



## ***Convenant gemeente Dronten – Oost Flevoland Woondiensten***

*De gemeente Dronten, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de wethouder de heer B. Braaksma,*

*en*

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

*overwegende dat,*

- *de gemeente Dronten, waaronder tevens wordt verstaan het college van burgemeester en wethouders (hierna te noemen 'gemeente') en de woningstichting Oost Flevoland Woondiensten (hierna te noemen OFW) een verschillende rol vervullen en verschillende verantwoordelijkheden dragen, doch zich gezamenlijk als strategische samenwerkingspartners willen inzetten voor de lokale volkshuisvesting;*
- *hier sprake is van een lokale uitwerking van de wettelijk vastgestelde bepalingen van het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH) en geen bepalingen worden opgenomen, welke in strijd zijn of zullen kunnen zijn met de wet;*

*zich ten doel stellend,*

- *het in de meest gunstige omstandigheden brengen van het woon- en leefklimaat, met in achtneming van ieders eigen verantwoordelijkheden; het benutten van de aantrekkingskracht van het Drontense woon- en leefmilieu, alsmede het voortzetten van de groei van het aantal inwoners van de gemeente;*
- *in de periode 2000-2010 sterk samen te werken aan het bereiken van integraliteit en kwaliteit op het gebied van veel sectoren, waarbij de inwoners van de gemeente kunnen wonen in een kansrijke omgeving;*
- *door het maken van afspraken over ieders taken, verantwoordelijkheden en de manier van werken, te bevorderen dat partijen zo goed mogelijk de volkshuisvestelijke opgave(n) kunnen uitvoeren;*

*verklaren als volgt te zijn overeengekomen:*

### **Convenant**

- Dit convenant "Volkshuisvesting Dronten 2002 –2010" behandelt alle aspecten waar beide partijen elkaars partner zijn, tenzij hierover reeds op een andere wijze afspraken zijn gemaakt. Dit convenant vervangt het volkshuisvestingsconvenant uit 1995.
- Dit convenant wordt nader uitgewerkt in prestatieafspraken. Daarin onderkennen beide partijen meerjarenafspraken en jaarafspraken. Meerjarenafspraken gelden voor drie jaar, met een jaarlijkse actualisatie. Hierbij is het eerst volgende jaar hard en heeft de status van jaarafpraak.
- Dit convenant wordt door beide partijen vooral gezien als een procesdocument. Frequente evaluatie en monitoring worden dan ook belangrijk gevonden. Dit convenant zal daarom in 2004 en 2007 geëvalueerd worden. Tussentijds zal monitoring plaatsvinden. Beide partijen spreken de intentie uit het convenant in 2004 te verlengen tot het jaar 2007 en in 2007 te verlengen tot 2010.
- Bij de evaluatie van 2004 wordt het idee betrokken om de drie afzonderlijke convenanten op het gebied van wijk- en buurtbeheer en WVG mogelijk samen te voegen tot één convenant.

- Beide partijen komen hierbij overeen om, in goed overleg met de daarvoor verantwoordelijke betrokkenen, het convenant WVG te actualiseren en de integrale samenhang met het convenant Wijk- en Buurtbeheer verder stevig gestalte te geven.

### **Samenwerking en communicatie**

- Gemeente en corporatie streven nadrukkelijk naar goede en duurzame samenwerkingsrelaties bij de ontwikkeling en realisatie van het lokale volkshuisvestingsbeleid en streven daarbij naar gedeelde visies.
- Beide partijen respecteren elkaars taken en verantwoordelijkheden op het terrein van het wonen. De gemeente heeft waardering voor de rol en inbreng van OFW als maatschappelijke organisatie, die een substantiële bijdrage levert aan de Dronter samenleving. OFW wordt daarbij gezien als eerste gesprekspartner. OFW respecteert de taak en rol van de gemeente, op het gebied van het wonen in brede zin.
- Het goed bedienen van de woonconsument staat centraal. Communicatie en participatie met betrokken bewoners, huurders en andere betrokkenen zijn daarom belangrijk en dienen gericht te zijn op kwaliteit. Belangrijk is dat gemeente en OFW met één mond spreken. Dat vereist ook dat beide partijen elkaar goed informeren.
- Voor een goede communicatie zetten gemeente en corporatie een passende overlegstructuur op.
- OFW en de gemeente brengen gezamenlijk de woningvoorraad van de gemeente in kaart in een zogenaamde woningmarktmonitor. Dit dient mede als basis voor verdere ontwikkeling van het volkshuisvestingsbeleid van de gemeente en het strategisch voorraadbeheerplan van OFW.

