Prestatieafspraken Haren,
Richtingen voor de periode 2017 - 2021,
Jaarafspraken voor 2017

Status: Definitief
Datum: 23 november 2016

GemeenteHaren

woonborg

WOON
ALGEMENE HUURDERSVERENIGING

Ondertekening

In dit document leggen we de prestatieafspraken vast tussen:

1. **Gemeente Haren**, rechtsgeldig vertegenwoordigd door wethouder mevrouw M.J. Sloot, gemachtigd door de burgemeester, handelend namens het College van Burgemeester en Wethouders, hierna te noemen: **'de gemeente'.**
2. **Woonborg**, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de directeur-bestuurder mevrouw E. Borstlap, hierna te noemen: **'Woonborg'**.
3. **Algemene Huurdersvereniging Woon**, rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar voorzitter mevrouw J. van den Bosch, hierna te noemen: **'AH WOON'.**

Gemeente, Woonborg en AH WOON gezamenlijk ook te noemen: **'partijen'** of aangeduid als '**we**'.

Partijen werken vanuit de gezamenlijk gedragen Woonvisie Haren 2016-2021: Wonen in Haren, Kwaliteit op Maat, door de gemeenteraad van de gemeente Haren vastgesteld op 27 juni 2016.

Deze prestatieafspraken 2017 - 2020 zijn geldig vanaf 1 januari 2017 na ondertekening door alle partijen en worden jaarlijks per 1 januari herijkt. Deze overeenkomst kan alleen met instemming van alle partijen worden ontbonden.

Ondertekend op 8 december 2016 te Roden.

Gemeente Haren: M.J. Sloot Wethouder Volkshuisvesting	Woonborg: E. Borstlap Directeur-bestuurder	AH WOON: J. van den Bosch Voorzitter

1 Inleiding

De gemeente Haren, Woonborg en AH WOON sluiten prestatieafspraken. Met de prestatieafspraken willen zij een goede uitvoering geven aan volkshuisvesting in de gemeente. Partijen maken prestatie-afspraken op basis van de gemeentelijke woonvisie aangevuld met de volkshuisvestelijke woonagenda van de vier gemeenten Aa en Hunze, Haren, Noordenveld en Tynaarlo, het bod van Woonborg en het standpuntendocument van AH WOON. Op grond van deze documenten zijn partijen met elkaar in gesprek gegaan over de te leveren prestaties.

Partijen sluiten in 2016 voor het eerst prestatieafspraken volgens de vereisten van de nieuwe Woningwet; in tripartiete samenwerking. Deze prestatieafspraken zijn een belangrijke stap in het samenwerkingsproces tussen gemeente, corporatie en huurdersorganisatie, en daarmee ook een moment van leren en kennismaken. Een samenwerkingsrelatie waarop partijen trots zijn en die de komende jaren verder vorm krijgt.

De prestatieafspraken zijn opgebouwd in drie delen, waarvan twee delen een looptijd hebben van vijf jaar en één deel jaarlijks wordt geactualiseerd:

- Deel 1: afspraken over samenwerking (perspectief van vijf jaar);
- Deel 2: afspraken over gezamenlijke doelen en richtingen en een doorkijk naar acties vanaf 2018 en verder (perspectief van vijf jaar);
- Deel 3: concrete uitvoeringsafspraken (perspectief 2017).

Deel 2 en deel 3 zijn geïntegreerd, zodat samenhang tussen doelen en afspraken inzichtelijk is.

2 Samenwerking

Gemeente, Woonborg en AH WOON weten elkaar steeds beter te vinden en willen deze positieve ontwikkeling doorzetten. In januari 2016 hebben partijen, gezamenlijk met de drie overige Woonborg-gemeenten (Aa en Hunze, Noordenveld en Tynaarlo), reeds een algemene samenwerkingsovereenkomst gesloten. Het gezamenlijk uitwerken van prestatieafspraken is een volgende stap die leidt tot meer verbondenheid en onderlinge samenwerking tussen partijen. Elke partij draagt vanuit haar eigen rol bij aan een goede en respectvolle samenwerking, waarbij rekening wordt gehouden met elkaars belangen, verantwoordelijkheden en inzichten. Partijen maken hierover de volgende afspraken:

