



Aan de raad van de gemeente Dronten,

Onderwerp: prestatieafspraken tussen OFW, HBV en gemeente

Geachte raadsleden,

Ook dit jaar hebben wij weer prestatieafspraken gemaakt met OFW en de Huurdersbelangenvereniging. Deze afspraken zenden wij u hierbij ter kennisname.

Dit jaar is ervoor gekozen de afspraken onder te verdelen in afspraken voor 2021/2022 en doorlopende afspraken. Hiermee wordt beter aangesloten op de praktijk die uitwijst dat meerdere afspraken tijd vragen om goed uitgevoerd te kunnen worden. Een cyclus van jaarlijkse prestatieafspraken is daarvoor te kort met als gevolg dat meerdere afspraken jaarlijks terug komen.

Aanvullend merken wij op dat de huidige Woonvisie in 2021 afloopt; het tijdpad voor een nieuwe Woonvisie is nog niet definitief bepaald. Eerder is de intentie uitgesproken een nieuwe Woonvisie te integreren in de nieuwe Omgevingsvisie; ook bestaat de wens voor een 'koppeling' met de Strategie Sociaal Domein, met mogelijk een andere planning. Welke keuze ook wordt gemaakt: nieuw woonbeleid kan uiteraard weer leiden tot aanpassing van de (doorlopende) prestatieafspraken.

Wij gaan ervan uit u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

het college van Dronten

drs. T. van Lenthe
Secretaris

drs. J.P. Gebben
Burgemeester

Bijlage(n): 1





Prestatieafspraken 2021/2022 - 2025



Prestatieafspraken tussen
Gemeente Dronten, Oost Flevoland Woondiensten
en Huurders Belangenvereniging
Dronten, 10 december 2020



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 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, op basis van haar ondernemingsplan 2018 – 2023, 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. In deze prestatieafspraken wordt onderscheid gemaakt tussen doorlopende afspraken en jaarafspraken. De doorlopende afspraken behoeven niet jaarlijks discussie. Een globale toetsing van de geldigheid in relatie tot de actualiteit volstaat. De jaarafspraken zijn gericht op de komende twee jaar. Die worden volgend jaar in een beperkt proces waar nodig herijkt. Daarbij worden ook prioriteiten benoemd: zaken die bij de uitvoering extra gezamenlijke aandacht zullen krijgen. De huidige Woonvisie loopt in 2021 af; het tijdpad voor een nieuwe Woonvisie is nog niet definitief bepaald. De intentie is om een nieuwe Woonvisie te integreren in de nieuw op te stellen Omgevingsvisie. Ook bestaat de wens tot 'koppeling' met de Strategie Sociaal Domein, met mogelijk een andere tijdsplanning. Welke keuze ook wordt gemaakt: nieuw woonbeleid kan uiteraard weer leiden tot aanpassing van de (doorlopende) prestatieafspraken.

De kern van de zaak: goed wonen in Dronten

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. De opgave is om dat alles op een voor toekomstige generaties verantwoorde manier, dus optimaal duurzaam, te doen. Dat is waar de gemeente, OFW en HBV gezamenlijk voor staan. Het is dan ook niet meer dan logisch dat de set prestatieafspraken rond die thema's is opgebouwd.

Gevolgen COVID-19

De impact van de Coronacrisis is groot, zowel in economisch als sociaal maatschappelijk opzicht. Niet alleen kan de leefbaarheid in buurten hierdoor onder druk komen te staan; ook kan het gevolgen hebben voor te ondernemen activiteiten, bijeenkomsten, investeringen en mogelijk ook voor meer structurele werkprocessen. Relevante signalen en ontwikkelingen zullen de komende tijd worden gedeeld in de bestaande overleggen en netwerken; daarbij komt tevens aan de orde wat dat mogelijk betekent voor de uitvoering van de prestatieafspraken.

1. Omvang en samenstelling van de sociale woningvoorraad

We streven in Dronten naar een sociale woningvoorraad (kernvoorraad – tot de huurtoeslaggrens) die voldoende groot is, passend is bij de vraag en betaalbaar voor de doelgroep. De doelen die we nastreven zijn:

- Sociale huurwoningen zijn voldoende **beschikbaar**;
- De sociale woningvoorraad is **passend** bij de (kwalitatieve) behoefte van de doelgroep;
- Woningen zijn **betaalbaar** voor de doelgroep.

