

Prestatieafspraken Steenwijkerland 2018 - 2022



Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
Inleiding	3
Partijen	4
Overwegende dat:	5
Handtekeningenblad	6
Achtergrondinformatie Steenwijkerland	7
Woonvisie Steenwijkerland	8
Uitgangspunten van de woonvisie	8
Prestatieafspraken.....	10
A. Betaalbaarheid.....	10
B. Voorraad & Beschikbaarheid	14
C. Kwaliteit & Duurzaamheid.....	18
D. Leefbaarheid & bijzondere doelgroepen.....	21
E. Wonen, welzijn en zorg	23
Procesafspraken & monitoring	26

Inleiding

Sinds 1 juli 2015 is de Woningwet 2015 van kracht. Het eerste doel van de wet is het nader reguleren van de activiteiten van en het toezicht op woningcorporaties. Onderdeel hiervan is de inbedding van het maatschappelijk presteren van corporaties in het lokale beleid, door een cyclus van woonvisie, bod en prestatieafspraken. De Woningwet regelt een groot aantal zaken rond samenwerking tussen gemeenten, huurdersorganisaties en woningcorporaties. Belangrijker nog dan de regels is de geest van de wet. Samenwerking en gelijkwaardigheid zijn belangrijke uitgangspunten.

De Woningwet 2015 creëert heldere spelregels voor de sociale huursector. De wet waarborgt de uitvoering van de kerntaak van woningcorporaties, namelijk zorgen, dat mensen met een laag inkomen goed en betaalbaar kunnen wonen. Een betere aansluiting van de prestaties van corporaties op het lokale volkshuisvestingsbeleid wordt in de wet geborgd via het maken van (meerjarige) prestatieafspraken.

In onderliggend document worden de afspraken voor de komende jaren voor de gemeente Steenwijkerland vastgesteld. Naast de afspraken over de gezamenlijke opgave op de vijf aandachtgebieden (Betaalbaarheid, Voorraad & Beschikbaarheid, Kwaliteit & Duurzaamheid, Leefbaarheid & bijzonders doelgroepen en Wonen, welzijn & zorg) wordt het proces beschreven. Met het ondertekenen van deze overeenkomst conformeren partijen zich aan de gemaakte afspraken en het te volgen proces voor de komende vijf jaar. Deze afspraken vormen de grondlegger voor de jaarlijkse activiteitenoverzichten. Deze worden vóór 1 juli tussen gemeente, corporaties en huurdersorganisaties gedeeld. Jaarlijks worden vóór 15 december alle afspraken beschouwd en waar nodig geactualiseerd. Met deze procescyclus dragen we bij aan een optimale afspraken- en gesprekscyclus tussen de gemeente, huurdersverenigingen en corporaties.

Partijen

De in dit document gemaakte raamwerkafspraken leggen we vast tussen:

1. Gemeente Steenwijkerland, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer O. Akkerman, handelend namens het college van burgemeester en wethouders, hierna te noemen: **‘de gemeente’**.
2. Stichting Woonconcept, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de directeur-bestuurder mevrouw N.Y. Peeters, hierna te noemen: **‘Woonconcept’**.
3. Stichting Wetland Wonen Groep, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de directeur-bestuurder de heer M.M. Timmerman, hierna te noemen: **‘Wetland Wonen’**.
4. Stichting Omnia Wonen, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de directeur-bestuurder mevrouw M.A.J. Govers, hierna te noemen: **‘Omnia Wonen’**.
5. Huurdersvereniging De Veste, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de voorzitter de heer W. Sommer, hierna te noemen: **‘De Veste’**.
6. Huurdersvereniging Zwartewaterwiede, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de voorzitter mevrouw M. Griffioen, hierna te noemen: **‘Huurdersvereniging Zwartewaterwiede’**.
7. Stichting Huurdersorganisatie Omnia Wonen, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de regiovertegenwoordiger, mevrouw W. van Lienen-Mozer, hierna te noemen: **‘SHOW’**

Woonconcept, Wetland Wonen en Omnia Wonen, ook te noemen: **‘de corporaties’**.

De Veste, Huurdersvereniging Zwartewaterwiede en SHOW, ook te noemen: **‘de huurdersorganisaties’**.

Overwegende dat:

Doel van de prestatieafspraken is om gezamenlijk en in goed overleg structureel bij te dragen aan goed wonen, een goed aanbod van sociale huurwoningen in eigendom van de corporaties – nu en in de toekomst – in Steenwijkerland.

Partijen respecteren elkaars rol, verantwoordelijkheid en bijdrage aan het gemeenschappelijk doel, zoals hierboven omschreven en overeenkomstig de bepalingen van de toepasselijke wet- en regelgeving, zoals de Woningwet 2015 en de Huisvestingswet 2014. Deze basis moet ervoor zorgen, dat de afspraken voor de corporaties haalbaar zijn en in goede balans recht doen aan de volkshuisvestelijke belangen van de gemeente Steenwijkerland.

Als gevolg van de indeling in woningmarktregio's, die in augustus 2016 door de minister is bepaald, zijn de mogelijkheden voor Woonconcept en Omnia Wonen, om te investeren en uit te breiden in Steenwijkerland, beperkt. Om te mogen investeren in uitbreiding en nieuwbouw buiten de bestaande bouwblokken, is een ontheffing nodig. Op het moment van ondertekening van deze prestatieafspraken hebben Woonconcept en Omnia Wonen deze ontheffing niet. Door gemeente en corporaties wordt onderzocht op welke wijze de volkshuisvestelijke opgave in de gemeente gegarandeerd kan worden. Voor de hieronder gemaakte afspraken is als uitgangspunt genomen, dat Woonconcept ontheffing gaat aanvragen en ook verleend krijgt. Omnia Wonen is niet voornemens deze ontheffing aan te vragen.

