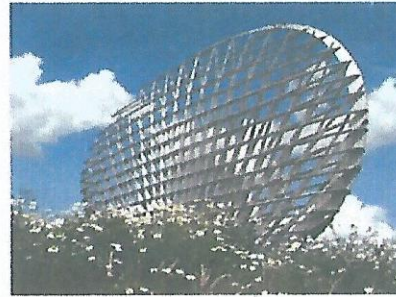


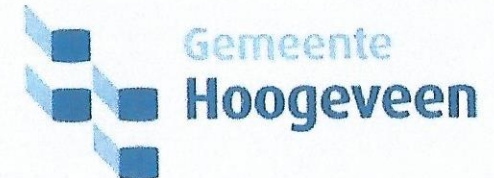
Prestatieafspraken Hoogeveen 2018 - 2022

(geactualiseerde versie 2019)



Kunstwerk Rudi van de Wint bij uitvalsweg A32 Hoogeveen, foto Jan Harm Meijer

9



Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
Inleiding	3
Partijen.....	4
Overwegingen:.....	5
Handtekeningenblad	6
Prestatieafspraken.....	7
A. Betaalbaarheid.....	8
B. Voorraad & Beschikbaarheid	12
C. Kwaliteit & Duurzaamheid	16
D. Leefbaarheid & bijzondere doelgroepen.....	20
E. Wonen, welzijn en zorg	24
Procesafspraken & monitoring	26

Inleiding

In het kader van de Woningwet 2015 maken corporaties prestatieafspraken in gemeenten die over een woonvisie beschikken. De afspraken worden gemaakt tussen corporaties, de gemeente en huurdersorganisaties, op basis van gelijkwaardigheid. Het eerste doel van de wet is het nader reguleren van de activiteiten van en het toezicht op woningcorporaties. Onderdeel hiervan is de inbedding van het maatschappelijk presteren van corporaties in het lokale beleid, door een cyclus van woonvisie, activiteitenoverzicht en prestatieafspraken. De Woningwet regelt een groot aantal zaken rond samenwerking tussen gemeenten, huurdersorganisaties en woningcorporaties. Belangrijker nog dan de regels is de geest van de wet. Samenwerking en gelijkwaardigheid zijn belangrijke uitgangspunten.

De Woningwet 2015 creëert heldere spelregels voor de sociale huursector. De wet waarborgt de uitvoering van de kerntaak van woningcorporaties, namelijk zorgen, dat mensen met een laag inkomen goed en betaalbaar kunnen wonen. Een betere aansluiting van de prestaties van corporaties op het lokale volkshuisvestingsbeleid wordt in de wet geborgd via het maken van (meerjarige) prestatieafspraken.

In Hoogeveen is er voor gekozen om meerjarige prestatieafspraken te maken. De afspraken bieden voor de komende 5 jaar het kader voor de bijdrage die partijen leveren aan de volkshuisvestelijke opgave in de gemeente Hoogeveen. De afspraken zijn opgesteld op basis van de in 2017 vastgestelde woonvisie en het in 2016 gezamenlijk uitgevoerde woningmarktonderzoek. De woonvisie heeft een looptijd tot en met 2020. Bij de jaarlijkse beschouwing van dit document spreken partijen af welke afspraken wenselijk zijn om voort te zetten na 2020 in afwachting van een nieuwe woonvisie.

In onderliggend document maken de partijen afspraken voor de komende jaren voor de gemeente Hoogeveen. Naast de afspraken over de gezamenlijke opgave op de vijf aandachtgebieden (Betaalbaarheid, Voorraad & Beschikbaarheid, Kwaliteit & Duurzaamheid, Leefbaarheid & bijzondere doelgroepen en Wonen, welzijn & zorg) beschrijven partijen het proces. Met het ondertekenen van deze overeenkomst conformeren partijen zich aan de gemaakte afspraken en het te volgen proces voor de komende vijf jaar. Deze overeenkomst vormt de grondlegger voor de jaarlijkse activiteitenoverzichten van de partijen, die vóór 1 juli aan elkaar worden aangeboden. Jaarlijks beschouwen we vóór 15 december alle meerjarige prestatieafspraken en waar nodig vullen partijen deze aan. Met deze procescyclus dragen we bij aan een optimale afspraken- en gesprekscyclus tussen de gemeente, huurdersverenigingen en corporaties.

Partijen

De in dit document gemaakte raamwerkafspraken leggen we vast tussen:

1. Gemeente Hoogeveen, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer H.B. Giethoorn, handelend namens het college van Burgemeester en wethouders, hierna te noemen: 'de gemeente'.
2. Domesta, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de directeur-bestuurder de heer B.S. Moormann, hierna te noemen: 'Domesta'.
3. Woonconcept, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de directeur-bestuurder mevrouw N.Y. Peeters, hierna te noemen: 'Woonconcept'.
4. Stichting Actium, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de directeur-bestuurder mevrouw E. Dost, hierna te noemen: 'Actium'.
5. Stichting Huurdersbelangen Domesta Hoogeveen, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de voorzitter mevrouw J. Koekoek, hierna te noemen: 'SHDH'.
6. Cascade huurdersvereniging Hoogeveen, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de voorzitter de heer C. Bras, hierna te noemen: "Cascade".
7. Huurdersplatform MEVM, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de voorzitter de heer H. Oostland, hierna te noemen: 'MEVM'.

Gemeente Hoogeveen, ook te noemen: '**de gemeente**'

Woonconcept, Domesta en Actium, ook te noemen: '**de corporaties**'

MEVM, Cascade en SHDH, ook te noemen: '**de huurdersorganisaties**'

Overwegingen:

Doel van de prestatieafspraken is om gezamenlijk en in goed overleg structureel bij te dragen aan goed wonen, een goed aanbod van sociale huurwoningen in eigendom van de corporaties – nu en in de toekomst – in de gemeente Hoogeveen.

Partijen respecteren elkaars rol, verantwoordelijkheid en bijdrage aan het gemeenschappelijk doel, zoals hierboven omschreven en overeenkomstig de bepalingen van de toepasselijke wet- en regelgeving, zoals de Woningwet 2015 en de Huisvestingswet 2014. Deze basis moet ervoor zorgen, dat de afspraken voor de corporaties haalbaar zijn en in goede balans recht doen aan de volkshuisvestelijke belangen van de gemeente Hoogeveen.

