

Prestatieafspraken 2021

Midden-Drenthe

Addendum 2021 op de Meerjarige raamovereenkomst
Prestatieafspraken Midden-Drenthe 2018 – 2021

GEMEENTE
MIDDEN-DRENTHE

actium

MEVM
WONERS
HULP
HDP

WOONSERVICE

HURDERSVERENIGING
SAMEN STERK

December 2020

Inleiding

In maart 2018 hebben de gemeente Midden-Drenthe, woningcorporaties Actium en Woonservice en huurdersverenigingen MEVM en Samen Sterk de meerjarige raamovereenkomst Prestatieafspraken Midden-Drenthe 2018-2021 afgesloten. Deze overeenkomst biedt voor de periode 2018 t/m 2021 het kader op hoofdlijnen voor de bijdrage die partijen leveren aan de volkshuisvestelijke opgave in de gemeente Midden-Drenthe.

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

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

De raamovereenkomst vormt de onderlegger voor de jaarlijkse activiteitenoverzichten van de corporaties en de nader te maken jaarlijkse prestatieafspraken tussen de gemeente, corporaties en huurdersorganisaties.

Prestatieafspraken 2021

We komen met de ondertekening van dit document overeen dat we:

- ons aan de afspraken houden zoals opgenomen in de gemaakte meerjarige raamovereenkomst prestatieafspraken 2018-2021 en opleggers 2019 en 2020 en;
- de activiteitenoverzichten voor 2021 van Woonservice en Actium overnemen als prestatieafspraken voor jaarschijf 2021.

In deze notitie benoemen we alleen afspraken die afwijkend, dan wel aanvullend zijn op de gemaakte afspraken in de raamovereenkomst, de opleggers 2019 en 2020 of de activiteitenoverzichten.

Beschikbaarheid

Wijziging afspraak 2, mbt acceptabele zoektijd en thuiskompas

Bestaande afspraak:

In het Jaarverslag wonen (mei 2019) hebben de corporaties inzicht gegeven in de huidige actieve zoektijd: er is een nulmeting uitgevoerd. Het bepalen van een acceptabele actieve zoektijd doen de partijen in 2020. De reden hiervoor is dat de Drentse woningcorporaties in 2020 gaan werken met een gezamenlijk woonruimteverdeelsysteem. Dit houdt in dat woningzoekenden zich straks op één plek kunnen inschrijven en reageren op de beschikbare huurwoningen van alle Drentse woningcorporaties. De invoering van dit nieuwe systeem kan gevolgen hebben voor de zoektijd. Het kan leiden tot een meer ontspannen of gespannen woningmarkt in Midden-Drenthe, waardoor de zoektijd eind 2020 kan afwijken van de zoektijd nu. Dit kan tot een bijstelling (naar beneden of boven) leiden van wat als zoektijd acceptabel wordt gezien. Om die reden wachten de partijen eerst de ervaringen met en uitkomsten van het nieuwe woonruimteverdeelsysteem af, voordat partijen

afspraken maken over de acceptabele actieve zoektijd.

Gewijzigd in:

Thuis Kompas, het nieuwe woonruimteverdeelsysteem genereert relevante managementinformatie over de woningtoewijzing en de druk op de woningmarkt in de gemeente. De corporaties verstrekken aan de gemeente en huurdersorganisaties minimaal een keer per jaar:

- inzicht in marktinformatie op gemeenteniveau (en waar mogelijk en relevant op dorpsniveau) uit Thuis Kompas.
- haar inhoudelijk en financieel jaarverslag.

Op basis van de informatie uit dit systeem maken partijen afspraken over de acceptabele actieve zoektijd. Dit nemen we mee bij de actualisatie van het Woonplan.