### **Taken en verantwoordelijkheden:**

- Het rijk formuleert in belangrijke mate de taken en verantwoordelijkheden van de gemeente en corporaties, zoals omschreven in het BBSH. Toekomstige veranderingen in de wet- en regelgeving mogen niet in strijd zijn met het convenant
- De doelstelling van OFW blijft onverkort een maatschappelijke onderneming zonder winst-oogmerk. Dat wil zeggen dat OFW een partij is die geld verdient om haar maatschappelijke doelstelling te realiseren. Eerst en vooral zal OFW zich inzetten voor haar doelgroep, die niet in de eigen huisvesting kan voorzien.
- Gemeente en OFW constateren dat bij de realisatie van de volkshuisvestingsopgave de volgende elementen belangrijk zijn:
  1. Er is een differentiatie in woonmilieus gewenst; dit geldt voor herstructureringswijken en uitleglocaties.
  2. Het combineren van wonen, zorg, welzijn en dienstverlening (zesde prestatieveld) vraagt zeer dringend om oplossingen.
  3. De verhuisstroom in met name de centrumwijken als gevolg van de vergrijzing heeft gevolgen voor de samenstelling/concentratie van de sociale doelgroep in deze wijken (mensen met lage inkomens/allochtonen)
  4. Voorkomen moet worden dat de scheidslijn oude/nieuwe wijken een tweedeling wordt van arm/rijk.

Voorzover hiervoor nog geen beleid is ontwikkeld, zullen gemeente en OFW gezamenlijk een visie ontwikkelen, danwel verder uitwerken. Wanneer het gaat om wonen, zorg en welzijn voor ouderen, zullen voor de ontwikkeling van deze visie bestaande werkgroepen of overlegstructuren worden benut, waarvan gemeente en OFW deel uitmaken.
- Gemeente en OFW streven naar het voldoen aan de door het Rijk opgelegde taakstelling met betrekking tot het huisvesten van statushouders.
- Gemeente en OFW streven er naar om bij de verdere beleidsontwikkeling ook het Kwaliteitshandvest Wonen Flevoland als inspiratiebron te betrekken.
- Gemeente en OFW streven naar het bereiken en behouden van een woningvoorraad van voldoende omvang en kwaliteit (type, locatie, prijs) die overeenstemt met de behoefte van de Drontense bevolking en woningzoekenden. Hierbij is een kansrijke omgeving en een aantrekkelijk woonmilieu een gezamenlijke verantwoordelijkheid, voor zover OFW in de betreffende wijk bezit heeft.
- OFW en gemeenten maken nadere afspraken over de minimale omvang van de totale voorraad bereikbare huurwoningen, rekening houdend met de toekomstige omvang van de doelgroep van beleid. Daarbij zal worden getracht ook wijkgericht te werk te gaan.
- In verband met de beheersing van de huursubsidie uitgaven, wijst OFW woningen met een huur boven de relevante aftoppingsgrenzen niet toe aan huishoudens behorend tot de doelgroep, tenzij het gaat om woningen voor minder validen of voor grote gezinnen (minstens 8

personen). Over de toewijzing aan ouderen waarvoor een RIO-indicatie is afgegeven, vindt voorafgaand aan de toewijzing overleg plaats.

- Op basis van het BBSH en het Nationaal Akkoord Wonen dient OFW haar huurdersvereniging als belangrijke gesprekspartner te erkennen. De gemeente erkent de huurdersvereniging OFW als gesprekspartner bij gezamenlijke ontwikkeltrajecten, zoals wijkontwikkelingsplannen.

