

RAADSINFORMATIEBRIEF

Zaaknummer: 624830
Documentnummer: 693123

Datum: 3 december 2024
Portefeuille(s): wonen
Portefeuillehouder(s): P. Van Bergen

Onderwerp: toezending Prestatieafspraken 2025 met OFW en HBV

Context

- ☐ Afdoening motie [naam / raadsvergadering d.d.]
- ☐ Afdoening toezegging [commissievergadering/raadsvergadering d.d.]
- ☐ Beantwoording raadsvragen
- ☐ Actuele bestuurlijke aangelegenheid
- ☒ Anders, informeren

Inleiding

Jaarlijks maken gemeente, woningcorporatie Oost Flevoland Woondiensten (OFW) en de Huurdersbelangenvereniging (HBV), op gelijkwaardige basis, prestatieafspraken voor het volgende kalenderjaar. In deze afspraken, die voor 15 december aan het Ministerie van BZK moeten worden aangeboden, wordt vastgelegd welke bijdrage partijen leveren aan de lokale volkshuisvestelijke ambities op het gebied van sociale huurwoningen. Het college heeft de Prestatieafspraken 2025 op 3 december 2024 vastgesteld; de afspraken treft u ter informatie als bijlage aan.

Kernboodschap

Het maken van prestatieafspraken met OFW en HBV is bedoeld als sturingsmiddel op de volkshuisvestelijke opgave rondom sociale huurwoningen. Het Woonperspectief is het uitgangspunt van de prestatieafspraken. Woningcorporaties zijn verplicht om met de gemeente en huurders te overleggen over hun rol, taak en plannen met betrekking tot de sociale woningvoorraad. Onderwerpen van gesprek zijn onder andere de te bouwen sociale huurwoningen, de beschikbaarheid, de betaalbaarheid, de kwaliteit en verduurzaming van de woningen en leefbaarheid.

De prestatieafspraken zijn onderverdeeld in drie thema's:

1. Groeiende en veranderende vraag naar sociale huurwoningen;
2. Een toekomstbestendige, duurzame en betaalbare sociale woningvoorraad;
3. Leefbare en veilige kernen, buurten en wijken.

Naast wonen zijn ook de onderwerpen zorg, welzijn, leefbaarheid, duurzaamheid en veiligheid onder deze thema's in de afspraken opgenomen.

Vervolg

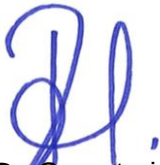
In 2025 worden gemaakte afspraken tijdens bestuurlijke overleggen gemonitord. Tevens wordt in 2025 toegewerkt naar meerjaren prestatieafspraken vanaf 2026.

Bijlage(n):



Bijlage(n) bij deze raadsinformatiebrief

Prestatieafspraken 2025 met OFW en HBV (documentnummer 695937)



De Secretaris,
R. Hammenga MA



De Burgemeester,
drs. J.P. Gebben



Prestatieafspraken 2025



Foto: Cojan van Toor Photography



gemeente
dronten



Openbaar Financieel Wapen in Dronten



OFW werkt vanuit haar ondernemingsplan 2024-2028 'Ik geef thuis in Dronten' de komende jaren aan een thuis voor iedereen. Dit doet OFW door te zorgen voor voldoende en betaalbare woningen. Door te zorgen voor woningen die van binnen en buiten van goede en duurzame kwaliteit zijn. Door bij te dragen aan een prettige woonomgeving en door samen met bewoners en partners te werken aan bloeiende buurten. Goed contact is daarbij de sleutel. OFW zoekt in 2025 nadrukkelijk verbinding met haar klanten en gaat daarvoor nog meer de wijk in en kiest bewust voor intensiever en directer contact. Alleen als we weten wat huurders en woningzoekenden belangrijk vinden, kunnen we ons doel 'een thuis voor iedereen' behalen.

De prestatieafspraken 2025 toegelicht

In de prestatieafspraken 2025 is de wijze van samenwerken geordend aan de hand van drie thema's:

1. De groeiende en veranderende vraag naar sociale huurwoningen
2. Een toekomstbestendige, duurzame en betaalbare sociale woningvoorraad
3. Leefbare en veilige kernen, buurten en wijken

Het streven is om het komende jaar in de gewenste lijn -meerjarig, opgave- en doelgericht, integraal en meetbaar- verder te werken aan deze opgaven. Vanaf 2026 streven we naar een verdere inhoudelijke verdieping en aanscherping van de prestatieafspraken voor meerdere jaren (2026-2029).

