

Prestatieafspraken 2020



Gemeente Dronten



Oost Flevoland Woondiensten



Huurders Belangen Vereniging

**Prestatieafspraken tussen
Gemeente Dronten, Oost Flevoland Woondiensten en Huurders Belangenvereniging
Dronten, 12 december 2019**

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 beleidskader. 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 prestatieafspraken, 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 prestatieafspraken van de vorige jaren is een basis gelegd, waarop nu voortgeborduurd 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 ingevuld. Nu de termijn van verstrijken van de werking van de Woonvisie langzamerhand dichterbij komt vinden de eerste (deel-)analyses plaats gericht op actualisering van het beleid. Zo wordt de behoefte aan wonen met zorg in beeld gebracht, wordt gekeken naar de toekomstige huisvestingsbehoefte voor studenten en arbeidsmigranten, komt er een nieuwe leemmeting en start het maken van een warmtevisie. De voorbereidingen voor een nieuwe Woonvisie gaan naar het zich laat aanzien eind 2020 van start. Nader bezien zal worden hoe de looptijd van de Woonvisie kan aansluiten op de looptijd van de Strategie Sociaal Domein (2019 – 2022).

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 en kleinere huishoudens, het langer zelfstandig blijven wonen van kwetsbare inwoners, volwaardige aandacht voor alle bijzondere doelgroepen in de volkshuisvesting en prettig leefbare gemengde wijken en buurten met betrokken bewoners. Een bijzondere en grote opgave de komende jaren wordt daarnaast het aardgas vrij maken van de bestaande woningvoorraad. 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. De doelgroepen in de sociale huisvesting wijzigen de komende jaren: meer ouderen en jongeren, minder traditionele gezinnen, meer mensen die zorg behoeven en niet meer in instellingen terecht kunnen, 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 vervanging en/of aanvulling op het bestaande. De afgelopen jaren heeft OFW veel geïnvesteerd om haar woningen te verduurzamen en weer bij de tijd te maken. Nu is het tijd voor een volgende stap, nl. een

samenhangende aanpak van (voortgaande) verbetering, verkoop, sloop en nieuwbouw die moet leiden tot een grotere flexibiliteit en een grotere differentiatie van de woningvoorraad. Een bijzondere en grote opgave de komende jaren wordt daarbij het aardgasvrij maken van de bestaande woningvoorraad. Dat is een hele uitdaging, maar het biedt ook een kans, zeker als we in staat zijn de transformaties (energie en woningvoorraad) met elkaar te verbinden tot een meer samenhangend geheel.

Een gedifferentieerder woningvoorraad maakt het, 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 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 prestatieafspraken 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 prestatieafspraken 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, kwetsbare inwoners en senioren (al dan niet in combinatie met zorg) en een geleidelijke afname in de behoefte aan (grote) 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 circa 4.300 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.

Duurzaamheid:

OFW heeft de afgelopen jaren belangrijke stappen gezet in de verduurzaming van de woningvoorraad. Die heeft geleid tot een classificatie van gemiddeld label A. Maar inmiddels staat de volgende belangrijke uitdaging al weer voor de deur nl. het aardgasvrij maken van de voorraad. De gemeente gaat, met OFW en Liander, werken aan een warmte-visie (in het verlengde van de Regionale Energie Strategie die de provincie Flevoland opstelt). Die visie beslaat het hele gemeentelijk grondgebied. Het opstellen er van start in 2020 en het zal de nodige tijd in beslag nemen alvorens die vastgesteld kan worden. Ondertussen staat de wereld niet stil. Het is zaak om kansen die zich voordoen aan te grijpen om daar waar mogelijk stappen te zetten. Soms zal dat gaan om aanmerkelijke reducering van aardgasgebruik (hybride ketels, isolatie e.d.). Steeds vaker zal ook in een keer de stap naar aardgasvrij gezet worden. In de nieuwbouw is dat al regel. In de bestaande woningvoorraad worden all electric oplossingen (bv in combinatie met zonnepanelen) steeds reëler. Duurzaamheid is meer dan energiebesparing. Ook de circulaire economie is volop in ontwikkeling. In de woningbouw en -modernisering staat die nog in de kinderschoenen.

