

Prestatieafspraken 2018



Gemeente Dronten



Oost Flevoland Woondiensten



Huurders Belangen Vereniging

**Prestatieafspraken tussen
Gemeente Dronten, Oost Flevoland Woondiensten en Huurders Belangenvereniging
Dronten, december 2017**

De gezamenlijke bijdrage van OFW, HBV en gemeente aan realisatie van de Woonvisie Dronten

Partners in de sociale huisvesting

In de woningwet zijn de verhoudingen tussen gemeenten, woningcorporaties en huurdersorganisaties helder geregeld. De gemeente is verantwoordelijk voor het volkshuisvestingsbeleid. Zij stelt het volkshuisvestingsbeleid, na overleg met de partners in de volkshuisvesting, vast. OFW erkent dit. De woningcorporatie(s) dragen naar vermogen bij aan de realisering daarvan. Beider inspanningen, gericht op de sociale sector, worden vastgelegd in prestatie - afspraken, die meegetekend worden door de huurdersorganisatie(s). Zij nemen daarmee, als vertegenwoordigers van de doelgroep waar het om gaat, een volwaardige plaats in aan de overlegtafel.

Met de prestatie - afspraken van vorig jaar is een basis gelegd, waarop in deze prestatie - afspraken voort geborduurd wordt. Een deel van de toen gemaakte afspraken kan gewoon blijven staan, omdat ze een meerjarig karakter hebben of een meer algemene geldigheid die goed is om te blijven vastleggen. Andere afspraken zijn verdwenen, simpelweg omdat ze inmiddels volledig nagekomen zijn. En verder zijn afspraken van vorig jaar verder ingevuld. Zo wordt een volgende stap gezet op weg naar de realisering van het beleid in de Woonvisie, voor zover dat betrekking heeft op de sociale huisvesting.

De kern van de zaak

Een woningvoorraad die kwantitatief en kwalitatief aansluit bij de samenstelling en vraag van de huidige en toekomstige bewoners, inspelen op de vergrijzing, volwaardige aandacht voor bijzondere doelgroepen in de volkshuisvesting en prettig leefbare gemengde wijken en buurten met betrokken bewoners. Dat is waar de gemeente, OFW en HBV gezamenlijk voor staan. Het is dan ook niet meer dan logisch dat de set prestatie - afspraken rond die thema's is opgebouwd.

De plek waar dit allemaal samen komt is de woning, de straat, de buurt, de wijk. De crux zit hem in de opbouw van de woningvoorraad. Uit het woningmarkt onderzoek blijkt dat de doelgroepen in de sociale huisvesting de komende jaren zullen wijzigen: meer ouderen en jongeren, minder traditionele gezinnen, andere woonvormen, maar ook het woongedrag van (zittende en toekomstige) bewoners verandert. De relatieve (en vanuit de geschiedenis logisch verklaarbare) eenzijdigheid van de bestaande woningvoorraad in Dronten kan belemmeringen opwerpen om aan die gewijzigde vraag in de toekomst te voldoen. Nieuwbouw heeft daarbij (in de sociale sector) vooral betekenis als relatief kleine vervanging en/of aanvulling op het bestaande. De afgelopen jaren heeft OFW veel geïnvesteerd om 2000 van haar grofweg 4300 woningen te verduurzamen en de "binnen- en buitenkant" weer bij de tijd te maken. Nu is het tijd voor een volgende stap, nl. Een samenhangende aanpak van (voortgaande) verbetering, verkoop, sloop, nieuwbouw en duurzaamheid (m.n. ook in de betekenis van meer levensloop bestendig) die moet leiden tot een grotere flexibiliteit en een grotere differentiatie van de woningvoorraad.

