

# Prestatieafspraken 2019

---



**Gemeente Dronten**



**Oost Flevoland Woondiensten**



**Huurders Belangen Vereniging**

**Prestatieafspraken tussen  
Gemeente Dronten, Oost Flevoland Woondiensten en Huurders Belangenvereniging  
Dronten, december 2018**

## **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. Met de Woonvisie 2016 – 2021 beschikt de gemeente Dronten over zo'n adequaat beleidskader. De gemeenteraad stelde dit, na overleg met de partners, vast op 30 juni 2016. De woningcorporatie(s) dragen naar vermogen bij aan de realisering daarvan. Jaarlijks brengt OFW daartoe een bod aan de gemeente uit. 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 de vorige jaren 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 haar 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 gedifferentieerdere 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 voorkomt 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:

<b>Opgave / Activiteit:</b>	<b>Thema woningwet:</b>	<b>Actie 2019:</b>	<b>Actie 2020 - 2023:</b>
<b>Ontwikkeling woningvoorraad:</b>			
1. OFW heeft in 2019 voldoende sociale huurwoningen beschikbaar, per kern voldoende gedifferentieerd.	Beschikbaarheid en bereikbaarheid	Kernvoorraad (kwantitatief) bedraagt (excl. Studentenhuisvesting) 4300 woningen.	Continu. 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"> <li>• Verkoop van huurwoningen</li> <li>• Aanpassing bij modernisering</li> <li>• Nieuwbouw van huurwoningen</li> <li>• Gerichte aandacht voor senioren</li> </ul>	Beschikbaarheid en bereikbaarheid Huisvesting specifieke doelgroepen Wonen met zorg	In gezamenlijk overleg tussen gemeente, OFW en HBV wordt de veranderingsstrategie regelmatig besproken en geactualiseerd.  Overigens blijkt dat de bestaande eengezinswoningen bij veel verschillende doelgroepen populair zijn, bv bij jongeren, MOE-landers, statushouders, ouderen. Het zit hem dus veelal niet in fysieke verandering van de woning, maar de beschikbaarheid voor diverse typen woningzoekenden. Daar werkt OFW via	Continu.

<b>Opgave / Activiteit:</b>	<b>Thema woningwet:</b>	<b>Actie 2019:</b>	<b>Actie 2020 - 2023:</b>
		<p>het aanbodsysteem actief aan.</p> <p>De concrete invulling in projecten en activiteiten voor 2019 is m.n. te vinden in de prestatie – afspraken nrs. 3, 4, 5 en 6.</p>	
3. Verkoop van ca. 300 huurwoningen de komende tien jaar. Daartoe heeft OFW ca. 500 woningen als geschikt voor verkoop gelabeld.	Liberalisatie en verkoop	Er worden 35 woningen verkocht; gestreefd wordt (gelet op de economische situatie) naar meer. Daarbij is de volkshuisvestelijke opgave altijd leidend.	Continu.
4. Het bij toekomst bestendig maken van ca. 480 bestaande woningen de komende tien jaar. OFW past dit toe op de jaren 60/70 woningen, die nog niet gemoderniseerd zijn.	Kwaliteit en duurzaamheid	Spelwijk (48 woningen Heraut en Blazoën) Swifterbant. Is eveneens pilot "Lang zult u wonen" (zie ook afspraak 6).	De lessen en ervaringen van Spelwijk worden verwerkt in de aanpak in volgende projecten die via het regulier overleg (zie afspraak 43) worden benoemd.
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"> <li>• Voorbereiding 50 appartementen De Beesten en onderzoek naar herinrichting van De Oost als dementievriendelijke route naar het centrum (in samenspraak met de doelgroep)</li> <li>• Voorbereiding 30 appartementen bij MFA Swifterbant;</li> <li>• 26 woningen Palet, Dronten (planning nader over een te komen)</li> </ul> <p>De projectenplanning van OFW wordt tijdens het voortgangsoverleg Prestatie - afspraken besproken en geactualiseerd (zie afspraak 43). Hier vindt ook afstemming plaats met RO en Grondbeleid.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2020: bouw 50 appartementen De Beesten</li> <li>• 2020/2021: bouw 30 appartementen MFA Swifterbant</li> <li>• Voorbereiding 60 appartementen bij praktijkschool Hanzekwartier Dronten (bij station)</li> </ul>

