

Prestatieafspraken 2021 - 2023



Inleiding

Met deze prestatieafspraken leggen wij, de Gemeente Oude IJsselstreek, Wij Wonen en Wonion de prioriteiten en doelstellingen voor 2021 - 2023 met elkaar vast. We beschouwen elkaar als belangrijke partners voor de lokale sociale volkshuisvesting en streven naar langdurig partnerschap hierin. Deze afspraken gelden voor drie jaar.

Afspraken vastleggen is belangrijk, maar zegt niet alles als het gaat om goede samenwerking. Wij vinden het minstens zo belangrijk dat we elkaar weten te vinden, dat we duidelijk van elkaar weten wat we willen en kunnen verwachten. Dit vraagt naast het vastleggen van afspraken op papier ook dat we elkaar meenemen in de belangrijkste keuzes.

Voor de prestatieafspraken van 2021 – 2023 maken we evenals vorig jaar onderscheid in gezamenlijke prioriteiten en een agenda voor monitoring op ambtelijk niveau. Met de benoemde prioriteiten willen we samen werken aan de bestuurlijk meest actuele en urgente ontwikkelingen. De gezamenlijke prioriteiten voor 2021 – 2023 zijn:

- Beschikbaarheid sociale huurwoningen: voldoende en betaalbaar;
- Sociaal domein: prettig wonen in de wijk;
- Verduurzaming en circulariteit

Met de ‘ambtelijke’ agenda zorgen we ervoor dat we elkaar breed op alle thema’s blijven informeren en hebben we de mogelijkheid om onderwerpen aan de bestuurlijke agenda toe te voegen. Met deze werkwijze hebben we in 2020 positieve ervaringen opgedaan.

Voor 2021 leggen we de overlegdata op zowel ambtelijk als bestuurlijk niveau vast. Daarmee ontstaat een cyclus waarmee de afspraken consequent en tijdig kunnen worden gemonitord.

Bindingsduur en werking

Deze overeenkomst treedt direct na ondertekening in werking en geldt tot uiterlijk 31 december 2023. Mocht één van de drie partijen behoefte hebben om eerder tot gewijzigde afspraken te komen, dan wordt dit kenbaar gemaakt voor 1 september van dat jaar. Daarmee kunnen voor het volgende kalenderjaar nieuwe afspraken worden gemaakt. Als één van de partijen voor 31 december 2023 de uitgangspunten of afspraken niet kan nakomen, dan wordt dit besproken en getracht een nieuwe afspraak hierover te maken.

De gemeente Oude IJsselstreek, Wonion en Wij Wonen hebben deze overeenkomst ondertekend op 15 december 2020.

Gemeente Oude IJsselstreek,

Wonion,

Wij Wonen,

De heer S.L. Hiddinga

De heer G. Ooijman

De heer A.H.M. Menke

(Wethouder)

(Directeur – bestuurder)

(Voorzitter)

De bestuurlijke prioriteiten voor 2021 - 2023

1. Beschikbaarheid sociale huurwoningen: voldoende woningen met betaalbare woonlasten

Doelstelling

Wonion en de gemeente zorgen ervoor dat er voldoende huurwoningen beschikbaar zijn voor de sociale doelgroep, zowel voor de korte als de lange termijn. Wonion heeft de grootste aandacht voor mensen die in een kwetsbare positie verkeren en snel een woning nodig hebben. Wonion wil huisvesting bieden die past bij de ernst van de situatie van deze groep en doet dit binnen maximaal een half jaar. Daarnaast zijn er veel mensen die een minder urgente vraag hebben, maar wel een veranderende woonbehoefte hebben. Wonion heeft zicht op die groepen en speelt zo gericht mogelijk op hun behoeften in. Voor hen streven we naar een zo kort mogelijke zoektijd, binnen een maximale gemiddelde zoektijd van één jaar.

Afspraken 2021 - 2023

1.1 Nieuwbouw en planning

Wonion zal met haar projectenplanning inspelen op de actuele vraag naar sociale huurwoningen. De komende twee jaar voegt Wonion ongeveer 50 sociale huurwoningen toe aan haar voorraad. Indien sprake is van verdunning bij een project, zal in tijden van een grote vraag worden beoordeeld of compensatie op een andere locatie (financieel) mogelijk is.

Wonion realiseert de volgende projecten:

2021: oplevering Oevelgunne (27 zorgappartementen).

2021/2022: oplevering Heuvelstraat (28 woningen, 2 fases)

2022: oplevering De Herbergier Terborg (17 zorgkamers)

2022: oplevering Reeënstraat Silvolde (8 levensloopwoningen)

2023/2024: mogelijke realisatie zorgwoningen.