Doorlopende afspraken:

Opgave / Doelstelling:	Afspraak:
Beschikbaar:	
1. OFW heeft voldoende sociale huurwoningen beschikbaar.	• De kernvoorraad (kwantitatief, excl. studentenhuisvesting) wordt afgestemd op de doelgroep van beleid (de EU-doelgroep) en binnen de wettelijke kaders aangeboden aan de doelgroep. • Op basis van eerder Woningmarktonderzoek wordt vooralsnog uitgegaan van een kernvoorraad van 4300 woningen. • Veranderingen in de kernvoorraad houden gelijke tred met de ontwikkelingen in de doelgroep. • Mede op basis van monitoringsgegevens wordt jaarlijks bepaald of aanvullend onderzoek gewenst is.
2. De bestaande woningvoorraad wordt geleidelijk aangepast en flexibeler gemaakt tbv. toekomstige doelgroepen door een combinatie van maatregelen: • Verkoop van huurwoningen; • Aanpassing bij modernisering; • Gerichte aandacht voor toekomstige doelgroepen.	In gezamenlijk overleg tussen gemeente, OFW en HBV wordt de veranderstrategie regelmatig besproken en geactualiseerd. Hiervan maakt deel uit: • Het toekomstbestendig maken van ca. 480 bestaande woningen in de komende tien jaar, toegepast op de nog niet gemoderniseerde woningen uit de 70/80 er jaren. • Verkoop van ca. 300 huurwoningen de komende tien jaar met als uitgangspunt ca. 35 woningen per jaar uit 500 gelabelde woningen. OFW verkoopt geen woningen waarvoor een moderniseringsplan wordt opgesteld, voordat deze zijn gemoderniseerd.
3. Nieuwbouw is aanvullend op de (grote) voorraad ruime eengezinswoningen en gericht op vergroten van de differentiatie aan woningen en woonmilieus.	• OFW streeft ernaar de komende jaren (tot 2025) gemiddeld circa 40 woningen / jaar nieuw te bouwen. • De actuele projectenplanning wordt afgestemd met RO en Grondzaken. Die wordt tijdens het voortgangsoverleg prestatie - afspraken besproken en geactualiseerd. • OFW ontwikkelt en bouwt nieuwe, betaalbare huurwoningen voor diverse doelgroepen. Aandachtspunt: prioriteit ligt bij 1- en 2 persoons huishoudens.

Opgave / Doelstelling:	Afspraak:
	- De gemeente hanteert een aangepaste gronduitgifteprijs voor sociale huurwoningen. In de gemeentelijke grondprijzennota wordt het beleid jaarlijks vastgelegd. - OFW staat positief tegenover een bijdrage van Dronten aan het realiseren van het 100.000 woningenplan (motie Koerhuis, 2^e Kamer). Gemeente en OFW hechten daarbij aan een goede verhouding tussen sociaal en marktaanbod. Dit vraagt in een volgende fase een goede analyse, bv op basis van verschillende scenario's.
Passend:	
4. Huurbeleid:	- Betaalbaarheid staat bij OFW hoog in het vaandel. OFW verhuurt jaarlijks minimaal 90% aan de primaire doelgroep. Van de verhuringen aan huurtoeslagontvangers wordt 95% passend (onder relevante aftoppingsgrens) verhuurd. - OFW, HBV en gemeente onderzoeken of we meer ruimte voor differentiatie willen aanbrengen in het huurbeleid, zodat bv. ook lage middeninkomens aan bod komen. Zo nodig worden de normen hier op aangepast. - OFW hanteert het principe van “de sterkste schouders”. Wij gebruiken hiervoor de mogelijkheid voor het vragen van inkomensafhankelijke huurverhoging. - Als de opgave daarom vraagt, kan OFW gebruik maken van de extra ruimte in de huursom (1%) boven inflatie. Dit komt aan de orde tussen OFW en HBV bij het adviestraject rond de invulling van de jaarlijkse huurverhoging. Het eventueel benutten van deze extra ruimte zal OFW ook richting gemeente tijdig vooraf motiveren (noodzaak in relatie tot beschikbaarheid, herstructurering, duurzaamheid en betaalbaarheid).
5. De differentiatie van de woningvoorraad is toegenomen. Een groter deel van de woningvoorraad is geschikt voor zorgbehoevende ouderen.	Gemeente en OFW stellen samen, mede op basis van “onderzoek wonen met zorg”, een programma “Lang zult u wonen” op met o.a. als onderdelen: - Inventarisatie geschiktheid en aanpasbaarheid bestaande woningvoorraad in het kader van de visie Wonen en Zorg - Verkenning realiseren kleinschalige projecten specifieke (zorg)doelgroepen De gemeente ondersteunt woningaanpassingen met een (WMO-)vergoeding voor woningaanpassingen dan wel verhuizen/ doorstroming.
Betaalbaar:	
6. Alle huurders die in aanmerking komen voor binnen de Huurtoeslag wonen in een huurwoning, met een huurprijs onder de voor hen van toepassing zijnde aftoppingsgrens.	- Voor OFW blijft betaalbaarheid van belang. Samen met de gemeente en HBV blijft zij monitoren hoe betaalbaar de sociale woningvoorraad blijft voor de verschillende doelgroepen en aansluit bij hun inkomenssituatie, mede ter voorkoming van scheefheid. - Bijdrage aan betaalbaarheid vanuit duurzaamheidsbeleid: beperken energieverbruik door isolatie, pv-cellen en gedragssturing.
7. Huurders met betalingsproblemen worden adequaat geholpen.	Uitvoeren convenant Vroegsignalering t.b.v. aanpak huishoudens ter voorkoming van ernstige schuldproblematiek.

