwerken Veiligheid in de gebieden West, Noord, Kern en Zuid, met politie en andere betrokken maatschappelijke partners.	Gemeente / Samen Doen	Corporatie, politie en betrokken maatschappelijke partners	In 2019
20.	Uitvoeren, monitoren en evalueren van het actieplan 'Vroegsignalering schuldenproblematiek'.	Gemeente	Corporatie en huurdersorganisatie	In 2019

21.	Uitgaande van twee personen per woning stelt de corporatie reguliere of tijdelijke woningen beschikbaar voor de huisvesting van statushouders om te voldoen aan de opgelegde taakstelling.	Corporatie	Gemeente	In 2019
22.	Bijstelling van de geprognosticeerde taakstelling statushouders voor de 2 <sup>e</sup> helft van 2019 leidt tot evenredige bijstelling van het aantal beschikbaar te stellen woningen.	Gemeente	Corporatie	In 2019
23.	Versterken van de integratie van statushouders door het vergroten van de begeleiding en persoonlijk contact.	Gemeente/ Samen Doen, Vluchtelingen- werk	Corporatie, huurdersorganisatie en huurders	In 2019
24.	Realisatie van versnelde woningbouwproductie in de kern Ommen c.q. het realiseren van tijdelijke huisvestingsoplossingen, indien noodzakelijk.	Corporatie	Gemeente	In 2019
25.	Onderzoek naar de noodzaak en exploitatieopzet, alsmede waar nodig de inzet van gemeentelijke panden en leegstaand vastgoed voor tijdelijke huisvesting van woonurgente, waaronder statushouders.	Gemeente	Corporatie	In 2018-2019
26.	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.	Corporatie	Zorgpartijen	In 2019
27.	Inventariseren van de 'uitstroom', het monitoren en jaarlijks delen van de slaagkansen van de 'uitstromers', als onderdeel van het basisonderzoek wonen, zorg en welzijn.	Corporatie / Gemeente	Zorgpartijen en huurdersorganisatie	In 2019

28.	Implementeren van gezamenlijk beleid op het gebied van huiselijk geweld en kindermishandeling.	Corporatie	Gemeente/Samen Doen en huurdersorganisatie	In 2019
29.	Extra aandacht voor kwetsbare doelgroepen in de wijken en onderzoek naar de mogelijkheden van een gezamenlijke aanpak met ketenpartners.	Allen	Samen Doen en zorgpartijen.	In 2019
30.	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	Corporatie, huurdersorganisatie en maatschappelijke partners	In 2019
31.	Invulling geven aan de samenwerkingsvormen conform de privacywetgeving AVG.	Gemeente / Samen Doen	Corporatie	In 2019
32.	Uitvoering, monitoring en evaluatie pilot Housing First (3 jarige pilot)	Corporatie	Gemeente/Samen Doen, Limor, RIBW, Leger des Heils.	In 2019

#### 4. Bijdragen aan leefbaarheid en vitaliteit

In navolging van de afspraken gemaakt in de Samenwerkingsovereenkomst is de corporatie voornemens om, binnen de geldende wettelijke kaders van de Woningwet, de komende jaren te blijven investeren in leefbaarheid en vitaliteit. Het gaat daarbij om sociale activiteiten en fysieke activiteiten, zoals de inzet van wijkconsulenten, wijkshouwen, buurtevents, investeringen in veiligheid en toegankelijkheid en leefbaarheidsactiviteiten op basis van de wensen van bewoners in buurten en wijken. Daartoe heeft de corporatie in 2017 het project Buurtgeluk opgezet, zodat initiatieven breed door de huurders kunnen worden ingediend, ook in gezamenlijkheid met andere inwoners en maatschappelijke partners<sup>3</sup>. Hiermee vergoot de corporatie naast de leefbaarheid en verbinding in de wijken, ook de huurdersparticipatie. Het project Buurtgeluk zet de corporatie voort in 2019.

Extra aandacht willen partijen in 2019 besteden aan de rol van de Plaatselijke Belangen en/of Wijkverenigingen. Daar waar wenselijk dan wel mogelijk betrekken de partijen hen bij de leefbaarheid en de activiteiten op kern- en/of wijkniveau.

<sup>3</sup> Mits passend binnen de kaders voortvloeiend uit de Woningwet.