1. Gelijkwaardigheid van gemeente Haren-Woonborg-AH WOON. Iedere partij heeft voor zijn deel een eigen verantwoordelijkheid voor een goed aanbod van sociale huurwoningen in Haren, nu en in de toekomst.
2. Partijen onderschrijven dat een goede samenwerking en afstemming tussen partijen noodzakelijk is om tot goede prestatieafspraken te komen. Partijen streven naar structureel, constructief overleg, gericht op de realisatie van het gezamenlijke doel.
3. Partijen overleggen tijdig en zo vaak als dat nodig is voor de realisatie van het doel van de samenwerking. Iedere partij is gerechtigd het initiatief tot overleg te nemen, zodra dat zijns inziens wenselijk is voor de realisatie van het gezamenlijk doel. Partijen spreken elkaar aan als de (wijze van) naleving van de overeenkomst niet of onvoldoende bijdraagt aan het gemeenschappelijke doel.
4. Partijen zijn transparant en open en informeren elkaar als dat nodig en wenselijk is. Partijen streven ernaar ter zake doende informatie zo vroeg mogelijk met elkaar te delen.
5. Partijen maken op basis van de actuele volkshuisvestingsvisie van de gemeente Haren prestatie-afspraken. Partijen respecteren elkaars rol, verantwoordelijkheid en bijdrage aan het gemeen-schappelijke doel.
6. De afspraken moeten haalbaar zijn en een goede balans hebben tussen volkshuisvestelijke belangen van elk van de vier gemeenten Aa en Hunze, Haren, Noordenveld en Tynaarlo.
7. Dit is het eerste jaar dat we prestatieafspraken maken conform de nieuwe Woningwet. Partijen zijn het erover eens dat dit jaar vooral een aanloopjaar is dat als leerproces beschouwd mag worden. Dit vraagt enig pragmatisme. Het is zaak om op hoofdlijnen richtingen vast te leggen (waar mogelijk concreet). Daarbij wordt een doorkijk gemaakt naar punten die volgend jaar uitgewerkt moeten worden om dan concretere afspraken te kunnen maken. Bijvoorbeeld door het formuleren van een procesafspraak richting prestatieafspraken in 2018. Vanaf volgend jaar kunnen acties verder geconcretiseerd worden.
8. De afspraken voor 2017 voorzien naast de inhoudelijke richtingen ook in een agenda hoe partijen de komende jaren kunnen samenwerken aan prestatieafspraken om zo een beter gestroomlijnd proces te krijgen waarin ieders inbreng voldoende tot z'n recht komt.
9. Dit jaar beperken we ons tot afspraken tussen de gemeente Haren, Woonborg en AH WOON. Vanaf volgend jaar worden de prestatieafspraken integraal opgepakt met in elk geval Woonzorg Nederland en De Huismeesters. In het eerste kwartaal van 2017 werken partijen hiertoe kaderafspraken uit.
10. In het vervolg nodigen de gemeenten jaarlijks, na ontvangst van de biedingen, de corporaties en huurdersorganisaties uit voor het maken van prestatieafspraken (dit in tegenstelling tot de lijn volgens de Woningwet, waarin corporaties uitnodigen). Gemeenten zijn immers in de nieuwe context de gesprekspartner voor alle corporaties en huurdersorganisaties.

3 Prestatieafspraken

Doel van de prestatieafspraken is om gezamenlijk en in goed overleg structureel bij te dragen aan een goed aanbod van sociale huurwoningen in eigendom van Woonborg in de gemeente Haren, nu en in de komende jaren. Partijen werken de prestatieafspraken uit naar thema.

De activiteiten van Woonborg en AH WOON richten zich op de vier gemeenten Aa en Hunze, Haren, Noordenveld en Tynaarlo. Dit betekent dat de meeste afspraken vergelijkbaar zijn voor elk van de vier gemeenten. Afspraken die specifiek gelden voor deze gemeente zijn in de tekst cursief weergegeven.

3.1 Betaalbaarheid

Doel: Huurders uit de doelgroep voor de sociale huursector hebben woonlasten (huur, energie, gemeentelijke lasten) die passend zijn bij het inkomen van hun huishouden. Uit woonlastenonderzoek van de Drentse huurdersorganisaties en corporaties, blijkt dat boven een netto-woonquote van 30% het betaalbaarheidsrisico groot is. Het vraagt een gezamenlijke inzet dit betaalbaarheidsrisico tot een minimum te beperken.
Richtingen: Het gaat hierbij om huurprijsopbouw en woonlasten. Een gematigd huurbeleid is nodig om de betaalbaarheid en beschikbaarheid te garanderen. De woonlastenbenadering staat centraal. Energetische woningverbetering niet mag leiden tot stijging van de individuele woonlasten.

Prestaties Woonborg 2017

11. Woonborg voert, conform afspraken met AH WOON, een terughoudend huurprijsbeleid. Dit betekent dat Woonborg een gemiddelde jaarlijkse huurprijsverhoging van maximaal inflatie en een streefhuurniveau van 62% wettelijk toegestane maximale huur hanteert, waarbij de energie-prestatie via labeling is verdisconteerd in de punten, en daarmee de huurprijs.
12. Woonborg evalueert medio 2017 het geformuleerde beleid ten aanzien van streefhuurniveaus. Zij betrekt de gemeente en AH WOON bij de evaluatie. In de evaluatie is er in het bijzonder aandacht voor: verschillen in prijs-kwaliteitverhouding binnen de bestaande voorraad, betaalbaarheids-effecten, huurprijsopbouw en mensen die "te duur" scheefwonen.
13. Woonborg past indien nodig op basis van de evaluatie haar huurprijsbeleid aan binnen de kaders van deze prestatieafspraken, en vraagt hiervoor advies bij AH WOON, conform de Wet overleg huurders verhuurder.
14. *Woonborg hanteert voor minimaal 80% van haar bezit in de gemeente Haren een huurprijs tot de eerste aftoppingsgrens (€ 586,68[1]).*