Jaarafspraken voor 2021 – 2022:

Onderwerp:	Afspraak:
a. Omvang kernvoorraad:	- Gemeente en OFW geven gezamenlijk opdracht voor onderzoek naar de ontwikkeling van de toekomstige kernvoorraad en van de doelgroep die is aangewezen op de sociale huursector (de zgn. primaire en secundaire doelgroep). Bezien wordt of in het vervolg ook een getalsmatige uitsplitsing per kern daarvan zinvol is. - In overleg wordt nader bepaald welke (ook kwalitatieve) aspecten hierin specifiek aandacht moeten krijgen.
b. Nieuwbouwprojecten:	OFW acquireert, ontwikkelt en realiseert met de gemeente nieuwbouwplannen. Het gaat de komende 2 jaar concreet om: - Oplevering Het Palet (24 woningen); - Oplevering Lijzijde (54 woningen); - Oplevering MFC Swifterbant (30 woningen); - Start bouw: Hanzekwartier noord – locatie Praktijkschool (60 appartementen). De gemeente biedt OFW bouwmogelijkheden in De Graafschap fase 2, Swifterbant-Zuid en het Hanzekwartier Dronten.
c. Huurbeleid:	Het huurbeleid (zie afspraak 1.4) wordt jaarlijks geëvalueerd.
d. Flexwonen:	Gemeente en OFW onderzoeken in 2021 de mogelijkheden van flexwonen: toegevoegde waarde, doelgroepen, voor- en nadelen, randvoorwaarden. Indien partijen hiervoor kansen zien, wordt gezamenlijk gekeken naar mogelijke concepten.
e. Middeninkomens:	Gemeente en OFW geven gezamenlijk opdracht voor onderzoek naar de ontwikkeling van de zogenoemde middeninkomens en de (on)mogelijkheden om vanuit OFW voor deze doelgroep passend aanbod te ontwikkelen.
f. Ontwikkellocaties:	- OFW acquireert nieuwe locaties. Inzet is in 2021 tot concrete afspraken te komen met de gemeente over mogelijke ontwikkelingen in en rond het centrum van Dronten (Oost en West – scholenlocaties), die passen bij de veranderende doelgroep. - OFW heeft de ambitie tot mogelijke realisatie te komen van jongerenappartementen in Swifterbant en een “2^e Tas” in Biddinghuizen. - OFW wordt, als vaste partner in wonen, vroeg betrokken bij het opstellen van gebiedsvisies.
g. Betaalbaar:	- Gemeente, OFW en HBV bezien hoe zijn de totale woonlasten beter in beeld brengen, incl. energielasten e.d. Op basis daarvan wordt bekeken hoe de betaalbaarheid (voor groepen in de knel) verder kan worden bevorderd (continueren campagne Ontdek je lek, kwijschelding gemeentelijke lasten, e.d.). - De pilot verlaagde grondkosten voor appartementen wordt met een jaar verlengd.

h. Voorbereiding Woonvisie:	De in deze prestatie – afspraken genoemde onderzoeken worden maximaal op elkaar afgestemd en waar mogelijk in samenhang uitgevoerd. Zij vormen een opmaat voor een nieuw op te stellen Woonvisie.
-----------------------------	---

2. Kwaliteit en duurzaamheid van de sociale woningvoorraad

We streven in Dronten naar een sociale woningvoorraad die goed van kwaliteit is en duurzaam. De doelen die we nastreven zijn:

- Sociale huurwoningen hebben een minimale basis**kwaliteit**;
- De sociale woningvoorraad is **duurzaam**.