1. Groeiende en veranderende vraag naar sociale huurwoningen

De doelen die we nastreven zijn:

- Sociale huurwoningen zijn voldoende **beschikbaar**;
- De sociale woningvoorraad is **passend** bij de (kwalitatieve) behoefte van de doelgroep;
- Bijzondere aandacht voor **specifieke groepen** die anders in de knel komen, of om bijzondere vormen van wonen vragen.

Doel / afspraken:

1.1 Er zijn voldoende sociale huurwoningen beschikbaar.

- a) Gemeente, OFW en HBV spannen zich in om de zoekduur (periode van datum eerste reactie tot en met datum huurcontract) te verlagen via nieuwbouw, gerichte doorstroming en door eventuele wijzigingen in de wijze van woonruimteverdeling. In de 1^e helft van 2024 was de gemiddelde zoekduur 3,4 jaar. In 2023 was deze 2,9 jaar.
- b) Gelet op de huidige krapte op de woningmarkt temporeert OFW het aantal verkopen in 2025 tot maximaal 20 woningen. De verkopen zijn nodig om investeringen te kunnen doen op het gebied van modernisering en nieuwbouw. Daarnaast draagt het bij aan meer differentiatie in buurten.
- c) OFW is in 2024 gestart met diverse pilots op het gebied van woonruimteverdeling. Doel is om kansen voor specifieke doelgroepen te vergroten. Denk hierbij aan voorrang voor docenten (sociale- en middenhuur), voorrang voor jongeren tot 23 jaar en eenoudergezinnen uit Dronten en het toepassen van lokale binding bij flexwoningen. In het 3e kwartaal van 2025 wil OFW de pilots op het gebied van woonruimteverdeling evalueren met gemeente en HBV en dan wordt besloten om ze al dan niet in (gewijzigde) vorm voort te zetten of uitbreiden.
- d) OFW rondt de evaluatie woonruimteverdeling in het 1e kwartaal van 2025 af. Mogelijk dat regels op basis hiervan worden aangepast. Te denken valt aan het toepassen van verloten, lokale bindingseis, voorrang bij doorstroming, leeftijdsbegrenzing (tot 23 jaar), herijking voor senioren gelabeld bezit en minimaal aantal personen voor bepaalde type woningen. Aanpassing vindt in afstemming plaats met de gemeente en HBV. Doel van de mogelijke aanpassingen is om de woonruimteverdeling nog beter aan te laten sluiten op de vraag vanuit de diverse doelgroepen en hun slaagkansen/de krapte op de huurwoningmarkt zo evenredig mogelijk te verdelen.

- e) In 2025 besluit de gemeente, afhankelijk van nieuwe wetgeving, of er een (verplichte) huisvestingsverordening wordt opgesteld (bijvoorbeeld met betrekking tot voorrang vitale beroepen en/of lokale binding etc.). OFW wordt nauw betrokken bij het in kaart brengen van afwegingen rond het eventueel instellen van een huisvestingsverordening en consequenties voor de uitvoering door OFW.

1.2 De bestaande woningvoorraad wordt geleidelijk aangepast en flexibeler gemaakt voor huidige en toekomstige doelgroepen.

- a) De gemeente en OFW gaan samen aan de slag om woningdelen te stimuleren en/of faciliteren en starten een gezamenlijke pilot. De gemeente past voor deze pilot zo nodig de regelgeving aan om dit mogelijk te maken. Op basis van de uitkomsten wordt bepaald in hoeverre dit instrument breder ingezet kan worden en welke structurele aanpassing van regelgeving dit vraagt.

1.3 Nieuwbouw is aanvullend op de (grote) voorraad ruime eengezinswoningen en gericht op vergroten van de differentiatie aan woningen en woonmilieus.