De afspraken voor 2018 - 2022 dienen, naast het aangeven van inhoudelijke richtingen, ook als een agenda, op basis waarvan partijen de komende jaren samenwerken. Op die manier wordt een gestroomlijnd proces gevormd, waarbij de inbreng van elke partij voldoende tot zijn recht komt. Partijen streven naar structureel, constructief overleg, gericht op de realisatie van het gezamenlijk doel. De afgevaardigden van de partijen zijn gemandateerd tot het maken van afspraken namens de partij waartoe zij behoren.

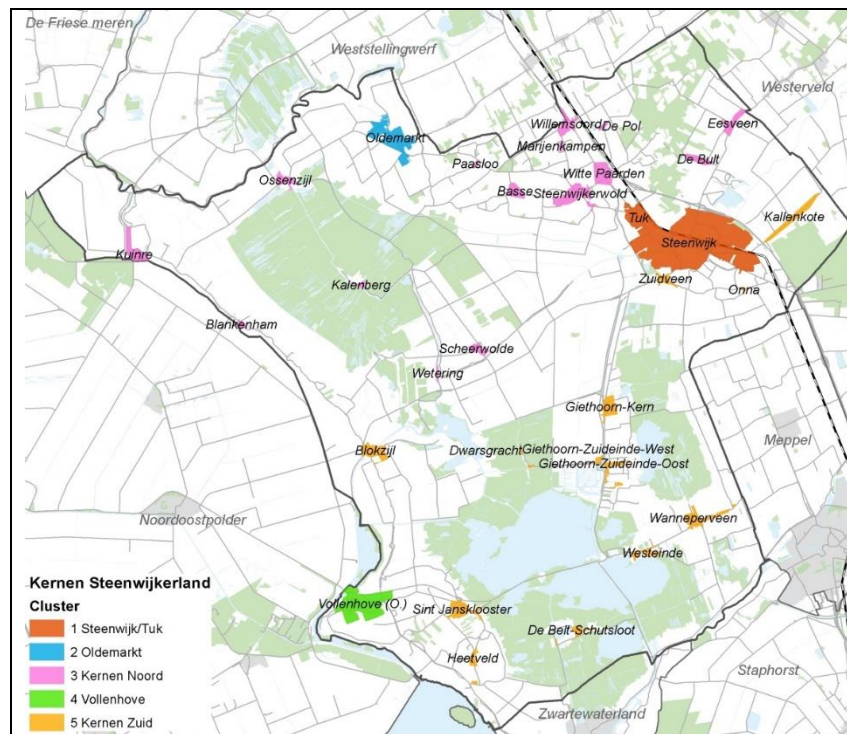
Partijen komen overeen elkaar aan te spreken, als de wijze van naleving van de overeenkomst niet of onvoldoende bijdraagt aan het gemeenschappelijk doel, met inachtneming van ieders onafhankelijke positie en rol. Partijen zijn transparant en open en informeren elkaar, als dat nodig en wenselijk is. Partijen streven ernaar ter zake doende informatie zo vroeg mogelijk en gelijktijdig met elkaar te delen. Partijen acteren op basis van gelijkwaardigheid, waarbij elke partij haar eigen verantwoordelijkheid heeft voor goed wonen en een goed aanbod van sociale huurwoningen in Steenwijkerland, nu en in de toekomst. Ieder der partijen is gerechtigd het initiatief tot overleg te nemen, zodra dat wenselijk is voor de realisatie van het gezamenlijk doel.

Handtekeningenblad

Aldus overeengekomen te Steenwijk op 6 december 2017.

Gemeente Steenwijkerland		
O. Akkerman	Stichting Wetland Wonen Groep	
M.M. Timmerman		
Stichting Woonconcept		
N.Y. Peeters	Stichting Omnia Wonen	
M.A.J. Govers		
		Huurdersvereniging Zwartewaterwiede
		M. Griffioen Huurdersvereniging De Veste
		W. Sommer Stichting Huurdersorganisatie Omnia Wonen
		W. van Lienen-Mozer

Achtergrondinformatie Steenwijkerland



De gemeente Steenwijkerland

Steenwijkerland is qua oppervlakte één van de tien grootste gemeenten van Nederland. De gemeente Steenwijkerland ligt in de kop van de provincie Overijssel en grenst in het noorden aan de Friese gemeenten De Friese Meren en Weststellingwerf, in het noordoosten en oosten aan de Drentse gemeenten Westerveld en Meppel, in het zuiden aan de Overijsselse gemeenten Staphorst en Zwartewaterland en in het westen aan de Flevolandse gemeente Noordoostpolder. De stad Steenwijk is de grootste kern en heeft een regiofunctie. Daarnaast heeft de gemeente een 30-tal grotere en kleinere kernen, waaronder het toeristische Giethoorn en de voormalige Zuiderzee stadjes Blokzijl en Vollenhove. Trots is de gemeente op de betrokkenheid van de inwoners en ondernemers, de prachtige natuur, de veelzijdigheid aan schitterende kernen met monumentale panden en de gunstige ligging. De gemeente wordt doorkruist door het Nationaal Park Weerribben-Wieden, de A32 en de spoorlijn.

