

Prestatieafspraken Ten Boer 2019

№	Woningtype	Woningbouwjaar	Woningbouwlocatie	Woningbouwtype	Woningbouwlocatie	Woningbouwtype
1	Woning	2019	Wierden en Borgen	Woning	Wierden en Borgen	Woning
2	Woning	2019	Wierden en Borgen	Woning	Wierden en Borgen	Woning
3	Woning	2019	Wierden en Borgen	Woning	Wierden en Borgen	Woning
4	Woning	2019	Wierden en Borgen	Woning	Wierden en Borgen	Woning
5	Woning	2019	Wierden en Borgen	Woning	Wierden en Borgen	Woning
6	Woning	2019	Wierden en Borgen	Woning	Wierden en Borgen	Woning
7	Woning	2019	Wierden en Borgen	Woning	Wierden en Borgen	Woning
8	Woning	2019	Wierden en Borgen	Woning	Wierden en Borgen	Woning
9	Woning	2019	Wierden en Borgen	Woning	Wierden en Borgen	Woning
10	Woning	2019	Wierden en Borgen	Woning	Wierden en Borgen	Woning

Gemeente Ten Boer
Wierden en Borgen
Woonzorg Nederland
Huudersplatform Bedum-Ten Boer

20 november 2018



Inleiding

Wettelijk kader

Met de invoering van de nieuwe Woningwet 2015 moeten corporaties in gemeenten die over een actuele woonvisie¹ beschikken, prestatieafspraken maken. Hiertoe doen woningcorporaties elk jaar vóór 1 juli een bod. Hierin geven zij aan welke bijdrage zij het komende jaar zullen leveren aan het gemeentelijk woonbeleid, met een doorkijk naar de vier daaropvolgende jaren. Hierover worden vervolgens met gemeenten, woningcorporatie en huurdersorganisaties prestatieafspraken gemaakt. Uiterlijk op 15 december moet elke corporatie jaarlijks de minister van BZK de prestatieafspraken sturen met daarbij een overzicht van de voorgenomen activiteiten. De huurdersorganisatie mag de prestatieafspraken ondertekenen. Zij hebben in de herziene Woningwet een volwaardige rol. De exacte invulling van de prestatieafspraken is vrij.

Corporaties

In de gemeente Ten Boer zijn vier woningcorporaties actief, die gezamenlijk een kleine vijfhonderd sociale huurwoningen beheren: Wierden en Borgen, Woonzorg Nederland, Mooiland en Lefier. Wierden en Borgen en Lefier hebben haar kerngebied in de door de minister vastgestelde woningmarktregio Groningen – Drenthe. Deze corporaties mogen in deze regio investeren in uitbreiding van de voorraad sociale huurwoningen. Mooiland heeft haar kerngebied in een andere woningmarktregio en heeft aangegeven haar bezit in Ten Boer te willen verkopen. Woonzorg Nederland opereert landelijk en richt zich op een specifieke doelgroep. Om die reden is Woonzorg Nederland niet gebonden aan een bepaalde woningmarktregio, maar maakt wel prestatieafspraken met de gemeente Ten Boer.

Voorraad sociale huurwoningen Ten Boer

	Sociale huurwoningen	% t.o.v. totaal aantal huurwoningen van de corporatie	Marktaandeel in Ten Boer
Wierden en Borgen	401	6%	66%
Woonzorg Nederland	75 (200 eenheden totaal inclusief verzorgings- en verpleegplaatsen)	0%	32%
Mooiland	10	0%	2%
Lefier	1	0%	0%
Totaal	492		

Huurdersvertegenwoordiging

Huurdersorganisaties hebben met de invoering van de Woningwet 2015 een sterkere positie gekregen: ze worden door de corporaties betrokken bij het opstellen van het 'bod' aan gemeenten en mogen de prestatieafspraken medeondertekenen. In Ten Boer is het huurdersplatform Bedum-Ten Boer als huurdersorganisatie partij bij het maken en ondertekenen van de prestatieafspraken.