Wijziging afspraak 9, mbt achtervang

Bestaande afspraak:

De gemeente Midden-Drenthe heeft een overeenkomst met het Waarborgfonds Sociale Woningbouw ten behoeve van de door de corporaties op te nemen leningen. Per lening wordt momenteel een afzonderlijke achtervangovereenkomst opgesteld. De gemeente Midden-Drenthe gaat de mogelijkheid voor een generieke achtervangovereenkomst onderzoeken. Het afgeven van een generieke achtervang, waardoor de gemeente vooraf akkoord is met de achtervangpositie bij een nieuwe geborgde financiering, maakt de doorlooptijd tussen het aantrekken van een financiering en het moment van storting korter, waardoor de corporaties flexibeler en efficiënter kunnen werken.

Gewijzigd in:

De gemeente Midden-Drenthe heeft een overeenkomst met het Waarborgfonds Sociale Woningbouw ten behoeve van de door de corporaties op te nemen leningen. Partijen willen graag afspraken maken over de achtervang, maar wachten daarvoor eerst de uitkomsten van het VNG onderzoek af met betrekking tot de achtervangpositie van gemeenten.

Betaalbaarheid

1. Aanvullende afspraak op de raamovereenkomst, mbt vrije toewijzingsruimte

Het Wetsvoorstel wijziging huurverhogingsmogelijkheden en inkomensgrenzen Woningwet bevat een voorstel voor het wijzigen van de bestaande DAEB-inkomensgrens (39.574 prijspeil 2020) naar nieuwe DAEB-inkomensgrenzen op basis van huishoudgrootte per 1 januari 2021. Ook het percentage dat een corporatie vrij mag toewijzen boven de wettelijke DAEB-inkomensgrens verandert van 10% naar 7,5%. In de prestatieafspraken kunnen woningcorporatie(s), huurdersorganisatie(s) en gemeente lokaal beleid maken op de vrije toewijzings-ruimte. Daarin kan worden afgesproken om de grens te verhogen (naar maximaal 15%). Partijen spreken af om in 2021 de vrije toewijzingsruimte te monitoren en, indien nodig, eind 2021 hierover maatwerk afspraken te maken.

2. Aanvullende afspraak op de raamovereenkomst, mbt Wet kwaliteitsborging

De gemeente informeert de corporaties over de implementatie van de Wet Kwaliteitsborging (WKB) en stemt zaken af die de werkprocessen raken. De leges worden in

het kader van de Omgevingswet en Wet kwaliteitsborging gewijzigd. In het kader van de Omgevingswet komen extra taken naar de gemeente waar leges voor kunnen worden opgevoerd. In het kader van de WKB zullen er taken bij de gemeente vervallen. De definitieve leges betreffende aanvragen Omgevingswet voor 2022 worden in het laatste kwartaal van 2021 worden vastgesteld.

Aanvulling afspraak 13, mbt huurachterstanden

Bestaande afspraak:

Partijen streven naar het voorkomen van huurachterstanden en huisuitzettingen. Daarvoor spreken partijen het volgende af: Corporaties en de gemeente Midden-Drenthe blijven samenwerken (ook preventief) op het gebied van ondersteuning voor huurders bij financiële problemen. Via de regiegroep Armoedebeleid wordt kennis uitgewisseld met andere ketenpartners en zijn er korte lijnen als het gaat om concrete samenwerking rondom huurders. Afspraken met betrekking tot vroegsignalering van betalingsachterstanden van de huur, zijn vastgelegd in een convenant met de gemeente.

Corporaties komen zo vroeg mogelijk in actie bij dreigende betalingsachterstanden om huurachterstanden en huisuitzettingen te voorkomen. Zij voeren een actief en persoonlijk incassobeleid om huurachterstanden zo snel mogelijk op te lossen of niet te hoog op te laten lopen. Dit kan bijvoorbeeld door het afsluiten van een betalingsregeling.

Aanvulling op huidige afspraak:

Per 1 januari 2021 vindt een wijziging van de Wet Gemeentelijke Schuldhulpverlening (Wgs) plaats. De wijziging geeft gemeenten de mogelijkheid om gegevens van burgers met betalingsachterstanden in een vroeg stadium te ontvangen, bijvoorbeeld informatie over huurachterstanden van woningcorporaties. Hierdoor krijgen gemeenten mensen met schulden tijdig in beeld en kunnen zij schuldhulpverlening aanbieden, nog voordat mensen zelf aan de bel trekken. De gemeente betreft de corporaties tijdig bij de implementatie van de Wgs, waaronder bij het vaststellen van de beleidsdoelen en uitvoeringsafspraken.