Een gedifferentieerder woningvoorraad maakt het, waar nodig aangevuld/gewijzigd met nieuwbouw gemakkelijker te voorzien in de huisvestingsbehoefte van die zich wijzigende doelgroepen en bewoningspatronen. En het maakt wijken en buurten minder kwetsbaar (want beter in staat veranderingen te accommoderen). Dit in combinatie met activiteiten die waar nodig de veiligheid en leefbaarheid verbeteren, gekoppeld aan de uitkomsten van Lemonmetingen maakt de Drontense sociale huisvesting echt toekomstbestendig.

Vanuit deze hoofddoelstelling, die rechtstreeks voortvloeit uit de Woonvisie, en ook belangrijk wordt gevonden door OFW en past bij de bevindingen van de HBV, zijn de prestatie - afspraken geformuleerd. De woningwet eist, dat daarbij het werken aan zes thema's inzichtelijk wordt gemaakt. Dat zijn:

- Beschikbaarheid en bereikbaarheid voor de doelgroep
- Huisvesting van specifieke doelgroepen
- Kwaliteit en duurzaamheid van woningen
- Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed
- Liberalisatie van verkoop
- Nieuwbouw en aankoop van woningen

Bij de afzonderlijke prestatie - afspraken wordt steeds aangegeven aan welke van deze thema's zij bijdragen.

Evenwichtige groei

Belangrijkste doelstelling binnen dit thema is het tot stand brengen van een woningvoorraad die zowel in kwantitatief als kwalitatief oogpunt aansluit bij de samenstelling en vraag van de huidige en toekomstige inwoners. Belangrijke ontwikkelingen die daarbij een rol spelen zijn: aanscherpingen in de regelgeving gericht op de doelgroep voor de sociale huursector, een groeiende behoefte aan woonruimte geschikt voor (her)starters en senioren (al dan niet in combinatie met zorg) en een geleidelijke afname in de behoefte aan eengezinswoningen. De ontwikkeling van de omvang van de zgn. doelgroep van beleid is met name afhankelijk van de economische ontwikkeling. Kwantitatief kan de sociale huursector de komende jaren mee bewegen met de economische ontwikkelingen, vanuit een kernvoorraad van nu ca. 4300 woningen. Een grotere opgave voor de langere termijn betreft de kwalitatieve verandering van de (relatief eenzijdige) woningvoorraad. Gemengde buurten met perspectief blijven daarbij een belangrijk uitgangspunt. Ook de verkoop van huurwoningen draagt daar aan bij.

Prestatie - afspraken:

Opgave / Activiteit:	Thema woningwet:	Actie 2018:	Actie 2019 - 2022:
Ontwikkeling woningvoorraad:			
1. OFW heeft in 2018 voldoende sociale huurwoningen beschikbaar, per kern voldoende gedifferentieerd.	Beschikbaarheid en bereikbaarheid	Kernvoorraad (kwantitatief) bedraagt 4300 woningen.	Continue. Mogelijke aanpassing op basis van nieuw woningmarktonderzoek / actualisering Woonvisie.
2. De woningvoorraad wordt geleidelijk aangepast en flexibeler gemaakt tbv. toekomstige doelgroepen door een combinatie van maatregelen: <ul style="list-style-type: none"> • Verkoop van huurwoningen • Aanpassing bij modernisering • Nieuwbouw van huurwoningen • Gerichte aandacht voor senioren 	Beschikbaarheid en bereikbaarheid Huisvesting specifieke doelgroepen Wonen met zorg	In gezamenlijk overleg tussen gemeente, OFW en HBV wordt de veranderingsstrategie regelmatig besproken en geactualiseerd. De concrete invulling in projecten en activiteiten voor 2018 is m.n. te vinden in de prestatie – afspraken nrs. 3, 4, 5 en 6.	Continue.
3. Verkoop van ca. 300 huurwoningen de komende tien jaar. Daartoe heeft OFW ca. 600 woningen als geschikt voor verkoop gelabeld.	Liberalisatie en verkoop	Er worden 30 woningen verkocht; gestreefd wordt (gelet op de economische situatie) naar meer. Daarbij is de volkshuisvestelijke opgave altijd leidend .	Continue.
4. OFW maakt bij modernisering de	Kwaliteit en	Spelwijk (48 woningen Heraut en	De lessen en ervaringen van Spelwijk

