

Prestatieafspraken Haren

Richtingen voor de periode 2019-2023

Jaarafspraken voor 2019

Status: Definitief

Datum: versie 22 11 2018



Ondertekening

In dit document leggen we de prestatieafspraken vast tussen:

1. **Gemeente Haren**, rechtsgeldig vertegenwoordigd door wethouder M. Verbeek, 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 2019-2023 zijn geldig vanaf 1 januari 2019 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 10 december 2018 te Haren.

Gemeente Haren: M. Verbeek
Wethouder Volkshuisvesting

Woonborg: E. Borstlap
Directeur-bestuurder

AH WOON: J. van den Bosch
Voorzitter

1 Inleiding

De gemeente Haren, Woonborg en AH WOON komen prestatieafspraken overeen. Met de prestatieafspraken willen zij een goede uitvoering geven aan volkshuisvesting in de gemeente. Partijen maken prestatieafspraken op basis van de gemeentelijke woonvisie, het bod van Woonborg en het standpuntendocument 2019 van AH WOON. Op grond van deze documenten zijn partijen met elkaar in gesprek gegaan over de te leveren prestaties.

Partijen komen prestatieafspraken overeen voor 2019 volgens de vereisten van de 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 gemeente Haren vormt evenwel onderdeel van herindeling op 1 januari 2019, namelijk met de gemeenten Groningen en Ten Boer. De voorliggende afspraken zijn ondertekend namens de gemeente Haren maar ze zullen worden uitgevoerd door de nieuwe gemeente Groningen. De komende twee jaren zal in de nieuwe gemeente de harmonisatie plaatsvinden van beleid van de drie samengevoegde gemeenten. De uitkomst en de planning van dat harmonisatietraject is op dit moment nog onzeker. Dat betekent dat voor een aantal onderwerpen van voorliggende afspraken onzeker is of die op die wijze kunnen worden uitgevoerd. Waar dat aan de orde is, is dat vermeld bij de betreffende afspraak.

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 2020 en verder (perspectief van vijf jaar);
- Deel 3: concrete uitvoeringsafspraken (perspectief 2019).

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

Hoofdstuk 4 bevat een globale werkplanning van de drie partijen voor 2019. De werkplanning zal begin 2019 nader worden gepreciseerd.

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 leggen begin 2019 nadruk op het vormgeven van de nieuwe lokale samenwerking als opmaat naar een woonvisie voor de nieuwe gemeente. Zo geven we de nieuwe gemeenteraad, nieuwe corporaties en alle huurdersverenigingen 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 2019, hiervoor belangrijke input voor huurders en raad. We stellen eerst een kader en belangrijk richtlijnen voor de nieuwe Woonvisie op. Het bod voor 2020 baseren corporaties op deze 'startnotitie', aangezien er in de 1^e helft van 2019 nog geen nieuwe Woonvisie voor de gehele gemeente gereed is. In afwachting van de Woonvisie van de gemeente Groningen is vooralsnog niet voor alle thema's een doorkijk gegeven naar de jaren 2020 en verder.
6. Begin 2019 is het onderzoek naar aanvaardbare woonlasten 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 partijen de inzet van passend instrumenten en maatregelen.

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.

Door middel van een volkshuisvestelijk verslag als bedoeld in art. 36a van de Woningwet en art. 32 van het Besluit Toegelaten Instellingen informeert Woonborg jaarlijks de andere partijen over de uitvoering van de prestatieafspraken en andere volkshuisvestelijke activiteiten in de gemeente Haren.

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 in 2014 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 huurprijsofbouw 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.

Gezamenlijke prestaties 2019

- Partijen verkennen gezamenlijk de mogelijkheden om huurders te ondersteunen bij het aanvragen en vinden van de juiste voorzieningen en regelingen die bijdragen aan een inkomensondersteuning, bijvoorbeeld via de Voorzieningenwijzer. De gemeente neemt hiertoe het initiatief.
- Partijen stellen gezamenlijk de doelen rond aanvaardbare woonlasten vast. Begin 2019 is het onderzoek naar aanvaardbare woonlasten 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 passend instrumenten en maatregelen.

Prestaties Woonborg 2019

- Woonborg voert een terughoudend huurprijsbeleid waarbij voldoende woningen beschikbaar blijven voor de huishoudens met de laagste inkomens. De streefhuurpercentages zijn in het nieuwe Huurbeleid (2018) gedifferentieerd met als doelstelling (prijspeil 2019):
 - 80% van de woningen heeft een streefhuur onder de eerste aftoppingsgrens (€ 607)
 - 10% een streefhuur tussen de eerste en de tweede aftoppingsgrens (€ 607 / € 651)
 - 10% een streefhuur tussen de tweede aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens (€ 651 / € 720)
 - Voor de zittende huurders is het Huurbeleid van toepassing bij de jaarlijkse huurverhoging per 1 juli.