Woonvisie Steenwijkerland

Sinds de vorige woonvisie (2012) is er veel veranderd. De Woningwet 2015 heeft de nodige veranderingen teweeggebracht voor de gemeente Steenwijkerland. Vooral door de recente indeling in woningmarktregio's heeft invloed op de rol van de corporaties die in Steenwijkerland actief zijn. De gemeente heeft nieuwe taken gekregen op het gebied van zorg en welzijn, die doorklinken in het wonen. Daarnaast is de dynamiek op de woningmarkt veranderd: er is weer beweging en doorstroming. En ten slotte zijn er toekomstige ontwikkelingen, waar rekening mee gehouden dient te worden. Voorbeelden hiervan zijn de vergrijzing en, op termijn, krimp van het aantal huishoudens.

De woonvisie Steenwijkerland 2017-2021 "Goed wonen, komt met elkaar voor elkaar" dient als onderlegger voor de prestatieafspraken. De gemeente heeft samenwerkingspartners nodig om nader vorm te kunnen geven aan deze woonvisie. De in de gemeente werkzame woningcorporaties zijn belangrijke spelers in dit proces.

De woonvisie is tot stand gekomen na intensief overleg met diverse partijen. Kenners van de woningmarkt, plaatselijke belangenverenigingen en wijkorganisaties, woningcorporaties, huurdersorganisaties en zorg- en welzijnsorganisaties hebben ieder vanuit hun eigen vakgebied gezorgd voor een frisse blik op het wonen in de gemeente. Hieronder de uitgangspunten en hoofdlijnen van de woonvisie:

Uitgangspunten van de woonvisie

- De gemeente wil passende woonruimte voor alle inwoners, vooral voor mensen met een laag inkomen, de groeiende groep senioren (al dan niet met een zorgvraag), jongeren, statushouders en specifieke kwetsbare groepen.
- De gemeente streeft er naar, dat inwoners met een zorg- en ondersteuningsvraag zo lang mogelijk thuis kunnen blijven wonen, in alle kernen en wijken in onze gemeente.
- In onze gemeente is een samenhangende structuur van wonen, welzijn en zorg.
- De gemeente wil woningen met een betere energetische kwaliteit; van woningcorporaties verlangt de gemeente een energie-index van maximaal 1,4 voor hun bezit in 2021. De koopwoningvoorraad is in 2021 bij voorkeur voor 45% op energielabel B gebracht. Het streven bij nieuwbouw is nul-op-de-meter.
- De gemeente voert bestaande nieuwbouwplannen uit en ontwikkelt geen nieuwe uitleglocaties. Toevoeging van woningen staat de gemeente toe in alle kernen voor zover dit nodig is om tegemoet te komen aan de lokale concrete woningvraag.
- De gemeente wil de leefbaarheid behouden door leegstand en verpaupering te voorkomen in zowel de kernen als het buitengebied. De gemeente ziet hiervoor een transformatie- en revitaliseringsopgave. Transformatie heeft daarbij voorrang op nieuwbouw.
- De gemeente wil de algemene tevredenheid over de leefbaarheid op niveau houden.

Hoofdpijnen van de woonvisie

1. Huisvesting

In de gemeente Steenwijkerland staan ca. 19.000 woningen, waarvan ca. 12.000 koopwoningen en ca. 7.300 huurwoningen, waarvan ca. 5.300 sociale huurwoningen. In de huidige woningmarkt zijn de meeste huishoudens goed in staat om in hun woonruimte te voorzien. Een aantal groepen heeft hierbij echter ondersteuning nodig, zoals mensen met een laag inkomen, de groeiende groep ouderen (al dan niet met een zorgvraag), jongeren, statushouders en specifieke kwetsbare groepen.

2. Leefbaarheid

Van de inwoners van Steenwijkerland wordt verwacht, dat zij in eerste instantie zelf vorm en inhoud geven aan leefbaarheid in de kernen en wijken van Steenwijkerland. De gemeente treedt vooral faciliterend op. Bewoners zijn in het algemeen tevreden over hun woonomgeving. Door o.a. het passend toewijzen van sociale huurwoningen voorzien we het risico op de ontwikkeling naar eenzijdiger samengestelde wijken. Dit kan op termijn effecten hebben op de leefbaarheid. Vanuit een gezamenlijke verantwoordelijkheid en visie werken partijen (bewoners, corporaties, huurdersverenigingen en gemeente) samen om te zorgen voor een goede leefomgeving.

3. Wonen-welzijn-zorg

Inwoners zijn zelf verantwoordelijk voor hun huisvesting. Voor hen, die zich niet geheel kunnen redden, wanneer het op zelfstandig wonen aankomt, zet de gemeente zich in. Het gaat daarbij niet alleen om ouderen, maar ook om jongeren en andere leeftijdscategorieën. De gemeente staat daarbij open voor nieuwe, innovatieve én experimentele woon-zorgconcepten en biedt ruimte aan beschutte woonvormen. Een belangrijke ontwikkeling is de extramuralisering: het feit dat ouderen met een zorgvraag, maar ook anderen die zorg nodig hebben, minder snel in een instelling terecht kunnen en daardoor langer thuis wonen.