Inhoud prestatieafspraken 2019

De gemaakte afspraken zijn ingedeeld op basis van de behandelde thema's uit de gemeentelijke woonvisie. Per afspraak is vervolgens benoemd welke partijen betrokken zijn bij de afspraak. Komend jaar zien we als een overgangsjaar waarin veel op stapel staat: een nieuwe gemeente na de herindeling per 1 januari 2019, een nieuw college en raad, maar ook zijn de resultaten van bijvoorbeeld het woonbehoefte- en woonlastenonderzoek bekend. Voor 2019 hebben we de prestatieafspraken voor 2018 als uitgangspunt genomen en geactualiseerd op basis van het bod voor 2019. We hebben een aantal procesafspraken toegevoegd en afgestemd met de gemeente Groningen en gemeente Haren. Met deze aanvullende activiteiten willen we in 2019 op bepaalde onderdelen onze opgaves uitwerken en gezamenlijk doelstellingen voor de nieuwe gemeente formuleren. Op de volgende pagina's zijn de afspraken per punt weergegeven.

¹ Een woonvisie is een actueel door de gemeenteraad vastgesteld volkshuisvestingsbeleid dat inzicht geeft in de woonwensen. Een gemeente zonder woonvisie kan geen prestatieafspraken afdwingen. De woonvisie Ten Boer is vastgesteld in april 2016.

Onderwerp	Ambitie woonvisie	De opgave / hoe?	De afspraak	Wie?
Beschikbaarheid	1. De gemeente wil de doorstroming verbeteren	Onderzoek naar de mutatiegraad, wachttijden	<p>Sociale huurwoningen</p> <p>We willen beter zicht op exacte cijfers rondom de woonruimteverdeling en de criteria die hieronder liggen. In het verleden is door Wierden en Borgen gestuurd op de wachttijd, maar doordat de wachttijd niet de meest nauwkeurige meetmethode is gaan Wierden en Borgen en de gemeente op zoek naar een betere manier van monitoring.</p> <p>De wachttijd voor de woningen van Woonzorg Nederland in de gemeente Ten Boer is minimaal, hooguit enkele maanden.</p> <p>We willen graag één gezamenlijk aanbiedingssysteem voor alle sociale huurwoningen in de nieuwe gemeente Groningen. In de eerste helft 2019 zoeken we gezamenlijk uit op welke manier dit mogelijk is. Hierbij hebben we (gemeente, corporaties en huursororganisaties) nauwkeurig aandacht voor de huidige manier van werken en de consequenties bij samenvoeging. Hiermee vergroten we de inzichtelijkheid en toegankelijkheid van de huurvoorraad voor de gehele gemeente. Onderdeel hiervan is ook het actualiseren van de gemeentelijke huisvestingsverordening voor het nieuwe grondgebied (woonruimteverdeling en urgente doelgroepen).</p>	<p>Wierden en Borgen Gemeente Huurdersplatform Boredum-Ten Boer</p> <p>Woonzorg Nederland</p> <p>Allen</p>
	2. Wij zetten in op het behoud van voldoende sociale huurwoningen in de gemeente	Mogelijkheden voor nieuwbouw verder verkennen en vastleggen in de (jaarlijkse) prestatieafspraken	<p>De gemeente richt zich op het op peil houden van de sociale huurvoorraad om te voorzien in de toekomstige woningbehoefte. Het woningbehoefteonderzoek waar we in 2018 mee zijn gestart moet zorgen voor meer en nieuw inzicht in de toekomstige woningbehoefte en gewenste voorraadontwikkeling voor de middellange termijn van de nieuw te vormen gemeente (Groningen, Haren en Ten Boer). Het woonbehoefteonderzoek dient als onderlegger voor de komende kader- en prestatieafspraken.</p> <p>Woonzorg Nederland heeft in 2019 geen plannen om extra woningen toe te voegen.</p> <p>Wierden en Borgen is voornemens om tot en met 2023 47 woningen te slopen en minimaal 48 woningen nieuw te bouwen. Deze plannen worden nog verder uitgewerkt in de komende periode.</p>	<p>Allen</p> <p>Woonzorg</p> <p>Wierden en Borgen</p>