Prestatie - afspraken:

<i>Opgave / Doelstelling:</i>	<i>Thema woningwet:</i>	<i>Actie 2020:</i>	<i>Actie 2021 - 2024:</i>
<i>Ontwikkeling woningvoorraad:</i>			
1. OFW heeft in 2020 voldoende sociale huurwoningen beschikbaar, per kern voldoende gedifferentieerd.	Beschikbaarheid en bereikbaarheid	De kernvoorraad (kwantitatief) bedraagt (excl. Studentenhuisvesting) 4300 woningen.	Continue. Mogelijke aanpassing op basis van nieuw woningmarktonderzoek / actualisering Woonvisie.

Opgave / Doelstelling:	Thema woningwet:	Actie 2020:	Actie 2021 - 2024:
<p>2. De woningvoorraad wordt geleidelijk aangepast en flexibeler gemaakt tbv. toekomstige doelgroepen door een combinatie van maatregelen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verkoop van huurwoningen • Aanpassing bij modernisering • Nieuwbouw van huurwoningen • Gerichte aandacht voor toekomstige doelgroepen 	<p>Beschikbaarheid en bereikbaarheid Huisvesting specifieke doelgroepen Wonen met zorg</p>	<p>In gezamenlijk overleg tussen gemeente, OFW en HBV wordt de veranderstrategie regelmatig besproken en geactualiseerd. De concrete invulling in projecten en activiteiten voor 2020 is m.n. te vinden in de prestatie – afspraken nrs. 3, 4, 5 en 6.</p> <p>OFW werkt ook via de woonruimteverdeling actief aan toewijzing van bestaande woningen aan verschillende doelgroepen, zoals jongeren, arbeidsmigranten, statushouders, ouderen en kwetsbare inwoners.</p>	<p>Continue.</p>
<p>3. Verkoop van ca. 300 huurwoningen de komende tien jaar. Daartoe heeft OFW ca. 500 woningen als geschikt voor verkoop gelabeld.</p>	<p>Liberalisatie en verkoop</p>	<p>Er worden 35 woningen verkocht; mogelijk wat meer (gelet op de economische situatie). Daarbij is de volkshuisvestelijke opgave altijd leidend.</p>	<p>Continue.</p>
<p>4. Het toekomstbestendig maken van ca. 480 bestaande woningen de komende tien jaar. OFW past dit toe op de jaren 70/80 woningen, die nog niet gemoderniseerd zijn.</p>	<p>Kwaliteit en duurzaamheid</p>	<p>OFW gaat in schil-moderniseringsprojecten vanaf 2020 samen met HBV en gemeente werken aan aardgasvrije woningen en flexibilisering van de woningvoorraad. De eerste locaties waarvan gezamenlijk bekeken wordt of zij hiervoor in aanmerking komen zijn Fazant, Dronten Zuid en Schuttershof / Banier.</p>	<p>De lessen en ervaringen worden verwerkt in de aanpak in volgende schil-moderniseringsprojecten die via het regulier overleg (zie afspraak 46) worden benoemd.</p>
<p>5. Nieuwbouw van ca. 250 woningen / verhuureenheden, de komende vijf jaar, gericht op specifieke doelgroepen, aanvullend op de (grote) voorraad ruime eengezinswoningen.</p>	<p>Nieuwbouw en aankoop</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Bouw van 30 appartementen bij MFA Swifterbant; • Bouw van 54 appartementen Lijzide • Onderzoek naar herinrichting van De Oost als dementievriendelijke route naar het centrum (in samenspraak met de doelgroep); • 24 woningen Palet, Dronten (planning nader over een te komen); 	<p>Ontwikkeling 60 appartementen bij praktijkschool (“magic mix”); Hanzekwartier, Dronten (bij station).</p>