4. Van kwantiteit naar kwaliteit: focus op transformatie

Tot 2025 groeit het aantal huishoudens in de gemeente nog met ca. 1200 huishoudens. Daarna wordt er tot 2035 nog een lichte groei van ca. 350 huishoudens verwacht. Na 2035 neemt het aantal huishoudens naar verwachting af. In enkele kernen in het noordelijk deel van de gemeente, zijn de eerste tekenen van huishoudensrimp al zichtbaar. De leefbaarheid en de kwaliteit van wonen is in Steenwijkerland in het algemeen goed; dit willen we ook graag zo houden. Om toekomstige leegstand te voorkomen is het van belang om voorzichtig te zijn met nieuwbouw en in eerste instantie de focus te leggen op transformatie. Eventuele nieuwbouw vindt alleen plaats op inbreidingslocaties. Toevoeging van woningen wordt toegestaan in alle kernen, voor zover dit nodig is om tegemoet te komen aan de lokale woningvraag. De in de woonvisie beschreven ontwikkelingen en behoefte voor de verschillende kernen vormen daarbij het kader.

Prestatieafspraken

De woonvisie en de hierboven beschreven doelen en hoofdlijnen zijn opdracht- en richtinggevend voor deze prestatieafspraken, onderverdeeld in de onderwerpen

- A. Betaalbaarheid
- B. Voorraad en Beschikbaarheid
- C. Kwaliteit en Duurzaamheid
- D. Leefbaarheid en bijzondere doelgroepen
- E. Wonen, Welzijn, Zorg

A. Betaalbaarheid

Inleiding

Betaalbaar wonen voor mensen met lage inkomens is voor partijen een belangrijk speerpunt voor de komende vijf jaar. In 2013 heeft Woonconcept een woonlastenonderzoek laten uitvoeren, waaruit bleek, dat de gemiddelde woonlasten voor huurders met een laag inkomen in de gemeente Steenwijkerland hoog zijn. Corporaties hebben de afgelopen jaren al diverse maatregelen getroffen. In het woonlastenonderzoek, dat in 2018 uitgevoerd wordt, wordt opnieuw de betaalbaarheid van het woningaanbod gepeild. Waar nodig wordt het beleid, voor zover mogelijk binnen externe kaders en intern beleid, bijgesteld. Hieronder spreken de corporaties af hoe zij de betaalbaarheid van het wonen de komende vijf jaar verder willen borgen in de gemeente Steenwijkerland.

Woonvisie

We zien dat corporaties een gematigd huurbeleid voeren, waarbij de betaalbaarheid voor vooral de laagste inkomens voorop staat. We maken afspraken over de huurprijsontwikkeling en het streefhuurniveau bij nieuwe verhuringen. Voor jongeren (18-23 jaar) geldt, dat ze moeite hebben met de betaalbaarheid van huurwoningen. Er is dus behoefte aan afspraken over benodigde aantallen beschikbare woningen voor deze doelgroep. Door aanpassingen in huurprijsbeleid, in de bestaande bouw of in de realisatie van nieuwbouw. Huurachterstanden zijn vaak een eerste signaal voor betalingsproblemen. Van belang is hier gezamenlijk een aanpak op te ontwikkelen om ernstiger problemen te voorkomen.

Tabel A1; Huidige verdeling huurprijzen per woningcorporatie

	Woonconcept		Wetland Wonen		Omnia Wonen		Totaal	
DAEB	Aantal	%	aantal	%	aantal	%	aantal	%
< € 414,02	648	21,4%	205	15,4%	77	18,2%	930	19,5%
€ 414,02 - € 592,55	1561	51,6%	910	68,3%	182	43,0%	2653	55,5%
€ 592,55 - € 635,05	287	9,5%	113	8,5%	23	5,4%	414	8,7%
€ 635,05 - € 710,68	307	10,1%	103	7,7%	104	24,6%	514	10,8%
> € 710,68	157	5,2%	0	0,0%	7	1,7%	164	3,4%
Totaal DAEB	2960	97,9%	1331	99,9%	393	92,9%	4684	98,0%
Niet DAEB	aantal	%	aantal	%	aantal	%	aantal	%
Totaal niet-DAEB	65	2,1%	1	0,1%	30	7,1%	96	2,0%
Totaal woningbezit	3025	100,0%	1332	100,0%	423	100,0%	4780	100,0%

Verdeling naar netto huurprijzen per woningcorporatie (zelfstandige huurwoonegelegenheden volgens definitie dVi, stand 31-12-2016, huurprijsgrenzen 2017)

	Woonconcept		Wetland Wonen		Omnia Wonen		Totaal	
DAEB	aantal	%	aantal	%	aantal	%	aantal	%
< € 414,02	446	14,7%	101	7,6%	77	18,2%	624	13,1%
€ 414,02 - € 592,55	1495	49,4%	883	66,3%	156	36,9%	2534	53,0%
€ 592,55 - € 635,05	226	7,5%	137	10,3%	55	13,0%	418	8,7%
€ 635,05 - € 710,68	761	25,2%	210	15,8%	93	22,0%	1064	22,3%
> € 710,68	32	1,1%	0	0,0%	0	0,0%	32	0,7%
Totaal DAEB	2960	97,9%	1331	99,9%	381	90,1%	4672	97,7%
Niet DAEB	aantal	%	aantal	%	aantal	%	aantal	%
Totaal niet-DAEB	65	2,1%	1	0,1%	42	9,9%	108	2,3%
Totaal woningbezit	3025	100,0%	1332	100,0%	423	100,0%	4780	100,0%

Verdeling naar streefhuurprijzen per woningcorporatie (zelfstandige huurwoonegelegenheden volgens definitie dVi, stand 31-12-2016, huurprijsgrenzen 2017)

Huurprijsgrenzen 2017

T/m kwaliteitskortingsgrens	< € 414,02
T/m 1e aftoppingsgrens	€ 414,02 - € 592,55
T/m 2e aftoppingsgrens	€ 592,55 - € 635,05
T/m liberalisatiegrens	€ 635,05 - € 710,68
Boven liberalisatiegrens	> € 710,68

Afspraken

Hieronder spreken de partijen af hoe zij de komende vijf jaar sociale huurwoningen betaalbaar houden in de gemeente Steenwijkerland.