				Plaats	Locatie	Omschrijving	Aantal sloop	Aantal nieuwbouw	
				Woltersum Ten Boer Ten Post Ten Post Ten Post	Dobbestraat 19 t/m 33 Centrumplan Tammingastraat 1 t/m/ 17 31 woningen Oldenhuisstr., Jan Zijstr. J. Rengerstr. 8 woningen J. Rengerstraat zuidzijde	Sloop/nieuwbouw Nieuwbouw Nieuwbouw Sloop/nieuwbouw Sloop/nieuwbouw	8 * 31 8	4 8 8 20 (minimum) 8	
3.	Afspraken over sloop en verkoop van sociale huurwoningen in (jaarlijkse) prestatieafspraken vastleggen			<p><i>*deze woningen zijn voor 2019 gesloopt</i></p> <p>We minimaliseren de verkoop van huurwoningen in Ten Boer en koppelen dit nadrukkelijk aan nieuwbouw of vernieuwing. Voor 2019 zijn er geen verkoopplannen voor Ten Boer. Wanneer er wel verkoopplannen zijn stemt Wierden en Borgen dit af met gemeente en de huurdersorganisatie.</p> <p>Woonzorg Nederland heeft geen sloop- en verkoopvoornemens in de gemeente Ten Boer. Indien er sprake is van sloop-nieuwbouw is er afstemming tussen Woonzorg en de gemeente.</p>					Wierden en Borgen Gemeente Huurdersplatform Beldum-Ten Boer Woonzorg
Betaalbaarheid	4. Sociale huurwoningen blijven in de toekomst betaalbaar	We voeren een woonlastenonderzoek uit	Nieuw huurbeleid	Begin 2019 is het woonlastenonderzoek voor de nieuwe gemeente Groningen gereed. Het onderzoek vormt de basis om in 2019 gezamenlijke doelen op te stellen, zoals benodigde aantal goedkope en betaalbare woningen, die bijdragen aan aanvaardbare woonlasten. Vanuit deze doelen bepalen we de inzet van passende instrumenten en maatregelen.		In 2019 stelt Wierden en Borgen nieuw huurbeleid vast. Bij de totstandkoming van het huurbeleid wordt de huurdersorganisatie nauw betrokken. Voor woningen met een huurprijs boven de aftoppingsgrens geldt dat de huurprijs verlaagd wordt als de nieuwe huurders een inkomen hebben dat recht geeft op huurtoeslag (2-hurenbeleid).			Allen Wierden en Borgen Gemeente Huurdersplatform Beldum-Ten Boer

		Huurachterstanden voorkomen	Het incassobeleid en de afspraken in het tweede kansbeleid zijn erop gericht om huurachterstanden vroegtijdig te signaleren om zo grote achterstanden te voorkomen. Gemeente en corporaties onderzoeken in 2019 op welke manier ze meer kunnen samenwerken in preventie en schuldhulpverlening.	Woonzorg
Alle doelgroepen	5. Wij willen de gemeente aantrekkelijk houden voor alle doelgroepen		Woonzorg Nederland stuurt op zoveel mogelijk aanbod beneden de eerste aftoppingsgrens. Per saldo blijft de sociale huurvoorraad van Woonzorg Nederland in Ten Boer gelijk. In totaal zit 77% onder de 1 ^e aftoppingsgrens en 23% onder de tweede aftoppingsgrens. Daarnaast past Woonzorg het 2-huren beleid toe. Als mensen met de laagste inkomens afhankelijk zijn van de zorg(organisatie) in het aanpalende complex, maar niet aan de inkomenseis voldoen, verlagen zij de huur naar de eerste aftoppingsgrens. Woonzorg blijft inzetten op een gematigde huurverhoging. Voor de zittende huurders van sociale huurwoningen is de huurverhoging gemiddeld over het hele bezit van Woonzorg Nederland maximaal inflatie + 0,5%.	
			Doelgroepen	
Jongeren	6. De gemeente wil meer huurmogelijkheden voor jongeren	Mogelijke experimenten uitvoeren	Wij behouden de werkwijze waarbij woningen bij toewijzing gelabeld zijn voor de doelgroepen (gezinnen, ouderen en starters). Op basis van de uitkomsten van het woonbehoefteonderzoek stellen we vast of er doelgroepen in de knel zitten en of wij voor een betere beschikbaarheid experimenten willen inzetten. Op dit moment zijn ruim 75% van de woningen gelabeld voor gezinnen. Wierden en Borgen heeft in de afgelopen jaren geëxperimenteerd met een huurkorting voor jongeren. Omdat over de huurkorting veel onduidelijkheden zijn onderzoeken we in 2019 andere mogelijkheden. In 2019 houden we de huidige vorm van de huurkorting aan.	Gemeente Wierden en Borgen Huurdersplatform Beldum-Ten Boer
Vergunninghouders	7. We zetten ons in voor voldoende woonruimte voor vergunninghouders binnen de gemeente	Onderzoek naar mogelijkheden voor jongeren	Gemeenten Ten Boer en Groningen zien hun huisvestingsopgave van vergunninghouders als gezamenlijke opgave. Wierden en Borgen zet zich in om aan deze taakstelling bij te dragen. Woonzorg Nederland is bereid oudere vergunninghouders te plaatsen. Gemeente, corporaties en huurders zetten zich in op het verbeteren van de integratie van vergunninghouders. Dit kan bijvoorbeeld door het bijbrengen van woonvaardigheden en het wegwijs maken in de samenleving.	Wierden en Borgen Gemeente Huurdersplatform Beldum-Ten Boer
		Huisvesting en integratie van vergunninghouders		Gemeente Wierden en Borgen Woonzorg
				Allen