Prestaties gemeente 2017

15. *De gemeente onderzoekt in 2017 de mogelijkheden voor het innen van rioolheffing via de gebruiker, in plaats van de eigenaar van de woningen (Woonborg). Haar standpunt hierover bepaalt zij uiterlijk 1 juli 2017. In haar afweging neemt de gemeente mee welke (personele) effecten dit heeft op de administratieve druk bij de gemeente en wat dit betekent voor de (personele) lasten en het investeringsvermogen van Woonborg. Ook onderzoekt de gemeente de mogelijkheden voor het*

[1] Alle in dit stuk genoemde bedragen zijn gebaseerd op prijspeil 2016.

verstrekken van compensatie via de bijzondere bijstand voor de laagste inkomens (huishoudens met een inkomen tot 100% bijstandsniveau).

16. *Bij nieuwbouwlocaties waar sociale huurwoningen worden gerealiseerd hanteert de gemeente sociale grondprijzen, conform de Nota Grondbeleid.*

Prestaties AH WOON 2017

17. AH WOON biedt huurders ondersteuning bij het beter en meer gebruik maken van regelingen zoals huurtoeslag en zorgtoeslagen.
18. AH WOON heeft de ambitie om gemeentelijke beleidsontwikkelingen op het terrein van armoede- en minimabeleid, gemeentelijke heffingen en volkshuisvesting indien nodig te beïnvloeden.
19. Aansluitend op de actuele Overeenkomst Huurbeleid met Woonborg, bereidt AH WOON, in samenwerking met Woonborg, een Overeenkomst Huurbeleid ingaande 2019 voor.
20. AH WOON en Woonborg evalueren gezamenlijk Servicekosten en Fonds Klein Onderhoud.

Doorkijk naar 2018 en verder.

21. Woonborg past, onder voorbehoud van de evaluatie, haar streefhuurniveau aan richting 59% wettelijk toegestane maximale huur in 2018.
22. Indien wettelijk mogelijk zal Woonborg inkomensafhankelijke huurverhoging bij huishoudens met een inkomen boven € 39.874 toepassen, ter bestrijding van de "goedkope" scheefheid.

3.2 Beschikbaarheid

Doel: Woningzoekenden voor een sociale huurwoning kunnen in een door hen gewenste gemeente binnen het werkgebied van Woonborg binnen een redelijke termijn een bij hun gezinssituatie passende woning vinden. Het uitgangspunt is een (nader te bepalen) acceptabele actieve zoektijd voor regulier woningzoekenden (dat wil zeggen van het eerste moment van reageren tot het moment van toewijzing).
Richtingen: Het gaat hierbij om een gedeeld beeld van de druk op de sociale huurvoorraad en de beschikbaarheid van woningen. Voor 2017 behouden van de huidige sociale huurwoningvoorraad in de gemeenten. Een nadere uitsplitsing naar woningtype, prijs en (hoofd)kern is nodig, om optimaal aan te sluiten bij de vraag. Jaarlijks monitoren van de gewenste beschikbaarheid van de kernvoorraad. Doelstellingen en portefeuillestrategie periodiek afstemmen op de gewenste beschikbaarheid.
Ook de huisvestingsopgave voor statushouders heeft betekenis voor de beschikbaarheid van sociale huurwoningen. Dit is bij afspraken over bijzondere doelgroepen verder uitgewerkt.

Gezamenlijke prestaties 2017

23. Partijen bepalen gezamenlijk voor 1 mei 2017 een norm voor maximale actieve zoektijd van woningzoekenden, waarbij zij specifieke aandacht hebben voor doelgroepen met lange zoektijden. Hierbij bepalen zij gedeelde normen ten aanzien van vraag en aanbod op een gezonde woningmarkt.
24. De gemeente, Woonborg en AH WOON hebben vooralsnog geen gedeeld beeld van de behoefte aan sociale huurwoningen. Dat maakt het lastig om in deze fase nadere afspraken te maken over beschikbaarheid. Partijen werken in het eerste kwartaal van 2017 aan een monitor van vraag en aanbod rond de gewenste beschikbaarheid van sociale huurwoningen. Ook bepalen partijen de indicatoren, meetmomenten en eventuele tussenrapportages van de monitor. Woonborg neemt hiertoe het initiatief.

25. Omdat er voor 2017 nu nog geen gedeeld beeld is, is de gemeentelijke woonvisie leidend naar aantallen woningen van Woonborg in de kernvoorraad. In Haren gaat het om circa 980 woongelegenheden van Woonborg.
26. Partijen evalueren in 2017 gezamenlijk het systeem voor woonruimteverdeling en hebben daarbij aandacht voor de mogelijkheden rond doorstroming.