Kwaliteit woningvoorraad en duurzaamheid

Wijziging afspraak 20 raamovereenkomst, mbt warmtetransitievisie

Huidige afspraak:

De gemeente stelt vóór 2021 een warmtetransitievisie op. Daarin staat wanneer welke wijk van het aardgas afgaat en wat de mogelijke alternatieve warmtebronnen zijn. De gemeente doet dit in nauwe samenwerking met woningcorporaties Actium en Woonservice.

Gewijzigd in:

De ambitie van de gemeente is om uiterlijk eind 2021 een transitievisie warmte op te stellen. Daarin staat wanneer welke wijk van het aardgas afgaat en wat de mogelijke alternatieve warmtebronnen zijn. Voordat vervolgens een wijk daadwerkelijk van het aardgas afgaat moet er een wijkuitvoeringsplan worden opgesteld. De gemeente stelt de transitievisie warmte en de wijkuitvoeringsplannen op in nauwe samenwerking met de woningcorporaties Actium en Woonservice. Voor de transitievisie warmte en de wijkuitvoeringsplannen wordt een projectgroep opgesteld, de woningcorporaties Actium en Woonservice zitten in deze

projectgroep. De huurdersorganisaties nemen geen zitting in deze projectgroep, maar worden wel betrokken in het traject.

Wijziging afspraak 24 raamovereenkomst, mbt energetische maatregelen

Huidige afspraak:

In 2020 heeft de sociale huurvoorraad gemiddeld label B. Actium streeft op bedrijfsniveau naar een woningvoorraad met een gemiddelde Energie-index kleiner dan 1,41 (energielabel B). Op dit moment heeft de woningvoorraad van Actium in de gemeente reeds gemiddeld energielabel B. De komende jaren staan er geen grootschalige energetische maatregelen meer gepland. Woonservice realiseert een gemiddeld energielabel label B in 2020.

Gewijzigd in:

In 2020 heeft de sociale huurvoorraad gemiddeld label B. Actium heeft tot op heden gestuurd op energielabels en/of energie-index en gaat vanaf 2021 sturen op CO₂-uitstoot en energielasten. Actium heeft de ambitie om in haar hele werkgebied de CO₂- uitstoot in 2025 met 25% te verlagen t.o.v. 2017. Actium zal hierop inzetten in de vorm van een stapsgewijze verduurzaming van haar woningen en no-regret maatregelen.

De woningen van Woonservice hebben op dit moment een gemiddelde Ei-index van 1,29 (label B). Door forse verduurzamingsinvesteringen (vooral in Beilen en Westerbork) de komende jaren zal het gemiddelde richting energielabel A gaan. Woonservice stelt in 2021 een nieuw energie / duurzaamheidsplan op en zal de gemeente hierover informeren.

3. Aanvullende afspraak op de raamovereenkomst, mbt klimaatadaptatie

Partijen verkennen de kansen en mogelijkheden om samen te werken op gebied van klimaatadaptatie en/of het stimuleren van biodiversiteit bij bestaande- en nieuwbouw.

Leefbaarheid en huisvesting bijzondere doelgroepen

Aanvulling op afspraak 34, mbt huisvesting statushouders

Huidige afspraak:

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).

Aanvulling op huidige afspraak:

Corporaties en gemeente onderzoeken hoe de vraag door statushouders naar een woning zich verhoudt tot die van reguliere woningzoekenden, door inzichtelijk te maken hoe de instroom, woonduur, ontwikkeling huishoudensamenstelling en uitstroom verloopt.

Aanvulling afspraak 36 en 36a, mbt huisvesting statushouders

Huidige afspraak:

36: De gemeente heeft, in samenwerking met Vluchtelingenwerk, een inspanningsverplichting in de nazorg bij de huisvesting van statushouders.