Wonen en zorg		Wonen en zorg	
Wonen en zorg	8.		<p>Op basis van de uitkomsten van het woonbehoefteonderzoek stellen we een huisvestingsstrategie voor de nieuwe gemeente Groningen als geheel en per stadsdeel/wijk/dorpen voor de verschillende bijzondere doelgroepen op. Daarnaast commitmenten we ons aan het convenant beschermd wonen en dragen we hier naar rato aan bij.</p> <p>Woonzorg Nederland zoekt de verbinding met lokale partijen om gezamenlijk de zorg en dienstverlening voor haar doelgroep (ouderen en mensen met een beperking) zo goed mogelijk vorm te geven.</p>
Aanpassen van / geschikte woningen	9. Voor senioren willen wij een betere aansluiting op hun woon- en zorgwensen	Afspraken maken over het levensloopbestendig maken van sociale huurwoningen	<p>Wierden en Borgen wil haar woningvoorraad opplussen voor senioren. Tijdens de versterkingsopgave houdt Wierden en Borgen rekening met de behoefte van de bewoner. In 2019 zoekt Wierden en Borgen samen met huurders uit wat de beste mogelijkheden zijn voor het opplussen van woningen (mede op basis van de pilots in Ulrum en Winsum).</p> <p>Woonzorg Nederland zet zich in op verbeteren van de woonveiligheid voor senioren, bijvoorbeeld door het vervangen van koken op gas naar elektrisch bij mutatie.</p>
Leefbaarheidsprogramma	10. We zetten ons in voor een aantrekkelijke woon- en leefomgeving		<p>Leefbaarheid</p> <p>Corporaties hebben een budget beschikbaar van €127,39 per sociale huurwoning per jaar. Wierden en Borgen zet het leefbaarheidsbudget in 2019 in voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sociaal beheer, zoals de inzet van woonconsulenten • Voorzieningenwijzer: Wierden en Borgen gaat in 2019 een onderzoek uitvoeren naar het instrument <i>De Voorzieningenwijzer</i>, waarbij bewoners ondersteund worden om gebruik te maken van beschikbare (financiële) voorzieningen. • Fonds leefbaarheid: Wierden en Borgen wil huurders stimuleren tot het nemen van (buurt)initiatieven. <p>Wierden en Borgen zet samen met de huurdersorganisatie een leefbaarheidsprogramma op voor de komende jaren.</p> <p>Woonzorg Nederland blijft zich in 2019 inzetten op de signalerende rol om vereenzaming en sociale problematiek van bewoners tegen te gaan. Om deze reden is er regelmatig een bewonersconsulent op de complexen aanwezig. Daarnaast blijft Woonzorg inzetten op het contact met verschillende plaatselijke (hulpverlenings)organisaties.</p>