Doorlopende afspraken:

Opgave / Doelstelling:	Afspraak:
Kwaliteit:	
1. Basiskwaliteit:	OFW heeft de afgelopen jaren met modernisering en veel geïnvesteerd in de kwaliteit van de woningen. Dat beleid wordt voortgezet. Daarnaast wordt de kwaliteit van de woningvoorraad verhoogd door toevoeging van nieuwbouwwoningen.
Duurzaamheid:	
2. Vergroten gebruik groene energie:	• OFW blijft extra opbrengsten vanuit inkomensafhankelijke huren inzetten voor vergroening, naast de eigen bijdrage van de huurders. • OFW gaat door met het aanbrengen van zonnestroom (PV) installaties door een combinatie van projectmatige aanpak en vraag gestuurd plaatsen.
3. Gemeente en OFW zetten de ontwikkeling in naar een aardgasvrije woningvoorraad.	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. De strategie van OFW is, naast aardgasvrije nieuwbouw, intussen gericht op: • Afmaken van goed isoleren van de schil (cf. huidige aanpak modernisering); • Projectmatig toepassen van aardgas besparende hybride verwarmingsketels (als tussenstap naar volledig aardgasvrij); • Stimuleren overstap naar elektrisch koken bij keukenvernieuwing.
4. Stapsgewijs naar een circulaire benadering van het wonen.	• Gemeente en OFW hebben de ambitie om 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. • Hergebruik van hulpmiddelen (o.a. WMO voorzieningen) zal worden gestimuleerd en in afspraken/contracten met partners/leveranciers wordt waar mogelijk circulariteit toegevoegd. • OFW doet met de corporaties in Flevoland onderzoek naar samenwerking op het gebied van circulariteit

Opgave / Doelstelling:	Afspraak:
5. Bewustwording van bewoners en ontwikkelende / bouwende partners is een belangrijke stap op weg naar duurzamer wonen.	Middelen die worden ingezet betreffen: • 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; • De huidige Regeling Reductie Energiegebruik (RRE) wordt verlengd: (De RRE-2): Gemeente Dronten , HBV en OFW werken samen om de RRE-2 voor de inwoners tot een succes te maken. (RRE-2 betreft 50% huurders, 50% eigenaar-bewoners)

Jaarafspraken voor 2021 – 2022:

Onderwerp:	Afspraak:
a. Energietransitie:	Een pilot loopt om woningen van label B volledig all electric te maken; OFW is positief over eerste test met Hoge Temperatuur Warmtepomp voor woningen met label B en hoger. Nu worden (vraaggestuurd) woningen van dit systeem voorzien (verwachting 10 won). Dit kan in de toekomst voor veel (huur)woningen in Dronten mogelijkheden bieden bij een noodzakelijke ketelvervanging en helpt bij het maken van scenario's voor de toekomst.
b. Aanbrengen zonnestroom installaties:	OFW heeft in 2021 budget voor 90 woningen per jaar. Realisatie is mede afhankelijk van de medewerking van huurders.
c. Aardgasvrij:	• Eind 2021 is de Transitievisie Warmte gereed. Praktische uitwerking daarvan start in 2022. • In 2021 zal gestart worden met onderzoek dat moet leiden tot eerste pilots.
d. Circulair:	Gemeente en OFW onderzoeken de mogelijkheden hoe zij circulariteit kunnen toepassen bij hulpmiddelen die niet meer gebruikt worden (o.a. WMO voorzieningen).
e. Steenbreek:	Gemeente Dronten bepaalt in 2021 of zij aansluit bij operatie Steenbreek. Dit doet zij in overleg met OFW. Als Gemeente Dronten en OFW samen aan de slag gaan, doen zij dit met het doel om samen met inwoners en bedrijven tuinen te vergroenen. Ofwel onnodige verharding in privé- en openbare ruimte vervangen door een diversiteit aan groen. Bezien wordt hoe ook in het beheer actie kan worden ondernomen.
f. Klimaatadaptatie:	Gemeente en OFW wisselen informatie uit en bezien of Dronten mee gaat doen aan de citydeal klimaatadaptatie.

3. Het verdeelvraagstuk

Een rechtvaardige verdeling van de beschikbare woonruimte in de sociale sector vraagt veel en soms gerichte aandacht. Die uit zich in:

- Algemene regels voor de **woonruimteverdeling** en de toepassing daarvan door OFW;
- Bijzondere aandacht voor **specifieke groepen** die anders in de knel komen, of om bijzondere vormen van wonen vragen en waarvoor de gemeente vaak ook afzonderlijk beleid formuleert.

