

Korte termijn prestatieafspraken, periode 2008 / 2009 gemeente Dronten – Oost Flevoland Woondiensten

De gemeente Dronten, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de wethouder de heer H. Koning,

en

De woningstichting Oost Flevoland Woondiensten, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de directeur/bestuurder mevrouw ir. G.N. Sweringa,

overwegende,

- *dat als nadere uitwerking van het convenant “Volkshuisvesting Dronten 2002-2010”, de gemeente Dronten en Oost Flevoland Woondiensten op 28 februari 2002 prestatieafspraken hebben gemaakt,*
- *dat het inmiddels noodzakelijk is zowel het convenant als de hieruit voortvloeiende prestatieafspraken te herzien;*
- *dat de herziening van het convenant c.q. het vernieuwen van de prestatieafspraken zal plaatsvinden aansluitend op het opstellen van een nieuwe Woonvisie;*
- *dat de afgelopen maanden diverse discussiebijeenkomsten hebben plaatsgevonden over de rol en positie van de corporatie;*
- *dat duidelijk is dat de gemeente en de corporatie elkaars natuurlijke partner zijn en blijven voor de ontwikkelingen die plaatsvinden binnen de gemeente Dronten;*
- *dat de gemeente en de corporatie ernaar streven in een goede samenwerking en op basis van wederzijds vertrouwen te komen tot het realiseren van de volkshuisvestelijke opgaven;*
- *dat vooruitlopend op de vaststelling van een nieuwe Woonvisie, het gewenst is dat gemeente en corporatie afspraken maken over de prestaties op korte termijn (2008-2009)*

verklaren als volgt te zijn overeengekomen:

Samenwerking en communicatie:

- Er vindt structureel bestuurlijk overleg plaats (frequentie circa 1 x per 2 maanden) tussen de wethouder Volkshuisvesting en de directeur/bestuurder van Oost Flevoland Woondiensten (OFW). Beide deelnemers kunnen zich laten ondersteunen door medewerk(st)ers uit de eigen organisatie. Het voorzitterschap en secretariaat wordt bij toerbeurt (per kalenderjaar) vervuld.
- De taakstelling van het bestuurlijk overleg omvat het bespreken van beleidsmatige ontwikkelingen in brainstormende en signalerende zin. Ook wordt de voortgang van

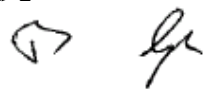
- concrete projecten op hoofdlijnen besproken en worden eventuele knelpunten gesignaleerd.
- Eenmaal per jaar vindt een informatief overleg plaats tussen het college van burgemeester en wethouders en de Raad van Commissarissen van OFW.
 - Minimaal één keer per kwartaal vindt overleg plaats tussen de manager van de afdeling Projecten (OFW) en de manager van de afdeling REO (gemeente) waarbij in algemene zin wordt gesproken over het verloop van de contacten tussen de beide organisaties. Daarnaast nemen beiden deel aan het bestuurlijk overleg tussen OFW en de gemeente.
 - Wanneer sprake is van concrete projecten/initiatieven wijzen beide organisaties een projectleider c.q. eerste aanspreekpunt aan (zie bijgevoegde lijst). De noodzakelijke contacten lopen daarna in principe via deze functionarissen.
 - Indien voor nieuwe onderwerpen nog geen projectleider c.q. eerste aanspreekpunt is aangewezen, wordt een en ander aan de orde gesteld in het overleg tussen de manager projecten (OFW) en de manager REO (gemeente).
 - Beide partijen vinden dat communicatie en transparantie belangrijke voorwaarden zijn voor een goede samenwerking. Per onderwerp worden afspraken gemaakt over wie wanneer en waarover in de publiciteit treedt. Partijen hebben respect voor elkaars positie en organisatie en de daarmee samenhangende (on)mogelijkheden en zullen dit in de communicatie naar derden ook als zodanig uitdragen.

Taken en verantwoordelijkheden

- De gemeente ontwikkelt in 2008/2009 een Woonvisie waarin haar ambities ten aanzien van het thema wonen zullen worden vastgelegd. De gemeente beraadt zich nog op de mate van integraliteit van de Woonvisie alsmede op het proces van de totstandkoming. De Woonvisie zal tot stand worden gebracht in nauwe samenwerking met OFW en eventuele andere partijen.
- Het idee van heterogeniteit van wijken en de daarbij horende spreiding van doelgroepen is nog steeds een essentieel uitgangspunt binnen het gemeentelijk beleid.
- De komende periode zal ook in het teken staan van de W.M.O. Nader bezien moet worden of bepaalde prestatievelden en beleidsthema's (zoals aanpasbaar bouwen, toegankelijkheid van de openbare ruimte, leefbaarheid, maatschappelijke opvang,) worden uitgewerkt in de Woonvisie danwel zijn uitgewerkt in het W.M.O.-beleidsplan.
- De destijds in nauwe samenwerking opgezette woningmarktmonitor wordt voortgezet.

