

RAADSINFORMATIEBRIEF

Zaaknummer: 459711
Documentnummer: 500015

Datum: 5 december 2023
Portefeuille(s): wonen
Portefeuillehouder(s): P. van Bergen
Contactpersoon: J.A. Tijsma
Tel.nr.: 0321-388398

Emailadres: j.tijsma@dronten.nl

Onderwerp : toezending Prestatieafspraken 2024 met OFW en HBV

Context

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

Korte samenvatting

Jaarlijks maken gemeente, OFW en de Huurdersbelangenvereniging (HBV) voor 15 december prestatieafspraken voor het volgende kalenderjaar. Het maken van deze afspraken vloeit voort uit de Woningwet. In deze afspraken, die naar het Ministerie van BZK worden gezonden, wordt vastgelegd welke bijdrage partijen leveren aan het lokale woonbeleid. De afgelopen periode heeft hiervoor goed overleg tussen de drie partijen plaats gevonden. Het college heeft de prestatieafspraken 2024 op 28 november jl. vastgesteld; de afspraken treft u ter informatie als bijlage bij deze raadsinformatiebrieven aan

Inhoudelijke boodschap

De prestatieafspraken zijn ook dit jaar gegroepeerd rondom 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.

Zonder volledig te willen zijn, lichten wij er onderstaand een aantal afspraken uit:

- De druk op de woningmarkt vraagt om versnelling van de nieuwbouwproductie. Om dit mogelijk te maken gaan partijen intensief samenwerken en de planning en voortgang van de diverse ontwikkellocaties met elkaar afstemmen.
- Onderstaande projecten worden voorbereid c.q. gestart:
 - 62 flexwoningen (Gangboord).
 - 61 woningen Hanzekwartier / Gemengd Wonen (appartementen boven praktijkschool)
 - 43 woningen Hanzekwartier/Spoorzone
 - 36 woningen Dronten-West Beursstraat (naast Lidl)
- OFW gaat de toewijzingsregels evalueren. De uitkomsten daarvan gebruikt men om de woonruimteverdeling nog beter aan te laten sluiten op de vraag vanuit de diverse doelgroepen en slaagkansen zo evenredig mogelijk te verdelen. OFW

Bijlage(n): 1

gaat ook enkele experimenten toepassen voor de doelgroepen jongeren en één-oudergezinnen.

- Als uitwerking van het in voorbereiding zijnde Woonperspectief (in december in de raad) wordt zowel onderzoek gedaan naar de ontwikkeling van de toekomstige kernvoorraad sociale huurwoningen als naar de behoefte aan middeldure huurwoningen.
- Samen met Aeres wordt de toekomstige vraag naar studentenhuisvesting en de woonbehoeften van studenten in kaart gebracht.
- OFW gaat door met de inzet op het energetisch verbeteren van haar woningen. In 2024 worden 97 woningen in de Spelwijk Swifterbant aangepakt.
- Er wordt gezamenlijk een beleid opgesteld om de doorstroming van senioren te bevorderen.
- Gemeente en OFW willen aansluiten bij de jaarlijkse Dag van de Ouderen
- Er wordt een convenant opgesteld met het oog op Wonen met Zorg met daarin afspraken wie de zorg draagt voor woningaanpassingen en overige Wmo-gerelateerde zaken (zoals bv. invalideparkeerplaatsen en stallingsruimte scootmobielen).
- Partijen gaan onderzoeken welke bijdrage men kan leveren aan circulariteit en biodiversiteit. Daarbij wordt gekeken of het mogelijk is te komen tot een nieuwe 'tuinstandaard' bij nieuwe verhueringen. Ook wil men verder aan de slag met het vergroenen van straten/buurten.
- Er worden nadere keuzes gemaakt hoe we een integrale, wijkgerichte samenwerking willen vormgeven en hoe we wijkplannen willen opstellen.
- Met het oog op een verzorgde en groene woonomgeving gaat OFW samen met bewoners, HBV en gemeente zogenoemde 'Doe Dagen' organiseren. Daarbij worden diverse maatschappelijke partners betrokken.
- Er komt een Convenant Woonfraude om ervoor te zorgen dat er geen onrechtmatigheden plaatsvinden in toegewezen woningen.
- Partijen gaan aan de slag met een 'Kluswinkel' voor tuinonderhoud, naar het voorbeeld van Lelystad.

Omdat het proces van de prestatieafspraken reeds in september is gestart, was het formeel niet mogelijk te anticiperen op het in voorbereiding zijnde Woonperspectief, dat u binnenkort ter vaststelling wordt aangeboden. De verdere uitwerking van de prestatieafspraken zal uiteraard aansluiten op de waarden uit het Woonperspectief.

Financiële consequenties

N.v.t.

Vervolg

N.v.t.