### **Herstructurering/financieel:**

- Voor het realiseren van een kansrijke woonomgeving en een aantrekkelijk woonmilieu is het van belang om te komen tot gedifferentieerde woonwijken. Deze gemeenschappelijke uitdaging geldt voor zowel uitleglocaties, als voor de bestaande wijken.
- Voor het realiseren van de kwaliteitslag in de herstructureringswijken zijn de volgende noodzakelijk afspraken gemaakt over de verdeling van de verantwoordelijkheden tussen gemeente en OFW:
  1. De gemeente vervult de regierol.
  2. De kosten voor het opstellen van de noodzakelijke wijkontwikkelingsplannen zijn voor de gemeente, waarbij OFW haar interne kosten niet in rekening brengt. Gemeente en OFW geven opening van zaken ten aanzien van de financiële opzet van het desbetreffende plan.
  3. De noodzakelijke communicatiekosten worden gedeeld.
  4. Voor de verdeling van de kosten van uitvoering worden de eigendoms-/kadastergrenzen als uitgangspunt genomen (OFW: woningen; gemeente: openbare ruimte/woonomgeving).
  5. Gemeente en OFW stemmen de plannings van nieuwbouw en renovatie/herstructurering van woningen en openbare ruimte zoveel mogelijk op elkaar af.
- Gemeente en OFW streven respectievelijk bij het openbaar gebied en woningen, in het kader van duurzaamheid en de noodzakelijke kwaliteitsimpuls, na zoveel als mogelijk te voldoen aan het keurmerk Woonkeur (seniorenlabel, politiekeurmerk).

### **Nieuwbouw, projectontwikkeling en positie van OFW:**

- Gemeente en OFW streven bij de ontwikkeling en realisatie van nieuwbouwgebieden heterogeniteit na als het gaat om koopwoningen en (sociale) huurwoningen. In principe willen beide partijen de uitgangspunten hanteren zoals in het Nationaal Akkoord Wonen is verwoord. Het daarin genoemde percentage van 25 % nieuwbouw sociale huurwoningen zal gehanteerd worden met een bandbreedte van plus en min 5%. Indien de door gemeente en OFW verder uit te werken beleidsvisies (toekomstige omvang doelgroep c.q. kernvoorraad, gevolgen herstructurering, enz.) daartoe aanleiding geven, kan deze bandbreedte echter worden bijgesteld.
- Bij nieuwbouw streven de gemeente en OFW respectievelijk bij het openbaar gebied en woningen, in het kader van duurzaamheid en de noodzakelijke kwaliteitsimpuls, na te voldoen aan het keurmerk Woonkeur (seniorenlabel, politiekeurmerk). Ook het nationaal pakket duurzaam bouwen is een belangrijk referentiepunt.
- Gemeente en OFW zullen hun bouwprogramma's en plannings gedegen op elkaar afstemmen.
- De basisrol en positie van OFW, zoals de gemeente die ziet, is die van sociale huisvester. Daarnaast wordt OFW de rol van projectontwikkelaar en herontwikkelaar geboden.
- Voor de eerst komende jaren zijn OFW en gemeente overeengekomen dat OFW projecten mag realiseren. Die worden opgenomen in het gemeentelijke woningbouwprogramma voor de komende jaren.
- Voor de gemeente is OFW de eerste keuze (primaat), wanneer er woningen in de sociale (bereikbare) sector moeten worden gebouwd.
- Het realiseren van sociale woningbouw zonder beschikbare verdienmogelijkheden is financieel niet haalbaar. Het bouwen van koopwoningen en beperkte verkoop van huurwoningen is dus noodzakelijk. De gemeente zal OFW daarom bouwproductie toekennen in de (ongesubsidieerde) koopsector. OFW garandeert de gemeente dat de financiële verdienmogelijkheden, welke hieruit voortkomen, in de Dronter volkshuisvesting worden geïnvesteerd.
- OFW zal in de maand oktober van elk jaar aangeven welke projecten zij de komende jaren wil uitvoeren, in verband met de afstemming op de gemeentelijke plannen en (meerjaren)begroting. De gemeente zal op basis van het door OFW gewenste woningbouwprogramma aangeven welke verzoeken zij kan honoreren. Dit aanduiden gebeurt met een vooruitblik van een aantal jaren, met telkens een tussentijdse evaluatie. De gemeente zal bij het honoreren ruimte bieden aan de wens van OFW om te komen tot een (bescheiden) continue bouwstroom van woningen in een meerjarig perspectief.
- In de (nieuwbouw)plannen van OFW zal mede een accent liggen op woningen voor senioren, jongeren en kleine huishoudens.