Alle partijen	1. De corporaties zorgen voor voldoende beschikbare woningen voor de primaire doelgroep en voor voldoende woningen onder de eerste aftoppingsgrens. Naar aanleiding van de uitkomsten van het woonlasten(behoefte)onderzoek (zie afspraak 2) wordt bepaald wat er voor de komende jaren nodig is onder de kwaliteitskortingsgrens, o.a. voor jongeren (18-23). 2. In 2018 wordt in opdracht van alle partijen een woonlasten(behoefte)onderzoek uitgevoerd. De onderzoeksvraag wordt door partijen gezamenlijk geformuleerd. Doel is inzicht te krijgen in de woonlasten en de benodigde aantallen beschikbare huurwoningen per huurprijssegment. Uitkomst van het onderzoek is een indicatie van de toekomstige benodigde omvang. Op basis van de uitkomsten concretiseren we de afspraken (Kostenverdeling van het onderzoek: 50% gemeente en 50% corporaties naar rato van het DAEB-bezit). 3. Partijen streven naar het voorkomen van huurachterstanden en huisuitzettingen. Daarvoor spreken partijen het volgende af: a. Corporaties onderzoeken de mogelijkheid huurders met een zeer problematische financiële situatie (tijdelijk en vrijwillig) de huur te laten inhouden op de uitkering. b. De gemeente (deels ism. de IGSD) onderzoekt voor inwoners met een zeer problematische financiële situatie de mogelijkheid voor (tijdelijke) lastenverlichting van andere vaste lasten, zoals gemeentelijke heffingen. c. Corporaties zoeken vroegtijdig contact met huurders met een huurachterstand. Hiervoor is al een 'pilot' gestart, deze levert input voor het vervolg. Er wordt gewerkt aan een goede samenwerkingsstructuur waarbij schuldhulpverlening wordt betrokken en er wordt aangehaakt bij een gezamenlijke multiprobleem aanpak. 4. Partijen onderzoeken in 2018 het aanbieden van de voorzieningenwijzer (een digitaal hulpmiddel om te controleren of alle financiële regelingen benut worden met persoonlijk advies en ondersteuning door een budgetcoach, zie afspraak 5) aan
---------------	---

	nieuwe en zittende huurders. Bij positief resultaat kan de voorzieningenwijzer ingevoerd worden. Gemeente en corporaties dragen aan deze voorzieningenwijzer gezamenlijk financieel bij (naar rato aantallen sociale huurwoningen). 5. De huurdersorganisaties zetten zich in om huurders voor te lichten over betaalbare woonlasten. Dit kan bijvoorbeeld door algemene informatie bij bijeenkomsten, specifieke projecten en door de inzet van budgetcoaches.
Woonconcept	Minimaal 75% van eigen sociale voorraad in de gemeente heeft een huurprijs tot en met de eerste aftoppingsgrens. Woonconcept constateert dat de eigen streefhuurprijzen op termijn onder dit percentage komen. In 2018 gaat Woonconcept, met de uitkomsten van het woonlastenonderzoek, aan de slag met het huurprijsbeleid en het huurakkoord. Woonconcept maakt door middel van een woonlastencalculator voor de individuele toekomstige huurder zichtbaar of de totale woonlasten betaalbaar zijn.
Wetland Wonen	Minimaal 75% van de sociale voorraad in de gemeente heeft een huurprijs tot en met de eerste aftoppingsgrens. Wetland Wonen onderzoekt in 2018 de mogelijkheid van het twee-huren-beleid, waarbij de huurprijs afgestemd kan worden op het inkomen van de huurder. Wetland Wonen zet zich in om de betaalbaarheid voor senioren te waarborgen en onderzoekt de mogelijkheid om ook in de toekomst minimaal 75% van de aanleunwoningen onder de eerste aftoppingsgrens te laten vallen.
Omnia Wonen	Minimaal 70% van de sociale voorraad in de gemeente heeft een huurprijs tot de tweede aftoppingsgrens en minimaal 60% onder de eerste aftoppingsgrens.

B. Voorraad & Beschikbaarheid

Inleiding

De kernopgave van de prestatieafspraken is het borgen van voldoende woningen voor de primaire doelgroep en een gedifferentieerd aanbod. Partijen vinden het belangrijk dat er voldoende sociale huurwoningen beschikbaar zijn in de kernen en wijken in de gemeente Steenwijkerland. Vraag en aanbod moeten op elkaar aansluiten. Beschikbare woningen moeten door de woningzoekenden daarnaast makkelijk gevonden kunnen worden. De instroom van vluchtelingen in de gemeente Steenwijkerland is onzeker. Monitoring van vraag en aanbod blijft daarom belangrijk.