			Aardbevingen en veiligheid	
Aardbevingen en veiligheid	11. We willen dat onze bewoners en potentiële nieuwkomers veilig kunnen wonen	Gemeente als eerste aanspreekpunt voor bewoners	<p><i>Disclaimer: Het versterkingsprogramma en de gebiedsaanpak van de Nationaal Coördinator Groningen hebben invloed op het tempo waarin Wierden en Borgen en Woonzorg Nederland het resultaat kunnen behalen.</i></p> <p>We zetten ons in voor goede en duidelijke informatie en communicatie richting huurders, zowel tijdens de versterking als in de voorbereiding (en tijden van onzekerheid en onwetendheid).</p> <p>Bij het versterken (van zowel nieuwbouw als bestaande woningen) kijkt Wierden en Borgen naar mogelijke innovaties. Op die manier kan de corporatie per situatie tot een veilige, duurzame, energiezuinige en betaalbare oplossing komen. Wierden en Borgen organiseert in het eerste kwartaal van 2019 een bijeenkomst met de huurdersorganisatie waarbij aardbeving gerelateerde projecten toegelicht worden.</p> <p>In de gemeente Ten Boer (en, per 1 januari 2019, in de heringedeelde gemeente Groningen) worden vergoedingen tot in elk geval € 50.000 die huurders ontvangen voor derving woongenot, overlast, immateriële schade, en herinrichtingskosten als gevolg van renovatie of sloop van de woning niet in mindering gebracht op bijstandsuitkeringen. Het gaat om het bedrag per 'schade', dus een vergoeding voor immateriële schade en een vergoeding voor materiële schade worden elk apart getoetst aan bovenstaande regel. Het is belangrijk dat mensen zelf bij de gemeente melden dat ze een vergoeding krijgen. Dit is vastgelegd in artikel 3.12 van de Beleidsregels algemene en bijzondere bijstand.</p> <p>We spreken af dat de huurdersorganisatie van Wierden en Borgen in Ten Boer direct contact opneemt met de gemeente als blijkt dat bij een individuele huurder toepassing van bovenstaande regel er toe leidt dat een vergoeding toch deels wordt ingehouden op de bijstandsuitkering.</p> <p>Wanneer de versterkingsadviezen bekend zijn deelt Woonzorg Nederland dat met de gemeente. Woonzorg Nederland claimt aanspraak op de beschikbare versterkingsmiddelen en andere ter beschikking staande of komende volumemiddelen vanuit het Meerjarenprogramma. Op het moment dat versterkingsadviezen bekend zijn stemmen ge-</p>	Wierden en Borgen Gemeente
				Gemeente
				Huurdersplatform Beldum-Ten Boer
				Woonzorg Nederland Gemeente