woningen toekomstbestendig	duurzaamheid	Blazoen) Swifterbant. Is eveneens pilot "Lang zult u wonen" (zie ook afspraak 6).	worden verwerkt in de aanpak in volgende projecten die via het regulier overleg (zie afspraak 46) worden benoemd. OFW past dit toe op de 480 nog niet gemoderniseerde woningen uit de jaren 70/80
5. Nieuwbouw van ca. 250 woningen / verhuureenheden, de komende vijf jaar, gericht op specifieke doelgroepen, aanvullend op de (grote) voorraad ruime eengezinswoningen.	Nieuwbouw en aankoop	<ul style="list-style-type: none"> • 30 seniorenappartementen bij MFC Swifterbant (start bouw 2018 / 2019); • 18 appartementen Dronten (centrum Dronten-West, Lidl – start bouw 2018/2019); • 10 starters appartementen kantoor Vitree (afronding 2018). 	<ul style="list-style-type: none"> • Ca. 80 kleine eenheden voor een mix van doelgroepen (w.o. studenten) in Hanzekwartier (haalbaarheidsstudie: 2018) • Ca. 25 seniorenappartementen Dronten Beesten
6. Gerichte aandacht voor senioren.	Huisvesting specifieke doelgroepen Wonen met zorg	<ul style="list-style-type: none"> • OFW doet een pilot in het kader van "Lang zult u wonen". Dat is een informatie-campagne m.b.t. bewustwording over de huidige en toekomstige woonsituatie, gericht op geschikt maken van huidige woning en/of verhuizing naar een meer geschikte andere woning; • Doorstroming wordt vooral bevorderd via nieuwbouw; • Aanpassen bestaande woningen; • Zie verder de afspraken onder het kopje "inspelen op vergrijzing". 	Evaluatie en overleg over vervolg "Lang zult u wonen".
7. De gemeente hanteert een aangepaste gronduitgifteprijs voor sociale huurwoningen.	Beschikbaarheid en bereikbaarheid	Basis voor de grondprijvaststelling vormt de nota grondprijbeleid uit 2013. In de 1 ^e helft van 2018 worden de resultaten van een gemeentelijke analyse inzake het grondprijbeleid besproken.	Conclusies mbt sociale sector in het gemeentelijk grondbeleid worden getrokken ter voorbereiding op de prestatie – afspraken 2019.
8. OFW verkoopt geen woningen	Kwaliteit en	Continue	Continue

waarvoor een moderniseringsplan wordt opgesteld, voordat deze zijn gemoderniseerd.	duurzaamheid		
Woonruimteverdeling:			
9. OFW heeft woningen beschikbaar voor woningzoekenden binnen een wachttijd van maximaal 2 jaar.	Beschikbaarheid en bereikbaarheid	Continue.	Continue..
10. Monitoring van het ontwikkelen van de vraag (inschrijvingen en wachttijd) en effecten passend toewijzen, en jaarlijkse rapportage daarover.	Beschikbaarheid en bereikbaarheid	OFW verstrekt in het 1 ^e kwartaal van 2018 een eerste volledige rapportage. Bijzondere aandacht wordt daarin gegeven aan de wachttijden van ouderen.	Mede aan de hand van de ervaringen met "Lang zult u wonen", effecten nieuwbouw e.d. acties, bezien of nadere maatregelen nodig zijn.
11. De streefhuur van minimaal 97% van de OFW-woningen valt onder de maximale huurgrens voor de huurtoeslag.	Beschikbaarheid en bereikbaarheid	Per 01.01.2017 betreft dit 99,6 % van de OFW – woningen, waarvan: 10,1% onder kwaliteitskortingsgrens (incl. 274 kamers, campus) 62,7% onder laagste aftoppingsgrens 23% onder hoogste aftoppingsgrens 3,9% onder sociale huurgrens.	Percentages worden jaarlijks geactualiseerd.
12. Over substantiële verandering van de toewijzingsregels of het toewijzingssysteem overlegt OFW vooraf met de gemeente.	Beschikbaarheid en bereikbaarheid, huisvesting specifieke doelgroepen	Continue aandachtspunt.	Continue aandachtspunt.
13. Beschikbaar stellen noodopvang / crisiswoning.	Huisvesting specifieke doelgroepen	OFW heeft crisisopvang beschikbaar (2 appartementen). Indien de behoefte bestaat aan uitbreiding hiervan, doet de gemeente hiervoor een voorstel aan OFW.	Evalueren.
14. Door gemeente innemen van WSW achtervangpositie c.q. het ontvangen van een vergoeding.		Lokale en landelijke ontwikkelingen hieromtrent volgen.	Continue.