Prestaties Woonborg 2017

27. Vóór 2017 analyseert Woonborg haar wachtlijsten, mede in relatie tot toekomstprognoses, om tot een beeld te komen dat dient als nulmeting. Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar kernen en typen. In samenspraak met AH WOON en de gemeente stelt Woonborg vast welke indicatoren nodig zijn om zicht te hebben op het gewenste sociale huurwoningaanbod.
28. Woonborg zet verkoop voor 2017 in beperkte mate voort, voor blokken die reeds geknipt zijn; dus geen nieuwe verkoop. Redenen voor verkoop zijn: behoud van investeringscapaciteit, portefeuilleoptimalisatie, verwachtingen bij bewoners en omwonenden (betrouwbaarheid), en noodzakelijke extra investeringen als woningen in exploitatie blijven.
29. Woonborg verkoopt in 2017 circa 2 woningen in de gemeente Haren.
30. Woonborg zorgt voor goede communicatie over nut en noodzaak van voorgenomen verkoop richting bewoners (en de gemeente).
31. Woonborg heeft geen intentie tot aanvullende verkoop in 2017. Bij nieuwe voornemens tot verkoop informeert zij de gemeente en AH WOON jaarlijks voor 1 mei en neemt zij beide partijen mee in haar afwegingen. Pas na overeenstemming met AH WOON en de gemeente verwerkt zij dit in het bod voor de komende periode.

Prestaties gemeente 2017

32. De gemeente faciliteert Woonborg in geval van nieuwbouw en transformatie door tijdig procedures te starten en deze waar mogelijk te versnellen.

Prestaties AH WOON 2017

33. AH WOON blijft aandringen bij Woonborg op het verkrijgen van inzicht in de wachtlijstproblematiek met betrekking tot de oorzaken en effecten van inschrijf- en zoektijden.
34. AH WOON blijft aansturen op het realiseren van gevarieerd woningaanbod naar woningtype en huurprijs voor diverse doelgroepen.
35. AH WOON stimuleert jongeren zich in te schrijven als woningzoekende.
36. AH WOON zal vanuit haar praktijkervaring individuele casuïstiek ten aanzien van (beperkte) beschikbaarheid van sociale huurwoningen melden bij Woonborg, om met hen te analyseren waar zich knelpunten voordoen. Deze meldingen betrekken partijen bij de monitor van vraag en aanbod.

Doorkijk naar 2018 en verder

37. Partijen monitoren jaarlijks zo vroeg mogelijk in het eerste kwartaal vraag en aanbod over het voorgaande jaar om de druk op de sociale huurwoningvoorraad in bezit van Woonborg in beeld te brengen.
38. Woonborg realiseert ongeveer 70 sociale huurwoningen in de periode 2019 tot en met 2021 in de gemeente Haren.
39. Afhankelijk van de gezamenlijke analyses is Woonborg voor 2018 en verder bereid om haar vastgoedstrategie desgewenst te herijken.
40. Afhankelijk van de gezamenlijke analyses is de gemeente voor 2018 en verder bereid om haar woonbeleid desgewenst te herijken.

41. Afhankelijk van de gezamenlijke analyses zal de gemeente via het bestemmingsplan gebieden aanwijzen voor de realisatie van sociale huurwoningen.

3.3 Kwaliteit van de woningvoorraad

Doel: Woonborg biedt haar huurders woningen die veilig zijn, energiezuinig zijn, een gezond binnen klimaat hebben en een functionele gebruikskwaliteit.
Richtingen: Kwaliteit is een breed begrip. Volgens het (geactualiseerde) convenant energiebesparing is de ambitie gemiddeld energielabel B op 31 december 2020 (om te vormen naar Energie-Index/EI 1,25). Voorrang wordt gegeven aan woningen met een laag label (E of slechter). Dit geldt voor woningen die de komende minimaal vijftien à twintig jaar in exploitatie blijven. Om alle huurders hiervan te laten profiteren streven we voor alle woningen die langjarig in exploitatie blijven naar minimaal label C (ofwel EI tussen 1,41 en 1,80 in 2025). Nieuwbouw in principe levensloopgeschikt (conform WoonKeur) en rolstoeltoegankelijk. Blijvend aandacht voor geluidsoverlast in woningen.
Afspraken over levensloopgeschiktheid en het aanpassen van woningen ten behoeve van zorg-behoevenden komen terug bij de afspraken over wonen en zorg.

Prestaties Woonborg 2017

42. Nieuwbouw van Woonborg wordt gebouwd volgens "Nul op de Meter".
43. Woonborg verbetert in 2017 5 woningen naar label A++ (Nul-op-de-meter) op locatie Windeweg en 10 woningen met label B als uitgangspunt op locatie Korhoenlaan. Daarnaast verbetert zij incidenteel woningen bij mutatie. Vast onderdeel van het verbeterprogramma is het upgraden van het casco en indien nodig vernieuwing van keuken, toilet en badkamer. Waar nodig combineert zij deze verbeteringen met verbetering van de toegankelijkheid. Bij de bepaling van de definitieve huurprijs betrekt Woonborg dat de individuele woonlasten dalen. Woonborg informeert de gemeente en AH WOON over de keuzes die zij maakt rondom duurzaamheid, inclusief duurzaamheidsinvesteringen. In bijlage I is een overzicht opgenomen van woningverbetering door Woonborg.
44. Een aantal woningen blijven de komende jaren label E, F of G houden. Dit zijn woningen waar de komende 15 jaar verkoop of sloop wordt voorzien. Woonborg geeft de gemeenten en AH WOON inzicht in welke woningen label E, F en G behouden. In 2017 werken partijen voor de prestatie-afspraken 2018 uit hoe zij omgaan met deze woningen.
45. *Woonborg plaatst zonnepanelen op 200 woningen in de gemeente Haren in 2017. Dit leidt niet tot huurverhoging voor zittende huurders.*
46. Woonborg geeft in 2017 aan hoe zij haar ambitie omvormt naar de nieuwe meeteenheid Energie Index (EI).