Doorlopende afspraken:

Opgave / Doelstelling:	Afspraak:
Woonruimteverdeling:	
1. OFW heeft de ambitie om woningen beschikbaar te hebben voor woningzoekenden binnen een wachttijd van maximaal 2 jaar (zoekduur, excl. urgente woningzoekenden).	• Oplopende wachttijden c.q. zoekduur vragen actie via nieuwbouw en gerichte doorstroming. • Gemeente en OFW maken nadere afspraken over een meer naar doelgroep gedifferentieerde benadering van wachttijden / zoekduur. In het bijzonder zal daarbij stil gestaan worden bij de gevolgen van een groeiend aantal vergunninghouders en uitstroom uit instellingen. • Over substantiële verandering van de toewijzingsregels of het toewijzingssysteem overlegt OFW vooraf met de gemeente en HBV.
2. OFW draagt naar redelijkheid bij aan de huisvesting van mensen met een urgente woningvraag.	De voorrangsregeling van OFW is actief. De effecten hiervan worden gemonitord door OFW en gedeeld met gemeente en HBV.
Specifieke doelgroepen:	
Zorg:	
3. Optimale afstemming tussen gemeente en OFW over WMO-aanpassingen:	• Er is voldoende duidelijkheid over de bekostiging van voorzieningen en de inzet van de WMO consulents. Dit vormt de basis voor de samenwerking. • Aandacht is nodig voor maatwerk en de informatievoorziening naar bewoners.
4. Huisvesting zorgbehoevenden:	De gemeente stemt periodiek de huisvestingsbehoefte af met relevante zorgpartijen en OFW. OFW spant zich, in overleg met de gemeente Dronten, in om passende huisvesting te bieden.
5. Vergroten toegankelijkheid / levensloopbestendigheid woningvoorraad:	OFW hanteert bij nieuw te bouwen woningen de eisen van Woonkeur (basispakket); e.e.a. conform de ook aan particuliere marktpartijen opgelegde verplichting. 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).
6. Vergroten toegankelijkheid openbare ruimte:	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. Het handboek wordt jaarlijks geactualiseerd, mede nav 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.
7. De bestaande woningvoorraad beter geschikt(er) voor ouderen:	• OFW onderzoekt mogelijkheden de bestaande voorraad beter geschikt te maken voor senioren. Onder andere de uitkomsten van het “Onderzoek Wonen met Zorg” zullen hierbij gebruikt worden; • Aanpassen bestaande woningen o.a. in combinatie met schilmodernisering onderzoeken.
8. Uitstroom uit beschermd wonen, maatschappelijke opvang, vrouwenopvang, waar onder cliënten GGZ en Verslavingszorg (doordecentralisatie):	• De doordecentralisatie van de WMO doet een groter beroep op de huisvesting van kwetsbare doelgroepen (daklozen, beschermd wonen, vrouwenopvang, slachtoffers huiselijk geweld, ex-gedetineerden e.d.). Het (eind 2020 vast te leggen) Bestuurlijk Akkoord Uitstroom regio Flevoland biedt hiervoor het afsprakenkader. OFW streeft er naar om 3 maanden na aanmelding door de zorgaanbieder passende woonruimte aan te bieden. OFW neemt 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 tav huisvesting binnen 6 maanden van uitstromende cliënten. De gemeente regelt de zorg. Dit betreft maximaal 3 woningen.
Jongeren / studenten:	
9. OFW stelt voldoende betaalbare woonruimte beschikbaar voor jongeren die uitstromen uit de residentiele jeugdhulpinstellingen (tevens voor de groep waarvoor begeleiding/toezicht nodig is).	OFW stemt de huisvestingsbehoefte periodiek af met de gemeente en zorgt met de diverse zorginstellingen waaronder Woonstart voor passend woonaanbod. Zorginstellingen melden de vermoedelijke uitstroombdatum tijdig aan OFW, maar zo mogelijk minimaal 4 maanden tevoren.
10. Bloeiende campus met voldoende en goede studentenhuysvesting voor studenten van de Aeres Hogeschool:	• 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.
11. De gemeente ziet m.b.t. kamergewijze verhuur toe op naleving van de geldende regelgeving en handhaaft daarop.	• Het beleid is gericht op beperking van het aantal studentenhuizen, qua veiligheid en bewoonbaarheid 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.
Arbeidsmigranten:	
12. Huisvestingsplekken voor arbeidsmigranten:	Dit maakt onderdeel uit van de reguliere te huisvesten doelgroep.