			<p>meente en Woonzorg af en maken afspraken. In het geval van sloop-nieuwbouw nemen we het woonbehoefteonderzoek mee in de afweging wat voor nieuwbouw passend is.</p>
<p>Verduurzaming</p>	<p>12. Wij willen inzetten op een verdere verduurzaming van woningen in de gemeente</p>	<p>Verduurzaming <i>Disclaimer: Het versterkingsprogramma en de gebiedsaanpak van de Nationaal Coördinator Groningen hebben invloed op het tempo waarin Wierden en Borgen en Woonzorg Nederland het resultaat kunnen behalen.</i></p> <p>De gemeente Ten Boer heeft als doelstelling Ten Boer CO₂-neutraal in 2035. De doelstelling van Wierden en Borgen in Ten Boer is om in 2020 in het gehele bezit een gemiddelde energie-index te realiseren van 1,4 of lager (dit is vergelijkbaar met label B of beter).</p> <p>Wierden en Borgen voert schilisolatie zonder huurverhoging voor de zittende huurder uit. Wel tegen huurverhoging gebeurt het plaatsen van dubbel glas en vervangen van gaskachels en geisers door een cv-ketel wanneer huurders niet op een eerder bod van de corporatie voor vervanging zijn ingegaan. De eventuele huurverhoging voor energiebesparende maatregelen is nooit hoger dan de theoretische besparing die door deze maatregelen mogelijk is. In het geval van dakisolatie geeft Wierden en Borgen aangrenzende woningbezitters de mogelijkheid om mee te doen.</p> <p>Woonzorg Nederland zet in op energieneutraal in 2050. Het bezit in Ten Boer heeft al een gemiddeld energielabel B en heeft voor 2019 geen verduurzamingsmaatregelen gepland.</p> <p>Corporaties verkopen geen woningen die niet versterkt zijn. Uitgangspunt is dat de corporaties hun nieuwe woningen CO₂-neutraal en aardgasloos ontwikkelen. Hier wordt nu ervaring mee opgedaan om vanaf 2020 overal energieneutraal te bouwen.</p> <p>We willen starten met een communicatiecampagne om inwoners bewust(er) te maken van de energietransitie. De campagne moet verschillende schaalniveaus aanspreken:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Een brede campagne: naar wat voor samenleving moeten en willen richting 2035? - Koppelen van plannen van de corporaties op buurniveau aan de gemeentelijke opgave. 	<p>Gemeente Wierden en Borgen Huurdersplatform Boer-Ten Boer</p> <p>Woonzorg Nederland</p> <p>Allen</p>

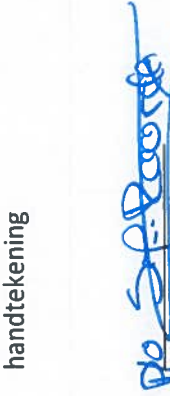
			<p>- Bewustwording en stimuleren van energiezuinig gedrag op huishoudensniveau. Maar ook het delen van kennis rondom toepassing en gebruik van duurzame technieken. Bij het opstellen van het communicatieplan werken we nauw samen met de huurdersorganisaties en zien we een belangrijke rol voor huurders en eigenaar-bewoners al ambassadeurs of energiecoaches.</p>	
<p>Samenwerking, uitvoering en monitoring</p>	<p>13. Afspraken, onderzoeken en uitwerkingen die wij samen met corporaties gaan oppakken worden in het kader van de woningwet in prestatieafspraken vastgelegd.</p>	<p>Opnieuw vormen lokale samenwerking</p>	<p>Prestatieafspraken We leggen begin 2019 de nadruk op het vormgeven van de nieuwe lokale samenwerking als opmaat naar een nieuwe Woonvisie. Zo geven we de nieuwe gemeenteraad, nieuwe corporaties en alle huurdersorganisaties de gelegenheid om input op alle thema's mee te geven. De uit te voeren (of inmiddels uitgevoerde) onderzoeken vormen, samen met de monitor en evaluatie 2018, hiervoor belangrijke input voor huurders en raad. In het eerste kwartaal van 2019 werken we aan het vormgeven van nieuwe lokale samenwerking en hebben we het gesprek over de belangrijke thema's voor in de nieuwe Woonvisie. In combinatie met de uitkomsten van de verschillende onderzoeken stellen we het kader en belangrijke richtlijnen voor de Woonvisie op. Het bod voor 2020 baseren we op deze 'startnotitie', aangezien er in de 1^e helft van 2019 nog geen nieuwe Woonvisie voor de gehele gemeente gereed is. Wierden en Borgen en Woonzorg sluiten aan bij het Bestuurlijk Overleg voor Groningen. Hierbij is aandacht voor het verschil tussen wijken en dorpskernen. In het overgangsjaar continueren we het ambtelijk overleg tussen Wierden en Borgen, gemeente en huurdersorganisatie (4x).</p>	<p>Allen</p>

Ondertekening prestatieafspraken 2019

handtekening

handtekening

handtekening



datum

datum

datum

3/12/18

3 december 2018

3-12-'18

Annie Postma
Wethouder wonen
Gemeente Ten Boer

Rinze Kramer
Directeur-bestuurder
Wierden en Borgen

Ida Douma
Voorzitter
Huurdersplatform Bedum-Ten Boer

Cees van Boven
Bestuursvoorzitter
Woonzorg Nederland