Prestaties gemeente 2017

47. *De gemeente zal waar mogelijk het initiatief nemen om commerciële partijen, corporaties en huurdersorganisaties aan elkaar te verbinden om tot gezamenlijke duurzaamheidsprojecten te komen en/of kennis uit te bouwen (binnen de kaders van de Woningwet). De gemeente houdt hiertoe ook relevante subsidieregelingen in de gaten, en zal partners hierover informeren.*
48. De gemeentelijke inzet is gericht op het leveren van financieel maatwerk als het gaat om het toegankelijker en beter bewoonbaar maken van huurwoningen voor mensen met een Wmo-indicatie. Dit is onder "wonen en zorg" verder uitgewerkt.

Prestaties AH WOON 2017

49. Binnen AH WOON een Werkgroep Basiskwaliteit oprichten, waarin huurders vanuit hun perspectief onderzoek verrichten naar de vereiste basiskwaliteit per type woning. Zij deelt de resultaten met de gemeente en Woonborg.
50. Mogelijkheden onderzoeken voor het aanstellen van NOM-Energiecoaches voor het begeleiden van huurders bij het bewonen van een NOM-woning.

Doorkijk naar 2018 en verder.

51. Woonborg zet naast betaalbaarheid ook verduurzaming voorop. Doel is gemiddeld label B op 31 december 2020 en werken aan de Drentse Energiedeal, ook in Haren, van alle woningen in 2040 energieneutraal. Dit pakt Woonborg op als hiervoor in de toekomst technieken beschikbaar zijn.
52. *In 2016 had 56% van de huidige woningen een energielabel A of B en 22% een label C, in 2021 geldt voor 74% van de huidige woningen een label A of B en voor 16% een label C.*
53. *In 2018 staan geen woningen op de planning voor projectmatige verbetering met label B als uitgangspunt. In 2019 en 2020 gaat het om respectievelijk 8 en 11 woningen.*

3.4 Huisvesting bijzondere doelgroepen

Doel: Huishoudens met een urgente woonbehoefte verdienen extra zorg en aandacht. Ambitie is dat zij binnen een half jaar een woning vinden, bij voorkeur sneller. Verdringing van regulier woningzoekenden door urgent woningzoekenden moet tot een minimum beperkt zijn tot circa 20% van de toewijzingen. Dit is onderwerp van het wachtlijstonderzoek.

Richtingen: Onder bijzondere doelgroepen verstaan we: wettelijk urgenten als mantelzorgers en-ontvangers, personen die in blijf-van-mijn-lijfhuizen verblijven en vergunninghouders die voor de eerste keer een woning zoeken. Daarnaast geldt als urgentiesituatie: alleenstaanden met thuiswonende minderjarige kinderen die dakloos dreigen te worden. Voor hen moeten voldoende betaalbare huisvestingsmogelijkheden zijn. Verdringing van regulier woningzoekenden door het toekennen van urgenties is een gegeven, dat tot een minimum beperkt moet worden. Dat vraagt een terughoudende opstelling ten aanzien van urgentiecategorieën. Het wachtlijstonderzoek moet zicht bieden op groepen die in de knel komen en de mate van verdringing. Op basis waarvan urgentiecategorieën mogelijk worden heroverwogen.

Gezamenlijke prestaties 2017

54. De gemeente vraagt Woonborg na eventuele aanpassing van de Huisvestingswet, bij toepassing van de urgentieregeling vergunninghouders te beschouwen als urgente doelgroep.
55. Gemeente en Woonborg dragen bij het huisvesten van vergunninghouders gezamenlijk zorg voor begeleiding en voor communicatie met de buurt, waar nodig in afstemming met Vluchtelingenwerk.

Prestaties Woonborg 2017

56. Woonborg heeft aandacht voor spreiding van bijzondere doelgroepen in een wijk of buurt.
57. Voor woningzoekenden met thuiswonende minderjarige kinderen die dakloos dreigen te worden, hanteert Woonborg onder voorwaarden een urgentieregeling. Zij kunnen doorgaans binnen een half jaar worden gehuisvest.
58. Voor vergunninghouders wil Woonborg naar rato van haar aandeel huurwoningen in de gemeente Haren de taakstelling realiseren. Om dit te bewerkstelligen neemt Woonborg indien nodig richting gemeente het initiatief om in gezamenlijkheid nieuw aanbod voor vergunninghouders te realiseren.