Prestaties gemeente 2019

- De gemeente Haren is in 2017 gestart met het verkennen van de mogelijkheden voor het innen van rioolheffing via de gebruiker, in plaats van de eigenaar van de woningen (Woonborg).

11. De wijze van inning van de rioolheffing in de gemeente Groningen vormt onderdeel van de in 2019 te starten proces van beleidsharmonisatie van de drie heringedeelde gemeenten. In het harmonisatietraject zal de bovenvermelde afspraak worden meegewogen; AH WOON en Woonborg zullen daarbij worden betrokken. Partijen gaan uit van wijziging per 1 januari 2020.
12. Bij nieuwbouwlocaties waar sociale huurwoningen worden gerealiseerd hanteert de gemeente sociale grondprijzen.

Prestaties AH WOON 2019

13. AH WOON biedt huurders ondersteuning bij het beter en meer gebruik maken van regelingen zoals huurtoeslag en zorgtoeslagen.
14. AH WOON heeft de ambitie om gemeentelijke beleidsontwikkelingen op het terrein van armoede- en minimeleid, gemeentelijke heffingen en volkshuisvesting indien nodig te beïnvloeden.

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 de komende jaren is het uitgangspunt minimaal behoud van de huidige sociale huurwoningvoorraad in de vier 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.

Gezamenlijke prestaties 2019

15. De gemeentelijke woonvisie Haren is nog leidend voor het aantallen woningen van Woonborg in de kernvoorraad. In Haren gaat het in 2019 om circa 980 woongelegenheden van Woonborg.
16. Het woningbehoefteonderzoek van de nieuwe gemeente Groningen dat in 2019 wordt gehouden dient vervolgens als een nieuwe onderlegger voor de komende kader- en prestatieafspraken.
17. AH WOON en Woonborg worden actief betrokken bij een wijziging of vernieuwing van de Woonvisie van de gemeente Groningen. In 2019 zal door de nieuwe gemeente in overleg met alle betrokken partijen een gezamenlijk startnotitie opstellen ter voorbereiding op een nieuwe woonvisie Groningen. De startnotitie 2019 vormt de basis voor het bod van de corporaties voor 2020.
18. Partijen monitoren jaarlijks op basis van een in 2018 ontwikkelde monitor vraag, aanbod en wachtlijsten over het voorgaande jaar om de druk op de sociale huurwoningvoorraad in bezit van Woonborg in beeld te brengen en zo nodig gezamenlijk tot maatregelen te besluiten. In 2019 stemmen partijen de monitor van de gemeenten Haren, Ten Boer en Groningen op elkaar af.

19. De resultaten van de monitor worden indien nodig gebruikt om het gemeentelijk woonbeleid alsmede de vastgoedstrategie van Woonborg bij te stellen.
20. Bij wijzigingen van het verkoopbeleid/verkooplijst vraagt Woonborg AH WOON om advies conform de Wet Overleg huurders verhuurder en neemt zij de gemeente mee in haar afwegingen.
21. Partijen onderzoeken een gezamenlijk aanbiedingssysteem voor alle sociale huurwoningen in de nieuwe gemeente Groningen. Hierbij hebben partijen (gemeente, corporaties en huurdersorganisaties) 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).

Prestaties Woonborg 2019

22. De analyse van wacht- en zoektijden wordt in 2019 voortgezet conform de methode van vorige jaren. De overgang naar een nieuw, gezamenlijk woonruimteverdeelsysteem zal Woonborg zo mogelijk benutten om inzicht te krijgen in de groep woningzoekenden die wel staat ingeschreven maar die niet reageert op vrijkomende woningen. Staat deze groep vooral ingeschreven zonder een verhuisbehoefte te hebben of zijn er andere redenen voor het niet-reageren?
23. Woonborg zet verkoop voor 2019 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.
24. Woonborg verkoopt in 2019 2 tot 3 woningen in de gemeente Haren.
25. Woonborg zorgt voor goede communicatie over nut en noodzaak van voorgenomen verkoop richting bewoners (en de gemeente).

Prestaties gemeente 2019

26. De gemeente faciliteert Woonborg in geval van nieuwbouw en transformatie door tijdig procedures te starten en deze waar mogelijk te versnellen.
27. Afhankelijk van de gezamenlijke analyses zal de gemeente via het bestemmingsplan gebieden aanwijzen voor de realisatie van sociale huurwoningen.

Prestaties AH WOON 2019

28. 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. AH WOON kan zich pas een definitief standpunt vormen rond de gewenste beschikbaarheid als de verdiepinganalyse (conform afspraak 27) is uitgevoerd.
29. AH WOON blijft aansturen op het realiseren van gevarieerd woningaanbod naar woningtype en huurprijs voor diverse doelgroepen.