Vergunninghouders:	
13. Realiseren jaarlijkse taakstelling huisvesting vluchtelingen met verblijfsvergunning:	• OFW en gemeente werken hierin nauw samen • Gemeente meldt tijdig omvang taakstelling; OFW verleent volop medewerking aan de invulling daarvan. OFW brengt eventuele consequenties hiervan in beeld en bespreekt deze met de gemeente. • OFW geeft extra aandacht aan een goede spreiding en aan haar huurders uitleg over regels en (woon-)gedrag; • Monitoren van de slaagkansen van reguliere woningzoekenden in relatie tot de huisvesting van vergunninghouders.
14. Vergunninghouders integreren zo snel mogelijk in Dronten.	• De samenwerking tussen de betrokken partijen krijgt gestalte via het integrale gemeentelijke plan “aankpak integratie statushouders” en in de loop van 2021 het beleidsplan “Integreren, Inburgeren en Participeren” (nieuwe Wet inburgering). • Gemeente, OFW en HBV delen relevante signalen in wijknetwerken en wijkteams en trekken gezamenlijk op in het zoeken naar oplossingen.

Jaarafspraken voor 2021 – 2022:

Onderwerp:	Afspraak:
a. Voorrangsregeling:	OFW houdt, in overleg met de gemeente HBV, in 2021 de bestaande voorrangsregeling tegen het licht. Bezien wordt met name of / in hoeverre aanpassing mbt bijzondere doelgroepen nodig is.
b. Senioren:	• 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. In de informatievoorziening wordt samen gewerkt met o.a. Icare en de Ouderenbonden. • Gemeente en OFW gaan samen een visie op vergrijzing opstellen. Vanuit die visie worden verschillende acties gedaan en instrumenten gebruikt.
c. Knelpunten wachttijden:	OFW onderzoekt met de gemeente of Flexwonen eventuele knelpunten in wachttijden voor specifieke doelgroepen op kan lossen.
d. Woonwagens en standplaatsen:	Een voorstel om te komen tot overdracht van beheer van woonwagens / standplaatsen wordt in 2021 afgerond.
e. Vergunninghouders:	De begeleiding is nu voor iedere vergunninghouder beschikbaar voor een half jaar. Toch blijkt meer maatwerk vanuit praktijkervaring nodig. De mogelijkheden hiervoor worden op initiatief van de gemeente in het eerste half jaar van 2021 onderzocht.

4. Leefbare en veilige kernen, wijken en buurten

We streven in Dronten naar wijken en buurten waar het prettig en veilig wonen is voor iedereen. Dat kunnen we alleen realiseren samen met de bewoners. De doelen die we nastreven zijn:

- Bewoners zijn positief betrokken bij hun woning en woonomgeving; kernen, wijken en buurten zijn **inclusief**
- De **leefbaarheid** van wijken wordt door de bewoners voldoende beoordeeld
- Bij **Veiligheid** gaat het om feiten en beleving

Doorlopende afspraken:

Opgave / Doelstelling:	Afspraak:
Inclusief:	
1. Een inclusieve samenleving in buurten en wijken op basis van de volgende maatschappelijke effecten: • 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.	Jaarlijks worden concrete punten / thema's benoemd, die gezamenlijk uitgewerkt worden. Voor de komende jaren zijn dat in ieder geval: • Voortzetting van de actieve samenwerking via de Dronter Koers; • Voortzetting van de afspraken over huisuitzettingen; • Gemeente en OFW werken via samenwerking en signalering "aan de voorkant" meer preventief ter voorkoming van escalatie van schulden; • Conclusies worden getrokken nav (nu lopend) "Onderzoek Wonen en Zorg"; • Opvolgen convenant tegen eenzaamheid vanuit de coalitie ZamenEen.
Leefbaar:	
2. Met betrekking tot het sociaal domein wordt een bijdrage geleverd aan de volgende thema's: • Zelfredzaamheid; • Leefbaarheid en veiligheid; • Participatie; • Gezonde leefstijl; • Opgroeien / opvoeden.	Zorg en veiligheid, m.n. gericht op (ontoelaatbaar) gedrag van kwetsbare groepen en de bewoners in hun directer omgeving. Concrete activiteiten omvatten: • 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). Het onderzoek van Windesheim (De Boeg / Leeuwen'art) naar draagkrachtversterking in wijken (gemeente) krijgt een praktisch vervolg via het project Flevolab. OFW, HBV, gemeente en andere maatschappelijke partijen participeren in de werkgroep.
3. Maximaal voorkomen van huisuitzettingen door betalingsproblemen:	• OFW bouwt haar proactieve incassobeleid uit door inzet gericht op contact binnen een maand na ontstaan van de huurachterstand met huurders, gericht op voorkoming hogere, onoverkomelijke schulden en bijkomende kosten.