<b>Opgave / Activiteit:</b>	<b>Thema woningwet:</b>	<b>Actie 2019:</b>	<b>Actie 2020 - 2023:</b>
6. Gerichte aandacht voor senioren.	Huisvesting specifieke doelgroepen Wonen met zorg	<ul style="list-style-type: none"> <li>• OFW richt voor een jaar een modelwoning in met mogelijke woningaanpassingen. Geadviseerd vanuit het 'Lang zult u wonen' project wordt samen gewerkt (gemeente en OFW) aan de bewustwording van senioren.</li> <li>• OFW onderzoekt inzet van een miva vakman die ouderen kan helpen en adviseren over het aanbrengen van voorzieningen.</li> <li>• Doorstroming wordt vooral bevorderd via nieuwbouw;</li> <li>• Aanpassen bestaande woningen;</li> <li>• Zie verder de afspraken onder het kopje "inspelen op vergrijzing".</li> </ul>	Evaluatie en overleg over vervolg "Lang zult u wonen".
7. De gemeente hanteert een aangepaste gronduitgifteprijs voor sociale huurwoningen.	Beschikbaarheid en bereikbaarheid	Een gemeentelijke analyse inzake het grondprijsbeleid heeft geleid tot een pilot van een jaar met een neerwaartse bijstelling van de grondprijs voor appartementen.	Nader bezien afhankelijk van uitkomsten pilot
8. OFW verkoopt geen woningen waarvoor een renovatie- c.q. moderniseringsplan wordt opgesteld, voordat deze zijn gerenoveerd c.q. gemoderniseerd.	Kwaliteit en duurzaamheid	Continu.	Continu.
<b>Woonruimteverdeling:</b>			
9. OFW heeft woningen beschikbaar voor woningzoekenden binnen een wachttijd van maximaal 2 jaar.	Beschikbaarheid en bereikbaarheid	Continu.	Continu.
10. Monitoring van het ontwikkelen van de vraag (inschrijvingen en wachttijd)	Beschikbaarheid en bereikbaarheid	De eerste jaarrapportage door OFW is uitgebracht en besproken. Leidt tot wat	Jaarlijkse rapportage en bespreking.

<b>Opgave / Activiteit:</b>	<b>Thema woningwet:</b>	<b>Actie 2019:</b>	<b>Actie 2020 - 2023:</b>
en effecten passend toewijzen, en jaarlijkse rapportage daarover.		aanvullende vragen, maar niet tot belangrijke aanpassingen van het systeem.	
11. De streefhuur van minimaal 97% van de OFW-woningen valt onder de maximale huurgrens voor de huurtoeslag.	Beschikbaarheid en bereikbaarheid	Per 01.01.2018 betreft dit 99,6 % van de OFW – woningen, waarvan: 4,5% onder kwaliteitskortingsgrens 66,8% onder laagste aftoppingsgrens 23,8% onder hoogste aftoppingsgrens 4,9% onder sociale huurgrens 0,4% boven 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	Continu aandachtspunt.	Continu aandachtspunt.
13. Beschikbaar stellen noodopvang / crisiswoning.	Huisvesting specifieke doelgroepen	OFW heeft crisisopvang beschikbaar. OFW is bereid de capaciteit met 1 woning uit te breiden.	Evalueren.

## 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 verhuisgeneigdheid 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:

<b>Opgave / Activiteit:</b>	<b>Thema woningwet:</b>	<b>Actie 2019:</b>	<b>Actie 2020 - 2023:</b>
14. 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 43). Zie verder afspraak 5 (nieuwbouw).	Continu.
15. De doorstroming onder ouderen bevorderen.	Huisvesting specifieke doelgroepen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Via (het vervolg op) de pilot "Lang zult u wonen" (LZUW) stimuleren gemeente en OFW ouderen te verhuizen naar een meer geschikte woning (zie ook afspraak 6);</li> <li>• OFW, HBV en gemeente organiseren samen een goede afstemming tussen de inzet via Lang zult u wonen, de woonconsulenten (OFW) en De Meerpaal Welzijn.</li> <li>• Gemeente en OFW stemmen hun inzet mbt LZUW af n.a.v. de</li> </ul>	Continu.