Opgave / Doelstelling:	Thema woningwet:	Actie 2020:	Actie 2021 - 2024:
		<ul style="list-style-type: none"> • De mogelijkheid om tot kleinschalig wonen in een of meerdere hofjes voor verschillende doelgroepen (een woonvorm die de sociale structuur versterkt) wordt onderzocht. • Gemeente en OFW bespreken de invulling van de betrokkenheid van OFW bij de ontwikkelingen in en rond het centrum van Dronten. <p>De projectenplanning van OFW wordt tijdens het voortgangsoverleg Prestatie - afspraken besproken en geactualiseerd (zie afspraak 46). Hier vindt ook afstemming plaats met RO en Grondbeleid.</p>	
6. De gemeente hanteert een aangepaste gronduitgifteprijs voor sociale huurwoningen.	Beschikbaarheid en bereikbaarheid	Het gemeentelijke grondprijsbeleid (w.o. pilot 2019 met een neerwaartse bijstelling van de grondprijs voor appartementen) wordt ongewijzigd voortgezet.	Het gemeentelijk grondbeleid en de grondprijzen worden jaarlijks vastgesteld.
7. OFW verkoopt geen woningen waarvoor een moderniseringsplan wordt opgesteld, voordat deze zijn gemoderniseerd.	Kwaliteit en duurzaamheid	Continue.	Continue.
Duurzaamheid			
8. Gemeente en OFW zetten de ontwikkeling in naar een aardgasvrije woningvoorraad.	Kwaliteit en duurzaamheid	Op initiatief van de gemeente wordt met OFW, Liander en bewoners gewerkt aan een Transitievisie Warmte. De planning van de volgorde in de feitelijke aanpak van wijken vraagt nauwe afstemming met OFW. In 2020 zal gestart worden met onderzoek dat moet leiden tot eerste pilots. Bezien wordt of hiervoor Fazant, Dronten-zuid en/of Schuttershof / Banier in aanmerking komen.	Uitvoering van een of meerdere pilots.

Opgave / Doelstelling:	Thema woningwet:	Actie 2020:	Actie 2021 - 2024:
		<p>De strategie van OFW is, naast aardgasvrije nieuwbouw, intussen gericht op:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Afmaken van goed isoleren van de schil (cf. huidige aanpak modernisering); • Projectmatig toepassen van aardgas besparende hybride verwarmingsketels (als tussenstap naar volledig aardgasvrij); • Een pilot loopt om woningen van label B volledig all electric te maken; • Aanbod richting bewoners om bij keukenvernieuwing over te schakelen op elektrisch koken; 	<p>Op basis van evaluatie wordt gezien in hoeverre meer "nieuwe" modernisering en all electric kunnen worden.</p>
<p>9. Bewustwording van bewoners en ontwikkelende / bouwende partners zij een is een belangrijke stap op weg naar duurzamer wonen.</p>	<p>Kwaliteit en duurzaamheid</p>	<p>Eenvoudige middelen die worden ingezet betreffen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Voorlichting via het energieloket. • Energie-displays: OFW heeft er 100 en stelt die beschikbaar aan huurders om hun energieverbruik te monitoren. De gemeente stelt via het energieloket energie-displays beschikbaar voor eigenaren van koopwoningen. • Gemeente en OFW nemen het initiatief te komen tot een lokaal platform om kennis te delen en ervaringen uit te wisselen met bouwende en ontwikkelende partijen over de ontwikkelingen richting circulair bouwen en verbeteren. 	<p>Continue</p>
<p>10. Het plaatsen van zonnepanelen tbv de huurders van OFW</p>	<p>Kwaliteit en duurzaamheid</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Conform het bepaalde in de Woningwet m.b.t. de Huursombenadering zet OFW de extra opbrengsten van inkomensafhankelijke huren hier voor in, 	<p>Continue.</p>