Bijlagen

Bijlage(n) bij deze raadsinformatiebrief:

1. Prestatieafspraken 2024 met OFW en HBV (documentnummer 500024)



De Secretaris,
J.D. Pruim



De Burgemeester,
drs. J.P. Gebben





Prestatieafspraken 2024



gemeente
dronten



De kern van de zaak: prettig wonen en samenleven in Dronten

Een woningvoorraad die kwantitatief en kwalitatief aansluit bij de samenstelling en vraag van de huidige en toekomstige bewoners. Die inspeelt op de vergrijzing en vraag van kleinere huishoudens, het langer zelfstandig blijven wonen en de instroom van hulpbehoevende inwoners. En, we zorgen voor 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, met oog voor biodiversiteit, klimaatadaptatie en een gezond woon-, leef- en werkklimaat. Maar ook duurzaam in financiële zin, betaalbaar voor bewoners en voor de corporatie en de gemeente. Dat is waar wij, gemeente Dronten, Oost Flevoland Woondiensten (OFW) en Huurders Belangen Vereniging (HBV) gezamenlijk voor staan en ons voor inzetten.

Samenwerken aan de kern van de zaak

Met deze prestatieafspraken willen wij gezamenlijk en in goed overleg bijdragen aan de kern van de zaak: prettig wonen en samenleven in de gemeente Dronten, nu en in de toekomst. Vanuit ieders eigen rol en verantwoordelijkheid leveren wij onze bijdrage aan dit gemeenschappelijk doel. Daarbij streven wij naar een structureel en constructief overleg, waarbij we elkaar vanuit een transparante en open houding informeren en betrekken waar dat nodig en wenselijk is. De samenwerking richt zich zowel op visievorming als uitvoering. Wij spreken elkaar aan als de samenwerking onvoldoende zou leiden tot de uitvoering van wat is opgenomen in deze afspraken.

Beleid en afspraken richting komende jaren

De gemeenteraad van Dronten heeft medio 2023 de visie 'Richting aan Groei' vastgesteld, met daarin opgenomen de ambitie om door te willen groeien naar 60.000 inwoners (in 2050). Met ondermeer deze ambitie als vertrekpunt wordt op 19 december 2023 een nieuw Woonperspectief ter vaststelling aan de raad voorgelegd. Hierin is verwoord hoe Dronten zich als woongemeente wil ontwikkelen: welke kwaliteiten moeten blijven, geschrapt of toegevoegd worden. En welke waarden zijn daarbij leidend? Dit Woonperspectief wordt de eerste helft van 2024 verder uitgewerkt in doelen, strategieën en maatregelen. Dit betekent dat een aantal onderdelen van de prestatieafspraken 2024 niet gebaseerd is op een actuele Woonvisie; bij de volgende prestatieafspraken (2025) worden deze onderdelen concreter ingevuld. Ook is er dan meer duidelijkheid over in voorbereiding zijnde nieuwe wetgeving (waaronder de Wet Versterking Regie Volkshuisvesting en de wijziging van de Huisvestingswet).

OFW heeft in 2023 haar ondernemingsplan voor 2024-2028 vastgesteld. Met de koers 'Ik geef thuis in Dronten' werkt OFW de komende jaren aan een thuis voor iedereen. Dit doet OFW door voldoende en betaalbare woningen te hebben voor de woningzoekenden. Door woningen die van binnen en buiten van goede en duurzame kwaliteit zijn. Door woningen in een woonomgeving te hebben waar het prettig (samen) wonen is. En, door samen met bewoners en partners te werken aan bloeiende buurten. Goed contact is daarbij de sleutel. OFW 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 2024 toegelicht

In de prestatieafspraken 2024 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 zijn thema's die in 2024 onze aandacht vragen. Het streven is om het komende jaar in de gewenste lijn -meerjarig, opgave- en doelgericht, integraal en meetbaar- verder te werken aan deze opgaven. Daarbij streven we naar een verdere inhoudelijke verdieping en aanscherping. Jaarlijks, gekoppeld aan het bod, schetst OFW in een gesprek met de HBV en de gemeente het beeld van de financiële situatie, investeringsruimte en de daaraan gekoppelde prognose.

Het wettelijk kader

In de Woningwet zijn de verhoudingen tussen gemeente, huurdersorganisatie en woningcorporatie helder geregeld. De gemeente stelt het volkshuisvestingsbeleid op en legt dit vast in een woonvisie. De woningcorporatie draagt hier naar vermogen aan bij. In de prestatieafspraken komen de woonvisie en de inzet van de corporatie samen. De huurdersorganisatie is, als vertegenwoordiger van de doelgroep, volwaardige partij bij het maken van deze prestatieafspraken. Voorafgaand aan de prestatieafspraken brengt de corporatie haar overzicht van voorgenomen activiteiten, ook wel 'bod' genoemd, uit aan de gemeente en huurdersorganisatie. Op basis daarvan maken de drie partijen gezamenlijk afspraken die uiterlijk 15 december moeten zijn vastgesteld en gepubliceerd. Deze afspraken zijn het resultaat van dit proces.