Inspelen op vergrijzing

Doorstroming van senioren is gewenst om voor te sorteren op mogelijke knelpunten in de toekomst. Enerzijds betreft dit knelpunt de relatieve overmaat aan eengezinswoningen, anderzijds vanuit het perspectief van de senioren, die ook graag gelijkvloers willen wonen. De woningvoorraad is nog onvoldoende ingericht voor deze doelgroep. Tegelijkertijd blijkt de verhuiscapaciteit van senioren beperkt. Daarom is een combinatie nodig van verleiding en aanpassing. De investeringsruimte (bv uit verkoop van sociale huur woningen) wordt, voor zover mogelijk benut voor het realiseren van het veranderingsprofiel van de woningvoorraad, w.o. toevoegingen en geschikt maken van woningen voor senioren (minimaal rollatorgebruik cf. piramidemodel - van stok tot rolstoel). De behoefte aan collectief tuinonderhoud, kangoeroewoningen en vormen van verzorgd wonen wordt (o.a. samen met Coloriet) onderzocht.

Prestatie - afspraken:

Opgave / Activiteit:	Thema woningwet:	Actie 2018:	Actie 2019 - 2022:
15. Realisatie van extra aanbod (nultredenwoningen) voor senioren (nabij wijk- en dorpscentra).	Huisvesting specifieke doelgroepen	Het gesprek tussen gemeente, OFW en HBV over mogelijke locaties (o.a. over locaties waar bv. functieverandering aan de orde kan zijn) maakt deel uit van het regulier overleg (zie afspraak 46). Zie verder afspraak 5 (nieuwbouw).	Continue.
16. De doorstroming onder ouderen bevorderen.	Huisvesting specifieke doelgroepen	<ul style="list-style-type: none"> Via de pilot "Lang zult u wonen" stimuleert OFW ouderen bewust te worden van de eventuele mogelijkheden te verhuizen naar een meer geschikte woning (zie ook afspraak 6); OFW, HBV en gemeente organiseren samen de inzet van stimulerende tussenpersonen, zoals bv. wooncoach en/of seniorenmakelaar. Samenwerking met De Meerpaal Welzijn is hierin cruciaal; 	Continue.
17. De mogelijkheden worden onderzocht om de bestaande	Huisvesting specifieke doelgroepen	<ul style="list-style-type: none"> Is een gespecificeerde (deel-) uitwerking van afspraak 2 	Uitvoering gekoppeld aan veranderingsprofiel woningvoorraad.