30. AH WOON stimuleert jongeren zich in te schrijven als woningzoekende.
31. 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 2020 en verder

32. Woonborg realiseert ongeveer 55 sociale huurwoningen in de periode 2020 -2023 in Haren.
33. Partijen monitoren periodiek vraag en aanbod over het voorgaande jaar om de druk op de sociale huurwoningvoorraad van Woonborg in Haren in beeld te brengen en stellen afhankelijk van de analyses de gewenste omvang van de voorraad en het beleid bij.

3.3 Kwaliteit van de woningvoorraad

Doel: Woonborg biedt haar huurders woningen die veilig zijn, energiezuinig zijn, een gezond binnenklimaat hebben en een functionele gebruikskwaliteit.

Richtingen: Kwaliteit is een breed begrip. Volgens het (geactualiseerde) convenant energiebesparing is de ambitie gemiddeld energielabel B ($EI = \geq 1,21 \leq 1,40$) op 31 december 2020. 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.

Prestaties Woonborg 2019

34. Woonborg transformeert in 2019 69 woningen naar energielabel A ($EI = \geq 0,81 \leq 1,20$)

Prestaties gemeente 2019

35. 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.
36. De gemeente zet zich in om inwoners te informeren en stimuleren om hun energieverbruik te minderen. Onder andere door campagnes te organiseren en door middel van een digitaal energieloket (energieloket-groningen.nl).

Doorkijk naar 2020 en verder

37. Woonborg zet naast betaalbaarheid ook verduurzaming voorop. Doel is gemiddeld Energie Index $\geq 1,21 \leq 1,40$ op 31 december 2020 en werken aan de doelstelling `alle woningen in 2040 energieneutraal`.
38. Grondgebonden nieuwbouw van Woonborg wordt gebouwd volgens “Nul op de Meter”.

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 en personen die in blijf-van-mijn-lijfhuizen verblijven. Daarnaast beschouwen partijen statushouders als urgente doelgroep en geldt onder voorwaarden 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 2019

39. Gemeente en Woonborg dragen bij het huisvesten van statushouders gezamenlijk zorg voor communicatie met de buurt, waar nodig in afstemming met Vluchtelingenwerk.
40. Woonborg, gemeente en AH WOON beschouwen statushouders als een urgente doelgroep.
41. De nieuwe gemeente, AH WOON en Woonborg werken samen met de andere corporaties toe naar een gezamenlijk aanbiedingssysteem voor alle sociale huurwoningen in de gehele gemeente Groningen. Hierbij hebben we (gemeente, corporaties en huurdersorganisaties) 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 groepen)

Prestaties Woonborg 2019

42. Woonborg heeft aandacht voor spreiding van bijzondere doelgroepen in een wijk of buurt.
43. Vanaf eind 2019 wordt vanuit het nieuwe gezamenlijke woonruimteverdeelsysteem in Drenthe een brede urgentieregeling in werking gesteld. Partijen bezien in 2019 wat dit betekent voor het urgentiebeleid van Woonborg. Tot die tijd gaan partijen uit van het continueren van het geldende urgentiebeleid.

44. Voor statushouders 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 statushouders te realiseren.
45. 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 2019

46. De gemeente stimuleert zo nodig samenwerking tussen corporaties en marktpartijen (vastgoedeigenaren) ten aanzien van al dan niet tijdelijke huisvesting bijzondere doelgroepen.
47. De gemeente is primair verantwoordelijk voor realisatie van de taakstelling en voor begeleiding en integratie van statushouders.
48. De gemeente informeert Woonborg ieder kwartaal over de voortgang van huisvesting van statushouders en maakt concrete en praktische afspraken voor 2019 zolang er nog geen gezamenlijk aanbiddingssysteem is.
49. In het kader van het vergroten en toegankelijker maken van de gehele huurvoorraad zal de gemeente Groningen in 2019 de gemeentelijke Huisvestingsverordening actualiseren. Daarbij zullen ook de consequenties voor Woonborg worden geïnventariseerd.

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 2019

50. Om tot een efficiënte inzet van Wmo-middelen te komen, onderzoeken partijen of het mogelijk is om via de Wmo aangepaste woningen in bezit van Woonborg beschikbaar te houden voor zorgdoelgroepen.

Prestaties Woonborg 2019

51. Woonborg levert een bijdrage aan de afstemming wonen en zorg onder regie van de gemeente. Dit doet zij door personele inzet in bestuurlijk en ambtelijk overleg en door samenwerking met het Toegangsteam en de interventieteams.