59. Woonborg monitort of de doelstelling ten aanzien van toewijzing aan bijzondere doelgroepen wordt gerealiseerd: circa 20% van de woningen toewijzen aan bijzondere doelgroepen. Bij structurele overschrijding van de norm treedt Woonborg in overleg met de gemeente en AH WOON.

Prestaties gemeente 2017

60. De gemeente stimuleert zo nodig samenwerking tussen corporaties en marktpartijen (vastgoed-eigenaren) ten aanzien van al dan niet tijdelijke huisvesting bijzondere doelgroepen.
61. De gemeente is primair verantwoordelijk voor realisatie van de taakstelling en voor begeleiding en integratie van vergunninghouders.
62. De gemeente informeert Woonborg ieder kwartaal over de voortgang van huisvesting van vergunninghouders.

Doorkijk naar 2018 en verder.

63. Mocht er aanleiding toe zijn dan zal de gemeente de urgentieproblematiek nader onderzoeken, en op basis daarvan eventuele maatregelen nemen. Dit in het licht van haar verantwoordelijkheid vanuit de Huisvestingswet.

3.5 Wonen en zorg

Doel: Mensen blijven steeds langer zelfstandig wonen, ook met een zorgbehoefte. De kwaliteit van de woning en woonomgeving ondersteunt de zelfstandigheid. Ambitie is voldoende aanbod te hebben van bij de zorgbehoefte passende toegankelijke woningen in een toegankelijke woonomgeving.
Richtingen: De vergrijzing zet de komende jaren door en mensen wonen steeds vaker langer zelfstandig. Ook leidt de extramuralisering van de zorg ertoe dat kwetsbare doelgroepen een plek moeten vinden in de reguliere woningvoorraad. Dan gaat het om ouderen en/of mensen met een beperking. Inzetten op bewustwording van eigen verantwoordelijkheid, waarbij het kan gaan om het aanpassen van de woning (voorzienbaarheid) of het verhuizen naar een geschikte woning. Enerzijds door doorstroming te bevorderen, om passende woningen beschikbaar te krijgen voor zorgdoelgroepen. Anderzijds door woningen aan te passen, waarbij de inspanningsverplichting in toenemende mate ligt bij de inwoners zelf.

Gezamenlijke prestaties 2017

64. In 2017 verkennen de gemeenten Aa en Hunze, Haren, Noordenveld en Tynaarlo gezamenlijk mogelijkheden voor een pilot ten behoeve van een betere doorstroming vanuit en naar zorg-geschikte woningen (instroom en uitstroom), bijvoorbeeld door inzet van een wooncoach en andere (innovatieve) maatregelen
65. Om tot een efficiënte inzet van het Wmo-middelen te komen, willen partijen aangepaste woningen beschikbaar houden voor de doelgroep. Voor mensen met een indicatie voor een Wmo-woning-aanpassing geldt een primaat, wat betekent dat zij eerst zijn aangewezen op een reeds beschikbare aangepaste woning alvorens hun woning aangepast wordt. Partijen spreken af:
    - De gemeente registreert vanaf 1 januari 2017 grote bouwkundige woningaanpassingen en informeert hierover Woonborg.
    - Woonborg houdt reeds (Wmo-)aangepaste woningen na vrijkomen voor een nader te bepalen periode beschikbaar voor huishoudens met een indicatie voor Wmo-aanpassingen in

combinatie met een verhuisplicht. Ook stelt zij de gemeente op de hoogte van het vrijkomen van dergelijke woningen.
  - Partijen maken hierover in 2017 nadere procesafspraken.

Prestaties Woonborg 2017

66. Bijdrage leveren aan de afstemming wonen en zorg onder regie van de gemeente. Dit doet zij door personele inzet in bestuurlijk en ambtelijk overleg en samenwerking met het WIJZ-team en de interventieteams.
67. *Realiseren bijzondere woonvorm/woongroep voor de Hestia-groep in Oosterhaar in 2016/2017.*
68. Ouderen verleiden om te verhuizen naar een toegankelijke levensloopgeschikte woning.

Prestaties gemeente 2017

69. De gemeente voert regie op de afstemming van wonen en zorg. Dit doet zij door partijen vanuit wonen, welzijn en zorg bij elkaar te brengen en in te zetten op:
  - zicht creëren op wensen van cliënten en organisaties, en beschikbaar aanbod van organisaties;
  - zicht creëren op de behoefte vanuit inwoners van de verschillende kernen;
  - activiteiten van partijen in samenhang en afstemming te plannen en te organiseren.
70. Met inachtneming van de eigen verantwoordelijkheid van inwoners is de gemeente verantwoordelijk voor ondersteuning bij het aanbrengen van Wmo-voorzieningen. Dit betekent onder meer dat kleine woningaanpassingen niet meer worden gefaciliteerd (zoals een verhoogd toilet en beugels, deze voorzieningen zijn nader bepaald in het kader van de Wmo-beleidsregels). Om het proces van aanbrengen van voorzieningen te stroomlijnen onderzoekt de gemeente of het realiseren van Wmo-voorzieningen in de woning voor huurders van Woonborg gedelegeerd kan worden richting Woonborg, volgens een nader te bepalen proces en criteria.