Ter uitvoering van de afspraken die zijn vastgelegd in de samenwerkingsovereenkomst 2017-2021 worden voor 2019 de volgende prestatieafspraken gemaakt:

Nr.	PRESTATIEAFSPRAAK 2019	Initiatief	Betrokken partijen	Wanneer
33.	Verscheidenheid in woonmilieus bieden door in Havengebied en De Vlierlanden nieuwbouw te realiseren.	Corporatie	Gemeente	In 2019
34.	Ontwikkelen van wijkplannen voor prioriteitswijken.	Gemeente en corporatie	Huurdersorganisatie, huurders, politie, Samen Doen, zorg- en welzijnspartijen	In 2019
35.	Onderzoeken van de mogelijkheden om invulling te geven aan een gezamenlijke vorm van buurtbemiddeling.	Gemeente / Samen Doen	Corporatie, huurdersorganisatie en vrijwilligersorganisatie	In 2019
36.	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 corporatie	-	In 2019
37.	De corporatie investeert in de sociale en fysieke leefbaarheid via onder andere bijdragen aan de regionale opvangvoorziening Kadera, alsmede via Buurtgeluk en initiatieven, die worden geïnitieerd en uitgevoerd door de bewoners zelf, conform het overzicht in bijlage 1.	Corporatie	Huurdersorganisatie, huurders en wijkverenigingen en/of plaatselijke belangen	In 2019

## 5. Wonen met zorg en ouderenhuisvesting

In de Samenwerkingsovereenkomst zijn de basisafspraken vastgelegd om te komen tot jaarlijkse prestatieafspraken. Ten behoeve van het passend huisvesten van de groeiende seniorendoelgroep stimuleert de corporatie via haar huurbeleid en haar woonruimteverdeelsysteem de doorstroming en zorgt ze dat seniorenwoningen betaalbaar blijven.



Ter uitvoering van de afspraken die zijn vastgelegd in de samenwerkingsovereenkomst 2017-2021 worden voor 2019 de volgende prestatieafspraken gemaakt:

Nr.	PRESTATIEAFSPRAKEN 2019	Initiatief	Betrokken partijen	Wanneer
6.	Evaluatie eisen levensloopaanpasbare woningen gebaseerd op woonkeur a.d.h.v. de pilot Haven West	Corporatie en gemeente	Huurdersorganisatie en ouderenbonden	In 2019
7.	Monitoring en evaluatie seniorenkorting om doorstroming van ouderen naar een geschikte(re) woning te bevorderen.	Corporatie	Gemeente en huurdersorganisatie	2018-2019
8.	Inzet Langerthuiswonencoach/ seniorenmakelaar.	Corporatie en Ouderenbond	Gemeente en huurdersorganisatie	In 2019
9.	Inzetten van de bewustwordingscampagne "Lang zult u wonen" om de zelfstandigheid van de bewoner te bevorderen.	Gemeente	Corporatie en huurdersorganisatie	In 2019
10.	Onderzoek naar de mogelijkheden van de uitleen van woningvoorzieningen.	Gemeente	Provincie en corporatie	In 2019
11.	Gezamenlijk vervolg geven aan Basis behoefteonderzoek Wonen, zorg en welzijn en oplossingen te creëren voor mogelijke knelpunten.	Gemeente en corporatie	Zorg- en welzijnspartijen	In 2019

## 6. Kwaliteit en duurzaamheid woningvoorraad en woonomgeving

De corporatie wil via energiemaatregelen haar bestaande woningvoorraad opwaarderen naar gemiddeld energielabel B (Energie-index 1,21-1,40). Ze doet dat projectgewijs, maar individuele huurders kunnen verzoeken tot het aanbrengen van energiebesparende voorzieningen indienen.

De corporatie biedt haar 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 vooruitlopend op de CO2 neutraal ambitie voor 2050.

Ter uitvoering van de afspraken die zijn vastgelegd in de samenwerkingsovereenkomst 2017-2021 worden voor 2019 de volgende prestatieafspraken gemaakt:

Nr.	PRESTATIEAFSPRAKEN 2019	Initiatief	Betrokken partijen	Wanneer
12.	Continueren, monitoren en evalueren van de deelname aan het project Energiecoach ter verbetering van de duurzaamheid van woningen of verandering van gedrag.	Gemeente	Corporatie, De Stuw en huurdersorganisatie	In 2019
13.	Het verduurzamen van 66 woningen in de kernen Ommen, Lemelè en Beerzerveld - in principe zonder huurverhoging - waarbij de duurzaamheidsmaatregelen die worden getroffen leiden tot een levensduurverlenging van 15 jaar en een energielabel van gemiddeld B en minimaal D <sup>4</sup> .	Corporatie	-	In 2019
14.	Monitoring en rapportage inzake de verduurzaming van het woningbezit.	Gemeente	Corporatie	In 2019
15.	Samen de mogelijkheden verkennen om, mede in relatie tot de routekaart CO2 neutraal 2050, een pilot voor een gebiedsgerichte aanpak op te starten op het terrein van de energietransitie.	Gemeente en Corporatie	Huurdersorganisatie en energieleveranciers	In 2019

## 7. Nieuwbouw of aankoop sociale huurwoningen.

Ter uitvoering van de afspraken die zijn vastgelegd in de samenwerkingsovereenkomst 2017-2021 worden voor 2019 de volgende prestatieafspraken gemaakt:

Nr.	PRESTATIEAFSPRAKEN 2019	Initiatief	Betrokken partijen	Wanneer
16.	Corporatie realiseert de in bijlage 2 opgenomen nieuwbouw in de betaalbare huurprijsklasse <sup>5</sup> .	Corporatie	Gemeente	In 2019

<sup>4</sup> Energie-index: 1,81-2,10 (peildatum 2015).