De afspraken voor 2018 - 2022 geven inhoudelijk richting en dienen als agenda, op basis waarvan partijen de komende jaren samenwerken. Op die manier wordt een gestroomlijnd proces gevormd, waarbij de inbreng van elke partij voldoende tot zijn recht komt. Partijen streven naar structureel, constructief overleg, gericht op de realisatie van het gezamenlijk doel. De afgevaardigden van de partijen zijn gemandateerd tot het maken van afspraken namens de partij waartoe zij behoren.

Partijen spreken elkaar aan als zij de overeenkomst niet of onvoldoende naleven of onvoldoende bijdragen aan het gemeenschappelijk doel, met inachtneming van ieders onafhankelijke positie en rol. Partijen zijn transparant en open en informeren elkaar, als dat nodig en wenselijk is. Partijen streven ernaar ter zake doende informatie zo vroeg mogelijk en gelijktijdig met elkaar te delen. Partijen handelen op basis van gelijkwaardigheid, waarbij elke partij haar eigen verantwoordelijkheid heeft voor goed wonen en een goed aanbod van sociale huurwoningen in de gemeente Hoogeveen, nu en in de toekomst.

Elke partij mag het initiatief tot overleg nemen, zodra dat wenselijk is voor de realisatie van het gezamenlijk doel.

Handtekeningenblad (geactualiseerde versie 2019)

Deze afspraken zijn, na ondertekening door alle partijen, geldig van 31 december 2017 tot en met 31 december 2022.

Aldus overeengekomen te Hoogeveen op 12 december 2018.

Gemeente Hoogeveen		MEVM
H.B. Giethoorn	 	
Actium		H. Oostland Cascade huurdersvereniging Hoogeveen,
mevrouw E. Dost Stichting Woonconcept	 	
mevrouw N.Y. Peeters Domesta		C. Bras SHDH  mevrouw J. Koekoek
B.S. Moormann		

Prestatieafspraken

De woonvisie en de hierboven beschreven doelen en hoofdlijnen zijn opdracht- en richtinggevend voor deze prestatieafspraken, onderverdeeld in de onderwerpen:

- A. Betaalbaarheid
- B. Voorraad en Beschikbaarheid
- C. Kwaliteit en Duurzaamheid
- D. Leefbaarheid en bijzondere doelgroepen
- E. Wonen, Welzijn, Zorg

A. Betaalbaarheid

Inleiding

Betaalbaar wonen voor mensen met lage inkomens is voor partijen een belangrijk speerpunt voor de komende vijf jaar. In 2013 is een woonlastenonderzoek uitgevoerd, waaruit blijkt dat de gemiddelde woonlasten voor huurders met een laag inkomen in de gemeente Hoogeveen (te) hoog zijn. Partijen hebben de afgelopen jaren al diverse maatregelen getroffen.

Woonvisie

Betaalbaar wonen moet voor iedereen mogelijk zijn.

Verdeling naar netto huurprijzen per woningcorporatie

	Woonconcept		Domesta		Actium		Totaal	
	aantal	%	aantal	%	aantal	%	aantal	%
DAEB								
t/m kwaliteitskortingsgrens	830	25,1%	707	23,2%	29	11,4%	1566	23,7%
t/m 1e aftoppingsgrens	1777	53,6%	1858	61,0%	150	59,1%	3785	57,2%
t/m 2e aftoppingsgrens	346	10,4%	219	7,2%	63	24,8%	628	9,5%
t/m liberalisatiegrens	265	8,0%	250	8,2%	12	4,7%	527	8,0%
boven liberalisatiegrens	70	2,1%	14	0,5%	0	0,0%	84	1,3%
Totaal DAEB	3288	99,2%	3048	100,0%	254	100,0%	6590	99,6%
Niet DAEB	aantal	%	aantal	%	aantal	%	aantal	%
Totaal niet-DAEB	25	0,8%	0	0,0%	0	0,0%	25	%
Totaal woningbezit	3313	100,0%	3048	100,0%	254	100,0%	6615	100,0%

Verdeling naar netto huurprijzen per woningcorporatie (zelfstandige huurwoonegelegenheden volgens definitie dVI, stand 31-12-2016, huurprijsgrenzen 2017)

Verdeling naar streefhuurprijzen per woningcorporatie

	Woonconcept		Domesta		Actium		Totaal	
	aantal	%	aantal	%	aantal	%	aantal	%
DAEB								
t/m kwaliteitskortingsgrens	466	14,1%	714	23,4%	7	2,8%	1187	17,9%
t/m 1e aftoppingsgrens	2034	61,4%	1855	60,9%	156	61,4%	4045	61,1%
t/m 2e aftoppingsgrens	320	9,7%	5	0,2%	56	22,0%	381	5,8%
t/m liberalisatiegrens	468	14,1%	474	15,6%	35	13,8%	977	14,8%
boven liberalisatiegrens	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Totaal DAEB	3288	99,2%	3048	100,0%	254	100,0%	6590	99,6%
Niet DAEB	aantal	%	aantal	%	aantal	%	aantal	%
Totaal niet-DAEB	25	0,8%	0	0,0%	0	0,0%	25	0,4%
Totaal woningbezit	3313	100,0%	3048	100,0%	254	100,0%	6615	100,0%

Verdeling naar streefhuurprijzen per woningcorporatie (zelfstandige huurwoonegelegenheden volgens definitie dVi, stand 31-12-2016, huurprijsgrenzen 2017

Huurprijsgrenzen 2017

t/m kwaliteitskortingsgrens	< € 414,02
t/m 1e aftoppingsgrens	€ 414,02 - € 592,55
t/m 2e aftoppingsgrens	€ 592,55 - € 635,05
t/m liberalisatiegrens	€ 635,05 - € 710,68
boven liberalisatiegrens	> € 710,68

Afspraken

Hieronder spreken de partijen af hoe zij de komende vijf jaar sociale huurwoningen betaalbaar houden in de gemeente Hoogeveen.