Opgave / Doelstelling:	Thema woningwet:	Actie 2020:	Actie 2021 - 2024:
		naast de eigen bijdrage die van de huurder wordt gevraagd. Dit gaat niet ten koste van de investeringsruimte van OFW.	
11. Hergebruik van materialen is van belang, ook wat betreft WMO – voorzieningen.	Kwaliteit en duurzaamheid	Hergebruik van WMO – voorzieningen zal worden bevorderd. Voor de hand ligt dat als het gaat om rollators en scootmobielen, maar het kan ook bij bv. trapliften. Dit kan extra interessant gemaakt worden via kortingsregelingen. De mogelijkheden worden door gemeente / OFW in beeld gebracht.	Uitvoeren van de conclusies van de analyse uit 2020.
Woonruimteverdeling:			
12. OFW heeft de ambitie om woningen beschikbaar te hebben voor woningzoekenden binnen een wachttijd van maximaal 2 jaar.	Beschikbaarheid en bereikbaarheid	Oplopende wachttijden vragen actie via nieuwbouw en gerichte doorstroming. Evaluatie en herijking van deze opgave vindt in 2020 plaats.	Continue.
13. Monitoring van het ontwikkelen van de vraag (inschrijvingen en wachttijd) en effecten passend toewijzen, en jaarlijkse rapportage daarover.	Beschikbaarheid en bereikbaarheid	De wachttijden lopen op, doordat er veel minder mutaties zijn. Onderzocht wordt hoe meer beweging op de woningmarkt vanuit de sociale woningvoorraad gecreëerd kan worden.	Jaarlijkse rapportage en bespreking.
14. OFW draagt naar redelijkheid bij aan de huisvesting van mensen met een urgente woningvraag	Huisvesting specifieke doelgroepen	De voorrangregeling is actief. De effecten hiervan worden gemonitord door OFW en gedeeld met gemeente en HBV.	Continue
15. De streefhuur van minimaal 97% van de OFW-woningen valt onder de maximale huurgrens voor de huurtoeslag.	Beschikbaarheid en bereikbaarheid	Per 01.01.2019 betreft dit 99,9 % van de OFW – woningen, waarvan: 10,8 % onder kwaliteitskortingsgrens 62,7 % onder laagste aftoppingsgrens 21,8 % onder hoogste aftoppingsgrens 4,6 % onder sociale huurgrens 0 % boven sociale huurgrens.	Percentages worden jaarlijks geactualiseerd.
16. Over substantiële verandering van de toewijzingsregels of het	Beschikbaarheid en bereikbaarheid,	Continue aandachtspunt.	Continue aandachtspunt.

Opgave / Doelstelling:	Thema woningwet:	Actie 2020:	Actie 2021 - 2024:
toewijzingssysteem overlegt OFW vooraf met de gemeente.	huisvesting specifieke doelgroepen		
17. Beschikbaar stellen noodopvang / crisiswoning maatschappelijke opvang van huishoudens.	Huisvesting specifieke doelgroepen	OFW heeft 2 woningen crisisopvang beschikbaar. Het plaatsen van huishoudens gebeurt door de centrale toegang centrumgemeente Almere.	Evalueren.

Inspelen op vergrijzing

Ouderen spelen een belangrijke rol op de woningmarkt. Uiteraard is het belangrijkste uitgangspunt dat zij zelf kiezen hoe en waar te wonen en wat passende huisvesting voor hen is. Tegelijkertijd levert doorstroming van ouderen de langste verhuisketens op, en daarmee de meeste voor andere doelgroepen vrijkomende woningen. Doorstroming van senioren is dus 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 huurwoningen) wordt, voor zover mogelijk, benut voor het realiseren van het veranderingsprofiel van de woningvoorraad, w.o. toevoegingen en geschikt maken van woningen voor senioren.