voorraad beter geschikt te maken voor senioren (minimaal geschikt voor rollatorgebruik).		(toekomstbestendige totale voorraad) in combinatie met "Lang zult u wonen". <ul style="list-style-type: none"> • Bezien wordt hoe de gemeentelijke blijverslening ook ingezet kan worden voor maatwerk in het kader van de pilot "Lang zult u wonen", in combinatie met eigen inzet vanuit OFW (bv via huurbeleid). 	
18. Betere afstemming tussen gemeente en OFW over WMO-aanpassingen.	Huisvesting specifieke doelgroepen	Er is inmiddels voldoende duidelijkheid over de bekostiging van voorzieningen en de inzet van de WMO consulenten. Dit vormt de basis voor de samenwerking.	Periodiek worden de ontwikkeling onderling afgestemd.
19. OFW hanteert bij nieuw te bouwen woningen de eisen van Woonkeur (basispakket); e.e.a. conform de ook aan particuliere marktpartijen opgelegde verplichting.	Kwaliteit en duurzaamheid / Huisvesting specifieke doelgroepen	Continue.	Continue.
20. De gemeente Dronten hanteert bij het ontwerpen en inrichten van de woonomgeving voor de toegankelijkheid het "Handboek inrichting en beheer openbare ruimte", waarin conform de richtlijnen van het CROW onder meer rekening wordt gehouden met minder validen.	Huisvesting specifieke doelgroepen	Continue.	Continue.

<p>21. OFW stimuleert bedrijven en aannemers, waarmee zij samenwerkt, tot het bieden van werkervaringsplekken, bv. bij het schoonhouden van complexen, tuinonderhoud, klein onderhoud of klussen in de woonomgeving.</p>	<p>Huisvesting specifieke doelgroepen, leefbaarheid</p>	<p>HBV en OFW onderzoeken passend aanbod rondom ondersteuning bij tuinonderhoud voor huurders van OFW. E.e.a. wordt afgestemd met wijkgericht werken (zie ook afspraken 32 e.v.).</p>	
--	---	---	--

Huisvesting bijzondere (zorg)doelgroepen

Veranderende doelgroepen, veranderende woonvormen. "Bijzondere" doelgroepen nemen een steeds grotere plaats in op de woningmarkt. Het betreft:

- jongeren/studenten, die zelfstandig gaan wonen en daar via kamergewijze verhuur of kleine wooneenheden invulling aan geven (zie onderzoek ABF-research naar de behoefte);
- mensen met een verstandelijke beperking / psychiatrische aandoening die minder dan voorheen terecht kunnen in speciale woonvoorzieningen (al dan niet met begeleiding vanuit de GGZ-instelling);
- jongeren met jeugdhulp die uitstromen(uit de (residentiële) jeugdhulpinstellingen.
- arbeidsmigranten, die voor kortere of langere tijd in Dronten komen werken en wonen;
- vergunninghouders waarvoor de gemeente een huisvestingstaakstelling heeft;
- woonwagendbewoners, op de Locatie Ganzendreef.

Soms zijn specifieke woonvormen nodig, veelal gaat het ook om een goede, verantwoorde invulling van bestaande (al dan niet daartoe aangepaste) wooneenheden.

Prestatie - afspraken:

Opgave / Activiteit:	Thema woningwet:	Actie 2018:	Actie 2019 - 2022:
<p>22. Gemeente en OFW definiëren de gezamenlijke opgave in het sociaal domein op weg naar een inclusieve samenleving in buurten en wijken op basis van de volgende maatschappelijke effecten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vergunninghouders zijn in toenemende mate geïntegreerd; • Minder inwoners met financiële problemen; • Inwoners blijven langer zelfstandig wonen; • Het aantal mensen dat zich 	<p>Huisvesting specifieke doelgroepen Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed</p>	<p>Jaarlijks worden concrete punten / thema's benoemd, die gezamenlijk uitgewerkt worden. Voor 2018 zijn dat in ieder geval:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Voortzetting van de actieve samenwerking via de Dronter Koers; • Afspraken over huisuitzettingen (met o.a. MDF). 	<p>Op basis van uitgevoerde pilots worden nadere afspraken gemaakt over verdere concretisering.</p>