Opgave / Doelstelling:	Afspraak:
	Uitvoeren convenant OFW / MDF / gemeente, dat we in 2020 opstellen, gericht op vroegsignalering en voorkoming escalatie van schulden.
4. OFW en gemeente voeren samen de Lemon leefbaarheidsmonitor uit.	De Lemon – meting wordt 4-jaarlijks uitgevoerd. Een nieuwe vorm van buurtschouw wordt toegepast ter verfijning van de lemonmeting (op buurtniveau) en om waar mogelijk concrete acties uit te zetten. Ook eigenaar / bewoners worden daarbij betrokken.
5. Op basis van de uitkomsten (Lemon monitor) worden actieplannen gemaakt.	Voor buurten waarvan uit de uitkomsten van de Lemon monitor blijkt dat zij achteruit zijn gegaan (bv. met rapportcijfer lager dan 7 of significante daling) ten opzichte van het vorige rapport, worden door OFW en de gemeente plannen gemaakt om de problemen aan te pakken.
6. Gemeente, OFW en HBV bevorderen actief burgerschap en faciliteren van bewonersinitiatieven.	- 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 samen met de OFW – woonconsulenten en Welzijn De Meerpaal. - Inzetten nieuwe (digitale) participatievormen voor het betrekken van bewoners. - Het initiatief voor acties ligt bij inwoners. Gemeente en OFW faciliteren en acteren op basis van gelijkwaardigheid. Afhankelijk van het initiatief (accent woning of woonomgeving) is OFW resp. gemeente trekker, met als uitgangspunten dat de betrokkenheid en initiatief bewoners leidend is en gemeente en OFW bewoners, waar nodig, actief op gang helpen. OFW zet daartoe het leefbaarheidsfonds in en de gemeente het bewonersbudget. HBV vervult vooral een informerende functie naar de huurders. De samenwerking en communicatie (m.n. mbt openbaar gebied) vraagt voortdurend aandacht. - De samenwerking wordt geborgd via gestructureerd ambtelijk overleg.
7. OFW draagt in het kader van maatschappelijk verantwoord ondernemen bij aan de sociale doelstellingen van de gemeente Dronten.	OFW stimuleert bedrijven en aannemers, waarmee zij samenwerkt tot het bieden van werkervaringsplekken zoals schoonmaak complexen, tuinonderhoud, klein onderhoud of klussen in de woonomgeving.
Veilig:	
8. Het instrument buurtbemiddeling vraagt onderhoud.	De rapportages mbt buurtbemiddeling zijn nu vooral kwantitatief van karakter. De kwalitatieve resultaten worden besproken tussen gemeente, MDF, HBV en OFW. Het convenant buurtbemiddeling is het kader voor de werkwijze van MDF, gemeente en OFW. Jaarlijks wordt dit gezamenlijk geëvalueerd.
9. Veilig wonen:	Bij nieuwbouw voldoen zowel de woningen als de woonomgeving aan de eisen van het Politiekeurmerk Veilig Wonen.
10. Voor bestaande wijken en buurten wordt ingezet op een combinatie van veilige woningen in een veilige woonomgeving.	Deze benadering wordt ingevuld in Dronten Noord (Morinel / Oeverloper / Grutto) . Het gericht toepassen van het politiekeurmerk wordt vervolgens onderdeel van een bredere (wijk- of buurtgerichte) aanpak.

Opgave / Doelstelling:	Afspraak:
11. OFW stimuleert deelname van haar huurders aan Burgernet en Waaks.	Actief aandacht besteden aan Burgernet en Waaks via de diverse communicatiemiddelen (oa bewonersblad, website, Facebook).
12. Veiligheid in wijken en buurten:	Voortdurende aandacht is nodig voor veiligheid van bewoners in relatie tot inrichting van de openbare ruimte. HBV heeft hierin een belangrijke signalerende functie.

Jaarafspraken voor 2021 – 2022:

Onderwerp:	Afspraak:
a. Verfijning leemmetingen:	Gemeente, OFW en HBV werken samen een nieuwe vorm van buurtschouw uit. Daarbij zijn vragen aan de orde over de reikwijdte van dit instrument, (al dan niet) direct betrokken partners, etc.
b. Bewonersparticipatie:	- OFW heeft initiatief genomen om mogelijkheden van nieuwe (digitale) participatievormen in beeld te brengen. Gemeente, OFW en HBV gaan in gesprek over het vervolg daarop. - Bezien wordt hoe aanvragen voor bijdragen uit leefbaarheidsbudget (OFW) en bewonersbudget (gemeente) eenvoudiger kunnen en sneller kunnen worden afgehandeld.
c. Inclusieve samenleving:	Gestart is met het vormgeven van een inclusie agenda. In 2021 wordt samen met maatschappelijke partners waaronder de ouderenbonden, stichting Onderdak, OFW en HBV de agenda opgesteld.
d. Dementievriendelijke route:	De gemeente start een participatieproces waarbij o.a. OFW betrokken is, om te komen tot een plan voor aanpassing van de openbare ruimte t.b.v. dementievriendelijke route van de woonservicezone (Regenboog/De Ark) naar het Centrum.