Ontwikkelingen en beleidskader

- **Woonperspectief Dronten, woon(zorg)visie en Toekomstvisie**

Zoals hiervoor aangegeven werkt Dronten aan een nieuw Woonperspectief. De gemeente betreft OFW en de HBV bij de voorbereiding hiervan. Het Woonperspectief wordt eind 2023 ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden en daarna in de eerste helft van 2024 verder uitgewerkt in doelen, strategieën en maatregelen. De gemeente Dronten werkt daarnaast ook aan een integrale Toekomstvisie. Het Woonperspectief vormt ook input voor deze Toekomstvisie. Het Woonperspectief, en de uitwerking ervan in een volkshuisvestingsprogramma, geeft tevens invulling aan de woonzorgvisie die de gemeente moet opstellen.

- **Rol Rijksoverheid**

De Rijksoverheid wil weer meer de regie nemen ten aanzien van de volkshuisvesting en daarmee samenhangende thema's. Met de Nationale Woon- en Bouwagenda heeft het Rijk de voorgenomen aanpak geschetst. Het bevorderen van de beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van het woningaanbod staat voorop. De Minister geeft aan dat de huidige problematiek een fundamentele en brede aanpak vraagt, in samenhang met maatregelen gericht op leefbaarheid en verduurzaming en in samenhang met de bestaande voorraad. Een succesvolle realisatie is mede afhankelijk van diverse randvoorwaarden; daarbij speelt het Rijk een belangrijke rol. In die lijn zijn inmiddels ook landelijke Woondeals gesloten, waaronder voor de regie ZUND (Zeewolde, Urk, NOP en Dronten). OFW is geen ondertekenaar van de woondeal, maar heeft wel een steunbetuiging afgegeven voor de bedoeling ervan. Meer samenwerking tussen de diverse overheden en met de marktpartijen versterkt de uitvoeringskracht. Om dit te ondersteunen breidt de Minister het wettelijk instrumentarium uit, waaronder de Wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting, de Wet Goed Verhuurderschap, wijziging van de Huisvestingswet. Mede door de val van het Kabinet, vindt de parlementaire behandeling van een aantal wetten waarschijnlijk pas in 2024 plaats.

- **Nationale prestatieafspraken en volkshuisvestelijke prioriteiten**

Het Rijk en de corporatiesector hebben Nationale Prestatieafspraken gemaakt, die worden doorvertaald in de volkshuisvestelijke prioriteiten. Voor de komende vier jaar zijn als prioriteiten bepaald:

- De beschikbaarheid van sociale huurwoningen: door het bouwen van nieuwe sociale huurwoningen, vervangende nieuwbouw en het beter benutten van de bestaande voorraad;
- Zorgen voor betaalbaarheid: door te zorgen voor lagere huren voor lage inkomens en het bevorderen van de doorstroming;
- Investeren in kwaliteit: door het aardgasvrij maken van woningen, door toekomstklaar isoleren, door te zorgen dat woningen met energielabel E, F of G uiterlijk in 2028 uit de sociale huurvoorraad zijn verdwenen en door te kijken naar duurzamere alternatieven;
- Investeren in leefbaarheid: door herstructurering, zorgen voor kwalitatief goede woningen, aandacht voor woonvormen voor mensen met een (toekomstige) zorgbehoefte en betere samenwerking in het sociale domein.

- **Betaalbaarheid opgaven onder druk**

De betaalbaarheid van de volkshuisvestelijke prioriteiten/opgaven staat voor OFW door prijs- en rentestijgingen onder druk. Dit kan leiden tot het moeten maken van andere keuzen en of een andere prioritering. Door hier als OFW de gemeente en HBV in mee te nemen, mocht dit aan de orde zijn, kunnen gezamenlijk weloverwogen keuzes worden gemaakt. Die dan vervolgens weer een plek krijgen in de prestatieafspraken.

1. Groeiende en veranderende vraag naar sociale huurwoningen

We streven in Dronten naar een sociale woningvoorraad (kernvoorraad – tot aan de huurtoeslaggrens) die voldoende groot is, passend is bij de vraag van de doelgroep. Met vrijkomende woningen die rechtvaardig wordt verdeeld en toegewezen. 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.

Hoofddoel: Terugdringen oplopende wachttijden en evenredige slaagkansen voor verschillende doelgroepen

Met een combinatie van maatregelen en experimenten willen we ervoor zorgen dat de wachttijden voor woningzoekenden acceptabel zijn en dat de slaagkans op een sociale huurwoning voor de verschillende doelgroepen evenredig(er) is. Te denken valt aan het vergroten van nieuwbouw, het verruimen/evenwichtiger verdelen van kansen op een woning voor specifieke doelgroepen en het faciliteren van doorstroming.