36a: In 2019 wordt, samen met de gemeente, corporatie Actium en vluchtelingwerk, invulling gegeven aan extra (woon)begeleiding na sleuteluitgifte doormiddel van een (woon)training aan vergunninghouders om vergunninghouders goed te informeren over het 'wonen' in Nederland.

Aanvulling op huidige afspraak:

Corporaties Actium en Woonservice bieden statushouders in de gemeente een woontraining aan. Corporaties en gemeente maken afspraken over de financiering ervan.

Wonen, welzijn en zorg

Aanvulling afspraak 37, mbt welwozo

Huidige afspraak:

Corporaties en gemeente werken samen met alle relevante partijen in het Welwozo-samenwerkingsverband om vraagstukken op het snijvlak van wonen, zorg en welzijn integraal op te pakken, opgaven in beeld te krijgen en de realisatie daarvan af te stemmen.

Aanvulling op huidige afspraak:

De opgaven en vraagstukken op het snijvlak van wonen, welzijn en zorg worden in het nieuwe Woonplan in beeld gebracht. Partijen onderzoeken vervolgens via het Welwozo-samenwerkingsverband of het maken van gezamenlijke prestatieafspraken met betrokken partijen op dit punt wenselijk en haalbaar is.

4. Aanvullende afspraak op de raamovereenkomst, mbt vrije beleidsruimte

Corporaties houden hun sociale huurwoningen voldoende bereikbaar voor reguliere woningzoekenden. De corporaties hebben jaarlijks 20% vrije beleidsruimte voor toewijzingen die afwijken van de reguliere toewijzingsregels binnen het samenwerkingsverband Thuis Kompas. Onder de afwijkende toewijzingen vallen bijvoorbeeld de toewijzingen aan bijzondere doelgroepen, zoals slachtoffers van mensenhandel, mensen met ernstige psychische problemen en cliënten die uitstromen uit Beschermd Wonen, Medisch Verblijf en Maatschappelijke opvang. De huisvesting van statushouders gaat niet ten koste van de vrije beleidsruimte. Statushouders krijgen voorrang boven alle andere woningzoekenden.

Aanvulling afspraak 46, mbt beschermd wonen

Huidige afspraak:

Partijen brengen de opgave Beschermd Wonen in beeld; de uitstroom van intramuraal wonen naar wonen in de wijk, ingegeven vanuit het scheiden van wonen en zorg. Partijen ontwikkelen een aanpak hoe om te gaan met de huisvesting van deze doelgroep en onderzoeken daarbij ook de mogelijkheden voor geclusterde woonvormen, als 'tussenstap' naar het zelfstandig wonen. Leefbaarheid en draagvlak in de wijk is hierbij een belangrijk aandachtspunt.

Als gevolg van aflopende indiceringen, is de verwachte uitstroom van cliënten uit Beschermd Wonen in 2020 relatief hoog. Gezien de verwachte uitstroom in het jaar 2020 vanuit Beschermd Wonen is het niet haalbaar en wenselijk om deze aantallen volledig te huisvesten binnen de centrumgemeente Assen. De huisvesting van deze doelgroep is een gezamenlijke

verantwoordelijkheid. De gemeente maakt daarom in 2020 afspraken over regionale spreiding in gezamenlijk verband met andere gemeenten, zorgorganisaties en woningcorporaties. Het initiatief voor de gezamenlijke afspraken ligt bij de gemeente Assen als centrumgemeente.

Aanvulling op huidige afspraak:

Vanuit het actieprogramma 'weer thuis' anticiperen partijen op de decentralisatie van beschermd wonen en de uitstroom van intramuraal wonen naar wonen in de wijk, ingegeven vanuit het scheiden van wonen en zorg. Afhankelijk van de woonwensen en behoefte van de mensen die kunnen uitstromen onderzoeken partijen waar zij het beste gehuisvest kunnen worden. Corporaties stellen hiervoor 5% van hun vrijkomende woningen (binnen de 20% vrije beleidsruimte) beschikbaar. De corporaties en gemeenten richten een coördinatiepunt 'bijzondere doelgroepen' in waar de match van woning en woningzoekende plaatsvindt. In 2021 gaan partijen nader in overleg om dit onderwerp verder uit te werken.