5. Monitoring en (financiële) transparantie

De woningcorporatie wordt wettelijk geacht “naar vermogen” bij te dragen aan de realisering van het gemeentelijke woonbeleid. Maar als partner zijn wij ook op elkaar aangewezen. Dat vraagt:

- transparantie over de **financiële inzet** van OFW;
- **monitoring** van de voortgang via analyses en overleg.

Doorlopende afspraken:

Opgave / Doelstelling:	Afspraak:
Financiën:	
1. Optimale inzet van het maatschappelijk Gebonden vermogen:	• Jaarlijks, gekoppeld aan het bod, schetst OFW in een gesprek met de HBV en de wethouder het beeld van de financiële situatie, investeringsruimte en de daaraan gekoppelde prognose. • OFW voldoet aan de eisen (financiële ratio's) die het WSW en de AW stellen. Gemeente en HBV onderkennen de cruciale factoren voor de financiële positie van OFW. • Op basis van de financiële kerngegevens bepaalt OFW de jaarlijks beschikbare investeringsruimte. Daarbij wordt inzicht gegeven in de verdeling van de investeringsruimte over onder meer nieuwbouw en modernisering. • De optimale inzet van het vermogen van OFW wordt mede verantwoord in de vierjaarlijkse visitatie.
2. Borgstelling gemeente:	De generieke achtervang van de gemeente bij borgstellingen van het WSW wordt voortgezet.
Monitoring:	
3. Monitoring ontwikkelingen:	• Om meer inzicht te krijgen in het verloop van ontwikkelingen, wordt voor de sociale huursector een monitor opgezet. • Gemeente en OFW bepalen gezamenlijk welke informatie hierin wordt opgenomen • Halfjaarlijks bespreken partijen de uitkomsten van deze monitor in het bestuurlijk overleg. Tevens wordt mede op basis daarvan de behoefte aan eventuele verdere (markt)onderzoeken afgestemd.
4. 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 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, de manager vastgoed en de adviseur strategie & kwaliteit. Ook een vertegenwoordiging van de HBV neemt deel.

	• In het bestuurlijk overleg (eens per kwartaal) wordt bijzondere aandacht besteed aan de gevolgen van de COVID-19 pandemie.
--	--

Jaarafspraken voor 2021 – 2022:

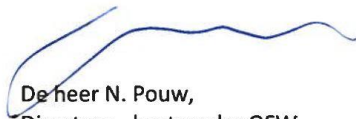
Onderwerp:	Afspraak:
a. Investeringsvolume OFW:	Richtgetal voor het investeringsvolume van OFW in 2021 / 2022 is jaarlijks ca. € 13 mln.
b. Klantcontact en dienstverlening OFW:	• OFW verbetert de inrichting van het klantcontact door inzet van aftersales gesprekken. • OFW verbetert de informatie en communicatie bij nieuwe verhuringen ('welkom bij OFW '), waarbij er speciale aandacht wordt besteed aan samenleven en overlast.
c. Monitoring ontwikkelingen:	Partijen zetten een monitor op. Daarin worden in ieder geval opgenomen: • Aantal woningen huidige kernvoorraad, onderverdeeld naar huurprijsklasse (kwaliteitskortingsgrens, 1e aftoppingsgrens, 2e aftoppingsgrens); • Aantal ingeschreven woningzoekenden, zoekduur, inschrijfduur, etc; • Aantal toewijzingen met voorrang; • Aantal opgeleverde woningen (sociale huur, vrije sector huur, sociale koop), onderverdeeld naar woningtype; • Aantal door OFW aan zorginstellingen verhuurde woningen; • Aantal woningen tbv. project Woonstart (minimaal 3 woningen per jaar); • Aantal woningen tbv. uitstroom uit GGZ o.b.v. werkwijze medisch noodzakelijk verblijf (maximaal 3 woningen per jaar); • Aantal woningen voor maatschappelijke opvang van gezinnen (regionale afspraak): verhuur aan Leger des Heils (2 woningen); • Aantal woningen conform afspraken bestuurlijk akkoord Weer Thuis; • Aantal woningen als permanente noodlocatie/logeerplek; • Overige gegevens in nader overleg te bepalen.

Ondertekening:

d.d. 10 december 2020,



De heer P. Van Bergen
Wethouder gemeente Dronten,



De heer N. Pouw,
Directeur - bestuurder OFW



Mevrouw C. Van Loveren
Voorzitter HBV