Woonvisie

Er zijn ca. 5.300 sociale huurwoningen in Steenwijkerland in het bezit van een zestal woningcorporaties. Woonconcept, Wetland Wonen en Omnia Wonen hebben met circa 4.700 sociale woningen het grootste aandeel hiervan in bezit. De verwachting is dat over 10 jaar een sociale huurwoningvoorraad van tussen de 5.150 en 5.650 nodig is. Hierin is het aantal benodigde woningen voor statushouders nog niet meegenomen. Inzet voor de komende jaren is daarom de sociale huurwoningvoorraad in aantallen ten minste op peil te houden (nullijn) en, indien nodig, extra woningen toe te voegen. We willen de beschikbaarheid van sociale huurwoningen monitoren en hebben daarbij aandacht voor de effecten van passend toewijzen. Bij onvoldoende beschikbaarheid van woningen voor bepaalde inkomensgroepen of van bepaalde woningtypen, worden oplossingsrichtingen besproken. Naast toevoeging van woningen (nieuwbouw), wordt daarbij ook nadrukkelijk gedacht aan herstructurering/renovatie van bestaand vastgoed of aan transformatie van leegkomend vastgoed.

Ontwikkeling sociale huurvoorraad

Om te zorgen dat er in de noordelijke kernen één investerende en verhurende woningcorporatie komt, loopt er in 2017 een onderzoek naar de mogelijke overname van sociale huurwoningen door Wetland Wonen. Er worden opties onderzocht om woningen over te nemen van Woonconcept, Omnia Wonen en eventueel Grouwels. Óf en hoeveel woningen overgenomen worden is op het moment van afsluiten van deze prestatieafspraken nog niet bekend en is onder andere afhankelijk van het verkrijgen van een ontheffing voor Woonconcept voor de gemeente Steenwijkerland. Tegelijkertijd wordt ook gesproken over een verdeling van de nieuwbouwopgave in de kern Steenwijk tussen Woonconcept en Wetland Wonen. In onderstaande tabel worden de aantallen sociale huurwoningen aangegeven per kern en verhuurder.

Tabel B1; Aantal sociale huurwoningen per kern en verhuurder tussen 2017 en 2022

	Gebied	Steenwijk/Tuk		Noordelijke kernen							Zuidelijke kernen									
	Plaats	Steenwijk	Tuk	De Pol	Eesveen	Kuinre	Oldemarkt	Steenwijkerwold	Willemsoord	Overig	Belt-Schutsloot	Blokszijl	Giethoorn	Kallenkote	Sint Jansklooster	Vollenhove	Wanneperveen	Onna	Zuidveen	
Aantal sociale huurwoningen 31-12-2016	Woonconcept	2410	77	3	16	12	24	293	59	6	0	0	0	6	0	0	0	13	41	2960
	Wetland Wonen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	19	133	254	0	126	663	136	0	0	1331
	Omnia Wonen	376	0	0	5	0	12	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	393
	Totaal	2786	77	3	21	12	36	293	59	6	19	133	254	6	126	663	136	13	41	4684
	Totaal per gebied	2863		430							1391									4684

Afspraken

Hieronder spreken de partijen af hoe zij de komende vijf jaren voldoende sociale huurwoningen beschikbaar houden in de gemeente Steenwijkerland.

Alle partijen	6. Voor de periode 2018 t/m 2022 zorgen de corporaties ervoor, dat voor Steenwijk/Tuk de reguliere sociale huurwoningvoorraad (peildatum stand 1-1-2017) geconsolideerd blijft tot licht groeit, voor de noordelijke kernen is dit geconsolideerd tot geleidelijke afname en voor de zuidelijke kernen is dit een geleidelijke afname. Per saldo zal dit leiden tot een lichte afname. De woonvisie geeft aan voor de gemeente als geheel tenminste de nullijn aan te houden en mogelijk een lichte groei te voorzien. Corporaties en gemeente hebben verschil in inzicht over de toekomstige woningbehoefte. Hierover wordt in 2018 nader helderheid verschaft. 7. Partijen willen dat woningzoekenden laagdrempelig en op eenvoudige wijze een woning kunnen vinden in de gemeente Steenwijkerland. We constateren dat het bezit van de woningcorporaties in de gemeente op dit moment niet is aangesloten op één woonruimteverdeelsysteem. In 2018 brengen we in kaart wat de mogelijkheden zijn. Uitgangspunt is aansluiten op bestaande verdeelsystemen.
---------------	---