Prestatie - afspraken:

Opgave / Doelstelling:	Thema woningwet:	Actie 2020:	Actie 2021 - 2024:
18. 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.
19. Gerichte aandacht voor senioren.	Huisvesting specifieke doelgroepen Wonen met zorg	<ul style="list-style-type: none"> • OFW heeft voor een jaar een “belevingswoning” ingericht waarmee de technische mogelijkheden om bestaande woningen aanpasbaar te maken. (Relatie ‘Lang zult u wonen’). De gemeente draagt hier € 10.000,- aan bij. • OFW onderzoekt inzet van een miva vakman die ouderen kan helpen en adviseren over het aanbrengen van voorzieningen. • Doorstroming wordt vooral bevorderd via nieuwbouw; 	Evaluatie en overleg over vervolg “Lang zult u wonen”.

Opgave / Doelstelling:	Thema woningwet:	Actie 2020:	Actie 2021 - 2024:
20. De doorstroming onder ouderen bevorderen.	Huisvesting specifieke doelgroepen	<ul style="list-style-type: none"> • Via “Lang zult u wonen” (LZUW) stimuleren gemeente en OFW ouderen te verhuizen naar een meer geschikte woning; • OFW, HBV en gemeente organiseren samen een goede afstemming en informatievoorziening tussen de inzet via Lang zult u wonen, de woonconsulenten (OFW), De Meerpaal Welzijn en advies vanuit diverse initiatieven op het gebied van ouderen. • Gemeente en OFW stemmen hun inzet m.b.t. LZUW af n.a.v. de aanbieding van LZUW aan de gemeente. 	Continue.
21. De bestaande woningvoorraad geschikt(er) voor ouderen	Huisvesting specifieke doelgroepen	<ul style="list-style-type: none"> • Aanpassen bestaande woningen o.a. via schilmodernisering. De uitkomsten van het onderzoek “Huisvestingsopgave Wonen met Zorg” zullen hierbij gebruikt worden; • De gemeentelijke blijverslening wordt ook ingezet voor maatwerk in het kader van “Lang zult u wonen”, in combinatie met eigen inzet vanuit OFW. • OFW zal bevindingen vanuit de ervaring met de Belevingswoning gebruiken om senioren te adviseren over eigen mogelijkheden en eventueel gebruik van de WMO-subsidie van de gemeente. 	Continue.
22. Optimale afstemming tussen gemeente en OFW over WMO-aanpassingen.	Huisvesting specifieke doelgroepen	<ul style="list-style-type: none"> • Er is voldoende duidelijkheid over de bekostiging van voorzieningen en de inzet van de WMO consulenten. Dit vormt de basis voor de samenwerking. • Aandacht is nodig voor maatwerk en de informatievoorziening naar bewoners. 	Periodiek worden de ontwikkeling onderling afgestemd.

Opgave / Doelstelling:	Thema woningwet:	Actie 2020:	Actie 2021 - 2024:
23. 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, 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).	Continue.
24. 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.	Continue.

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.

Vaker dan voorheen zullen in de toekomst mensen met een psychische, verstandelijke of lichamelijke kwetsbaarheid in gewone buurten en wijken gehuisvest moeten worden. Regionaal worden daarover de komende tijd bestuurlijke afspraken gemaakt via een vertaling van het Aedes/VNG-programma Weer Thuis (wonen) en het Zorglandschap WMO (zorg). Hogeschool Windesheim voert een actiegericht onderzoek uit hoe de draagkracht van de wijk of buurt in Dronten bij deze veranderingen versterkt kan worden. OFW en HBV zijn voor de gemeente belangrijke partners die hier nauw bij worden betrokken.

Prestatie - afspraken:

Opgave / Doelstelling:	Thema woningwet:	Actie 2020:	Actie 2021 - 2024:
25. 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:	Huisvesting specifieke doelgroepen Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed	Jaarlijks worden concrete punten / thema's benoemd, die gezamenlijk uitgewerkt worden. Voor 2020 zijn dat in ieder geval: <ul style="list-style-type: none">• Voortzetting van de actieve samenwerking via de Dronter Koers;• Voortzetting van de afspraken over huisuitzettingen.	Op basis van uitgevoerde pilots worden nadere afspraken gemaakt over verdere concretisering.