- a) In de woondeal ZUND geeft de gemeente aan zich in te spannen om 30% sociale huur en 40% betaalbaar (incl. koop en/of middenhuur) te realiseren. Het Strategisch kader Woonperspectief gaat uit van 30% sociale huur en 40% betaalbaar in de nieuwbouwproductie tot en met 2030. OFW zet in op een gemiddelde bouwopgave van minimaal 60 woningen per jaar tot 2030, waarbij wordt uitgegaan van 30% grondgebonden en 70% niet-grondgebonden woningen. Als er qua locaties, financiën, personele capaciteit en woningvraag meer mogelijkheden zijn om woningen toe te voegen dan doet OFW er alles aan dit te realiseren. De voortgang wordt ieder kwartaal afgestemd.
- b) In het Woonperspectief zet de gemeente in op gemengde bevolkingsopbouw door wijken met een gevarieerd woningaanbod naar prijs, type en uitstraling; zowel in de koop als huursector. Om te zorgen voor een gemengde bevolkingsopbouw wordt ingezet op een percentage van 30% sociale huur in de nieuwbouwproductie tot en met 2030 voor een stevige groei van de voorraad sociale huurwoningen in Dronten. Voor de periode na 2030 tot 2050 wordt door de gemeente op dit moment uitgegaan van een percentage sociale huur van tussen de 25% en 30%. Op basis van onderzoek naar vraag en behoefte en marktontwikkelingen wordt het definitieve percentage bepaald. OFW en gemeente gaan in 2025 in gesprek over de lange termijn opgave voor sociale huurwoningen in de gemeente Dronten.
- c) Bij de nieuwbouw streeft OFW binnen haar financiële mogelijkheden naar een gevarieerd aanbod. Zowel wat betreft woonvormen als wat betreft woningtypen. OFW ontwikkelt en bouwt in nauwe afstemming met de gemeente nieuwe, betaalbare huurwoningen voor diverse doelgroepen. Gemeente en OFW streven hierbij op wijk- en buurtniveau naar een gedifferentieerde bewonerssamenstelling. Dit conform het door de gemeenteraad vastgestelde Woonperspectief (2023), het Strategisch kader Woonperspectief (2024) en de Uitgangspunten voor de Woonagenda (2024). In 2025 verkennen gemeente en OFW wat het streven naar een gevarieerd aanbod kan betekenen voor de bestaande voorraad.
- d) Uitgangspunt is dat sociale woningbouw door of in goed overleg met OFW wordt gerealiseerd tenzij OFW aangeeft deze (deels) niet te kunnen realiseren. Als de gemeente een eigen grondpositie heeft, benadert zij OFW voor de realisatie van nieuwbouwprojecten in de sociale huur. Als de gemeente géén eigen grondpositie heeft, maar wel sociale huurwoningen wil realiseren, legt zij in geval van een private ontwikkeling via de anterieure (exploitatie) overeenkomst of via haar publiekrechtelijke middelen (bijvoorbeeld bestemmingsplan) binnen de wettelijke mogelijkheden het aandeel sociale huur en de grondprijs vast. De gemeente stemt dit vooraf af met OFW.
- e) In 2025 worden de volgende projecten opgeleverd:
- 27 levensloopbestendige woningen aan de Spoorzone (Dronten)
 - 16 eengezinswoningen aan de Spoorzone (Dronten)
- In 2025 wordt de bouw van de volgende projecten voorbereid:
- 36 appartementen aan de Beursstraat (Dronten West)
 - 61 appartementen Praktijkschool Gemengd Wonen (Dronten)
 - 16 eengezinswoningen Swifterbant Zuid (fase 1)
 - 49 appartementen Hanzekwartier veld 2 (Dronten)
- f) Voor -de tijdige- realisatie van de bouwproductie de komende jaren is een goede afstemming en samenwerking tussen gemeente en OFW noodzakelijk. Onder regierol van de gemeente vindt daarom met OFW 1x per kwartaal een overleg plaats over de plancapaciteit, planning en de voortgang van de nieuwbouwproductie (monitoren realisatie). - Daarnaast versterken gemeente en OFW de samenwerking met marktpartijen, hiervoor is het Woningmarktberaad in 2024 opgericht waaraan beiden deelnemen.
- g) De gemeente hanteert in 2025 een aangepaste gronduitgifteprijs voor sociale huurwoningen; deze wordt vastgelegd in de door het college vast te stellen grondprijzennota. Najaar 2025 gaan gemeente en OFW in overleg over de grondprijzvaststelling 2026 en de daarvoor relevante aspecten. De gemeente en OFW onderzoeken in 2025 de mogelijkheden voor meerjarenafspraken voor de grondprijzen.