Alle partijen	<ol style="list-style-type: none">1. De corporaties zorgen voor voldoende beschikbare woningen voor de primaire doelgroep en voor voldoende differentiatie van de huurprijzen onder de eerste aftoppingsgrens (€ 597,30 prijspeil 2018).2. Minimaal 80% van de sociale voorraad (DAEB) in de gemeente heeft een huurprijs tot de eerste aftoppingsgrens (€ 597,30 prijspeil 2018). Deze minimale omvang wordt gegarandeerd tot 1 januari 2020.3. Minimaal 12% van de sociale voorraad in de gemeente heeft een huurprijs tot de kwaliteitskortingsgrens (€ 417,34 prijspeil 2018). Deze minimale omvang wordt gegarandeerd tot 1 januari 2020.4. In 2018 is er door partijen een woonlastenonderzoek onder de huurders van de woningcorporaties uitgevoerd. Op basis van de uitkomsten van het woonlastenonderzoek worden de percentages genoemd in afspraak 2 en 3 in 2019 herijkt en worden zo nodig aanvullende maatregelen getroffen.5. Minimaal 80% van de nieuw te bouwen woningen in de gemeente (sociale huurvoorraad) heeft een huurprijs onder de eerste aftoppingsgrens (€ 597,30 prijspeil 2018) voor woningen voor huishoudens van 1 en 2 personen en de tweede aftoppingsgrens (€ 640,14 prijspeil 2018) voor woningen voor huishoudens van 3 of meer personen en is daarmee bereikbaar voor de primaire doelgroep.6. Partijen streven naar het voorkomen van huurachterstanden en huisuitzettingen. Daarvoor spreken partijen het volgende af:<ol style="list-style-type: none">a. Corporaties bieden huurders (vrijwillig en tijdelijk) de mogelijkheid om de huur te laten inhouden op de uitkering. De gemeente breidt deze aanpak uit naar andere vaste lasten, zoals energielasten en ziektekostenpremies.b. Corporaties zoeken vroegtijdig contact met huurders met een huurachterstand en kunnen waar wenselijk een beroep doen op organisaties voor hulpverlening en begeleiding, zoals Stichting Welzijnswerk (SWW).c. Partijen besteden, binnen eigen rol en verantwoordelijkheden, aandacht aan de nazorg wanneer de huurachterstanden zijn ingelopen of er een regeling is getroffen.
---------------	---

	<p>7. De gemeente streeft naar 100% benutting van de gemeentelijke regelingen geformuleerd in de Aanpak Armoede en schuldhulpverlening (19 januari 2017), inclusief de kwijtscheldingsregelingen, ten behoeve van de doelgroep. De door corporaties opgedane ervaring met de Voorzieningenwijzer maakt de ervaren toegankelijkheid en gebruiksvriendelijkheid van minimaregelingen door gebruikers inzichtelijk. Deze informatie wordt gebruikt bij het optimaliseren van het gebruik van de regelingen. Ook zorgt de gemeente voor een betere aansluiting van de verschillende projecten op het gebied van betaalbaarheid/schuldenproblematiek (waaronder huurinhouding).</p> <p>8. De Voorzieningenwijzer wordt door partijen aan iedere nieuwe huurder kosteloos aangeboden. Daarnaast wordt de Voorzieningenwijzer door partijen aangeboden aan zittende huurders. In 2017 hebben we een pilot voorzieningenwijzer afgerond. De evaluatiegegevens uit deze pilot worden meegenomen in de (financierings)afspraken voor 2018 en verder.</p> <p>9. Corporaties betalen voor sociale huurwoningen een vaste lage grondprijs van € 15.760 excl. BTW (prijspeil 2018). Voor gestapelde sociale woningbouw van meergezinswoningen geldt een vaste lage grondprijs van € 12.610 excl. BTW (prijspeil 2018). Dit is overeenkomstig het gemeentelijk beleid grondprijzen (nota grondprijzen). Deze grondprijs wordt alleen met inflatie verhoogd.</p> <p>10. De huurdersorganisaties zetten zich in om huurders voor te lichten over bespaarmogelijkheden in de vorm van bijeenkomsten, nieuwsberichten en dergelijke.</p> <p>11. De corporaties geven woningzoekenden inzicht in de woonlasten van beschikbare woningen, bijvoorbeeld in de vorm van een woonlastencalculator.</p> <p>12. Partijen onderzoeken de mogelijkheid om in de toekomst meer te sturen en te monitoren op 'woonlasten'.</p>
Domesta	Domesta streeft ernaar om de komende jaren de huren in totaal met maximaal de inflatie te verhogen, op individueel niveau hanteert zij een huurverhoging die ze passend vindt.
Woonconcept	Woonconcept constateert dat de eigen streefhuurprijzen iets onder het gewenste gezamenlijke percentage komen. We zien daarmee dat we op de lange termijn niet volledig kunnen bijdragen aan onze norm om 80% van de sociale voorraad (DAEB) onder de eerste aftoppingsgrens te houden. In 2018 gaat Woonconcept, met de uitkomsten van het woonlastenonderzoek, aan de slag met het huurprijsbeleid en het huurakkoord.

B. Voorraad & Beschikbaarheid

Inleiding

Partijen vinden het belangrijk dat er voldoende sociale huurwoningen beschikbaar zijn in de wijken en dorpen in de gemeente Hoogeveen. Vraag en aanbod moeten op elkaar aansluiten. Wachttijden moeten beperkt zijn en leegstand moet voorkomen worden. De instroom van vluchtelingen in de gemeente Hoogeveen is onzeker. Monitoring van vraag en aanbod is daarom belangrijk. Daarvoor verwijzen we naar het hoofdstuk 'monitoring'.

Woonvisie

De voorraad sociale huurwoningen mag over de periode 2017 tot en met 2022 niet krimpen. Sloop, verkoop of omzetting naar niet-DAEB moet gecompenseerd worden. In alle wijken en dorpen wordt verwacht dat de woningcorporaties de voorraad sociale huurwoningen in aantal behouden, tenzij aantoonbaar is dat er een mis match is tussen vraag en aanbod.