Opgave / Doelstelling:	Thema woningwet:	Actie 2020:	Actie 2021 - 2024:
<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 eenzaam voelt neemt af. • Vroegtijdige signalering en handelen mbt schuldenproblematiek. • Uitstroom uit beschermd wonen, waar onder cliënten GGZ en Verslavingszorg (doordecentralisatie). 		<ul style="list-style-type: none"> • Gemeente en OFW gaan bezien hoe zij via samenwerking en signalering “aan de voorkant” meer preventief kunnen werken ter voorkoming van escalatie van schulden. • Conclusies worden getrokken n.a.v. (nu lopend Companen-) onderzoek naar de toekomstige huisvestingsopgave wonen en zorg. • In het kader van de doordecentralisatie van de huisvesting van kwetsbare doelgroepen (daklozen, beschermd wonen, slachtoffers huiselijk geweld, ex-gedetineerden e.d.) nemen gemeente en OFW deel aan de Flevolandse uitwerking van het VNG/Aedes-actieprogramma “weer thuis”. Vanuit de transitie van regionaal naar lokaal wordt in Dronten gewerkt aan een lokaal zorglandschap WMO. Ervan uitgaande dat het om een beperkt aantal gaat neemt OFW het toe te wijzen aandeel in de huisvesting van deze doelgroep cf. provinciale afspraken in principe voor haar rekening, als de zorg en begeleiding goed is geregeld. • OFW werkt mee aan de uitvoering van de Werkwijzer Medisch noodzakelijk verblijf t.a.v. huisvesting binnen 6 maanden van uitstromende cliënten. De gemeente regelt de zorg. Dit betreft maximaal 3 woningen. 	
26. OFW stelt voldoende betaalbare woonruimte beschikbaar voor jongeren die uitstromen uit de residentiele jeugdhulpinstellingen	Huisvesting specifieke doelgroepen	OFW stemt de huisvestingsbehoefte periodiek af met de gemeente en zorgt met de diverse zorginstellingen voor passend woonaanbod.	Continue.

Opgave / Doelstelling: (tevens voor de groep waarvoor begeleiding/toezicht nodig is).	Thema woningwet:	Actie 2020:	Actie 2021 - 2024:
27. OFW draagt bij aan de huisvestingsopgave voor studenten.	Huisvesting specifieke doelgroepen	<ul style="list-style-type: none"> • OFW draagt actief bij aan een goed functionerende samenwerking met Aeres hogeschool en een goed beheer van de campus. Daarnaast volgt OFW de ontwikkelingen rondom de vraag naar kamers en doet eventueel voorstellen voor of denkt mee over uitbreiding, verplaatsing of vermindering. • De gemeente onderzoekt, in overleg met o.a. Aeres en OFW, de toekomstige behoefte aan studentenhuisvesting en die van arbeidsmigranten. 	Continue.
28. De gemeente ziet m.b.t. kamergewijze verhuur toe op naleving van de geldende regelgeving en handhaaft daarop.	Huisvesting specifieke doelgroepen	Het beleid is gericht op beperking van het aantal, qua veiligheid en woonbaarheid verantwoord en goede spreiding. Gemeente handhaaft actief. 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.
29. Huisvestingsplekken voor arbeidsmigranten	Huisvesting specifieke doelgroepen	Maakt onderdeel uit van de reguliere te huisvesten doelgroep en OFW stelt ook voor deze doelgroep woonruimte beschikbaar.	Continue.
30. 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. OFW geeft extra aandacht aan een goede spreiding en aan uitleg over regels en (woon-)gedrag; gemeente meldt tijdig omvang taakstelling. OFW brengt eventuele consequenties hiervan in beeld en bespreekt deze met de gemeente.	Continue.