T.b.v. hiervan onderzoekt Wonion in 2021 de behoefte en mogelijkheden om (extra) zorgwoningen in de sociale huur te realiseren ter versterking van bestaande woonzorglocaties (locaties en aantallen nader te bepalen).

2024/2025: vernieuwbouw 49 woningen Varsseveld.

1.2 Behoeft sociale huur

De gemeente heeft Companen opdracht gegeven de actuele woningbehoefte (opnieuw) in kaart te brengen. Afhankelijk van de uitkomst hiervan gaan Wonion en de gemeente met elkaar in gesprek. In dit onderzoek wordt getracht om de signalen die de gemeente krijgt m.b.t. de toename van vestigers van buiten de regio, te kwantificeren.

Indien dit onderzoek aangeeft dat er extra woningen moeten worden gebouwd, gaat Wonion onderzoeken of de projecten zoals genoemd bij 1.1, aangevuld kunnen worden om te voldoen aan die behoefte.

1.3 Onderzoek middenhuur

Als uitvoering van de brief van WijWonen aan de gemeenteraad en de aangenomen raadsnotie, komt er een (gezamenlijk) onderzoek naar de vraag naar middenhuur in de gemeente in de eerste helft van 2021. Onderzoek naar de best passende vorm maakt hier deel van uit. Op basis van de uitkomsten worden verdere afspraken gemaakt. De gemeente voert de regie hierin.

1.4

Woningtoewijzing

Het percentage aangeboden sociale huurwoningen onder de hoge aftoppingsgrens is minimaal 80% over 2020. Dit percentage wordt in de tertaalrapportage gemonitord.

Bij de wettelijke verandering van de toewijzingsregels per 1 januari 2022, mag Wonion gebruik maken van een maximale vrije toewijzingsruimte van 15%. Hiervoor wordt beleid ontwikkelt in 2021 in overleg met partijen. In ieder geval zal deze ruimte worden benut voor toewijzing aan zorgbehoevende senioren met een hoger inkomen in specifieke zorgcomplexen (waarbij zorg voor inkomen gaat).

In 2021 zal een evaluatie plaatsvinden van de slaagkans van woningzoekenden m.b.t. de verschillende toewijzingsmodellen.

1.5

Huurbeleid

De gemiddelde jaarlijkse huurverhoging is inflatievolgend.

Begin 2021 zal een nieuw huurbeleid voor de lange termijn worden vastgesteld en ontwikkelt in samenspraak met WijWonen. Het nieuwe huurbeleid geldt voor drie jaar.

In het nieuwe huurbeleid wordt in ieder geval betrokken:

- De methodiek voor de jaarlijkse huurverhoging;
- De uitwerking van de verplichte huurverlaging conform wetgeving;
- De noodzaak tot behoud van beleid 'huurverlaging bij inkomensdaling', daar waar wetgeving ontoereikend is.

Daarnaast zal voor de huurverhoging van 2021 worden bekeken hoe huurders geïnformeerd kunnen worden over het verlagen van de woonlasten via zonnepanelen.

2. Sociaal domein: prettig wonen in de wijk

Doelstelling

Wonion en de gemeente zorgen ervoor dat iedereen prettig kan wonen in de wijk. Onze doelstelling is om de beleefde leefbaarheid in de wijk minimaal gelijk te houden. De nieuwe visie van de gemeente op het sociaal domein, draagt bij aan die doelstelling. Stap voor stap geeft de gemeente de transformatie die daaraan ten grondslag ligt vorm. In deze prestatieafspraken worden op een drietal aandachtsgebieden hiervan afspraken gemaakt. Inzet is maximale inzet op zorg en ondersteuning bij het tegengaan en voorkomen van overlast, huurachterstand en andere schulden.

Afspraken 2021 - 2023

2.1 Uitstroom beschermd wonen

De regionale werkwijze uitstroom beschermd Wonen is in 2020 positief geëvalueerd en wordt in 2021 voortgezet. Voor Wonion is de verwachting dat we ongeveer een gelijk aantal uitstromers zullen huisvesten als in 2020, circa 10.

Verder werken we in 2021 als Achterhoekse gemeenten en corporaties samen aan een nieuwe aanpak die zich richt op het voorkomen van dak- en thuisloosheid, het vernieuwen van de maatschappelijk opvang en het organiseren van een zo snel mogelijke doorstroom naar een zelfstandige woonplek met begeleiding. Housing First is één van de huisvestingsmethode die binnen deze aanpak als mogelijkheid verder wordt onderzocht.