Opgave / Doelstelling:	Afspraak:
1. Er zijn voldoende sociale huurwoningen beschikbaar.	• OFW heeft de ambitie om woningen beschikbaar te hebben voor woningzoekenden binnen een zoekduur van maximaal twee jaar. In de eerste helft van 2023 was deze gemiddeld 3,1 jaar. Gemeente, OFW en HBV spannen zich in 2024 in om de zoekduur te verlagen via nieuwbouw, gerichte doorstroming en door eventuele wijzigingen in de wijze van woonruimteverdeling. • Gelet op de huidige krapte op de woningmarkt temporeert OFW het aantal verkopen in 2024 tot maximaal 20 woningen. De verkopen zijn nodig om investeringen te kunnen doen op gebied van modernisering en nieuwbouw. In 2024 wordt de 'verkoopvijver' van OFW opnieuw vastgesteld. Bij de totstandkoming hiervan worden gemeente en HBV betrokken. • Uit de analyse woonruimteverdeling 2022 blijkt dat eenoudergezinnen en jongeren uit Dronten in de knel komen. OFW wil daarom als experiment maximaal 20 bestaande woningen expliciet aan deze reguliere doelgroep toewijzen (15 eenoudergezinnen en 5 jongeren). Doel is om de kansen voor deze doelgroepen te vergroten. Bij de uitwerking van het experiment worden gemeente en HBV betrokken. In het 4^e kwartaal van 2024 wordt deze pilot geëvalueerd om te bepalen of en hoe dit een vervolg krijgt. • OFW evalueert de huidige regels voor woonruimteverdeling in de eerste helft van 2024. 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) 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. Ook wil OFW met de woonruimteverdeling gedifferentieerde bewoning in de (bestaande) buurten/wijken mogelijk maken. Dit met als doel dat verschillende doelgroepen in 'alle' wijken een thuis kunnen vinden en ook in hun buurt kunnen doorstromen. • In tweede helft van 2024 besluit de gemeente in afstemming met OFW en in samenhang met de evaluatie woonruimteverdeling of er voldoende aanleiding is het instrumentarium uit de Huisvestingswet toe te passen (bijvoorbeeld met betrekking tot lokale bindingseisen en/of voorrang voor vitale beroepen). Dit wordt mede afgewogen in samenhang met de nadere uitwerking van het Woonperspectief.
2. De bestaande woningvoorraad wordt geleidelijk aangepast en	• OFW gaat door met de inzet op het energetisch verbeteren van haar woningen en wil tot 2029 circa 400 jaren '73/'80 woningen van energielabel C/D/E naar minimaal energielabel A brengen. In 2024 gaat het concreet om 97 woningen in de Spelwijk Swifterbant. Hoewel

flexibeler gemaakt voor huidige en toekomstige doelgroepen.	primair de verbetering is gericht op kwaliteit van de woning wordt ook gekeken naar mogelijkheden voor toekomstige doelgroepen en levensloopbestendigheid. Gemeente en OFW gaan bij de modernisering van deze 400 woningen met elkaar op zoek naar koppelkansen op gebied van klimaat adoptieve en domein overstijgende maatregelen die het (samen)wonen ten goede komen. In 2024 leidt dit tot een gezamenlijke aanpak voor 97 woningen in de Spelwijk en een start met de uitvoering hiervan. In 2024 wordt ook een vervolg-aanpak gemaakt (overzicht/planning) voor de wijken/buurtten die daarna volgen.
3. Nieuwbouw is aanvullend op de (grote) voorraad ruime eengezinswoningen en gericht op vergroten van de differentiatie aan woningen en woonmilieus.	- 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 zo gedifferentieerd mogelijke bewonerssamenstelling. Om deze differentiatie ook in nieuwe uitleglocaties tot stand te brengen, ontwikkelt OFW daar hoofdzakelijk woningen voor 1- en 2 persoonshuishoudens, maar ook woningen voor 3- en meerpersoonshuishoudens (aandeel nader te bepalen). Het door de gemeente(raad) vast te stellen Woonperspectief geeft in de uitwerking daarvan nadere richting. Als onderdeel daarvan verkennen gemeente en OFW in 2024 tevens wat het uitgangspunt van gemengde wijken betekent voor de bestaande voorraad. - Uitgangspunt is dat sociale woningbouw door of in goed overleg met OFW wordt gerealiseerd. Als de gemeente een <u>eigen grondpositie</u> heeft, benadert zij OFW voor de realisatie van nieuwbouwprojecten in de sociale huur. Als de gemeente <u>géén eigen grondpositie</u> 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 (bv. bestemmingsplan) binnen de wettelijke mogelijkheden het aandeel sociale huur en de grondprijs vast. De gemeente stemt dit vooraf af met OFW. - In 2024 worden de volgende projecten voorbereid, gestart danwel opgeleverd: - 62 flexwoningen (Gangboord). - 61 woningen Hanzekwartier / Gemengd Wonen (appartementen boven praktijkschool) - 43 woningen Hanzekwartier/Spoorzone (ism Koopmans) - 36 woningen Dronten-West Beursstraat - Om tot en met 2027 de gewenste bouwproductie te realiseren, is plancapaciteit nodig. Voor een deel is deze reeds aangewezen (bv. Graafschap, Swifterbant Zuid); daarnaast zijn mogelijke nieuwe locaties in beeld. Gemeente en OFW ronden uiterlijk het tweede kwartaal van 2024 een totaal (indicatief) overzicht af, waarin per locatie keuzes zijn gemaakt over het gewenste aandeel sociale huur en de daarvoor beoogde doelgroepen en een tijdsplanning voor de beoogde ontwikkeling. Deze planningen zijn leidend. Ook locaties waar private partijen een ontwikkelpositie hebben, worden hierbij betrokken. - Voor -de tijdige- realisatie van de bouwproductie spannen gemeente en OFW zich in voor een goede afstemming en samenwerking. Gemeente en OFW zorgen beide voor voldoende personele capaciteit om de daadwerkelijke realisatie conform de afgesproken planning tot stand te brengen. De gemeente zet stevig in op haar regierol met betrekking tot de uitvoering van het woningbouwprogramma, door minimaal 1x per kwartaal met OFW in overleg te gaan over de voortgang van de nieuwbouwproductie. De gemeente houdt daarvoor de voortgang en het totaal overzicht bij. Het overleg vindt primair ambtelijk plaats; de uitkomsten daarvan worden op hoofdlijnen teruggekoppeld naar het bestuurlijk overleg. Daarnaast versterken gemeente en OFW de samenwerking met marktpartijen; hiertoe wordt een Overlegplatform geïnitieerd waaraan beiden deelnemen. - De gemeente hanteert in 2024 een aangepaste gronduitgifteprijs voor sociale huurwoningen; deze wordt vastgelegd in de door het college vast te stellen grondprijzennota. Najaar 2024 gaan gemeente en OFW in overleg over de grondprijsvaststelling 2025 en de daarvoor relevante aspecten. - In de eerste helft van 2024 gaan gemeente en OFW open in gesprek over het grondprijnsbeleid in relatie tot het gewenste prijs- kwaliteit beleid (brainstormsessie). De uitkomsten van het Woonperspectief danwel de uitwerking daarvan worden hierbij betrokken.