Herstructurering/financieel:

- In dit verband gaan partijen ervan uit dat in de gemeente Dronten, anders dan de reeds in gang gezette ontwikkelingen, de komende jaren geen sprake meer zal zijn van herstructurering op het schaalniveau van een gehele wijk. Onder herstructurering verstaan partijen dan ook met name ingrepen op het niveau van een woningbouwcomplex. De aanleiding voor deze ingrepen is overwegend gelegen in de huidige danwel toekomstige marktpositie van het complex. Daarbij is echter niet uitgesloten dat ook ingrepen in het openbaar gebied noodzakelijk zijn.
- De rol van de gemeente is vooral faciliterend (o.a. kaderstelling, grondverkoop, voeren van eventueel noodzakelijke ruimtelijke procedures).
- Vanuit haar maatschappelijke verantwoordelijkheid, zal de gemeente per project bezien of zij de opbrengst van te verkopen grond (binnen het plangebied) kan inbrengen danwel algemene middelen vanuit onderhoudsfondsen zal inzetten.
- In 2008/2009 zullen partijen in nauwe samenwerking een (herstructurerings)plan ontwikkelen voor:
 - Dronten: het gebied ter plekke van vml. Garage Dijkstra / Giekstraat.
 - Dronten: Aakstraat e.o. (Chaletwoningen).
 - Swifterbant: Greente Zuid / Schelpenbuurt.



- Biddinghuizen: Lucernehof.
- Gemeente en OFW streven er naar de onderhoudsplanningen van renovatie/modernisering van woningen en openbare ruimte zo veel mogelijk op elkaar af te stemmen. Met het oog hierop verstrekt OFW een projectplanning van de activiteiten die zij de komende twee à drie jaar op dit terrein zal gaan uitvoeren (zie bijlage).

Nieuwbouw, projectontwikkeling en positie van OFW:

- Naar aanleiding van de recent in De Meerpaal gevoerde discussiebijeenkomsten over de positie en rol van OFW, worden de in het vigerende convenant opgenomen afspraken ten aanzien van het primaat herbevestigd.
- De gemeente erkent het primaat van OFW als eerste gesprekspartner indien de gemeente woningen gerealiseerd wil zien in de sociale c.q. bereikbare sector (zowel huur als koop). Indien OFW geen belangstelling heeft of indien er geen overeenstemming kan worden bereikt over de condities (o.a. type, prijs, kwaliteit) waaronder de woningen worden gebouwd, staat het de gemeente vrij andere partijen te benaderen.
- De gemeente erkent in principe het nut en de noodzaak van door OFW te genereren verdienencapaciteit door het ontwikkelen van koopwoningen. De gemeente zal OFW daarom bouwproductie toekennen. Gelet op de zeer complexe discussie over onrendabele toppen, winstmarges, etc. is de gemeente echter niet bereid dit vast te leggen in bepaalde verhoudingen c.q. concrete aantallen. Ook het al dan niet in eigendom hebben van de grond speelt hierin een rol.
- Indien de grond in eigendom is van een commerciële ontwikkelaar, zal de gemeente trachten deze ontwikkelende partij te verplichten OFW als opdrachtgever in te schakelen. Tevens zal de gemeente trachten te bewerkstelligen dat de grond rechtstreeks wordt geleverd aan OFW. Een en ander is uitsluitend aan de orde indien bouwvolume wordt gerealiseerd in de goedkope huur- danwel koopsector.
- De gemeente is bereid een bijdrage te leveren aan het zo laag mogelijk houden van de kostprijs voor de bouw van sociale (huur- en koop)woningen door het hanteren van een aangepaste gronduitgifteprijs. Hiervoor worden vaste grondprijzen gehanteerd zoals opgenomen in de Nota Grondprijsbeleid en grondprijzen. Deze nota wordt jaarlijks door burgemeester en wethouders herzien (laatste vaststelling 9 januari 2007). Na vaststelling zal de nota tevens in het bestuurlijk overleg aan de orde worden gesteld.
- Om voldoende differentiatie tot stand te brengen, streeft de gemeente bij de ontwikkeling van nieuwe uitleglocaties nog steeds naar 25 % sociale woningbouw.
- Gemeente en OFW voeren overleg over de concreet aan te wijzen locaties waar OFW de mogelijkheid wordt geboden voor de ontwikkeling van woningen. Daarbij kan het zowel gaan om woningen in de huur- als in de koopsector. Extra aandacht zal hierbij worden besteed aan de doelgroepen senioren en starters. Ten behoeve van dit overleg zal OFW een voorstel met locaties indienen.
- Om starters op de koopmarkt te ondersteunen is OFW in principe bereid ook bij nieuwbouwprojecten bijzondere koopconstructies aan te bieden (bv. MGE, etc.). OFW zal hierover nadere informatie verstrekken. Over de exacte voorwaarden zal nader overleg plaatsvinden tussen OFW en gemeente.