2.2 Aanpak woonoverlast en leefbare woonomgeving

In 2020 hebben we extra ingezet op deze samenwerking en dit lijkt, ondanks Covid-19 te resulteren in een stabilisatie van de woonoverlast. We blijven dit monitoren. De wijze waarop politie gemeente en Wonion samenwerkt wordt bekrachtigd in een convenant (door Covid-19 is dit vertraagd) en in 2021 werken we volgens de gemaakte afspraken nog intensiever en slagvaardiger samen.

Het is het belangrijk dat zorg op het juiste moment plaatsvindt. Om hiertoe te komen vindt afstemming plaats met de betrokken zorgpartijen, waarmee zij een actieve rol krijgen in de aanpak van woonoverlast. De betrokken partijen spreken in 2021 af hoe dit het beste kan worden vormgegeven. WijWonen wordt hierbij betrokken.

Wonion doet dit niet alleen met (extra) personele inzet, maar ook door te investeren in de eigen fysieke leefomgeving. In 2021 wordt voor leefbaarheidsuitgaven circa 50 euro per verhuureenheid gereserveerd.

2.3 Schuldhulpverlening

Eind 2020 is het nieuwe beleidsplan schuldhulpverlening door de gemeente Oude IJsselstreek vastgesteld. Met het beleidsplan wordt de beweging gemaakt naar het meer voorkomen van schulden in plaats van het oplossen van schulden. In dit kader sluit de gemeente samen met waterbedrijf Vitens, zorgverzekeraar Menzis, kinderopvang Jut & Co, energiemaatschappij Vattenfall en Wonion een nieuw convenant vroegsignalering sluiten, met als gezamenlijk doel om problematisch schulden bij inwoners van de gemeente te voorkomen. De reeds bestaande afspraken en samenwerkingen met o.a. met Schuldhulpmaatjes (SHM) worden in 2021 gecontinueerd. Verder wordt tezamen gekeken hoe schulden nog meer preventief kunnen worden voorkomen. Hier wordt onder meer ook gekeken naar de relatie met het energieverbruik.

2.4	<p>Langer zelfstandig thuiswonen</p> <p>Om langer zelfstandig thuiswonen beter te kunnen faciliteren, start Wonion een tweede ronde binnen het pilotproject 'Zlimthuis'. Dit zal plaatsvinden in Varsseveld. Deze ronde bouwt voort op de ervaringen die opgedaan in Gendringen. Met dit project biedt Wonion 65+ huurders een pakket aan met voorzieningen die het zelfstandig wonen vergemakkelijken. Na deze ronde zal het project worden geëvalueerd. Bij een positieve uitkomst zal het zal een werkwijze worden bepaald voor een uitrol van het gehele bezit.</p> <p>De gemeente wil met de Taskforce Woonzorg de ontwikkeling van de woonbehoefte van ouderen scherper in beeld brengen en daarvan de huisvestingsopgave afleiden. Het doel is begin 2021 het beeld van de actuele woonbehoefte van ouderen scherp te hebben en in de loop van 2021 de huisvestingsopgave te formuleren. Dit gebeurt in samenwerking met plaatselijke partijen die bij dit thema zijn betrokken (gemeente, Wonion, zorgleveranciers, ouderenbonden, e.d.). De rol van Wonion is het bijdragen aan het beeld over de ontwikkeling van de woonbehoefte van deze doelgroep (op basis van eigen data en ervaringen), aan het gezamenlijk formuleren van de huisvestingsopgave en, na 2021 en indien deze opgave dit vraagt, het realiseren van (een deel van) deze opgave.</p>
2.5	<p>Veilige en gezonde woningen</p> <p>Wonion vindt de veiligheid van haar woningen (en daarmee de bewoners) belangrijk. Om de veiligheid nog beter te waarborgen heeft Wonion, samen met Sité, een basiskwaliteit ontwikkeld en geeft hier sinds twee jaar uitvoering aan met nieuwe professionele bouwpartners v.w.b. het interieuronderhoud. Momenteel vindt er in de woning een veiligheidscheck plaats op het moment dat een woning wordt betrokken door een nieuwe huurder. De nieuwe huurder komt dus in een woning die volledig gecheckt is op veiligheid.</p> <p>Samen met haar partners zal Wonion ideeën ontwikkelen om op termijn te komen tot een periodieke veiligheidscheck voor alle woningen. Wonion wil dit doen d.m.v. integratie van de bestaande processen. Daarmee wordt voorkomen dat kosten stijgen en dubbele handelingen worden verricht die nadelig zijn voor zowel huurder als voor Wonion. WijWonen zal bij deze ontwikkeling betrokken worden.</p>
2.6	<p>Wonen, werken en leren</p> <p>Om prettig te kunnen wonen, is het belangrijk dat we in de Oude IJsselstreek ook goed kunnen werken en leren. Om die reden stimuleren en ondersteunen de gemeente en Wonion initiatieven en organisaties die daaraan een bijdrage leveren, zoals Hartwerk, de Innovatiehub en Stadslab.</p>

3. Verduurzaming en circulariteit

Doelstelling

Wonion en de gemeente zetten in op een duurzaam en circulair woningbezit. Dit beperkt zich niet tot de vier muren van een huis. Investerings leiden tot beter betaalbare woonlasten en/of een comfortabeler woonklimaat.