eenzaam voelt neemt af.			
23. OFW stelt voldoende betaalbare woonruimte beschikbaar voor jongeren die uitstromen uit de residentiele jeugdhulpinstellingen (tevens voor de groep waarvoor begeleiding/toezicht nodig is).	Huisvesting specifieke doelgroepen	<ul style="list-style-type: none"> • OFW stemt de huisvestingsbehoefte periodiek af met de gemeente en zorgt met de diverse zorginstellingen voor passend woonaanbod. 	Continue.
24. OFW draagt bij aan de huisvestingsopgave voor studenten.	Huisvesting specifieke doelgroepen	<ul style="list-style-type: none"> • OFW realiseert 35 studentenkamers; • OFW monitort, samen met gemeente en Aeres Hogeschool de ontwikkeling van de vraag naar studentenkamers. 	Zie ook afspraak 5, haalbaarheidsonderzoek Hanzekwartier. Continue.
25. De gemeente ziet m.b.t. kamergewijze verhuur toe op naleving van de geldende regelgeving en handhaaft daarop.	Huisvesting specifieke doelgroepen	Is gericht op beperking van het aantal, qua veiligheid en bewoonbaarheid verantwoord en goede spreiding. OFW heeft in haar huurcontracten reeds bepalingen opgenomen omtrent het tegengaan van overlast en draagt actief bij aan het zoeken naar oplossingen binnen de structuur van wijkgericht werken.	Continue.
26. Huisvestingsplekken voor arbeidsmigranten	Huisvesting specifieke doelgroepen	Maakt onderdeel uit de reguliere te huisvesten doelgroep en OFW stelt ook voor deze doelgroep woonruimte beschikbaar.	Continue.
27. Huisvesting tijdelijke arbeidsmigranten en studenten	Huisvesting specifieke doelgroepen	De in opdracht van de gemeente door het RIGO uitgebrachte beleidsevaluatie wordt besproken met OFW en HBV en tot conclusies gebracht.	Afhankelijk van in 2018 te trekken conclusies.
28. OFW is onderdeel van de Dronter Koers en draagt bij aan het realiseren van de doelstellingen hiervan.	Huisvesting specifieke doelgroepen	De bestaande werkwijze (deels op basis van de vorige prestatie - afspraken bepaald) wordt voortgezet.	Continue.
29. De gemeente krijgt jaarlijks een taakstelling huisvesting vluchtelingen met verblijfsvergunning opgelegd.	Huisvesting specifieke doelgroepen	Tijdig beschikbaar stellen van woonruimte; gemeente meldt tijdig omvang taakstelling.	Continue.

OFW verleent volop medewerking aan de invulling daarvan. Daarbij zorgt zij tevens voor spreiding over buurten en wijken.			
30. Vergunninghouders integreren zo snel mogelijk in Dronten.	Huisvesting specifieke doelgroepen	Uitwerking / uitvoering integraal gemeentelijk plan om het doel, samen met de partners, te bereiken. OFW wordt daarbij volledig betrokken, zodat sprake is van gezamenlijk gedeelde aanpak.	Uitvoeren integraal gemeentelijk plan.
31. Monitoren van de slaagkansen van reguliere woningzoekenden in relatie tot de huisvesting van vergunninghouders.	Betaalbaarheid en bereikbaarheid	Continue, initiatief OFW.	Continue.
32. OFW is bereid het beheer en eigendom van de standplaatsen c.q. woonwagen (locatie Ganzendreef) van de gemeente Dronten over te nemen.	Huisvesting specifieke doelgroepen	Via inschakeling van een externe deskundige beantwoordt de gemeente de vragen van OFW en wordt een voorstel voor feitelijke overdracht uitgewerkt.	Na overdracht is OFW eigenaar en voert zij het beheer uit.

Leefbare en veilige kernen

Wijkgericht werken:

Inwoners worden meer betrokken bij hun directe leefomgeving. De focus voor de gemeente ligt de komende periode op de openbare ruimte. Bewonersinitiatieven worden ondersteund. Sociale problematiek wordt via de wijknetwerken (Dronter koers) gesignaleerd. Gespreide huisvesting van bijzondere doelgroepen wordt nagestreefd. Buurtbemiddeling is een belangrijk instrument om overlast en criminaliteit te verminderen. In wijken met sociale huurwoningen is dat een gedeelde verantwoordelijkheid van gemeente en OFW. Ook het politiekeurmerk veilig wonen draagt bij aan (het gevoel van) veiligheid.