4. Vergrijzing en wonen-zorg	- Gemeente en OFW stellen gezamenlijk in de 2e helft van 2024 een Drontens beleid op om doorstroming te bevorderen. Mogelijke ingrediënten zijn: inzet van een doorstroommakelaar, bijdrage in de verhuiskosten, ondersteuning bij verhuizing, huurgewenning en nieuwbouwwoningen (verleiden). Dit vanuit gezamenlijke (financiële) inzet van partijen. Doel is tweeledig. De veelal alleenstaande ouderen passender en prettiger laten wonen. Daarnaast de beschikbaarheid van woningen vergroten door het op gang brengen van een langere verhuisketen, zodat meer woningzoekenden aan een huurwoning worden geholpen en wachttijden afnemen. - Wonen met zorg maakt onderdeel uit van de nieuwe woonvisie. Ten behoeve hiervan trekt de gemeente samen met de provincie op bij het maken van een 'Regionale routekaart' in 2024 voor de komende jaren. Uit de 'Regionale routekaart' komt een uitvoeringsagenda voort, waarin concreet wordt ingevuld 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 veranderopgave van de voorraad. OFW is aangehaakt bij de gesprekken betreffende de routekaart binnen o.a. de werkgroep wonen. In 2024 worden er, zoals nu is bedoeld, met regelmaat bijeenkomsten over de Woonzorgopgave Ouderen Dronten georganiseerd waar OFW actief onderdeel van zal zijn. Binnen de samenwerkingsafspraken raken de verschillende initiatieven elkaar en is er een dwarsverband met het woonperspectief/woonzorgvisie. - Gemeente en OFW willen (oudere) inwoners beter informeren over de woon- en zorgmogelijkheden binnen de gemeente en onderzoeken welke instrumenten zij hiervoor kunnen inzetten. Eén daarvan is het organiseren van een event over wonen en zorg. Daarbij wordt gedacht aan aansluiting bij de 'Dag van de Ouderen' (vrijdag 4 oktober 2024) in De Meerpaal. Hierbij wordt de samenwerking gezocht met de zorg- en welzijnspartijen. Gemeente en OFW financieren dit gezamenlijk. Ook de HBV wordt hierbij betrokken. - OFW en de gemeente gaan in gesprek om een convenant op te stellen met het oog op Wonen met Zorg. Het convenant wordt in de tweede helft van 2024 afgerond. Hierin worden afspraken gemaakt wie de zorg draagt voor benodigde woningaanpassingen en overige Wmo-gerelateerde zaken (invalideparkeerplaatsen en stallingsruimte scootmobielen). - 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 worden voor het 2^e kwartaal van 2024 de mogelijkheden onderzocht, waarbij ook gekeken wordt naar de toegankelijkheid van de complexen. Daarnaast onderzoeken partijen voor Q2 2024 wie wat kan bijdragen aan de benodigde investeringen om de scootmobielen brandveilig te stallen en/of de toegankelijkheid van de woongebouwen te verbeteren.
5. Onderzoek naar en inzicht in groeiende en veranderende vraag	- OFW maakt halfjaarlijks een rapportage woonruimteverdeling en bespreekt deze met gemeente en HBV. De eerste rapportage verschijnt in juli/augustus 2024 (1e helft 2024) en de tweede in februari/maart 2025 (heel 2024). - Gemeente en OFW geven in Q1 van 2024 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). Hierbij wordt zo veel mogelijk gebruik gemaakt van reeds beschikbaar onderzoek. Daarnaast worden de opzet van het onderzoek en de onderzoeksvragen afgestemd met oog voor de waarden op het eind 2023 vast te stellen Woonperspectief. - Middeldure huur kan een goede rol vervullen voor middeninkomens die teveel verdienen voor de sociale huursector. Daarnaast kan middeldure huur bijdragen aan meer menging op wijk- en buurtniveau. OFW wil daarom woningen in dit segment aan haar bezit toevoegen. Dit kan zowel via nieuwbouw als vanuit de bestaande voorraad. OFW onderzoekt in 2024 de mogelijkheden binnen haar bestaand bezit en stemt de bevindingen/de vervolgacties af met gemeente en HBV. De gemeente onderzoekt samen met OFW in 2024 de vraag naar/opgave van midden-huurwoningen. - De toekomstige vraag naar studentenhuisvesting en de woonbehoeften van studenten worden door gemeente, OFW en Aeres Hogeschool begin 2024 in kaart gebracht. Hieruit komt naar voren of, hoeveel, en wat voor type studentenwoningen gewenst zijn. Met behulp van deze informatie bekijkt OFW in afstemming met gemeente en Aeres Hogeschool of zij hierin iets kan betekenen.