Afspraken 2021 - 2023

3.1 Betrokkenheid huurders bij verduurzaming

Ook in 2021 zet Wonion in op verbetering van de informatievoorziening op het gebied van verduurzaming van woningen van zittende huurders. Voorbeelden hiervan zijn de mogelijkheden om zonnepanelen te plaatsen en om op elektrisch koken over te gaan.

Wonion werkt verder aan planvorming van het Solarpark en geeft daarbij inzicht de mogelijkheden en kansen die dit kan bieden voor huurders.

Een initiatief voor deelname aan de postcoderoos kan door huurders worden genomen, waarbij Wij Wonen hen zal ondersteunen. Een initiatief kan ook door Wij Wonen worden genomen. Indien Wij Wonion zelf initiatief neemt zal Wonion Wij Wonen ondersteunen, bijvoorbeeld als het gaat om aanlevering van gegevens.

3.2 Het wonen van de toekomst

Wijk van de toekomst

Wonion en de gemeente werken in 2021 samen aan het initiatief 'Bloeiend Varsseveld'. Een project dat zich richt op het verhogen van de kwaliteit van wonen, werken en leven in Varsseveld. De komende jaren wordt vooral gewerkt aan de wijk van de toekomst, met als doel een aardgasvrije wijk in Varsseveld te realiseren. De gemeente is initiator hiervan en AGEM projectleider.

Heuvelstraat

In dit project wordt circulariteit op een hoog niveau gerealiseerd. Om dit mogelijk te maken zetten de partijen zich in om subsidies te verkrijgen en te effectueren. Het project wordt gezamenlijk uitgedragen met als doel kennis en ervaringen zoveel mogelijk te delen.

3.3 Verduurzaming naar CO2 neutraal

Wonion werkt conform haar 'Masterplan CO2 neutraal' verder aan het verduurzamen van haar woningvoorraad. De komende drie jaren zullen er gemiddeld zo'n 100 woningen per jaar worden verduurzaamd met als doel zoveel mogelijk CO2 te besparen.

De resultaten van de uitvoering van het masterplan verduurzaming worden periodiek gerapporteerd. Hierin staan data over de voortgang t.a.v. de gestelde doelen over terugdringen CO2 uitstoot en het verdrag van Groenlo.

Agendapunten ambtelijk overleg en overleg WijWonen

Beschikbaarheid en betaalbaarheid		Als afspraak opgenomen
1.	Nieuwbouw en planning	✓
2.	Woningtoewijzing	✓
3.	Huurbeleid	✓
4.	Urgent woningzoekenden/statushouders	
Sociaal domein: leefbaarheid/prettig wonen		
5.	Uitstroom beschermd wonen	✓
6.	Woonoverlast	✓
7.	Langer zelfstandig thuiswonen	✓
8.	Inzet leefbaarheidsfonds	✓
9.	Schuldhelpverlening/vroegsignalering	✓
10.	Taskforce Wonen en Zorg	✓
11.	Wonen, werken en leren	✓
12.	Inzet en gebruik van multifunctionele accommodaties	
13.	Bewonersparticipatie	
14.	Experiment noodfonds	
Duurzaamheid en circulariteit		
15.	Verduurzaming van woningen	✓
16.	Wonen van de toekomst (Klimaat adaptatie)	✓
17.	Solarpark	✓
18.	Verduursaam energieloket	
19.	Gebiedsgerichte woningverbeterplan	

Proces monitoring prestatieafspraken

Bijeenkomsten ambtelijk (Gemeente, WijWonen en Wonion)	
1.	Een keer per jaar tripartiet (rond september).
2.	Eens per jaar in het voorjaar wordt terug- en vooruitgeblikt tijdens het ambtelijk overleg Wonion – Gemeente.

Bijeenkomsten bestuurlijk (Gemeente, Wij Wonen en Wonion)	
1.	Een keer per jaar tripartiet evaluatie (december).
2.	Eens per jaar in het voorjaar wordt terug- en vooruitgeblikt tijdens het bestuurlijk overleg Wonion – Gemeente.