<b>Opgave / Activiteit:</b>	<b>Thema woningwet:</b>	<b>Actie 2019:</b>	<b>Actie 2020 - 2023:</b>
		aanbieding van LZUW aan de gemeente.	
16. De mogelijkheden worden onderzocht om de bestaande voorraad beter geschikt te maken voor senioren (minimaal geschikt voor rollatorgebruik).	Huisvesting specifieke doelgroepen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Is een gespecificeerde (deel-) uitwerking van afspraak 2 (toekomstbestendige totale voorraad) in combinatie met “Lang zult u wonen”.</li> <li>• Bezien wordt hoe de gemeentelijke Blijverslening ook ingezet kan worden voor maatwerk in het kader van de “Lang zult u wonen”, in combinatie met eigen inzet vanuit OFW (bv via huurbeleid).</li> </ul>	Uitvoering gekoppeld aan veranderingsprofiel woningvoorraad.
17. Betere afstemming tussen gemeente en OFW over WMO-aanpassingen.	Huisvesting specifieke doelgroepen	Er is voldoende duidelijkheid over de bekostiging van voorzieningen en de inzet van de WMO consulenten. Dit vormt de basis voor de samenwerking. Continue aandacht is nodig voor maatwerk en de informatievoorziening naar bewoners.	Periodiek worden de ontwikkelingen onderling afgestemd.
18. 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	Continu, relatie wordt gelegd met VN – verdrag Handicap (waarin is vastgelegd wat de overheid moet doen om de rechten en positie van mensen met een beperking te verbeteren).	Continu.

<b>Opgave / Activiteit:</b>	<b>Thema woningwet:</b>	<b>Actie 2019:</b>	<b>Actie 2020 - 2023:</b>
19. 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	Het handboek wordt geactualiseerd, mede n.a.v. signalen uit het Sociaal Domein. Ook hier is er een relatie met het VN – verdrag Handicap. De ouderenbonden, stichting Onderdak, OFW en HBV worden in dat kader geraadpleegd.	Continu.
20. 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.	Huisvesting specifieke doelgroepen, leefbaarheid	HBV en OFW hanteren tuinabonnement, in samenwerking met Impact. E.e.a. wordt afgestemd met wijkgericht werken (zie ook afspraken 32 e.v.).	Continu.

## 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;
- 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:

<b>Opgave / Activiteit:</b>	<b>Thema woningwet:</b>	<b>Actie 2019:</b>	<b>Actie 2020 - 2023:</b>
<p>21. 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"> <li>• Vergunninghouders zijn in toenemende mate geïntegreerd;</li> <li>• Minder inwoners met financiële problemen;</li> <li>• Inwoners blijven langer zelfstandig wonen;</li> <li>• Het aantal mensen dat zich eenzaam voelt neemt af.</li> </ul>	<p>Huisvesting specifieke doelgroepen Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed</p>	<p>Jaarlijks worden concrete punten / thema's benoemd, die gezamenlijk uitgewerkt worden. Voor 2019 zijn dat in ieder geval:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Voortzetting van de actieve samenwerking via de Dronter Koers;</li> <li>• Voortzetting van de afspraken over huisuitzettingen.</li> <li>• Gemeente en OFW gaan bezien hoe zij via samenwerking en signalering “aan de voorkant” meer preventief kunnen werken ter voorkoming van escalatie van schulden.</li> <li>• Gemeente en OFW onderzoeken</li> </ul>	<p>Op basis van uitgevoerde pilots worden nadere afspraken gemaakt over verdere concretisering.</p>