- h) In 2025 wordt een nieuwe Parkeernormennota 2025 aan de gemeenteraad ter vaststelling voorgelegd op basis van de nieuwe parkeerkencijfers voor wonen van de CROW. Daarbij wordt gekeken naar stedelijkheidsgraad, autobezit in verschillende delen, diversiteit aan verschillende woonvormen etc. Gemeente informeert OFW tijdig over de nieuwe normen.

1.4 Inspelen op ontwikkelingen op gebied van wonen en zorg.

- a) Gemeente en OFW stellen gezamenlijk in 2025 een Drontens beleid op om doorstroming te bevorderen. Doel is de beschikbaarheid van woningen te vergroten door het op gang brengen van een langere verhuisketen, zodat meer woningzoekenden aan een huurwoning worden geholpen en wachttijden afnemen. Dit kan bijvoorbeeld door een deel van de levensloopwoningen aan de Spoorzone met voorrang te verhuren aan ouderen uit de wijk/uit de gemeente Dronten of door oudere bewoners uit de te moderniseren eengezinswoningen te bewegen door te stromen naar een geschiktere, veelal kleinere woning. Gemeente en OFW willen hier samen in optrekken en op basis van het beleid invulling gaan geven aan het laten doorstromen van oudere bewoners door gezamenlijk (financiële) belemmeringen en onwetendheid rondom mogelijkheden weg te nemen.
- b) In 2024 is de zgn. 'Regionale routekaart' van het zorgkantoor met cofinanciering van de provincie opgestart om een woonzorgvisie met uitvoeringsagenda op te stellen. In de uitvoeringsagenda wordt in 2025 zichtbaar welke plannen wanneer worden uitgevoerd om te voorzien in de behoefte op het gebied van wonen, welzijn en zorg. Dit dient als vertrekpunt voor het gesprek tussen gemeente en OFW over een uitvoerings- en investeringsprogramma voor de (verander)opgave in de bestaande voorraad en de programmering voor de nieuwbouw.
- c) Het woonservicegebied (rond De Regenboog en de Woonark) is door alle ontwikkelingen (vergrijzing, langer zelfstandig thuis, arbeidscapaciteit, financiering etc.) aan een vernieuwing/modernisering toe. De huidige organisatie van wonen en zorg moet veranderen om de zorg toekomstbestendig (goed, betaalbaar, toegankelijk) te houden. Vanuit het project Buurtsaam wordt eind 2024 een rapport met scenario's en procesvoorstellen opgeleverd. Gemeente, OFW en Coloriet maken, op basis van het rapport van Buurtsaam, afspraken over hoe hier in 2025 een vervolg aan wordt gegeven. Vanuit het Woonperspectief zet gemeente in op woonzorgvoorzieningen in zowel Biddinghuizen, Dronten als Swifterbant als hart van een woonzorgzone.
- d) OFW en de gemeente gaan in gesprek om een convenant op te stellen met het oog op Wonen met Zorg. Doel is te komen tot samenwerkingsafspraken op het gebied van benodigde woningaanpassingen en overige Wmo-gerelateerde zaken (bijvoorbeeld invalideparkeerplaatsen en stallingsruimte scootmobielen).
- e) OFW en gemeente kijken samen naar permanente en geschikte brandveilige oplossingen voor de stallingsproblematiek van scootmobielen in zeven bestaande appartementengebouwen van OFW (De WoonArk, De Regenboog, De Boeg, De Tas, De Werf, Het Tussendek en De Wiekslag). Dit in verband met strengere regelgeving die van toepassing wordt. Per specifiek gebouw werden door OFW in 2024 de mogelijkheden onderzocht, waarbij ook gekeken wordt naar de toegankelijkheid van de complexen. In 2025 onderzoeken partijen wie wat kan bijdragen aan de benodigde investeringen om de scootmobielen brandveilig te stallen en/of de toegankelijkheid van de woongebouwen te verbeteren.