Opgave / Doelstelling:	Thema woningwet:	Actie 2020:	Actie 2021 - 2024:
31. Vergunninghouders integreren zo snel mogelijk in Dronten.	Huisvesting specifieke doelgroepen	<ul style="list-style-type: none"> • De samenwerking tussen de betrokken partijen krijgt gestalte via het integrale gemeentelijke plan “aanpak integratie statushouders”. • Gemeente, OFW en HBV delen relevante signalen in wijknetwerken en wijkteams en trekken gezamenlijk op in het zoeken naar oplossingen. 	Uitvoeren integraal gemeentelijk plan.
32. Monitoren van de slaagkansen van reguliere woningzoekenden in relatie tot de huisvesting van vergunninghouders.	Betaalbaarheid en bereikbaarheid	Continue, initiatief OFW.	Continue.
33. OFW neemt het beheer en eigendom van de standplaatsen c.q. woonwagens (locatie Ganzendreef) van de gemeente Dronten over.		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. De toenemende huisvesting van kwetsbare groepen in gewone woningen levert in buurten en wijken soms extra spanning op door botsende leefstijlen, beperkte begeleidingscapaciteit (i.v.m. landelijke bezuinigingen) en gedragsproblemen. Dit is niet te voorkomen. Van belang is dat signalen in een adequate samenwerking worden opgepakt en dat daarbij naast aandacht voor de veroorzaker van overlast ook voldoende oog is voor de bewoners in de (directe) omgeving.

Prestatie - afspraken:

Opgave / Doelstelling:	Thema woningwet:	Actie 2020:	Actie 2021 - 2024:
<p>34. In het gemeentelijk beleid sociaal domein zijn de volgende thema's benoemd:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zelfredzaamheid • Leefbaarheid en veiligheid • Participatie • Gezonde leefstijl • Opgroeien / opvoeden 	<p>Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed</p>	<p>Belangrijk thema betreft komend jaar zorg en veiligheid, m.n. gericht op (ontoelaatbaar) gedrag van kwetsbare groepen en de bewoners in hun directer omgeving. Concrete activiteiten omvatten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Factsheet meldpunt personen met verward gedrag en meldpunt Wet verplichte GGZ bekend maken (gemeente). • Voorlichting door bewonersconsulenten (OFW) over woon- en leefbaarheidsaspecten. • Vroegtijdige signalering en informatieverstrekking (HBV, gefaciliteerd door gemeente / OFW) <p>Ontwikkelen van een werkwijze in vervolg op onderzoek van Windesheim (De Boeg /</p>	<p>Jaarlijks wordt de prioritering van activiteiten gezien rond de 5 genoemde thema's.</p>

Opgave / Doelstelling:	Thema woningwet:	Actie 2020:	Actie 2021 - 2024:
		<p>Leeuwen'art) naar draagkrachtversterking in wijken (gemeente).</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ontwikkelen van heldere duiding van verantwoordelijkheden en communicatielijnen tussen de betrokken partijen. 	
35. OFW en gemeente voeren samen de Lemon leefbaarheidsmonitor uit.	Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed	<p>De Lemon - meting wordt weer uitgevoerd. Bezien wordt in hoeverre er gerichter gevraagd kan worden naar eigen inbreng van bewoners.</p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> • betrokkenheid en initiatief bewoners is leidend; • gemeente en OFW helpen bewoners, waar nodig, actief op gang. 	<p>Continu.</p> <p>Uitvoering van de Lemon – meting blijft 1x in de vier jaar. Tussentijds wordt gezien in hoeverre inzoomen op bepaalde wijken / buurten wenselijk is, bv als gevolg van toenemende signalen of belangrijke veranderingen.</p>
36. Op basis van de uitkomsten (Lemon monitor) worden actieplannen gemaakt om de buurten aan te pakken die lager scoren dan een 7, uitgaande van gezamenlijk optrekken OFW en gemeente.	Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed	<p>Uitvoering wordt gegeven aan de in 2017 samen door OFW en gemeente gemaakte plannen gericht op:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dronten noord (voortzetting ingezette werkwijze) • Dronten zuid (rondom Kruizemunt) • Spelwijk 	Voortzetting van de uitvoering en zo nodig bijstelling op basis van de uitkomsten van de lemonmeting 2020..
37. Gemeente, OFW en HBV bevorderen actief burgerschap en faciliteren van bewonersinitiatieven.	Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed	Het gemeentelijk team Samen Actief fungeert als aanspreekpunt waar bewoners initiatieven in een vroegtijdig stadium kunnen voorleggen zo dat snel vastgesteld kan worden wat nodig is om tot realisatie te komen. Dit team werkt nauw	Continu.