6. Passend en rechtvaardig verhuren	• 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 rekent ze een passende huur (maximaal 5% uitzonderingen). Dat wil zeggen, onder de voor de huurder relevante aftoppingsgrens, zodat ze volledig in aanmerking komen voor huurtoeslag. • OFW geeft beperkt (lage) middeninkomens tot € 57.573 (prijspeil 2024) de kans op een betaalbare huurwoning. Dit omdat zij in het koop- of vrij huursegment niet goed terecht kunnen. Bovendien wordt hiermee de instroom in de huurwoningen en de bewoning veelzijdiger, hetgeen ten goede komt aan de leefbaarheid in de wijken. Het huisvesten van (lage) middeninkomens mag niet ten koste gaan van de slaagkans voor de primaire en secundaire doelgroep. Het aanbod voor deze doelgroep moet dus geleidelijk -mede door nieuwbouwgroeien. • Bij oplevering van nieuwbouw kan OFW in overleg met de gemeente en HBV aanvullende regels voor de woonruimteverdeling afspreken. Voor 2024 geldt dit concreet voor de flexwoningen (Gangboord) en mogelijk voor appartementen gemengd wonen /praktijkschool (Hanzekwartier). • Gemeente en OFW implementeren een aanpak Woonfraude, om ervoor te zorgen dat er geen onrechtmatigheden plaatsvinden in toegewezen woningen, een en ander vast te leggen in een convenant
7. Huisvesten van mensen met een urgente woonvraag	• Maximaal 20% van de vrijgekomen (passende) huurwoningen komen in 2024 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 zorgurgenten woonzorgzone en MIVA-woningen. Intentie is dat OFW deze doelgroepen binnen 6 maanden passend huisvest. Is het percentage onvoldoende of wordt de termijn van 6 maanden overschreden dan wordt dit bestuurlijk geagendeerd. De toewijzingen/verhuringen van de flexwoningen tellen niet mee voor het maximale percentage van 20%. Dit omdat een deel van dit extra tijdelijke woningaanbod, juist is bestemd voor huisvesting van genoemde doelgroepen. • Onder regie van de gemeente stemmen OFW en gemeente per kwartaal de huisvestingsbehoefte van specifieke en/of hulpbehoevende doelgroepen af.

2. Een toekomstbestendige, duurzame en betaalbare sociale woningvoorraad

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

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

Hoofddoel: woningen klaar maken en betaalbaar houden voor de toekomst

De toenemende milieudruk vraagt ondanks de relatieve goede prestatie van Dronten op energiegebied, doorgaan met CO2-reductie en fossielvrij (gasloos) maken van woningen. We streven daarom naar een verdere CO2-reductie op weg naar energieneutraal, zo spoedig mogelijk voor 2050. Met energetisch goede woningen beperken we de bijkomende kosten voor huishoudens. Met een sociaal huurbeleid van maximaal inflatievolgende huurverhoging voorkomen we grote schommelingen in de huur. De sterkste schouders laten we relatief wat meer bijdragen door inkomensafhankelijke huurverhogingen.