1.5 Onderzoek naar en inzicht in groeiende en veranderende vraag.

- a) OFW maakt twee keer per jaar een rapportage over de woonruimteverdeling en bespreekt deze met gemeente en HBV. De eerste rapportage gaat over 2024 en verschijnt in maart 2025 en de tweede rapportage gaat over de maanden januari tot en met april 2025 en verschijnt in juni 2025.
- b) In 2025 wil OFW met jongeren/starters in gesprek gaan over het wonen in Dronten, hun woonwensen en hun woonmogelijkheden. OFW denkt hierbij aan het organiseren van een aansprekend event in De Meerpaal met een aansprekend programma. Hierbij wordt de samenwerking gezocht met gemeente, HBV en andere partijen.
- c) Middeldure huur kan een goede rol vervullen voor middeninkomens die een te hoog inkomen hebben voor de sociale huursector. Daarnaast kan middeldure huur bijdragen aan meer menging op wijk- en buurtniveau. OFW overweegt daarom woningen in dit segment aan haar bezit toevoegen als zij hiertoe de mogelijkheden heeft (locaties, financiën en passende wet- en regelgeving). Dit kan zowel via nieuwbouw als vanuit de bestaande voorraad. Het door de gemeente eind 2024 uitgezette woningmarktbehoefteonderzoek moet uitwijzen of hier vraag naar is, en of en hoe dit een vervolg krijgt. OFW stemt dit af met gemeente en HBV.
- d) In 2024 hebben gemeente, Aeres en OFW onderzoek gedaan naar studentenhuisvesting in Dronten. Hieruit kwamen een aantal acties voort waar partijen in 2025 mee aan de slag gaan. Daarnaast monitoren partijen de ontwikkeling van de studentenaantallen om zo nodig extra maatregelen te nemen.

1.6 Passend en rechtvaardig verhuren.

- a) OFW verhuurt minimaal 85% van haar vrijkomende woningen aan de (primaire en secundaire) doelgroep. Voor woningen die OFW verhuurt aan huishoudens met recht op huurtoeslag wordt, uitzonderingen daargelaten (met een maximum van 5%), een passende huur gerekend (onder de voor de huurder relevante aftoppingsgrens voor

huurtoeslag). OFW geeft ook beperkt (lage) middeninkomens tot € 62.191 (prijspeil 2025) de kans op een betaalbare huurwoning omdat zij in het koop- of vrij huursegment niet goed terecht kunnen. Hiermee wordt de instroom in de huurwoningen en de bewoning veelzijdiger wat bijdraagt aan gemengde wijken.

- b) Gemeente en OFW werken aan een aanpak Woonfraude en stellen als eerste stap een samenwerkingsconvenant vast. Doel is dat gezamenlijk de onrechtmatigheden in de toegewezen woningen worden aangepakt, zoals bijvoorbeeld overbewoning, onderhuur, overlast en ondermijning. Daarvoor is het noodzakelijk dat informatie wordt gedeeld en dat daarover afspraken zijn gemaakt.

1.7 Huisvesten van mensen met een urgente woonvraag.

- a) Maximaal 20% van de vrijgekomen (passende) huurwoningen (m.u.v. gemengd wonen en flexwonen) komen in 2025 beschikbaar voor statushouders, uitstroom maatschappelijke opvang en beschermd wonen op basis van convenant 'Weer thuis', urgenten op basis van de OFW Voorrangsregeling (sociaal en/of medisch) en directe bemiddeling in de woonzorgzone (door Coloriet) en MIVA-woningen (door gemeente). Intentie is dat OFW deze doelgroepen binnen 6 maanden passend huisvest. Is het percentage onvoldoende, blijft de huisvesting van specifieke en/of hulpbehoevende doelgroepen achter of wordt de termijn van 6 maanden overschreden dan wordt eerst ambtelijk gekeken naar oplossingen. Hiertoe stemmen OFW en gemeente per kwartaal de stand van zaken af. Zonodig wordt de stand van zaken bestuurlijk geagendeerd.

2. Een toekomstbestendige, duurzame en betaalbare sociale woningvoorraad

De doelen die we nastreven zijn:

- Sociale huurwoningen hebben een minimale basiskwaliteit;
- De sociale woningvoorraad is **duurzaam** en **betaalbaar**.