Ontwikkeling voorraad

		Totaal gemeente Hoogeveen
Aantal sociale huurwoningen 31-12-2016	Woonconcept	3288
	Domesta	3048
	Actium	254*
	Totaal	6.590
Verwachte onttrekking sociale huurwoningen t/m 2022*	Woonconcept	141
	Domesta	263
	Actium	38
	Totaal	442
Verwachte toevoeging sociale huurwoningen t/m 2022	Woonconcept	140
	Domesta	257
	Actium	7
	Totaal	404
Prognose aantal sociale huurwoningen eind 2022	Woonconcept	3287
	Domesta	3042
	Actium	223
	Totaal	6.552

Zelfstandige sociale huurwoningen volgens definitie dVi

**Het aantal zelfstandige huurwoonegelegenheden van Actium op 31-12-2016 is inclusief een aantal woningen aan de Willemskade in Hoogeveen. Deze woningen worden in de tabel gerekend tot de voorraad sociale huurwoningen, omdat ze nog worden verhuurd. Deze woningen waren en zijn echter primair bestemd voor verkoop. Gedwongen door de slechte koopmarkt ten tijde van oplevering in 2007, heeft Actium toendertijd besloten om deze woningen tijdelijk te verhuren. Op het moment dat deze woningen nu vrijkomen worden deze als verkoopwoningen op de markt gebracht, zoals overeengekomen met de aanwezige kopers in het complex. De verkoop van deze woningen gaat niet ten koste van de oorspronkelijke voorraad sociale huurwoningen van Actium en maken dus geen deel uit van de te compenseren voorraad zelfstandige huurwoningen.*

Afspraken

Hieronder spreken de partijen af hoe zij de komende vijf jaar voldoende sociale huurwoningen beschikbaar houden in de gemeente Hoogeveen.

Alle partijen	<p>13. Voor de periode 2017 t/m 2022 zorgen de corporaties dat de reguliere sociale huurwoning-voorraad van de corporaties gezamenlijk (peildatum 31-12-2016) gelijk blijft. De kernvoorraad bedraagt 6.550 huurwoningen.</p> <p>14. Woningen die door de corporaties of zorgorganisaties worden verhuurd op basis van 'scheiden wonen en zorg' maken deel uit van de reguliere woningvoorraad. Dit zijn zelfstandige woningen waarvoor de corporatie of zorgorganisatie een individueel huurcontract afsluit met de bewoner (zelfstandige huurwoongelegenheden volgens definitie dVi). Intramurale zorgwoningen vallen buiten de reguliere sociale voorraad.</p> <p>15. Corporaties leveren, naar rato van hun voorraad, een bijdrage aan de gemeentelijke taakstelling statushouders door maximaal 10% van de vrijkomende sociale huurwoningen beschikbaar te stellen voor het huisvesten van statushouders. Bij een toenemende taakstelling vanuit de gemeente gaan partijen in gesprek en zoeken naar oplossingen, zodat de wachttijd/zoektijd/slaagkans voor regulier woningzoekenden gelijk blijft.</p> <p>16. De gemeente zorgt voor het aanbieden van voldoende geschikte bouwgrond voor de bouw van sociale huurwoningen en scheidt de ruimtelijke randvoorwaarden voor realisatie van deze woningen.</p> <p>17. Partijen willen dat woningzoekenden laagdrempelig en op eenvoudige wijze een woning kunnen vinden in de gemeente Hoogeveen. De corporaties in Drenthe onderzoeken de mogelijkheid tot verdergaande samenwerking op het gebied van woonruimteverdeling in Drenthe, als vervolg op de website Drenthe Huurt.</p> <p>18. Op initiatief van de gemeente informeren de corporaties de gemeente periodiek over de gelabelde voorraad te verkopen sociale huurwoningen in relatie tot het activiteitenoverzicht.</p> <p>19. Na realisatie van het gezamenlijke woonruimteverdeelsysteem bepalen partijen wat een acceptabele wachttijd is (zie ook punt 17).</p>
---------------	---

	<p>20. Partijen monitoren jaarlijks gezamenlijk <u>op gemeenteniveau</u>:</p> <ol style="list-style-type: none"> het aantal sociale huurwoningen en de voorraadontwikkeling naar CBS buurt/wijk en (dorps)kern; de realisatie van de taakstelling statushouders; het aantal statushouders dat zich vestigt in en vertrekt uit de gemeente en de migratiestromen; de marktdruk binnen de sociale huur aan de hand van de 'wachtijd/zoektijd/slaagkans', 'populariteit' en 'leegstand' op het niveau zoals aangegeven onder a; het aandeel goedkope en betaalbare (tot 1^e en 2^e aftoppingsgrens) sociale huurwoningen; op huurachterstanden en huisuitzettingen; <p>21. Partijen werken vanaf 2019 conform de generieke achtervang-overeenkomst met WSW ten behoeve van de door corporaties op te nemen leningen, gekoppeld aan het investeringsprogramma van corporaties in de gemeente Hoogeveen..</p> <p>21a. Gemeente en corporaties stemmen hun uitgangspunten voor het bepalen van de gebruiksoppervlakte volgens de (nieuwe) NEN-norm 2580 van de voorraad sociale huurwoningen op elkaar af. Partijen zijn hierbij scherp op en helder over eventuele verschillen in interpretatie. Waar mogelijk zoeken zij ook de samenwerking bij de uitvoering van de meting, en maken afspraken over eventuele verdeling van de kosten. Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties heeft ten behoeve van een goede afstemming, de verplichting verschoven naar 2021.</p>
Actium	<p>Actium hanteert een tijdelijk verkoopstop in de kern Stuifzand voor de periode van deze raamovereenkomst (tot en met 2022). Het strategische uitgangspunt (lange termijn) voor deze kern, namelijk terugtrekken, blijft gehandhaafd. Actium zal de voor verkoop gelabelde woning eerst als reguliere verhuring aanbieden. Indien er na de eerste aanbieding geen passende reacties zijn, zal de woning alsnog te koop worden aangeboden. De mogelijk voor de zittende huurder om de woning te kopen, blijft gehandhaafd. Deze maatregel is niet ingegeven door demografische ontwikkelingen, maar door de tijdelijke druk op de woningmarkt door statushouders en door uitstroom uit instellingen.</p>
Gemeente	<p>De gemeente Hoogeveen zet zich in om de beschikbare voorraad sociale huurwoningen in de kern Stuifzand breder aan te bieden. De gemeente Hoogeveen faciliteert Actium in het breder bekend maken van de woningaanbiedingen in deze kern. De gemeente heeft hiervoor de gemeentelijke pagina Het Torentje beschikbaar. Het Torentje verschijnt wekelijks in de Hoogeveense Courant op woensdag. Deze gratis krant wordt huis-aan-huis in de gemeente verspreid.</p>

C. Kwaliteit & Duurzaamheid

Inleiding

Voor de komende jaren is het van belang de bestaande sociale huurvoorraad aantrekkelijk te houden. Daarnaast ligt er een grote opgave om de woningvoorraad te verduurzamen. Partijen hebben naast hun eigen ambities ook gezamenlijk ambities in het verduurzamen van de woningen. We doen dit om woonlasten te verlagen, woonconform te verhogen en om de woningen toekomstbestendig te maken. Naast milieudoelen speelt betaalbaarheid van het wonen daarin een prominente rol.