Opgave / Doelstelling:	Afspraak:
1. Op weg naar een gasloze, klimaat adaptieve sociale woningvoorraad	• De in 2023 vastgestelde uitvoeringsagenda van de Transitievisie Nieuwe Warmte beslaat meerdere jaren. In 2024 worden diverse actiepunten uitgevoerd. OFW en HBV worden betrokken bij de voor hen relevante punten. • Ieder half jaar treden gemeente, OFW en HBV in overleg over de voortgang van deze uitvoeringsagenda. Ook de overige duurzaamheidsactiviteiten worden daarin meegenomen, zoals witgoedregeling, klusteams, energiecoaches.
2. Meer circulariteit en biodiversiteit in woningbouw en woonomgeving: een gezonde leefomgeving voor mens, plant en dier.	• 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. Gemeente werkt met OFW samen voor het uitwerken van ecologische landschapsstructuurvisie. OFW en gemeente onderzoeken in 2024 de mogelijkheden en de financiering hiervan om te komen tot een nieuwe tuinstandaard bij elke nieuwe verhuur van een grondgebonden woning (bestaand bezit). Hierbij wordt gekeken naar bestrating, afvoer van hemelwater, standaard aanbrengen/laten staan van planten en bomen en toepassen van groene erfafscheidingen. • In 2023 namen gemeente en IVN via een tuinheldenverkiezing de inwoners uit de gemeente Dronten op een laagdrempelige manier mee in het belang van de biodiversiteit en wat zij hier zelf aan kunnen bijdragen. IVN, OFW, HBV en gemeente gaan in 2024 hiermee aan de slag, door vier straten/buurtten met hoofdzakelijk huurwoningen te vergroenen. Doel is om in aansluiting op het convenant Steenbreek het aantal tegels te verminderen, groen en sociale cohesie te vergroten en om de omgeving leefbaarder te maken. OFW en gemeente dragen hier ieder financieel hun steentje aan bij (€ 6.000 per partij).
3. Differentiatie in het huurgebouw en huurbeleid	• OFW is niet voornemens om een inkomensafhankelijke huurverhoging te hanteren. Mocht dit toch nodig blijken dan worden de (extra) opbrengsten ingezet voor maatregelen die gericht zijn op energiebesparing. • OFW hanteert een beleid met twee huren voor dezelfde woning; Een huurprijs voor huishoudens die geen recht hebben op huurtoeslag (vanaf secundaire doelgroep) en een verlaagde huurprijs tot de aftoppingsgrens voor huishoudens die in aanmerking komen voor huurtoeslag (de primaire doelgroep). Het principe van de 'sterkste schouders' wordt hiermee toegepast. Daarnaast komt de primaire doelgroep door het 2-hurenbeleid voor meer woningen in aanmerking.
4. Een toegankelijke woningvoorraad	• OFW hanteert bij nieuwbouw de eisen van Woonkeur (basispakket), tenzij het gaat om specifieke doelgroepen (o.a. starters, jongeren en spoedzoekers).

3. Leefbare en veilige kernen , wijken en buurten

We streven in Dronten naar inclusieve wijken en buurten waar het prettig en veilig wonen is voor iedereen. Dat kunnen we alleen realiseren samen met de bewoners. 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

Hoofddoel: een fijne plek voor iedereen door wijken te verbeteren en vitaal en leefbaar houden

We willen dat iedereen in Dronten een plek kan vinden waar hij/zij zich sociaal veilig voelt. Bij voorkeur voelt hij/zij zich thuis en -als het even kan- voelt hij/zij ook trots voor de plek. Wij geloven dat bewoners die thuis en trots zijn, beter zorgen voor hun woning, woonomgeving en voor elkaar (sociale basis). In die lijn is het doel dat alle wijken van Dronten een ruime voldoende scoren op leefbaarheid. Voor de langere termijn willen we deze doelstelling ook waar kunnen maken op buurt- en straatniveau. Daarnaast dragen gemeente en OFW gezamenlijk zorg voor een toegankelijke en levensloopbestendige woning en woonomgeving.