<sup>5</sup> Huurwoning met een huur onder de aftoppingsgrenzen van de huurtoeslag.

17.	De gemeente levert voldoende gemeentelijke gronden voor sociale huurwoningen tegen een sociale grondprijs, zodat de 100-124 woningen tot 2024 conform de woonvisie kunnen worden gerealiseerd. Dit wordt vastgelegd in meerjarige afnameafspraken en meegenomen bij de ontwikkeling van toekomstige plannen (voor onder meer Haven Oost, De Vlierlanden Fase II en mogelijk in de toekomst vrijkomende schoollocaties).	Gemeente	Corporatie	In 2019
18.	Als de gemeente en De Veste kansen zien voor de ontwikkeling van sociale huurwoningen op gronden waarvan zij geen eigenaar is, bemiddelt de gemeente tussen eigenaar en De Veste om tot een geschikte prijs te komen. Dit om te zorgen dat met de nieuwbouw of verbouw van bestaande panden wordt bijgedragen aan de differentiatie in wijken en onderscheidende woonmilieus.	Gemeente	Corporatie	Continue
19.	De gemeente draagt zorg voor het tijdig doorlopen van bestemmingsplanprocedures, zodat (versnelde/tijdelijke) nieuwbouw-programma's conform meerjarige afspraken kunnen worden gerealiseerd.	Gemeente	Corporatie	In 2019
20.	Monitoren uitbreiding van de gewenste sociale huurwoningvoorraad.	Corporatie	Gemeente en huurdersorganisatie	In 2019

## 8. Nieuwbouw of aankoop van maatschappelijk vastgoed

Ter uitvoering van de afspraken die zijn vastgelegd in de samenwerkingsovereenkomst 2017-2021 worden voor 2019 de volgende prestatieafspraken gemaakt:

Nr.	PRESTATIEAFSPRAKEN 2019	Initiatief	Betrokken partijen	Wanneer
21.	Zie afspraken 4. 'Bijdragen aan leefbaarheid en wonen en vitaliteit'.	Corporatie	Huurdersorganisatie, gemeente en zorgpartijen	In 2019

22.	Onderzoek nieuwbouwbehoefte huisvesting bijzondere doelgroepen, als onderdeel van het basisbehoefteonderzoek wonen, zorg en welzijn.	Gemeente en corporatie	Samen Doen en Zorgpartijen	In 2019
-----	--	------------------------	----------------------------	---------

## 9. Liberalisatie en verkoopplannen.

Ter uitvoering van de afspraken die zijn vastgelegd in de samenwerkingsovereenkomst 2017-2020 worden voor 2019 de volgende prestatieafspraken gemaakt:

Nr.	PRESTATIEAFSPRAKEN 2019	Initiatief	Betrokken partijen	Wanneer
23.	Corporatie verkoopt in beperkte mate sociale huurwoningen en zorgt daarbij dat de omvang van de bereikbare huurwoningvoorraad in stand blijft.	Corporatie	-	In 2019
24.	Corporatie laat geen huurwoningen boven de liberalisatiegrens uitstijgen.	Corporatie	-	In 2019

Partijen verklaren te zijn overeengekomen hetgeen in deze prestatieafspraken 2019 is verwoord.

Deze overeenkomst kan worden aangehaald als 'Prestatieafspraken Wonen Ommen 2019'.

Aldus in drievoud opgemaakt en getekend op 12 december 2018 te Ommen.

**Woningstichting De Veste**

de heer R. van der Meulen  
Directeur-bestuurder

**Gemeente Ommen**

De heer B. Jaspers Fajjer  
Wethouder

**Huurdersvereniging Verenigd Huurbelang**

De heer H.A. Schrijver  
Voorzitter

## **Bijlage 1            Specificatie leefbaarheidsuitgaven 2019**

Voor 2019 investeert de corporatie in sociale en fysieke leefbaarheid. 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 overlasteringen in de wijk (afval, groen, e.c.t.);
- Leefbaarheid gerelateerde uitrusting;
- Optimalisatie informatievoorziening;
- Nieuwbouw/renovatie.

Aanvullend zet de corporatie in op grotere concepten die geïnitieerd en geïmplementeerd worden door de corporatie zelf of haar 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 Nieuwbouw- en aankoopprojecten 2019

In onderstaand overzicht is aangegeven welk project in 2019 wordt ontwikkeld.

Locatie	Type project	Woningtype (labeling)	Start bouw 2019
Ommen (De Vlierlanden Fase I)	nieuwbouw	Eengezins	5
Ommen (De Vlierlanden Fase II)	nieuwbouw	Eengezins	13
Wensportefeuille *	nieuwbouw	Tijdelijk	10
<b>TOTAAL toegevoegd</b>			<b>28</b>

\* afhankelijke locatiestudie gemeente