Woonvisie

Grote delen van de woningvoorraad staan er prima bij. Toch heeft de kwaliteit van een deel van de woningvoorraad aandacht nodig. Veel woningen en de bijbehorende woonomgeving zijn ontwikkeld in de jaren '60 en '70. De focus van de Woonvisie ligt op het aantrekkelijk houden en maken van de bestaande woningvoorraad en omgeving. Het gaat dan om de fysieke en sociale structuur van buurten en dorpen, waar je je thuis kunt voelen. Dat vraagt om investeringen van gemeente, corporaties en inwoners zelf.

De gemeente en corporaties stemmen hun investeringen op elkaar af. Zowel de gemeente als de corporaties hebben ambities op het gebied van energiebesparing in de woningen. Naast milieudoelen speelt betaalbaarheid van het wonen daarin een prominente rol. Van de corporaties wordt gevraagd, overeenkomstig de landelijke afspraak, dat de sociale huurvoorraad in 2020 daadwerkelijk gemiddeld van een label B of beter is voorzien. De gemeente gaat met een brede aanpak inzetten op ontzorgen van de eigenaar-bewoner om van bewustwording naar aankoop en uitvoering te komen, waarbij de nadruk ligt op besparing, comfort en milieu. De aanpak start in één wijk. Daarnaast ontwikkelen we ook een aanpak om de minder draagkrachtige eigenaar-bewoner de kans te bieden hun woning energiezuiniger en duurzamer te maken.

Energie-Index 2017 volgens Nader voorschrift van alle sociale huurwoningen (zelfstandig) (aantallen en % van het totale woningbezit conform dVi)

Energie-index (vlgs Nader voorschrift)	Energie-label	Woonconcept		Domesta		Actium		Totaal	
		aantal	%	aantal	%	aantal	%	aantal	%
< 0,6	A++	5	0,2%	165	5,4%	0	0,0%	170	2,6%
0,61 – 0,80	A+	6	0,2%	6	0,2%	5	2,0%	17	0,3%
0,81 – 1,20	A	337	10,2%	220	7,2%	86	33,9%	643	9,8%
1,21 – 1,40	B	203	6,2%	312	10,2%	46	18,1%	561	8,5%
1,41 – 1,80	C	743	22,6%	1166	38,3%	58	22,8%	1967	29,8%
1,81 – 2,10	D	685	20,8%	571	18,7%	23	9,1%	1279	19,4%
2,11 – 2,40	E	736	22,4%	453	14,9%	10	3,9%	1199	18,2%
2,41 – 2,70	F	339	10,3%	118	3,9%	13	5,1%	470	7,1%
> 2,70	G	174	5,3%	37	1,2%	13	5,1%	224	3,4%
Onbekend		60	1,8%	0	0,0%	0	0,0%	60	0,9%
Totaal		3288	100,0%	3048	100,0%	254	100,0%	6590	100,0%

Energie-Index 2017 volgens Nader voorschrift van alle sociale huurwoningen (zelfstandig) (aantallen en % van het totale woningbezit conform dVi)

Afspraken

Hieronder spreken partijen af wat zij de komende vijf jaar willen bereiken op het gebied van duurzaamheid en kwaliteit en welke inzet zij daarvoor leveren.

Alle partijen	<p>22. Partijen werken gezamenlijk aan verduurzaming en kwaliteitsverbetering van woningen en woonomgeving in wijken en dorpen door hun plannen en investeringen vroegtijdig op elkaar af te stemmen en werkzaamheden zoveel mogelijk gelijktijdig te doen plaatsvinden. Corporaties en gemeenten maken jaarlijks voor 1 juli in het activiteitenoverzicht hun plannen voor kwaliteitsverbetering van woningen en verbetering openbaar groen en grijs (in het bijzonder parkeervoorzieningen, grondwaterstanden), riolering en duurzaamheid aan elkaar kenbaar.</p> <p>23. Domesta realiseert een gemiddelde Energie-index van minimaal 1,25 (label B) in 2020. Actium realiseert een gemiddelde Energie-index van minimaal label B (energie-index 1,2-1,4) in 2020. Woonconcept voert renovaties vanaf 2020 richting energieneutraal uit, de routekaart (die vanaf voorjaar 2018 is bepaald) met het tijdspad hiervoor wordt nog bepaald.</p> <p>24. Alle nieuwbouw van Woonconcept wordt vanaf 2019 energieneutraal gebouwd. Alle opgeleverde nieuwbouw van Domesta zal minimaal label A of beter hebben. Actium hanteert als uitgangspunt bij de realisatie van haar nieuwbouwwoningen een EPC-eis van 0. Corporaties voldoen minimaal aan de wettelijke eisen.</p> <p>25. Om het effect van de energetische maatregelen te optimaliseren, zetten de partijen in op bewustwording en gedragsverandering bij bewoners. De huurderorganisaties en corporaties zetten zich hiervoor in door het inzetten van energiecoaches.</p> <p>26. De corporaties leveren een EPA-advies en een gemeentelijk informatiepakket ten behoeve van de verduurzaming van de woning aan bij de toekomstige eigenaar bij verkoop van een corporatiewoning met een energie-index 1,46 (label C) of slechter.</p> <p>26a. De corporaties betrekken de gemeente bij hun proces van opstellen en uitwerken van routekaarten.</p> <p>26b. Partijen trekken samen op in de verduurzaming en het aardgasvrij maken van de bestaande woningvoorraad.</p>
---------------	---