	8. Om inzicht te hebben in de druk op de sociale woningvoorraad, monitoren corporaties samen met de gemeente de beschikbaarheid op een uniforme manier. Partijen formuleren en geven in 2019 gezamenlijk een opdracht voor het ontwikkelen en beheren van een woningmarktmonitor Steenwijkerland. Deze monitor wordt betaald middels een verdeelsleutel (50% gemeente en 50% corporaties, naar rato van het aantal sociale huurwoningen). In de monitor wordt jaarlijks stilgestaan bij: a. het aantal sociale huurwoningen en de voorraadontwikkeling naar CBS buurt/wijk en (dorps)kern; b. het aandeel toegewezen woningen voor de realisatie van de taakstelling statushouders en bijzondere doelgroepen zoals de uitstroom uit beschermd wonen; c. de marktdruk binnen de sociale huur aan de hand van de 'wachttijd/zoektijd/slaagkans', 'populariteit' en 'leegstand' op het niveau zoals aangegeven onder a.; d. het aandeel goedkope en betaalbare (tot 1e aftoppingsgrens) sociale huurwoningen; e. het aantal huurachterstanden en huisuitzettingen f. het aantal goedkope koopwoningen. 9. De gemeente zorgt voor het aanbieden van voldoende beschikbare, geschikte bouwgrond voor de bouw van sociale huurwoningen en schept de ruimtelijke randvoorwaarden voor de bouw van deze woningen; 10. Corporaties betalen voor de toevoeging van sociale huurwoningen een vaste lage grondprijs overeenkomstig het actuele gemeentelijke grondprijzenbeleid; 11. De gemeente informeert de woningcorporaties bij relevante wijzigingen in bestemmingsplannen, die betrekking hebben op het bezit van de woningcorporaties.
Woonconcept	Door sloop/nieuwbouw en verkoop in de noordelijk en zuidelijk kernen is er sprake van afname van de sociale huurwoningvoorraad bij Woonconcept. Wij focussen ons op de kern Steenwijk zelf. De krimp in de noordelijke en zuidelijke kernen gaan we niet geheel compenseren in de kern Steenwijk. Om de voorraad sociale huurwoningen in de kern Steenwijk voor Woonconcept op peil te houden is het nodig om te investeren in nieuwbouw. Deze nieuwbouw kunnen we realiseren op de locatie Betap/Crilux. Hiervoor is het noodzakelijk om een ontheffing te verkrijgen en medewerking van de gemeente in de bestemmingsplanprocedure. We werken toe naar een energie neutrale portefeuille in 2050. Renovaties worden vanaf 2020 richting energieneutraal uitgevoerd. De route (routekaart) hiervoor wordt nog bepaald. Het doel is bij renovatie meteen de stap te maken naar energieneutraal, zodat er geen onnodige tussentijdse investeringen gedaan hoeven worden om een labelstap te maken. Dit alles doen we met een kostendekkende aanpak.
Wetland Wonen	Wetland Wonen verwacht in de zuidelijke kernen een lichte krimp en zet waar nodig in op vernieuwing door sloop/nieuwbouw en verduurzaming van het bezit. Nieuwbouw vindt bij voorkeur plaats op locaties binnen de kernen.

	Wetland Wonen onderzoekt de overname van sociale huurwoningen van Woonconcept, Omnia Wonen en Grouwels in de noordelijke kernen.
Omnia Wonen	Omnia Wonen voegt geen woningen meer toe (geen kerngebied), heeft geen sloopplannen, heeft de intentie haar woningen in Oldemarkt (13) te verkopen aan Wetland Wonen (en als er geen overeenstemming komt de woningen aan zittende huurders te verkopen en de dan nog resterende woningen bij mutatie tegelijkertijd te huur (in geliberaliseerde segment!) en te koop aan te bieden) en haar woningen in Eesveen (6) te verkopen aan zittende huurders en de dan nog resterende woningen bij mutatie te verkopen.

C. Kwaliteit & Duurzaamheid

Inleiding

Grote delen van de woningvoorraad staan er prima bij. Toch heeft de kwaliteit van een deel van de woningvoorraad aandacht nodig. Veel woningen en de bijbehorende woonomgeving zijn ontwikkeld in de jaren '60 en '70. Voor de komende jaren is het van belang deze bestaande voorraad aantrekkelijk te houden. Daarnaast ligt er een opgave om de woningvoorraad te verduurzamen. In het woonlastenonderzoek, dat uitgevoerd wordt in 2018, zijn energielasten een belangrijke component. De uitkomst van dit onderzoek levert input voor aanscherping van de verduurzamingsopgave. Alle energetische investeringen komen in ieder geval ten gunste van de totale woonlasten van onze huurders.

Duurzaamheid behelst naast het energievraagstuk onder andere ook de grondstoffenproblematiek. Grondstoffen worden steeds schaarser terwijl de vraag ernaar blijft toenemen. Wereldwijd worden stappen gezet naar een duurzamere economie en de rijksoverheid heeft als doel dat de Nederlandse economie in 2050 volledig circulair moet zijn. In een circulaire economie wordt afgestapt van de lijn *produceren, consumeren, weggooien*. Alle grondstoffen worden hergebruikt en er bestaat geen afval meer.

Om inzicht te krijgen hoe wij deze transitie kunnen vormgeven willen de partijen een eerste inspiratiebijeenkomst organiseren.

Woonvisie

We willen in onze gemeente woningen van goede kwaliteit. In de prestatieafspraken leggen we vast welke investeringen corporaties gaan doen om de energetische kwaliteit van hun bezit te verbeteren. We willen dat de woningcorporaties in 2021 een energie-index van maximaal 1,4 in hun bezit hebben gerealiseerd (dit komt overeen met label B of beter). Nieuwbouw is bij voorkeur geheel energetisch toekomstbestendig en heeft nul-op-de-meter.

Naast de energetische kwaliteit is het in het kader van de ruimtelijke kwaliteit van belang, dat woningen die worden gerenoveerd of nieuw worden toegevoegd goed aansluiten bij het karakter en de kwaliteit van de betreffende kern of wijk en een positieve bijdrage leveren aan de kwaliteit van de woonomgeving.

Tabel C1; Huidige verdeling energieprestatie woningen per corporatie

Energie-index (vlgs Nader voorschrift)	Energie-label	Woonconcept		Wetland Wonen		Omnia Wonen		Totaal	
		aantal	%	aantal	%	aantal	%	aantal	%
< 0,6	A++	8	0,3%	0	0,0%	2	0,5%	10	0,2%
0,61 – 0,80	A+	10	0,3%	17	1,3%	40	10,2%	67	1,4%
0,81 – 1,20	A	379	12,8%	248	18,6%	163	41,5%	790	16,9%
1,21 – 1,40	B	190	6,4%	203	15,3%	47	12,0%	440	9,4%
1,41 – 1,80	C	860	29,1%	532	40,0%	62	15,8%	1454	31,0%
1,81 – 2,10	D	721	24,4%	158	11,9%	43	10,9%	922	19,7%
2,11 – 2,40	E	417	14,1%	76	5,7%	5	1,3%	498	10,6%
2,41 – 2,70	F	238	8,0%	36	2,7%	1	0,3%	275	5,9%
> 2,70	G	130	4,4%	61	4,6%	0	0,0%	191	4,1%
Onbekend		7	0,2%	0	0,0%	30	7,6%	37	0,8%
Totaal		2960	100,0%	1331	100,0%	393	100,0%	4684	100,0%

Energie-Index 2017 volgens nader voorschrift van alle sociale huurwoningen (zelfstandig) (aantallen en % van het totale woningbezit conform dVi)

Afspraken

Hieronder spreken partijen af wat zij de komende vijf jaar willen bereiken op het gebied van duurzaamheid en kwaliteit en welke inzet zij daarvoor leveren.