<b>Opgave / Activiteit:</b>	<b>Thema woningwet:</b>	<b>Actie 2019:</b>	<b>Actie 2020 - 2023:</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vroegtijdige signalering en handelen mbt schuldenproblematiek.</li> <li>• Uitstroom uit beschermd wonen, waar onder cliënten GGZ en Verslavingszorg (doordecentralisatie).</li> </ul>		<p>samen de toekomstige vraag naar en behoefte aan huisvesting door zorginstellingen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De gevolgen van de aanstaande doordecentralisatie van de huisvesting van kwetsbare doelgroepen (daklozen, slachtoffers huiselijk geweld, ex-gedetineerden e.d.) worden afgestemd tussen gemeente en OFW.</li> <li>• OFW werkt mee aan de uitvoering van de Werkwijzer Medisch noodzakelijk verblijf tav huisvesting binnen 6 maanden van uitstromende cliënten. Gemeente regelt de zorg. Dit betreft maximaal 3 woningen.</li> </ul>	
22. 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	OFW stemt de huisvestingsbehoefte periodiek af met de gemeente en zorgt met de diverse zorginstellingen voor passend woonaanbod. OFW verhuurt inmiddels 111 woningen voor bijzondere doelgroepen (zoals begeleid zelfstandig wonen, gezinsvervangend tehuis, e.d.).	Continu.
23. OFW draagt bij aan de huisvestingsopgave voor studenten.	Huisvesting specifieke doelgroepen	De ontwikkeling van de bijdrage van OFW aan de studentenhuisvesting (nu ca. 380 kamers) wordt nader besproken aan de hand van het inmiddels uitgebrachte evaluatierapport van RIGO.	Continu.
24. 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 verantwoorde en goede spreiding. Gemeente handhaaft actief. OFW heeft in	Continu.

<b>Opgave / Activiteit:</b>	<b>Thema woningwet:</b>	<b>Actie 2019:</b>	<b>Actie 2020 - 2023:</b>
		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.	
25. Huisvestingsplekken voor arbeidsmigranten	Huisvesting specifieke doelgroepen	Maakt deel uit van de regulier te huisvesten doelgroep. OFW stelt ook voor deze doelgroep woonruimte beschikbaar.	Continu.
26. 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.	Continu.
27. De gemeente krijgt jaarlijks een taakstelling huisvesting vluchtelingen met verblijfsvergunning opgelegd. OFW verleent volop medewerking aan de invulling daarvan. Daarbij zorgt zij tevens voor spreiding over buurten en wijken.	Huisvesting specifieke doelgroepen	Tijdig beschikbaar stellen van woonruimte; gemeente meldt tijdig omvang taakstelling.	Continu.
28. Vergunninghouders integreren zo snel mogelijk in Dronten.	Huisvesting specifieke doelgroepen	Gewerkt wordt aan een 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.
29. Monitoren van de slaagkansen van reguliere woningzoekenden in relatie tot de huisvesting van vergunninghouders.	Betaalbaarheid en bereikbaarheid	Continu, initiatief OFW. Invulling taakstelling leidt niet tot olopende wachttijden.	Continu.
30. OFW neemt het beheer en eigendom van de standplaatsen c.q. woonwagens (locatie Ganzendreef) van de gemeente Dronten over.	Huisvesting specifieke doelgroepen	Gemeente en OFW werken via inschakeling van een externe deskundige een voorstel voor feitelijke overdracht uit.	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:

<b>Opgave / Activiteit:</b>	<b>Thema woningwet:</b>	<b>Actie 2019:</b>	<b>Actie 2020 - 2023:</b>
31. 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"> <li>• betrokkenheid en initiatief bewoners is leidend;</li> <li>• gemeente en OFW helpen bewoners, waar nodig, actief op gang.</li> </ul>	Continu.  Lemon – meting wordt weer uitgevoerd in 2020.
32. Op basis van de uitkomsten (Lemon monitor) worden actieplannen gemaakt om de buurten aan te pakken.	Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed	Uitvoering wordt gegeven aan de in 2017 samen door OFW en gemeente gemaakte plannen gericht op:	Voortzetting van de uitvoering.