Opgave / Doelstelling:	Thema woningwet:	Actie 2020:	Actie 2021 - 2024:
		<p>samen met de OFW – woonconsulenten en Welzijn De Meerpaal.</p> <p>De voorwaarden en de inzet van middelen via het OFW leefbaarheidsfonds en het bewonersbudget van de gemeente is voor bewoners niet altijd even duidelijk. Gemeente en OFW zullen dat goed afstemmen door informatie maximaal te delen en onderling goed door te verwijzen. De informatie wordt ook maximaal met HBV gedeeld, zo dat die haar informerende functie naar de huurders ook goed kan invullen.</p> <p>De samenwerking wordt geborgd via gestructureerd ambtelijk overleg.</p>	
38. Het instrument buurtbemiddeling vraagt onderhoud.	Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed	De rapportages mbt buurtbemiddeling zijn nu vooral kwantitatief van karakter. De kwalitatieve resultaten worden besproken tussen gemeente, MDF, HBV en OFW.	
39. 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.
40. 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.

Opgave / Doelstelling:	Thema woningwet:	Actie 2020:	Actie 2021 - 2024:
41. 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.
42. OFW draagt in het kader van maatschappelijk verantwoord ondernemen bij aan de sociale doelstellingen van de gemeente Dronten.	Huisvesting specifieke doelgroepen, leefbaarheid	OFW stimuleert bedrijven en aannemers, waarmee zij samenwerkt tot het bieden van werkervaringsplekken zoals schoonmaak complexen, tuinonderhoud, klein onderhoud of klussen in de woonomgeving.	Continue

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. Wat een voldoende, m.n. in financiële zin, bijdrage van de corporatie aan het gemeentelijk beleid is hangt nauw samen met de ruimte die er is voor investeringen en wat nodig is voor de continuïteit van de corporatie. De wederzijdse wens tot transparantie hierover wordt via enkele aanvullende afspraken hier onder vastgelegd.

Prestatie - afspraken:

Opgave / Doelstelling:	Thema woningwet:	Actie 2020:	Actie 2021 - 2024:
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.		Volgende afspraak in dit kader zal gemaakt worden in juni 2020.	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"> • Interest Coverage Ratio: 1,7 • Loan to value: 65% • Solvabiliteit: 28% • Dekkingsratio: 63% 	Jaarlijks vast te stellen.
45. Op basis van de financiële kerngegevens bepaalt OFW het jaarlijks beschikbare investeringsvolume.		Richtgetal voor het investeringsvolume van OFW in 2020 is ca. € 9 mln.	Jaarlijks vast te stellen.
46. Monitoring uitvoering prestatie - afspraken		Gemeente, OFW en HBV houden een 6-wekelijks ambtelijk overleg waarin de vordering van de prestatie -afspraken wordt gevolgd en nieuwe	Continue.

Opgave / Doelstelling:	Thema woningwet:	Actie 2020:	Actie 2021 - 2024:
		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 vastgoed, de adviseur strategie & kwaliteit en een vertegenwoordiging van de HBV.	

Ondertekening:

d.d. 12 december 2019,



De heer P. Van Bergen
Wethouder gemeente Dronten,



Mevrouw G.N. Sweringa,
Directeur - bestuurder OFW



Mevrouw C. Van Loveren
voorzitter HBV