Doel / afspraken:

2.1 Op weg naar een gasloze, klimaat adaptieve sociale woningvoorraad.

- a) De in 2023 vastgestelde uitvoeringsagenda van de Transitievisie Nieuwe Warmte beslaat meerdere jaren. In 2025 worden diverse actiepunten uitgevoerd. OFW en HBV worden betrokken bij de voor hen relevante punten. Daarnaast treden gemeente, OFW en HBV in overleg over de voortgang van deze uitvoeringsagenda. Ook de overige duurzaamheidsactiviteiten worden daarin meegenomen, zoals witgoedregeling, klusteams en energiecoaches.
- b) OFW zet het energetisch verbeteren van haar woningen voort. Tot 2029 verbetert OFW circa 400 woningen (uit de jaren '73/'80) van energielabel C/D/E naar minimaal energielabel A. Halverwege 2024 is OFW gestart met het verduurzamen en moderniseren van 97 woningen in de Spelwijk in Swifterbant. Aansluitend wordt in 2025 gestart met 107 woningen in Dronten-Noord (De Morinel e.o.). De verbetering is primair gericht op de kwaliteit, maar daarnaast wordt ook gekeken naar mogelijkheden voor toekomstige doelgroepen, de levensloopbestendigheid van de woningen en een duurzame groene woonomgeving. OFW ziet de gemeente daarin als een belangrijke partner om plannen en inzet van middelen op elkaar af te stemmen. Hierbij werken we samen om koppelkansen, bijvoorbeeld in de openbare ruimte, veiligheid en sociale cohesie, tot stand te brengen. In 2024 is daartoe een werkgroep opgestart welke wordt voortgezet.
- c) Nederland wil in 2050 aardgasvrij zijn. De nieuwbouw wordt met ingang van 1 juli 2018 aardgasvrij gerealiseerd. Ook werkt OFW in 2025 gestaag door aan het all electric of hybride maken van de huurwoningen en voorziet zij huurwoningen van zonnepanelen. Hierbij is van belang dat netcongestie de plannen van OFW niet in de weg staat (dat geldt zowel voor de nieuwbouw als modernisering). De gemeente spant zich hiervoor in.
- d) Nederland heeft als doelstelling dat zij in 2050 klimaatneutraal wil zijn. OFW wil een bijdrage leveren aan verdere vermindering van CO₂. In 2025 werkt OFW haar visie op duurzaamheid uit in een geactualiseerde routekaart voor energietransitie en concretisering van doelen gericht op klimaatadaptatie en circulariteit. OFW zoekt hierbij afstemming met de gemeente over wat vanuit gemeentelijk perspectief, zoals klimaatadaptatieplan en hitteplan gewenst en nodig is.

2.2 Meer circulariteit en biodiversiteit in woningbouw en woonomgeving: een gezonde leefomgeving voor mens, plant en dier.

- a) De gemeente werkt aan een ecologische landschapsstructuurvisie, als uitwerking van het beleid biodiversiteit en OFW verbreedt haar duurzaamheidsbeleid en -aanpak met circulariteit en biodiversiteit. Onderling wordt dit op elkaar afgestemd.
- b) OFW en gemeente gaan in 2025 aan de slag met een modeltuin(en) in de Spelwijk ter inspiratie voor bewoners. Hierbij wordt onder andere gekeken naar geschikte verharding, afvoer/opslag van hemelwater, biodiverse beplanting, juiste boom op juiste locatie, circulair gebruik van materialen en toepassen van groene erfafscheidingen. Uitgangspunt voor een bewoner is dat een dergelijke tuin niet veel mag kosten en makkelijk te onderhouden is. Het netwerk Biodiversiteit Dronten wordt betrokken.
- c) In 2025 werken OFW, gemeente en IVN samen aan vergroeningsactiviteiten (bijvoorbeeld straat make-over of het NK tegelwippen). Daarnaast gaan genoemde partijen samen in gesprek over hoe je de gemeentelijke ambitie 'drie bomen in zichtbereik bij elk huis' kan realiseren en stimuleren bij huurwoningen.