Leefbaarheid/ veiligheid/ wijk- en buurtbeheer

- Partijen zetten zich in voor de leefbaarheid van wijken en buurten door invulling te geven aan hetgeen is omschreven in de pilot leefbaarheid/ 'leren voor duurzame ontwikkeling'. Ook in 2008/2009 zullen in dat kader diverse projecten worden uitgevoerd in de buurten Biddinghuizen-Centrum, Koolzaadhof en Lucernehof. Partijen hevelen de daar ontwikkelde succesvolle werkwijzen over naar de andere wijken en buurten in de gemeente en integreren die in de bestaande structuur van wijk- en buurtbeheer.
- De rollen van gemeente en OFW zijn binnen de pilot leefbaarheid/ leren voor duurzame ontwikkeling vooral regisserend en faciliterend (partijen samenbrengen, bewoners-



Handwritten signature

initiatieven bevorderen, stimuleren, enthousiasmeren). De inzet in termen van benodigde capaciteit is voor beide partijen gelijk.

- In het kader van voornoemde pilot zal ook de maatschappelijke participatie van buurtbewoners worden bevorderd, ook en met name van hen die nu nog een relatief grote afstand hebben tot de samenleving en de arbeidsmarkt. Gemeente en OFW spannen zich in om aansluitend op het schuttingenproject 'leren werken in de wijk' de deelnemers te volgen en hun perspectief op participatie te handhaven.
- Bovendien spannen partijen in samenwerking met derden zich in om ook voor nieuwe groepen, welke in de toekomst nader worden gedefinieerd, werkaanbod te realiseren zodat deelname aan de samenleving voor alle buurtbewoners wordt bevorderd. Hierbij wordt aangesloten bij hetgeen de Wet Werk en Bijstand (WWB) mogelijk maakt. De gemeente voert deze wet uit.
- De gemeente bevordert dat de beleidsterreinen wonen, werken en welzijn in onderlinge samenhang worden benaderd. Dit geldt voor de doelgroep jongeren in het bijzonder. Met name voor de doelgroep jongeren vanaf 18 jaar worden inspanningen verricht om uitval uit trajecten van zorg/welzijn, leren, werken en wonen voorkomen door een integrale aanpak, die wordt geregisseerd door de gemeente.
- De wijkteams wijk- en buurtbeheer zullen zich naast de fysieke component van hun werk steeds meer richten op de sociale component.
- Partijen voeren in 2008/2009 opnieuw de leefbaarheidsmonitor (LEMON) uit.
- Gemeente zal in eerste instantie in samenspraak met OFW en de Meerpaal het prestatieveld leefbaarheid van de WMO nader uitwerken. In 2^{de} instantie worden ook Huurdersvereniging, Dorpsbelangen en eventuele andere bewonersbelangenorganisaties betrokken.
- Indien er binnen een buurt c.q. wijk sprake is van een te eenzijdige woningvoorraad c.q. bevolkingssamenstelling, zal OFW op woningniveau zoeken naar mogelijke aanpassingen.
Door het door OFW gehanteerde inschrijvings- en toewijzingsbeleid hebben woningzoekenden gelijke kansen. Ter voorkoming van mogelijk overlast veroorzakende huishoudens zal OFW onverminderd doorgaan met haar alerte inschrijvings- en toewijzingsbeleid met o.a. een verhuurdersverklaring, woonverledenonderzoek, hypotheekverklaring, intake-gesprekken.
- Gemeente en OFW maken afspraken over het keurmerk veilig wonen (KVV) bij nieuwbouw en renovatie. Uitgangspunt is dat bij planontwikkeling i.v.m. nieuwbouw zowel op wijk-, straat- als woningniveau het KVV wordt gehanteerd. Bij renovatie zal het keurmerk zoveel als mogelijk uitgangspunt zijn.
- In de in voorbereiding zijnde Woonvisie wordt nader ingegaan op de mogelijkheden met betrekking tot levensloopbestendig (ver)bouwen dan wel (ver)bouwen met toepassing van het Woonkeur-label. Na vaststelling van de Woonvisie maken gemeente en OFW nadere afspraken over de verdere toepassing en uitvoering van de gemaakte beleidskeuzes.