Prestaties gemeente 2019

52. 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;
 - het vervullen van een coördinerende rol bij de afstemming tussen de organisaties die zijn betrokken bij de begeleiding van zorgdoelgroepen;
53. In het kader van de extramuralisering en de vergrijzing monitort de gemeente, in afstemming met Woonborg en zorginstellingen, de ontwikkeling en woonbehoeften van zorgbehoevende ouderen of overige doelgroepen met een zorgbehoefte, die door extramuralisering niet meer in een instelling terecht kunnen.
54. In 2018 hebben de gemeente Haren, WOON en Woonborg de volgende afspraak gemaakt: “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.” De gemeente Groningen zal de haalbaarheid en de voortzetting van deze afspraak toetsen aan de resultaat van de beleidsharmonisatie. Indien wenselijk zullen partijen hierover aangepaste afspraken maken.

Prestaties AH WOON 2019

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

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 2019

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

Prestaties AH WOON 2019

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

Doorkijk naar 2020 en verder

60. Ook in de nieuwe gemeente is er blijvende aandacht voor de kleine kernen.

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 2019

61. Gemeente en Woonborg organiseren jaarlijks wijkshouwen of vergelijkbaar overleg 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 wijkshouwen.

Prestaties Woonborg 2019

62. Woonborg levert personele inzet op wijkbeheer, leefbaarheid en bestrijden van overlast.

63. Woonborg treedt signalerend op vanuit het perspectief 'wonen' richting het Toegangsteam en het interventieteam en overlegt hierover maandelijks.

64. Woonborg zet ook in 2019 een leefbaarheidsbudget in dat passend is bij de lokale vraagstukken in de gemeente en dat valt binnen de kaders van de Woningwet. Het totale budget bedraagt € 395.000 euro inclusief personeelslasten voor het gehele werkgebied van Woonborg. De activiteiten die in dit kader worden verricht komen geheel ten goede aan huurders van Woonborg.

Prestaties gemeente 2019

65. De gemeente draagt zorg voor het goed functioneren van het Toegangsteam, 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.
66. Gemeente neemt het initiatief om de samenwerking tussen verschillende partijen rondom betaalbaarheid te versterken (GKB, WIJ teams, corporaties). De verbinding tussen het woonlastenonderzoek en de uitkomsten en ervaringen rondom pilots preventie en vroegsignalering komen hier samen.

Prestaties AH WOON 2019

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

Doorkijk naar 2020 en verder.

71. Vooralsnog gaan partijen uit van het continueren en indien nodig aanpassing van de leefbaarheidsaanpak.

4 Planning 2019

72. Woonborg sluit aan bij het Bestuurlijk Overleg in Groningen. Het Bestuurlijk Overleg NLA (Nieuw Lokaal Akkoord) komt zes keer per jaar bij elkaar. Hierbij is aandacht voor het verschil tussen wijken en dorpskernen.
73. In het overgangsjaar (2019) wordt het ambtelijk overleg tussen Wierden en Borgen, gemeente Groningen en huurdersorganisaties gecontinueerd. Het overleg vindt het 1^e halfjaar 2 keer plaats. Woonborg zal eveneens aan het overleg deelnemen.
74. In het eerste kwartaal van 2019 werken gemeente, betrokken corporaties en huurderverenigingen aan het vormgeven van nieuwe lokale samenwerking; er zijn gezamenlijke gesprekken over de belangrijke thema's voor de nieuwe Woonvisie.
75. In combinatie met de uitkomsten van de verschillende (woonbehoefte- en woonlasten) onderzoeken wordt in het voorjaar het kader en belangrijke richtlijnen voor de Woonvisie opgesteld.
76. Het bod voor 2020 baseren corporaties in Groningen op deze 'startnotitie', omdat er in de 1^e helft van 2019 nog geen nieuwe Woonvisie voor de nieuwe gemeente gereed is.
77. Het proces rondom de prestatieafspraken en woonvisie zal globaal uit de volgende stappen bestaan:
 - Stap 1 (februari): hoe is het nu?
 - Evaluatie en foto van de gemeente (o.a. gerealiseerde prestaties in 2018)
 - Stap 2 (maart): waar gaan we naar toe?
 - Op basis van uitkomsten van lopende onderzoeken (woonbehoefte- en woonlastenonderzoek, etc.)
 - Stap 3 (maart/april): gemeente maakt nota van uitgangspunten/startnotitie met uitgangspunten en prioriteiten
 - Informeren en input ophalen bij alle partijen (huurders, raad, etc.)
 - Bespreking van actuele inzichten in het lokale driepartijenoverleg
 - Uiterlijk 15 april ontvangen de corporaties de Startnotitie ten behoeve van hun biedingen
 - Stap 4 (mei): gemeente start proces om een nieuwe Woonvisie te maken
 - Jaarlijks (juni/juli): bespreking conceptbiedingen in lokale driepartijenoverleg op basis van startnotitie (juni/juli)
 - Jaarlijks (oktober): bespreking concept prestatieafspraken 2020 in lokale driepartijenoverleg.
78. Deze voorlopige werkplanning zal begin in de loop van 2019 nader worden uitgewerkt en aangevuld.