Domesta	<ul style="list-style-type: none"> - Domesta geeft alle huurders van wie het dak geschikt is de mogelijkheid om gratis zonnepanelen te laten plaatsen. Voor huurders van wie het dak niet geschikt is, onderzoekt Domesta de mogelijkheden van een Postcoderoos. - Domesta stelt nieuw duurzaamheidsbeleid op waarbij ook voor lange termijn doelstellingen en een stappenplan wordt geformuleerd, waarbij ook wordt gekeken naar de doelstellingen Energie Expeditie Drenthe.
Woonconcept	<ul style="list-style-type: none"> - We werken toe naar een energie neutrale portefeuille in 2050. Renovaties worden vanaf 2020 richting energieneutraal uitgevoerd. Nieuwbouw vanaf 2019 energieneutraal gebouwd. De route (routekaart) wordt hiervoor in het voorjaar van 2018 bepaald. Het doel is bij nieuwbouw en renovatie meteen de stap te maken naar energieneutraal, zodat er geen onnodige tussentijdse investeringen gedaan hoeven worden om een labelstap te maken. Dit alles doen we met een kostendekkende aanpak.
Gemeente	<ul style="list-style-type: none"> - De gemeente schenkt aandacht aan de hoge grondwaterstanden in Wolfsbos. - De gemeente start eind 2018 een project energietransitie waar het opstellen van een transitievisie warmte, welke wettelijk eind 2021 klaar moet zijn, onderdeel van is. <i>De gemeente betreft de corporaties bij dit proces.</i>
SHDH	<ul style="list-style-type: none"> - SHDH spant zich in om huurders te stimuleren om zonnepanelen aan te vragen en om met ondersteuning van Domesta vrijwilligers te werven die zich willen inzetten als energie-ambassadeurs.
MEVM	<ul style="list-style-type: none"> - Huurdersplatform MEVM zet zich, al dan niet in samenwerking met andere lokale partijen, in voor bewustwording en gedragsbeïnvloeding van huurders op het gebied van duurzaamheid door het inzetten van een energiecoach.
Cascade	<ul style="list-style-type: none"> - Huurdersorganisatie Cascade zet zich in om huurders te ondersteunen met een energie-coach

D. Leefbaarheid & bijzondere doelgroepen

Inleiding

Als gevolg van het Rijksbeleid en extramuralisering van de zorg komen steeds meer kwetsbare personen zelfstandig in de wijk wonen. Met name waar sprake is van psychiatrische en/of verslavingsproblematiek brengt dit risico's met zich mee voor de leefbaarheid. Dit vraagt aandacht de komende jaren. Om het woongenot van de buurt te beschermen worden passende maatregelen getroffen wanneer huurders (ernstige) overlast veroorzaken. Daarnaast vinden partijen het belangrijk voor een leefbaar Hoogeveen dat statushouders zich welkom voelen in de gemeente en goed integreren. Partijen kiezen met inwoners voor een integrale aanpak om de leefbaarheid in wijken en buurten te verbeteren.

Jong Hoogeveen is een innovatieve, integrale aanpak om een betere toekomst voor onze kinderen te kunnen realiseren. Hoogeveen wil de meest kindvriendelijke gemeente van Nederland zijn, een gemeente waarin kinderen en jongeren alle kansen krijgen om succesvol op te groeien en hun talenten te ontwikkelen. We betrekken kinderen en jongeren dan ook bij de besluiten die over hun of hun toekomst gaan. Samen willen we een veilige, stimulerende omgeving om op te groeien creëren. Een omgeving waarin alle kinderen uit de gemeente Hoogeveen hun talenten optimaal kunnen ontwikkelen. Met als doel om kinderen meer kansen te bieden als het gaat om bijvoorbeeld onderwijs, werk en 'meedoen' in de maatschappij.

Woonvisie

Inzet is dat in alle buurten en dorpen mensen over het algemeen tevreden zijn over het samen leven. Daarin heeft de gemeente een rol, maar ook anderen zoals corporaties en vooral de inwoners zelf. Samen met corporaties en particulieren wordt er aan gewerkt dat alle buurten en dorpen qua woningen en omgeving voldoende aantrekkelijk en gevarieerd zijn voor een brede groep inwoners. De inzet is er op gericht om het voorkomen van maatschappelijke problemen in buurten en dorpen. Hoe eerder wordt gehandeld, en hoe minder een situatie escaleert, hoe beter dat is voor de inwoners zelf, de buurt, maar ook voor het beheersbaar houden van de maatschappelijke kosten. Dat begint met vroege signalering en preventie, vrijwillige begeleiding, bemoeizorg, maar het vraagt waar nodig ook om repressief ingrijpen.

Afspraken

Hieronder spreken partijen af wat zij de komende vijf jaar gezamenlijk doen om de leefbaarheid in de gemeente Hoogeveen te verbeteren.

<p>Alle partijen</p>	<p>27. In het samenwerkingsverband De Smederijen werken inwoners en partijen vanuit een gezamenlijk doel aan het verbeteren van de leefbaarheid in de wijken en dorpen. Uitgangspunt is het voorkomen van sociale problemen en waar dit niet mogelijk is deze te beheersen. Partijen leveren een bijdrage aan de doorontwikkeling van De Smederijen naar rato woningbezit en naar rato van aanwezigheid van inzet in de gebieden waar de corporaties bezit hebben. De gemeente zorgt voor een jaarlijkse voortgangsrapportage vanuit De Smederijen en deelt deze met de andere partners.</p> <p>28. Partijen wijzen jaarlijks wijken en buurten aan als aandachtsgebieden leefbaarheid. Voor deze gebieden stellen partijen vanuit De Smederijen een gezamenlijke wijk/buurtvisie en integrale aanpak op om de leefbaarheid te waarborgen. In 2019 zijn de volgende wijken/buurten overeengekomen;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zuid/ Wolfsbos - Krakeel - Verzetsbuurt - Zeeheldenbuurt <p>29. De gemeente Hoogeveen is verantwoordelijk voor de realisatie van de taakstelling voor huisvesting van statushouders en werkt hiervoor samen met de corporaties in haar gemeente. De gemeente blijft de afstemming van de huisvesting van statushouders initiëren op regionaal niveau. Gemeente en corporaties zijn bereid om naar oplossingen te zoeken en collegiaal samen te werken (met andere corporaties en gemeenten), wanneer de situatie daarom vraagt.</p> <p>30. De gemeente draagt zorg voor de begeleiding van statushouders, in samenwerking met de corporaties en de huurdersorganisaties.</p> <p>31. Bij het bestrijden van woonoverlast door huurders en OGGz-problematiek (zoals verwaarlozing) van huurders is de rol van de corporaties beperkt tot een signalerende en handhavende rol. De gemeente is verantwoordelijk voor begeleiding en hulpverlening, de openbare orde en de veiligheid en voert vanuit die hoedanigheid de regierol in situaties waar hulpverlening nodig is en/of waar de openbare orde en de veiligheid in het gedrang is. Ook is de gemeente verantwoordelijk voor het bestrijden van woonoverlast door particuliere huiseigenaren.</p>
----------------------	--