Prestaties AH WOON 2017

71. Belevingen en signalen van huurders worden doorgeleid naar de desbetreffende instantie.
72. Nader onderzoek instellen naar de uitvoering van de Wmo(procedure) per gemeente in relatie tot woningaanpassing en actie waar verbeteringen wenselijk zijn.
73. Bij de gemeente blijven aandringen op het ontwikkelen van varianten voor sociale huurders van de Blijvers- en Zonneleningen. Ook blijft AH WOON goede voorbeelden en ervaringen elders volgen en informeert de gemeente hierover.

Doorkijk naar 2018 en verder

74. In het kader van de extramuralisering en de vergrijzing monitoren Woonborg en de gemeente, in samenwerking met zorginstellingen, de ontwikkeling en woonbehoeften van zorgbehoevende ouderen of overige doelgroepen met een zorgbehoefte die door extramuralisering niet meer in een instelling terecht kunnen.

3.6 Kleine kernen

Doel: Woningzoekenden die in een specifieke kleine kern willen blijven wonen, en op basis van hun inkomen aangewezen zijn op de sociale huur, moeten hier binnen een redelijke termijn een passende woning kunnen vinden.
Richtingen: De opgaven in de kleine kernen onderscheiden zich van die in de hoofdkernen. Terugtrekken uit de kleine kernen en afbouwen van bezit is niet vanzelfsprekend. Ook kleine kernen kunnen niet zondermeer worden uitgesloten van nieuwbouw, herstructurering of renovatie. Dit vraagt om maatwerk per kern.

Prestaties Woonborg 2017

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

Prestaties gemeente 2017

Voor activiteiten van de gemeente, zie de prestaties onder 'leefbaarheid'.

Prestaties AH WOON 2017

76. Signalen van huurders oppakken en inbrengen in de relevante overlegsituaties.

3.7 Leefbaarheid

Doel: Het woongenot van huurders strekt zich uit naar de fysieke en sociale woonomgeving. Ambitie is een leefbare woonomgeving voor alle huurders.
Richtingen: Inzet voor leefbaarheid is gericht op een personele bijdrage aan de sociale wijkteams, en ter verbetering van de openbare ruimte in de directe omgeving van het woningbezit van Woonborg. Overlastsituaties rond sociale huurwoningen van Woonborg in kernen, wijken en buurten worden aangepakt en zoveel mogelijk voorkomen in samenwerking tussen gemeente, Woonborg en maatschappelijke partners.

Gezamenlijke prestaties 2017

77. Gemeente en Woonborg organiseren jaarlijks (voor het eerst in 2017) wijkschouwen waarin zij per wijk of buurt, zo nodig samen met bewoners en organisaties, bezien welke acties ondernomen moeten worden op het gebied van leefbaarheid. AH WOON wordt actief betrokken bij de voorbereidingen van de wijkschouwen.

Prestaties Woonborg 2017

78. Inzet drie medewerkers wijkbeheer, overlast en leefbaarheid die ook in Haren acteren.
79. *Woonborg treedt signalerend op vanuit het perspectief 'wonen' richting het WIJZ-team en het interventieteam en overlegt hierover maandelijks.*
80. Bemiddelen bij individuele overlastsituaties.
81. Inzet op voorkomen van oplopende huurachterstanden, door snelle incasso en persoonlijke begeleiding bij huurachterstanden. Eventueel worden situaties onder de aandacht gebracht van het WIJZ-team en het interventieteam. Samen met de gemeente werkt Woonborg een nader samenwerkingsprotocol uit.

82. Woonborg zet, net als voorgaande jaren, in 2017 circa € 210.000 (inclusief personeelslasten) in ten behoeve van leefbaarheid in haar gehele werkgebied. Inzet van dit budget is passend bij de lokale vraagstukken en valt binnen de kaders van de Woningwet.

Prestaties gemeente 2017

83. De gemeente draagt zorg voor het goed functioneren van het WIJZ-team, met als onderdeel daarvan het interventieteam dat snel handelt bij noodgevallen en zorg draagt voor het snel opvolgen van noodgevallen. Van daaruit zorgt de gemeente voor een goed relatiebeheer met Woonborg.

84. De gemeente onderzoekt de mogelijkheden voor een algemene voorziening ter voorkoming van terugval bij schuldenproblematiek en voor het leveren van individueel financieel maatwerk.

Prestaties AH WOON 2017

85. AH WOON heeft een open en uitnodigende houding voor signalen van huurders rondom allerhande aangelegenheden.
86. Ondersteuning op verzoek van huurders om problemen of signalen onder de aandacht brengen van relevante organisaties.
87. Signalen van huurders oppakken en inbrengen in de relevante overlegsituaties.
88. Het meedenken in het opstarten van een pilot voor ontwikkeling van buurt- of wijkplannen.

Doorkijk naar 2018 en verder.