- Als start van de jaarlijkse cyclus, waarbij OFW een voorstel doet voor projecten die ze de komende jaren wil gaan uitvoeren, is een voorlopig voorstel met gewenste bouwprojecten (huur- en koopwoningen) tot het jaar 2006 toegevoegd (zie bijlage 01). OFW zal dit voorstel met de gemeente bespreken, in relatie tot de uitvoering van de gezamenlijke opdracht zoals verwoord in het Nationaal Akkoord Wonen (voldoende aanbod huurwoningen in nieuwe wijken, voortgang herstructurering, continue bouwstroom, enz.).

### **Bewaking, evaluatie en actualisatie afspraken**

- De bewaking, monitoring en evaluatie van de afspraken uit dit convenant worden in principe verzorgd door het bestuurlijk en ambtelijk overleg tussen gemeente en OFW.
- De 1<sup>e</sup> evaluatie en actualisatie van dit convenant zal in het najaar van 2004 door beide partijen, in goed overleg, plaatsvinden.
- Dit convenant kan slechts schriftelijk en met instemming van beide partijen worden gewijzigd.
- Opzegging door één van beide partijen van dit convenant gedurende de looptijd is slechts mogelijk indien voortzetting van de overeenkomst zich niet verdraagt met, bij of krachtens, de wet dringend aan partijen op te dragen of opgedragen taken en bevoegdheden op het terrein van de volkshuisvesting of van het wonen.

### **Geschillenregeling**

- Indien verschil van mening bestaat over de uitleg van dit convenant of over de geleverde prestaties in het kader van dit convenant, vindt bestuurlijk overleg plaats om dit verschil van mening op te lossen. Wanneer geen overeenstemming wordt bereikt, zal overleg volgen tussen het College van Burgemeester en Wethouders en de Raad van Commissarissen. Wanneer ook in dat overleg geen overeenstemming wordt bereikt dan zal het geschil worden onderworpen aan het oordeel van een commissie van drie personen. De gemeente en OFW wijzen elk een persoon aan die deel zal uitmaken van deze commissie. Beide leden gezamenlijk wijzen een voorzitter aan. De beslissing van de commissie zal de kracht hebben van een bindend advies.
- In de hiervoor geschetste procedure hebben beide partijen de nadrukkelijke wil om tot overeenstemming te komen.
- Er is sprake van een geschil indien één der beide partijen dit bij aangetekende brief aan de ander te kennen geeft.

### **Slotbepalingen**

- Bij de nadere invulling en uitvoering van dit convenant en het overleg wat beide partijen met elkaar hebben is het geenszins de bedoeling om in strijd met de wet te handelen. Die situatie kan zich voordoen ingeval van wetswijziging of wijziging van regelgeving.
- Afwijkingen en aanvullingen op deze overeenkomst zijn slechts geldig en verbindend indien deze schriftelijk zijn overeengekomen en de instemming hebben van de Gemeenteraad van de gemeente en van de Raad van Commissarissen van OFW.
- Dit convenant heeft kracht van overeenkomst naar burgerlijk recht.
- Dit convenant vervangt het vigerende convenant. Dit nieuwe convenant kan worden aangehaald als "Convenant Volkshuisvesting Dronten 2002-2010" en wordt van kracht op de dag van ondertekening.

**Ondertekening:**

Aldus overeengekomen en getekend in tweevoud te Dronten op .....2002.

Namens de Gemeente Dronten,

Namens de woningstichting  
Oost Flevoland Woondiensten,

.....

(Wethouder B. Braaksma)

.....

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

*Bijlage*  
*Bijlage*

*01*

*Prestatieafspraken, periode 2002 t/m 2004*  
*Gewenste bouwprojecten 2002-2006, OFW*