	<p>32. Als deelnemers aan het OGGz-netwerk en wijkteams vervullen corporaties en gemeente een actieve rol en zijn mede verantwoordelijk voor het oplossen van woonoverlast en OGGz-problematiek.</p> <p>33. Gemeente en corporaties maken beleid c.q. afspraken:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. uiterlijk in 2021 over bijzondere doelgroepen, om te anticiperen op de decentralisatie van beschermd wonen; b. in 2019 over een locatie voor paradijsvogels en de kosten voor de hulpverlening en het beheer van de huisvesting; c. in 2019 over woonwagens en standplaatsen <p>34. Partijen onderzoeken de uitbreidingsmogelijkheden voor het mogelijk maken van de uitstroom van intramuraal wonen naar wonen in de wijk, ingegeven vanuit het scheiden van wonen en zorg. Partijen onderzoeken mogelijkheden voor geclusterde woonvormen, zoals Interwonen.</p> <p>35. De gemeente en corporaties maken gebruik van buurtbemiddeling. De corporaties dragen hier tot 1 januari 2020 naar rato financieel aan bij. In 2019 wordt onderzocht welke partijen gebruik hebben gemaakt van buurtbemiddeling en worden nieuwe afspraken gemaakt over deelname aan buurtbemiddeling. Belangrijk uitgangspunt daarbij is dat corporaties vanaf 1 januari 2020 financieel bijdragen naar rato van gebruik.</p> <p>36. Op initiatief van de gemeente Hoogeveen (Jong Hoogeveen) leveren partijen samen een bijdrage aan kindvriendelijk Hoogeveen. Partijen betrekken kinderen en jongeren dan ook bij de besluiten die over hun of hun toekomst gaan. Samen willen we een veilige, stimulerende omgeving om op te groeien creëren. Een omgeving waarin alle kinderen uit de gemeente Hoogeveen hun talenten optimaal kunnen ontwikkelen. (Jong Hoogeveen is een innovatieve, integrale aanpak om een betere toekomst voor kinderen te kunnen realiseren)</p>
Domesta	<p>Domesta stelt jaarlijks ca. 5% van de vrijkomende woningen beschikbaar voor bijzondere doelgroepen (naast de statushouders). Domesta onderzoekt samen met de gemeente of statushouders gehuisvest kunnen worden in de omliggende dorpen van de gemeente.</p> <p>Op verzoek van bewoners en in het belang van de leefbaarheid wil Domesta experimenteren met haar woningtoewijzing door in een aantal kleine dorpen mensen die woonachtig zijn in het dorp of er een binding hebben voorrang te geven.</p>
Woonconcept	<p>Woonconcept levert een bijdrage aan de gemeentelijke taakstelling voor de huisvesting van statushouders, door maximaal 10% van de vrijkomende sociale huurwoningen hiervoor beschikbaar te stellen.</p>

Actium	<p>Actium houdt haar sociale huurwoningen voldoende bereikbaar voor reguliere woningzoekenden en wijst daarom maximaal 20% van de vrijgekomen woningen toe via bemiddeling aan bijzonder doelgroepen (waaronder urgenten en statushouders), buiten het reguliere woonruimteverdeelsysteem om.</p> <p>Actium baseert haar inzet op leefbaarheid heel gericht, op basis van een leefbaarheidsmonitor waarbij we met behulp van het landelijke instrument RIGO Leefbaarometer, op VHE-niveau, informatie over de leefbaarheid in dat gebied inzichtelijk hebben. Aan de leefbaarheidsscores worden drie niveaus van inzet op leefbaarheid gekoppeld. In Hoogeveen kiest Actium gemeente breed voor de basis-inzet en een extra inzet in de vorm van een plusprogramma in Pesse.</p>
SHDH	<p>SHDH spant zich in om contact te maken en te houden met haar achterban en bespreekt belangrijke signalen met Domesta.</p> <p>SHDH ondersteunt huurders bij hun inspanningen om statushouders zich welkom te laten voelen in de buurt.</p>

E. Wonen, welzijn en zorg

Inleiding

Senioren blijven langer thuis wonen. Dit betekent dat woningen soms aangepast moeten worden om dit mogelijk te maken. Voor bewoners is er vaak onduidelijk bij welke organisatie ze terecht kunnen om hun woning aan te (laten) passen en wie (eventueel) wat vergoedt. Het is voor de komende jaren van belang duidelijkheid te bieden aan bewoners in de gemeente Hoogeveen welke mogelijkheden er zijn, wat van huurders en particuliere eigenaren zelf gevraagd wordt, bij wie ze terecht kunnen en het proces rondom woningaanpassing eenvoudiger te maken voor de bewoners.

Woonvisie

Hoogeveen vergrijst en dit leidt tot meer mensen met een zorgvraag. Zowel jonge als oudere zorgvragers wonen steeds vaker zelfstandig. Daarvoor zijn passende woningen in een passende omgeving nodig.

Afspraken

Hieronder spreken partijen af wat zij de komende vijf jaar gezamenlijk doen om wonen, welzijn en zorg in de gemeente Hoogeveen te verbeteren.

Alle partijen	<p>37. Partijen onderzoeken een aanpak om senioren, die behoefte hebben om passend te wonen, daarbij te helpen.</p> <p>38. Gemeente en corporaties stemmen hun beleid op elkaar af en maken in 2019 inzichtelijk welke (woning)aanpassingen in het kader van langer zelfstandig thuis wonen de komende vijf jaar onder de Wmo vallen of per corporatie aangeboden worden.</p> <p>39. De gemeente levert een bijdrage bij het langer zelfstandig wonen van ouderen (waaronder inzet van Wmo). Daarnaast willen de corporaties met de gemeente in gesprek over het (sneller) verhuren van woningen die aangepast zijn met Wmo-gelden. De corporaties wijzen woningen die zijn aangepast na mutatie zo mogelijk weer toe aan een Wmo-cliënt. Nadere uitwerking vindt plaats in werkafspraken die worden vastgelegd in een nieuw convenant tussen partijen. Daarnaast wordt in 2019 onderzocht of een pilot kan worden gestart om de uitvoering van Wmo-woningaanpassingen, inclusief het benodigde Wmo budget naar rato van aantal woningen, over te dragen aan de corporaties. Partijen brengen alle informatie met betrekking tot (woning)aanpassingen samen in het gemeentelijk Wmo-loket, waar bewoners terecht kunnen voor vragen over en realisatie van woningaanpassing. In de pilot wordt het samenbrengen van alle informatie onder één loket meegenomen.</p>
---------------	---