Opgave / Doelstelling:	Afspraak:
1. Bijzondere groepen zijn in toenemende mate geïntegreerd.	• Gemeente en OFW gaan voor een verdere verbetering van de gezamenlijke uitvoering taakstelling huisvesting en de integratie van vergunninghouders, onder regie van de gemeente. We maken werkafspraken, waarin het beleidsplan “Integreren, Inburgeren en Participeren” en “Aanpak integratie statushouders” (vanuit nieuwe Wet Inburgering) worden vertaald. Daarnaast staan in deze werkafspraken duidelijk wat ieders rol en inzet is (MDF, COA, gemeente en OFW) en hoe wordt samengewerkt/afgesteld. Doel is om statushouders zacht te laten landen en zo te bouwen aan de Drontense samenleving.
2. Bewoners voelen zich thuis en sociaal veilig in de buurt en zijn er trots op. Ze worden gehoord en gezien.	• Gemeente, OFW en HBV ronden in de 2^e helft van 2024 een onderzoek af op welke manier zij integrale, wijkgerichte samenwerking met gemeente en HBV rondom wijkplannen, buurtinventarisaties en beeldkwaliteit willen vormgeven. We willen toewerken naar een gezamenlijk plan voor doorontwikkeling van de wijknetwerken: van reactief naar proactief en werken op basis van plan en resultaat. De methode van de Lemon-meting wordt geëvalueerd en de app ‘apptimize’, en de veerkrachtkarten van Aedes worden als mogelijk opties onderzocht. De buurtinventarisaties blijven hier onderdeel van uitmaken. • In 2024 wordt onder regie van OFW samen met de gemeente en HBV een format opgesteld voor een wijkplan op basis van de Spelwijk in Swifterbant. Dit format dient als blauwdruk voor de daarna op te stellen gezamenlijke wijkplannen. Het streven is een integrale totstandkoming, waarbij partijen als De Meerpaal, MDF en zorg- en welzijnsinstellingen -op termijn- bij aanhaken. • Daar waar een verzorgde en groene woonomgeving te wensen overlaat, probeert OFW de bewoners te activeren middels Doe!Dagen. Waarbij ook de maatschappelijke partners (De Meerpaal, MeerSamen, VraagElkaar, et cetera worden betrokken. Samen met medewerkers van OFW en specialisten in groenonderhoud gaan bewoners aan de slag met het netjes maken van hun tuinen. Uiteraard is er ook aandacht voor ontmoeting en een goed gesprek. In 2024 organiseert OFW vier Doe!Dagen. De gemeente zal in kwartaal 1, na een kostenoverzicht, de overweging maken om voor dit initiatief vier grote containers (40m3) voor het afvoeren van grofvuil/tuinafval beschikbaar te stellen. • Investeren in de persoonlijke sociale basis, het creëren van een individueel netwerk voor bewoners om langer zelfstandig te kunnen blijven wonen, de sociale cohesie in een straat, buurt en wijk te vergroten draagt bij aan de leefbaarheid. Weten wie je buren zijn, vinden HBV, gemeente en OFW belangrijk. Nieuwe huurders worden ondersteund, door maatschappelijke organisaties en instellingen, bij het kennismaken met de burens ‘Bakke met de buurt’. OFW voorziet in een welkomstpakket bestaande uit koffie- en thee die de gemeente zal aanvullen met informatie en de ‘Pas van Dronten’. Ook de Doe!Dagen is een middel om bewoners onderling met elkaar in contact te brengen.

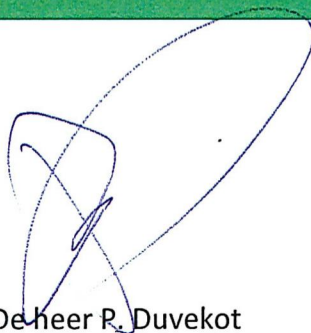
	- De gemeente Dronten verstrekt ook in 2024 aan MDF de opdracht voor het uitvoeren van (laagdrempelige) Buurtbemiddelingsactiviteiten. Jaarlijks worden tussen gemeente en MDF de resultaten (kwantitatief en kwalitatief) van de uitgevoerde bemiddelingen besproken. OFW sluit aan bij het overleg dat hierover plaats vindt. - Gemeente, OFW en Impact implementeren en financieren de 'Kluswinkel' voor tuinonderhoud, naar het voorbeeld van Lelystad. - HBV heeft 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 ledenvergadering en één keer per jaar bij de algemene jaarvergadering van de HBV.
3. Minder inwoners hebben langdurig financiële problemen en huurders met betalingsproblemen worden passend geholpen.	- Gemeente, MDF en OFW zetten samen de Voorzieningenwijzer in. Door middel van persoonlijk gesprek ondersteunt door een applicatie, breng je in kaart waar iemand recht op heeft of kan besparen. Door dit gesprek bespaart een huishouden gemiddeld € 500 per jaar en zorg je voor rust en dat de basis weer op orde komt. Dit geeft ruimte om weer mee te doen. De hiervoor najaar 2023 gestarte gezamenlijke pilot (licentie door gemeente aangeschaft waarbij OFW een deel financiert) loopt door in 2024. Eind 2024 volgt een gezamenlijk advies en een besluit over een eventueel vervolg. - In samenwerking met gemeente, energiebedrijven, MDF en OFW voeren wij het convenant Vroegsignalering uit ten behoeve van aanpak huishoudens ter voorkoming van ernstige schuldproblematiek. De resultaten worden jaarlijks met betrokken partijen geëvalueerd.
4. Woonwagens	In 2024 komt de gemeente met een voorstel tot de (beheer- en eigendoms) overdracht van 18 standplaatsen (Ganzendreef) aan OFW.

Ondertekening:

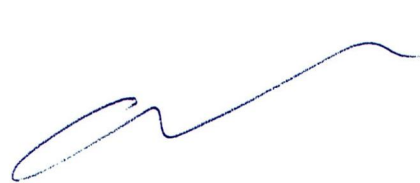
d.d. 29 november 2023



De heer P. Van Bergen
Wethouder gemeente Dronten



De heer R. Duvekot
Wethouder gemeente Dronten



De heer N. Pouw
Directeur-bestuurder OFW



Mevrouw C. Van Loveren
Voorzitter HBV