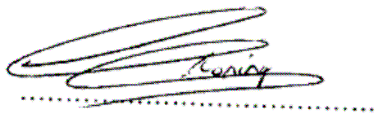
Ondertekening:

Aldus overeengekomen en getekend in tweevoud te Dronten

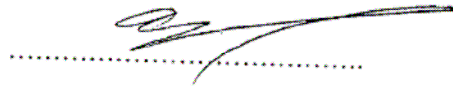
15 december 2008

Namens de gemeente Dronten,

Namens de woningstichting
Oost Flevoland Woondiensten,



(Wethouder H. Koning)



(Directeur/bestuurder ir. G.N. Sweringa)

- Bijlagen
- lijst wederzijdse contactpersonen projecten.
 - overzicht projectplanning OFW m.b.t. renovatie/herstructurering bestaande woningvoorraad.

Projectleiders / contactpersonen diverse projecten.	OFW	Gemeente
	Projectleider / contactpersoon	Projectleider / contactpersoon
PROJECT		
DRONTEN		
Nieuwbouwwoningen De Gilden 1e fase 1e deel	Peter van Asselt	Ed Gijsen
Nieuwbouwwoningen De Gilden 1e fase 2e en 3e deel huur	Peter van Asselt	Ed Gijsen
Nieuwbouwwoningen De Gilden 2e fase	Eric De Winter	Ed Gijsen
Nieuwbouwwoningen De Gilden 30 huurwoningen	Eric De Winter	Ed Gijsen
Woonzorgzone De Gilden	Eric De Winter	tijdelijk: Ed Gijsen
Nieuwbouwwoningen Dronten West-Centrum (AH)	Peter van Asselt	tijdelijk: Ed Gijsen
Nieuwbouwwoningen De Boeg (koopapp Het Tij en De Bries)	Aart van den Hoorn	Jaap van Duin
Nieuwbouw De Ark fase I	Peter Postma/Aart van den Hoorn	Bertho Smit (openbaar gebied)
Nieuwbouw De Ark fase II	Mohamed el Haroui	Robert Poel
Modernisering De Regenboog	Andre Burms	nog aan te wijzen
Modernisering De Regenboog Centrumwoningen	Aart van den Hoorn	nog aan te wijzen
Hanzekwartier	Aart van den Hoorn	Henk Pullen
Nieuwbouw Fazantendreef (Woongroep + zorg)	Eric De Winter	Dick Lentink
Nieuwbouw Giekstraat	Eric De Winter	tijdelijk: Herma Timmerman
Skave hus	Eric De Winter	Jeannet Tijmsma
Woningen De Morinel	Eric De Winter	Dick Lentink
Nieuwbouw Groepswonen De Reeve	Eric De Winter	Dick Lentink
Modernisering woningen gebied Aakstraat (chaletwoningen)	Aart van den Hoorn	Dick Lentink
WMO unit	Timo Smits	
BIDDINGHUIZEN		
Nieuwbouwwoningen De Tas	Peter van Asselt	Ed Gijsen
Nieuwe uitleglocatie De Graafschap	Eric De Winter	Jaap van Duin
Sloop/Nieuwbouwwoningen De Voor e.o. Biddinghuizen	Fokka De Vries	tijdelijk: Raymond Kroes
Modernisering 85 woningen Cultuursingel/Fruithof/Weidehof en Plein	Hans Rijnders	tijdelijk: Raymond Kroes
Modernisering Klaversingel/Uitloper	Henk Pullen	
Samenwerkingsovereenkomst openbaar gebied De Voor e.o.	Aart van den Hoorn	tijdelijk: Raymond Kroes
Multifunctioneel centrum Biddinghuizen	Martin Bleijenburg	Karel van Erp
Planontwikkeling Lucemehof	Aart van den Hoorn	nog aan te wijzen
SWIFTERBANT		
Nieuwbouwwoningen Bloemenzoom	Peter van Asselt	tijdelijk: Herma Timmerman
Locatie Woonzorgzone Swifterbant	Aart van den Hoorn	Murk Falkena
Nieuwe uitleglocatie	Aart van den Hoorn	Jaap van Duin
Modernisering Greente Zuid 1e fase (Schelpenbuurt)	Henk Pullen	n.v.t.
Modernisering Greente Zuid 2e fase	Henk Pullen	n.v.t.