2.3 Differentiatie in het huurbeleid.

- a) Mocht OFW besluiten om (weer) gebruik te maken van de inkomensafhankelijke huurverhoging, dan worden de (extra) opbrengsten ingezet voor maatregelen die gericht zijn op energiebesparing.

2.4 Een toegankelijke woningvoorraad.

- a) OFW brengt vanaf 2025 van haar gehele bezit de toegankelijkheid in kaart op basis van het sterrenstelsel van BAT (Bouwadvies Toegankelijkheid).

3. Leefbare en veilige kernen wijken en buurten

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
- De **zelfredzaamheid** van mensen wordt vergroot

Doel / afspraken:

3.1 Bijzondere groepen zijn in toenemende mate geïntegreerd.

- a) Gemeente en OFW gaan voor een verdere verbetering van de gezamenlijke uitvoering taakstelling huisvesting en de integratie van statushouders (bijvoorbeeld communicatie), onder regie van de gemeente. Ieder kwartaal is er een ketenoverleg inburgering waarin de actuele stand van zaken omtrent de Drontense aanpak wordt besproken. Onderligger van de aanpak is het beleidsplan "Inburgeren, integreren en participeren". Doel is om statushouders zacht te laten landen en actief te laten deelnemen aan de Drontense samenleving. Hiervoor wordt maatwerk toegepast door de gemeente.

3.2 Bewoners voelen zich thuis en sociaal veilig in de buurt en zijn er trots op. Ze worden gehoord en gezien.

- a) Gemeente en OFW geven in 2025 vorm aan de integrale, wijkgerichte samenwerking rondom wijkplannen, buurtinventarisaties en beeldkwaliteit.
- b) OFW meet in 2025 het thuisgevoel van al haar huurders. Bij de totstandkoming van deze vragenlijst betreft OFW de gemeente, de HBV en De Meerpaal. Ook bij de uitkomsten van dit onderzoek worden genoemde partijen betrokken. Dit als opmaat voor een mogelijke vervanging van de gezamenlijke (gefinancierde) Lemon-meting. Daarnaast bieden de uitkomsten van het onderzoek handvatten voor waar je als vitale coalitie wat te doen hebt met elkaar (en waar niet).
- c) De gemeente, OFW en HBV werken samen aan leefbare buurten en wijken. Met elkaar wordt een format opgesteld voor een integrale wijkgerichte aanpak. Daarbij worden ketenpartners, als zorg- welzijnsinstellingen en politie betrokken. Het resultaat is een gezamenlijke uitvoeringsagenda (gebiedsagenda). In deze uitvoeringsagenda staat welke inzet er wordt gedaan op gebieden die met leefbaarheid te maken hebben; fysieke omgeving, sociale omgeving, veiligheid en ontmoeten.
- d) OFW streeft naar een verzorgde en groene woonomgeving. Daar waar dit te wensen overlaat, probeert OFW de bewoners te activeren middels 'Doe!Dagen'. OFW onderzoekt in gesprek met bewoners welke knelpunten zij ervaren om hun tuin op orde te houden en bespreekt met gemeente hoe knelpunten kunnen worden opgeheven. Samen met medewerkers van OFW en specialisten in groenonderhoud gaan bewoners aan de slag met hun directe woonomgeving. Uiteraard is er ook aandacht voor ontmoeting en een goed gesprek. De gemeente ondersteunt waar mogelijk door menskracht en materieel.
- e) OFW zet actief in op het bevorderen van elkaar leren kennen van bewoners. Ook is OFW zelf steeds vaker in de wijk om in gesprek te gaan met haar bewoners. Zo voert OFW met nieuwe huurders thuis kennismakingsgesprekken en wordt een welkomstpakket met thee- of koffie verstrekt. De gemeente vult dit pakket aan met informatie over gebiedsregie en samen actief en de 'Pas van Dronten'. De naaste burens worden door OFW met een kaart aangespoord om eens 'een bakkie te doen' bij de nieuwe burens. OFW wil samen met de gemeente in 2025 mogelijkheden onderzoeken om dit initiatief verder te versterken (bijvoorbeeld met ketenpartners).
- f) OFW stelt vanaf 2025 jaarlijks een budget beschikbaar ter ondersteuning van het realiseren van plannen die de leefbaarheid en of betrokkenheid in een buurt of woongebouw waar OFW huurwoningen heeft, te vergroten. In 2025 worden de voorwaarden voor dit budget opgesteld, een beoordelingscommissie opgericht en gestart met het aanvragen/toekennen.
- g) OFW wil goed en duurzaam samenwerken met haar huurders (vertegenwoordiging), binnen prestatieafspraken maar ook -thematisch- op andere terreinen. Daar werken we in 2025 graag met de HBV en eventueel ook gemeente aan, met als doel een nieuwe, actiegerichtte participatievisie voor OFW en een samenwerkingsovereenkomst met HBV. Inzet is onder meer dat we meer huurders bereiken.
- h) Daar waar de leefbaarheid/woonomgeving aandacht behoeft, gaan OFW en gemeente samen met zorg- en welzijnspartijen buurtgericht aan de slag. Dit kan in zogenaamde gebiedsagenda's worden vastgelegd. In 2025 geven genoemde partijen, op basis van gelijkwaardigheid, in een gezamenlijke leeractiviteit 'Vitale coalities' het 'Drontens model' voor buurtgericht samenwerken verder vorm.