Duurzaamheid:

Duurzaamheid is meer dan energiebesparing. Het gaat ook over het optimaal benutten van het bestaande, bv door woningen levensloop bestendig te maken.

Prestatie - afspraken:

Opgave / Activiteit:	Thema woningwet:	Actie 2018:	Actie 2019 - 2022:
33. OFW en gemeente voeren samen de Lemon leefbaarheidsmonitor uit.	Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed	De frequentie van de uitvoering van de monitor wordt 1x in de vier jaar. Het initiatief voor acties ligt bij inwoners. Gemeente en OFW zijn faciliterend en acteren op basis van gelijkwaardigheid. Afhankelijk van het initiatief (accent woning of woonomgeving) is OFW resp. gemeente trekker, met als uitgangspunten: <ul style="list-style-type: none"> • betrokkenheid en initiatief bewoners is leidend; • gemeente en OFW helpen bewoners, waar nodig, actief op gang. 	Continue. Lemon – meting wordt weer uitgevoerd in 2020.
34. Op basis van de uitkomsten (Lemon monitor) worden actieplannen gemaakt om de buurten aan te pakken die lager scoren dan een 7,	Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed	Uitvoering wordt gegeven aan de in 2017 samen door OFW en gemeente gemaakte plannen gericht op: <ul style="list-style-type: none"> • Dronten noord 	Voortzetting van de in 2017 gestarte uitvoering.

uitgaande van gezamenlijk optrekken OFW en gemeente.		<ul style="list-style-type: none"> • Dronten zuid (rondom Kruizemunt) • Koolzaadhof • Spelwijk 	
35. Gemeente, OFW en HBV bevorderen actief burgerschap en faciliteren van bewonersinitiatieven.	Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed	Een sleutelpositie bij het verder positioneren van wijkgericht werken heeft het gemeentelijke team wijkgericht werken dat e.e.a. afstemt met de woonconsulent(en) van OFW. De door gemeente en OFW in te zetten middelen voor leefbaarheid (oa. het OFW leefbaarheidsfonds en het bewonersbudget van de gemeente) worden zo veel mogelijk op elkaar afgestemd.	Continue.
36. Bij nieuwbouw voldoen zowel de woningen als de woonomgeving aan de eisen van het Politiekeurmerk Veilig Wonen; hiervoor wordt het certificaat aangevraagd.	Kwaliteit en duurzaamheid Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed	Continue.	Continue.
37. Voor bestaande wijken en buurten wordt ingezet op een combinatie van veilige woningen in een veilige woonomgeving. Het gericht toepassen van het politiekeurmerk wordt dan onderdeel van een bredere aanpak.	Kwaliteit en duurzaamheid Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed	Deze benadering wordt ingevuld in Dronten Noord (Morinel / Oeverloper / Grutto)	Bezien wordt in welke buurten deze aanpak vervolgd wordt.
38. OFW stimuleert deelname van haar huurders aan Burgernet en Waaks	Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed	Actief aandacht besteden aan Burgernet en Waaks via de diverse communicatiemiddelen (oa bewonersblad, website, Facebook, bij woningtoewijzing)	Continue.
39. Het plaatsen van zonnepanelen tbv de huurders van OFW	Kwaliteit en duurzaamheid	Conform het bepaalde in de Woningwet m.b.t. de Huursombenadering zet OFW de extra opbrengsten van	Continue.