<b>Opgave / Activiteit:</b>	<b>Thema woningwet:</b>	<b>Actie 2019:</b>	<b>Actie 2020 - 2023:</b>
pakken die lager scoren dan een 7, uitgaande van gezamenlijk optrekken OFW en gemeente.		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dronten noord (voortzetting ingezette werkwijze met 2 werkgroepen en klankbordgroep)</li> <li>• Dronten zuid (rondom Kruizemunt)</li> <li>• Koolzaadhof</li> <li>• Spelwijk</li> </ul>	
33. Gemeente, OFW en HBV bevorderen actief burgerschap en faciliteren van bewonersinitiatieven.	Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed	<p>Een sleutelpositie bij het verder positioneren van wijkgericht werken heeft het gemeentelijke team wijkgericht werken dat inhoud en rolverdeling afstemt met de woonconsulent(en) van OFW en Welzijn De Meerpaal. De inzet van middelen, oa het OFW leefbaarheidsfonds en het bewonersbudget van de gemeente, wordt zo veel mogelijk op elkaar afgestemd.</p> <p>De samenwerking wordt geborgd via gestructureerd maandelijks overleg.</p>	Continu.
34. 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	Continu.	Continu.
35. 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.

<b>Opgave / Activiteit:</b>	<b>Thema woningwet:</b>	<b>Actie 2019:</b>	<b>Actie 2020 - 2023:</b>
36. 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)	Continu.
37. 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 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.	Continu.
38. Gemeente en OFW zetten de ontwikkeling in naar een aardgasloze woningvoorraad.	Kwaliteit en duurzaamheid	Op initiatief van de gemeente wordt met OFW, Liander en bewoners gewerkt aan een warmtevisie en wijkenergieplannen. De planning van de volgorde in de feitelijk aanpak van wijken vraagt nauwe afstemming met OFW. Bezien wordt of de komende jaren met een of meerdere pilots gestart kan worden. De strategie van OFW is, naast aardgasloze nieuwbouw, intussen gericht op: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Afmaken van goed isoleren van de schil (cf. huidige aanpak modernisering);</li> <li>• Projectmatig toepassen van aardgas besparende hybride verwarmingsketels (als tussenstap naar volledig aardgasloos);</li> <li>• Nieuwe modernisering, volledig all electric;</li> <li>• Aanbod richting bewoners om bij</li> </ul>	Continu.



<b>Opgave / Activiteit:</b>	<b>Thema woningwet:</b>	<b>Actie 2019:</b>	<b>Actie 2020 - 2023:</b>
		keukenvernieuwing over te schakelen op elektrisch koken; <ul style="list-style-type: none"> <li>• Koppeling met bewustwordingsinitiatieven (zoals gezond koken).</li> </ul>	
39. Werken aan een oplossing voor problematiek rond wateroverlast op enkele locaties.	Kwaliteit en duurzaamheid	Gemeente en OFW zijn in gesprek over de ongewenste gevolgen van de (uitvoering van) het ontkoppelen van het regenwater in de Gilden. Gemeente en OFW proberen samen met Vitens tot een oplossing te komen voor de wateroverlast Hoogaarstraat en Karveelstraat.	

## **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:**

<b>Opgave / Activiteit:</b>	<b>Thema woningwet:</b>	<b>Actie 2019:</b>	<b>Actie 2020 - 2023:</b>
40. 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.		Volgende afspraak in dit kader zal gemaakt worden in juni 2019.	Continu.
41. 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"> <li>• Loan to value: 75%</li> <li>• Interest Coverage Ratio: 1,7</li> </ul>	Jaarlijks vast te stellen.
42. Op basis van de financiële kernegevens bepaalt OFW het jaarlijks beschikbare investeringsvolume.		Richtgetal voor het investeringsvolume van OFW in 2019 is ca. € 9 mln.	Jaarlijks vast te stellen.
43. Monitoring uitvoering prestatie - afspraken		Gemeente, OFW en HBV houden een 6-wekelijks ambtelijk overleg waarin de vordering van de prestatie -afspraken	Continu.

<b>Opgave / Activiteit:</b>	<b>Thema woningwet:</b>	<b>Actie 2019:</b>	<b>Actie 2020 - 2023:</b>
		wordt gevolgd en nieuwe ontwikkelingen worden besproken. Vanuit de gemeente nemen hier aan deel de 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. 13 december 2018,



De heer P. Van Bergen  
Wethouder gemeente Dronten,



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

Mevrouw C. Van Loveren  
voorzitter HBV