	<p>40. De gemeente en de corporaties wijzen gezamenlijk woon-zorg zones aan. Indien corporaties preventief woningen willen aanpassen bevinden deze woningen zich zoveel mogelijk binnen deze zones. Deze zones liggen dicht bij voorzieningen en de openbare ruimte is door de gemeente zorgbestendig ingericht. De gemeente zorgt ervoor dat de benodigde voorzieningen aanwezig zijn en blijven, om zelfstandig thuis wonen mogelijk te maken.</p> <p>41. In 2019 komen we tot een plan met partijen met als doel een gezamenlijke, effectieve aanpak van bewoners die overlast veroorzaken.</p>
Woonconcept	<p>We willen de samenwerking en rolverdeling met partners verder verbeteren. Alle samenwerkingspartners hebben hun eigen expertise, op basis hiervan werken we samen naar onze gezamenlijke doelstellingen.</p> <p>Wij zetten een senioren- en zorgmakelaar in om deze doelgroepen extra te ondersteunen en doorstroming te bevorderen. Woonconcept inventariseert in 2017 alle seniorenwoningen op toegankelijkheid. Deze krijgen een label. In 2018 volgt een actieplan op deze inventarisatie.</p>
SHDH	Na realisatie van afspraak 37 verwijst SHDH huurders met vragen over woningaanpassingen door naar het Wmo-loket.

Procesafspraken & monitoring

Inleiding

Naast inhoudelijke afspraken voor de komende vijf jaar, maken partijen afspraken over het proces en de monitoring van de afspraken. Met deze procesafspraken beogen we een overzichtelijke jaarcyclus tot stand te brengen tussen partijen.

Zowel de corporaties als de gemeente, en de huurdersorganisaties, stellen een activiteitenoverzicht op en houden in de begroting voor het betreffende jaar qua budget en capaciteit rekening met deze activiteiten. Voor het volgende jaar worden de activiteitenoverzichten van alle partijen besproken, alle afspraken doorlopen en waar nodig aangevuld of bijgesteld. Ook worden de tabellen aangepast met een extra stand voor het nieuwe jaar. Deze (eventuele) bijstelling/aanvulling wordt in het najaar in het bestuurlijk overleg vastgesteld. In het bestuurlijk overleg, dat plaatsvindt in het voorjaar, wordt de uitvoering en de methodiek geëvalueerd.

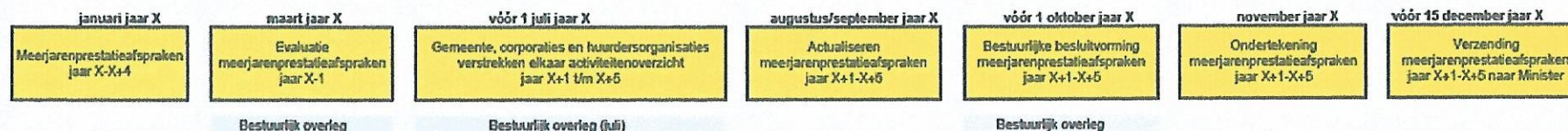
Afspraken

1. Partijen monitoren jaarlijks de voortgang en methodiek van de prestatieafspraken.
2. In het jaarverslag legt elke partij verantwoording af over de uitvoering van de prestatieafspraken in het afgelopen jaar.
3. In het activiteitenoverzicht beschrijft elke partij wat zij het komende jaar concreet gaat doen met een doorkijkje voor de vier jaren erna.
4. Partijen maken afspraken over de inhoud van het activiteitenoverzicht, zodat de voortgang van de meerjarenprestatieafspraken goed is te monitoren. Waar mogelijk hanteren corporaties daarbij dVi cijfers voor de onderlinge vergelijkbaarheid.
5. Als partijen behoefte hebben om individueel aanvullende (meerjaren)prestatieafspraken te maken nemen zij dit verzoek op in het activiteitenoverzicht.
6. Als partijen behoefte hebben om collectief aanvullende (meerjaren)prestatieafspraken te maken of aanleiding zien om vastgestelde afspraken te actualiseren of bij te stellen nemen zij dit verzoek op in het activiteitenoverzicht. Actualisatie of bijstelling van collectief vastgestelde afspraken is mogelijk als partijen daarbij gezamenlijk tot overeenstemming komen.

7. Partijen actualiseren jaarlijks gezamenlijk de meerjarenafspraken, vullen deze aan met evt. individuele afspraken en sturen deze naar de Minister.

De jaarlijkse cyclus ziet er als volgt uit:

CYCLUS MEERJARENPRESTATIEAFSPRAKEN HOOGEVEEN



Partijen ontmoeten elkaar in de volgende overleggen:

- a. *Bestuurlijk Overleg Hoogeveen evaluatie*
 Deelnemers: Bestuurders gemeente, corporaties en vertegenwoordiging bestuur van huurdersorganisaties, ambtelijke ondersteuning
 Frequentie/data: 1x per jaar (maart)
 Doel: Evaluatie proces, bespreken voortgang en verantwoording prestatieafspraken
- b. *Bestuurlijk overleg Hoogeveen per individuele corporatie*
 Deelnemers: Bestuurder(s) gemeente en bestuurder corporatie
 Frequentie/data: 1 à 2x per jaar (naar behoefte)
 Doel: Bespreken ontwikkelingen
- c. *Ambtelijk Overleg Hoogeveen*
 Deelnemers: Beleidsadviseurs van de gemeente en de corporaties, huurdersorganisaties zijn agenda lid
 Frequentie/data: 5x per jaar (januari, april, juni, augustus, november)
 Doel: Voorbereiding van de bestuurlijke overleggen, monitoring voortgang en proces
- d. *Bestuurlijk Overleg Hoogeveen actualiseren prestatieafspraken*
 Deelnemers: Bestuurders en beleidsadviseurs gemeente, corporaties en vertegenwoordiging bestuur van huurdersorganisatie
 Frequentie/data: 1x per jaar (voor 1 oktober)
 Doel: Gezamenlijk actualiseren meerjarige prestatieafspraken (waar nodig)