		inkomensafhankelijke huren hier voor in, naast de eigen bijdrage die van de huurder hiervoor wordt gevraagd. Dit gaat niet ten koste van de investeringsruimte van OFW.	
40. OFW voldoet aan het Convenant Energiebesparing Huursector	Kwaliteit en duurzaamheid	Wordt reeds aan voldaan.	
41. Gemeente en OFW zetten de ontwikkeling in naar een gasloze woningvoorraad.	Kwaliteit en duurzaamheid	<ul style="list-style-type: none"> • Zodra de wetgever dat toestaat legt de gemeente bij nieuwe woningbouwontwikkelingen geen gasnet meer aan; • OFW schakelt voor de nieuwbouw waarvan de ontwikkeling na 01.01.2018 start over op gasloze woningen; • Op initiatief van de gemeente wordt gestart met het gezamenlijk voorbereiden van wijkenergieplannen (volgend op gemeentelijke besluitvorming ter zake begin 2018). 	<p>Continue.</p> <p>Wijkenergieplannen worden opgesteld.</p>
42. Werken aan een oplossing voor problematiek rond wateroverlast in de Gilden.	Kwaliteit en duurzaamheid	Gemeente en OFW gaan in gesprek over de ongewenste gevolgen van (de uitvoering van) het ontkoppelen van het regenwater in de Gilden.	

Monitoring en (financiële) transparantie

De wetgever heeft vastgelegd dat de corporatie geacht wordt naar vermogen bij te dragen aan de realisering van het gemeentelijk woonbeleid. Tegelijkertijd zijn woningcorporaties zelfstandige ondernemingen die gebonden zijn aan regels van het WSW (Waarborgfonds Sociale Woningbouw) en de Autoriteit Volkshuisvesting voor het bepalen van hun financiële gezondheid en daarmee ook voor de mogelijkheid hun activiteiten gefinancierd te krijgen. De afgelopen jaren heeft OFW gewerkt aan een door het WSW en (toenmalig) CFV opgelegd (financieel) verbeterplan. Nu als gevolg daarvan de continuïteit van OFW gezekerd is ontstaat geleidelijk aan financiële ruimte voor investeringen. Die zal benut worden voor het realiseren van de jaarlijkse prestatie – afspraken. De wederzijdse wens tot transparantie hierover wordt via enkele aanvullende afspraken hier onder vastgelegd.

Prestatie - afspraken:

Opgave / Activiteit:	Thema woningwet:	Actie 2018:	Actie 2019 - 2022:
43. Jaarlijks, gekoppeld aan het bod, schetst OFW in een gesprek met de HBV en de wethouder het beeld van de financiële situatie en de daar aan gekoppelde prognose.		1 ^o afspraak in dit kader zal gemaakt worden in juni 2018	Continue.
44. Gemeente en HBV onderkennen de cruciale factoren voor de financiële positie van OFW.		OFW voldoet aan de eisen die het WSW en de Autoriteit Woningcorporaties stellen. Cruciale parameters voor OFW betreffen: <ul style="list-style-type: none"> • Loan to value: 60 – 65% • Interest Coverage Ratio: ca. 1,8 	Jaarlijks vast te stellen.
45. Op basis van de financiële kerngegevens bepaalt OFW het jaarlijks beschikbare investeringsvolume.		Richtgetal voor het investeringsvolume van OFW in 2018 is ca. € 9 mln.	Jaarlijks vast te stellen.
46. Monitoring uitvoering prestatie - afspraken		Gemeente, OFW en HBV starten een 6-wekelijks ambtelijk overleg waarin de vordering van de prestatie -afspraken wordt gevolgd en nieuwe ontwikkelingen worden besproken. Vanuit de gemeente nemen hier aan deel de	Continue.

		beleidsmedewerker volkshuisvesting, beleidsmedewerker sociaal domein en de beleidsadviseur wijkgericht werken, vanuit OFW de manager wonen en de manager Projecten en de voorzitter van de HBV.	
--	--	--	--

Ondertekening:

d.d. 14 december 2017,



De heer P. Van Bergen
Wethouder gemeente Dronten,



Mevr. G.N. Sweringa,
Directeur - bestuurder OFW



De heer G. Corjanus
voorzitter HBV