- i) Eind 2024 is de pilot 'De Kluswinkel' gestart. Gemeente, OFW en Impact implementeren en financieren een aanpak voor ondersteuning van huurders (en omwonende kopers) bij tuinonderhoud. Het doel van de Kluswinkel is naast het bieden van hulp aan huurders (die zelf ook een steentje bijdragen), het stimuleren van re-integratie van mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt. Eind 2025 wordt de pilot gezamenlijk geëvalueerd.
- j) Naast reguliere overleggen met OFW heeft de HBV elk kwartaal een overleg met de verantwoordelijke wethouders (sociaal en fysiek) om signalen vanuit de huurders over te brengen. De wethouder(s) schuift één keer per jaar aan bij de ledenraadsvergadering en één keer per jaar bij de algemene jaarvergadering van de HBV.
- k) Ook in Dronten is er sprake van bijzondere situaties die de leefbaarheid in buurten onder druk zetten (zware overlast, criminaliteit of geweld, maar je kan ook denken aan de huisvesting van verslaafden en GGZ-instellingen in woonwijken). In 2025 wordt gewerkt aan verdere borging van de verbinding tussen partijen, zoals politie, welzijn, OFW en gemeente. We willen kijken hoe we in dergelijke situaties samen willen werken en of daarvoor aanvullende afspraken nodig en of mogelijk zijn.

3.3 Minder inwoners hebben langdurig financiële problemen en huurders met betalingsproblemen worden passend geholpen.

- a) Gemeente, OFW en MDF zetten de pilot Voorzieningenwijzer in 2025 voort. Door middel van persoonlijk contact wordt in kaart gebracht waar iemand op kan besparen of recht op heeft. Door dit gesprek bespaart een huishouden gemiddeld € 500 per jaar. Hiermee komt de basis weer op orde wat zorgt voor rust en ruimte om weer mee te doen.
- b) In samenwerking met gemeente, energiebedrijven, MDF en OFW wordt het convenant Vroegsignalering uitgevoerd ten behoeve van aanpak huishoudens ter voorkoming van ernstige schuldproblematiek. De resultaten worden jaarlijks met betrokken partijen geëvalueerd.

3.4 Overdracht beheer en eigendom woonwagens

- a) In 2025 komt de gemeente met een voorstel tot de (beheer- en eigendoms-) overdracht van 18 standplaatsen (Ganzendreef) aan OFW. De gemeente doet daarnaast onderzoek naar het benodigd aantal standplaatsen. De gemeente wil op basis van de uitkomst van het onderzoek het aantal standplaatsen zo snel als mogelijk maar uiterlijk binnen 5 jaar uitbreiden. Hierover gaat gemeente in overleg met OFW.

Ondertekening:

d.d. 12 december 2024

De heer P. Van Bergen
Wethouder gemeente Dronten

De heer P. Duvekot
Wethouder gemeente Dronten

De heer N. Pouw
Directeur-bestuurder OFW

Mevrouw C. Van Loveren
Voorzitter HBV