Wijziging afspraak A, mbt woonwagengebeleid

Huidige afspraak:

In juli 2018 heeft het ministerie van Binnenlandse Zaken het beleidskader 'Gemeentelijk woonwagenge- en standplaatsenbeleid' uitgebracht. Hierin staat dat het huisvestingsbeleid voor woonwagengebewoners in eerste instantie de verantwoordelijkheid is van de gemeente. Woningcorporaties hebben een rol bij het bouwen en verhuren van standplaatsen en woonwagens voor mensen die tot de doelgroep van de woningcorporaties behoren. Hiervoor is het nodig dat de behoefte aan standplaatsen helder is. De gemeente onderzoekt de behoefte aan woonwagens en standplaatsen in de gemeente Midden-Drenthe. Partijen erkennen dat de uitkomsten van dit onderzoek aanleiding kunnen zijn voor het maken van afspraken.

Gewijzigd in:

De gemeente is gestart met het onderzoeken van de behoefte aan woonwagens en standplaatsen in de gemeente Midden-Drenthe. De gemeente houdt Actium en Woonservice op de hoogte van de ontwikkelingen omtrent het woonwagengebeleid. Partijen erkennen dat de uitkomsten van dit onderzoek aanleiding kunnen zijn voor het maken van afspraken.

Procesafspraken en monitoring

Aanvulling afspraak 53, mbt actualisatie Woonplan en raamafspraken

Huidige afspraak:

De gemeente actualiseert eens in de 4 à 5 jaar haar Woonplan. Ten behoeve van de actualisatie van het Woonplan voeren partijen gezamenlijk een woningmarktonderzoek uit. Het Woonplan komt tot stand via een interactief proces waarbij woningcorporaties en huurdersorganisaties partijen nauw betrokken zijn. Daarmee wordt ook de basis gelegd voor de samenwerking tussen partijen bij de uitvoering. Het Woonplan en woningmarktonderzoek vormen de basis voor meerjarige prestatieafspraken.

Aanvulling op afspraak:

In 2021 wordt, in gezamenlijk opdrachtgeverschap van gemeente, huurdersorganisatie(s) en corporatie(s), het woningmarkt / woningbehoefteonderzoek geactualiseerd. Dit onderzoek gebruikt de gemeente als onderlegger voor de actualisatie van het Woonplan, waar zij in 2021 een start mee maakt. Bij het opstellen van het Woonplan worden de corporaties en huurdersorganisaties door de gemeente proactief betrokken.

Na actualisatie van het Woonplan starten partijen tevens met de voorbereiding voor nieuwe raamafspraken voor de periode 2022-2025.

Aanvulling afspraak 54, mbt beleidsontwikkeling

Huidige afspraak:

Partijen betrekken elkaar bij de processen van periodieke herijking en actualisatie van hun visie en strategische koers.

Aanvulling op afspraak:

Actium stelt in 2021, als vervolg op haar strategische koers 2018-2021, een nieuwe strategische koers op en betreft hierbij de gemeente en MEVM proactief.

Bijlagen

1. Meerjarige raamovereenkomst Prestatieafspraken Midden Drenthe 2018 – 2021, inclusief addendum 2019.
2. Prestatieafspraken (addendum) 2020.
3. Activiteitenoverzicht 2021 gemeente Midden-Drenthe van Actium.
4. Activiteitenoverzicht 2021 gemeente Midden-Drenthe van Woonservice.
5. Activiteitenoverzicht 2021 gemeente Midden-Drenthe van huurdersplatform MEVM.

Handtekeningen

Aldus overeengekomen, 9 december 2020.

Gemeente Midden-Drenthe

.....
Dhr. D. Bouwman

Actium

.....
Mevr. M. Boeijen

Woonservice

.....
Mevr. B. Buma

Huurdersplatform MEVM

.....
Dhr. H. Oostland

Huurdersvereniging Samen Sterk

.....
Dhr. I. van der Sluis