89. Vooralsnog gaan partijen uit van het continueren van de leefbaarheidsaanpak. Afhankelijk van de uitkomsten uit de wijkschouwen zijn Woonborg en de gemeente bereid hun leefbaarheidsaanpak te herzien.

4 Agenda 2017

Om te komen tot een werkbare en zich ontwikkelende samenwerking en prestatieafspraken, zijn volgende stappen jaarlijks van meerwaarde:

Eerste kwartaal: evaluatie van de uitvoering in het voorgaande jaar en voorbereiding bod

In het eerste kwartaal van 2017 werken partijen aan een monitor van vraag en aanbod rond beschikbaarheid van sociale huurwoningen. Dit op basis van de wachtlijstenanalyse die Woonborg uitvoert. Het gaat hierbij om het creëren van een gedeeld beeld van de druk op de sociale huurwoningvoorraad en de beschikbaarheid van woningen, dat dient als nulmeting. Zo vroeg mogelijk in het eerste kwartaal van 2018, en volgende jaren, monitoren partijen de ontwikkeling van vraag en aanbod over het voorgaande jaar. Ook evalueren zij de voortgang van de uitvoering van prestatieafspraken naar inhoud en proces. Dit als opmaat naar de nieuwe afspraken. Dit vormt de basis voor de verantwoording door Woonborg in haar volkshuisvestingsverslag, dat uiterlijk 1 mei moet zijn ingediend.

Tot slot benutten we het eerste kwartaal van 2017 om het proces rond de totstandkoming van deze eerste set prestatieafspraken te evalueren.

De voorbereidingen voor het bod starten eveneens in het eerste kwartaal. Onderstaand is dit toegelicht.

Tweede kwartaal: opstellen bod en opstart cyclus prestatieafspraken

Woonborg start vroeg in 2017 met het opstellen van haar begroting voor het volgende jaar. Om te waarborgen dat relevante onderwerpen voor de prestatieafspraken 2018 worden meegenomen in de begroting, werken we in het eerste en tweede kwartaal van 2017 aan het opstellen van een concept-bod. Het concept-bod is uiterlijk in mei gereed en bevat de hoofdlijnen voor de prestatieafspraken 2018. Woonborg neemt AH WOON en de gemeente mee in de afwegingen die zij maakt in haar meerjarenbegroting en in het toelichten van de jaarrekening van het voorgaande jaar. Zij geeft nadere toelichting op de financiële onderbouwing van het concept-bod richting AH WOON en gemeente, met aandacht voor de relatie met de investeringsruimte van de corporatie en voor de gekozen uitgangspunten rond financiële continuïteit. Bovendien geeft Woonborg aan welke prestaties zij van de gemeente en de AH WOON nodig heeft om een effectieve bijdrage te kunnen leveren aan de volkshuisvesting in Haren.

Na opstellen van het concept-bod vindt op bestuurlijk niveau afstemming plaats over het definitieve bod van Woonborg. Uiterlijk in juni dient Woonborg het definitieve bod, dat is afgestemd met AH WOON, in bij de gemeente. Zodoende kunnen partijen voor de zomer starten met het maken van prestatieafspraken voor het jaar 2018.

Vanaf juni tot november: werken aan prestatieafspraken

In juni bespreken partijen op bestuurlijk niveau het bod van Woonborg. Na bestuurlijke bespreking wordt het bod vrijgegeven voor het proces om te komen tot prestatieafspraken. Een werkgroep op ambtelijk niveau begeleidt de totstandkoming van de prestatieafspraken.

Aandachtspunt voor 2017 is de afstemming met in elk geval Woonzorg Nederland en De Huismeesters. Partijen willen komen tot gezamenlijke prestatieafspraken. Zij bepalen uiterlijk vóór 1 juli 2017 een gezamenlijke werkwijze. De gemeente nodigt na ontvangst van de biedingen, de corporaties en huurdersorganisaties uit voor het maken van prestatieafspraken (dit in tegenstelling tot de lijn volgens de Woningwet, waarin corporaties uitnodigen). Gemeenten zijn immers in de nieuwe context de gesprekspartner voor alle corporaties en huurdersorganisaties.

15 november: prestatieafspraken

We ronden uiterlijk 15 november de prestatieafspraken voor de komende twee jaar, en met een doorkijk naar vijf jaar, af zodat besluitvorming tijdig voor 15 december plaatsvindt. Woonborg draagt zorg voor het indienen van de prestatieafspraken bij de Autoriteit Woningcorporaties.

Bijlage I - Woningverbetering door Woonborg

Verbetering naar Label B in de gemeente Haren

Locatie	Aantal woningen 2017	Aantal woningen 2018	Aantal woningen 2019 t/m 2021	Investering 2017 t/m 2021
Totaal	**10**	**-**	**19**	**€ 785.570**
Korhoenlaan 2-20	10			

Verbetering naar Label A++ in de gemeente Haren

Locatie	Aantal woningen 2017	Aantal woningen 2018	Aantal woningen 2019 t/m 2021	Investering 2017 t/m 2021
Totaal	**5**	**-**	**15**	**€ 1.586.465**