Alle partijen	12. Corporaties streven naar een energieneutrale woningvoorraad in 2050, of zoveel eerder als mogelijk. 13. Alle nieuwbouw wordt vanaf 2019 minimaal BENG (BijnaEnergieNeutraalGebouw) en NOM of NOM-ready gerealiseerd. 14. De huurdersverenigingen van Woonconcept en Wetland Wonen nemen een rol op zich om bewoners voor te lichten over de voordelen van energiemaatregelen in het algemeen en bij renovatieprojecten in het bijzonder (bvb door inzet energiecoaches). 15. Gemeente, Woonconcept en Wetland Wonen initiëren een gezamenlijke inspiratiebijeenkomst over circulaire economie in relatie tot de opgave in de sociale huurwoningvoorraad.
---------------	---

	16. Corporaties hebben aandacht voor de ruimtelijke kwaliteit. Projecten en investeringen sluiten aan bij het karakter en de kwaliteit van de betreffende kern of wijk en leveren een positieve bijdrage aan de kwaliteit van de woonomgeving, in balans met de volkshuisvestelijke doelstellingen. 17. De gemeente neemt initiatief voor het ontwikkelen van een energievisie/duurzaamheidskaart voor 2019. Hiermee wordt aan de corporaties duidelijkheid verschaft over de fasering op wijk- en buurniveau van bijvoorbeeld het afsluiten van het gasnetwerk of aansluiten op een warmtenetwerk. Woonconcept en Wetland Wonen maken, vooruitlopend op de duurzaamheidskaart 2019, in 2018 een routekaart naar een energieneutrale woningvoorraad.
Woonconcept	Renovaties worden vanaf 2020 richting energieneutraal uitgevoerd. De route hiervoor wordt nog bepaald. Ons doel is bij nieuwbouw en renovatie meteen de stap te maken naar energieneutraal zodat we geen onnodige tussentijdse investeringen hoeven te doen om een labelstap te maken. We sturen daarom niet op een label B in 2021. De afspraak naar gemiddeld 1,4 in 2021 is voor Woonconcept dus niet haalbaar. Om deze ambitie op het gebied van duurzaamheid te halen is het verkrijgen van een ontheffing van groot belang. De sloop/nieuwbouw/verduurzamingsagenda komt in het gedrang zonder deze ontheffing. Inzet van energiecoaches door huurdersvereniging De Veste. Energie neutrale nieuwbouw vanaf 2019. Hiervoor is wel ontheffing noodzakelijk. We pakken versneld de belangrijkste kwaliteitsknelpunten voor onze bewoners aan.
Wetland Wonen	Wetland Wonen streeft naar een gemiddelde energie-index van maximaal 1,4 (volgens nader voorschrift) eind 2021 voor sociale huurwoningen. Wetland Wonen ontwikkelt in 2018 nieuw energiebeleid waarbij een energieneutrale woningvoorraad eerder bereikt zal worden dan 2050. Huurdersvereniging Zwartewaterwiede is voornemens energiecoaches te laten opleiden.
Omnia Wonen	Omnia Wonen streeft naar een gemiddelde energie-index van maximaal 1,4 (volgens nader voorschrift) eind 2021 voor sociale huurwoningen. Omnia Wonen gaat in 2018 2 woningcomplexen (Burgemeester Voetelinkstraat en President Kennedystraat) energetisch verbeteren.

D. Leefbaarheid & bijzondere doelgroepen

Inleiding

Partijen werken vanuit een gezamenlijk doel samen om de leefbaarheid in wijken en buurten te verbeteren. Alle partners hebben hierin hun eigen expertise. We willen de samenwerking op het gebied van leefbaarheid met de partijen en maatschappelijk partners verbeteren en verder intensiveren. Momenteel ontbreekt een goede structuur om signalen integraal te bespreken.

Een belangrijk speerpunt voor de komende jaren is de huisvesting van bijzondere doelgroepen. Als gevolg van het rijksbeleid en extramuralisering van de zorg komen steeds meer kwetsbare personen zelfstandig in de wijk wonen. Het is van belang dat de kans van slagen voor zelfstandig wonen voor deze mensen zo groot mogelijk is. Partijen vinden het belangrijk, dat statushouders zich welkom voelen in de gemeente en goed integreren. Daarnaast worden, om het woongenot in de buurt te borgen, passende maatregelen getroffen als huurders (ernstige) overlast veroorzaken.

Woonvisie

De inwoners geven in eerste instantie zelf vorm en inhoud aan de leefbaarheid in de verschillende kernen en wijken. De gemeente heeft een faciliterende rol. Er zijn zorgen over de sociale cohesie in de kernen en wijken. Het toewijzingsbeleid zorgt voor een concentratie van bepaalde (huur)doelgroepen, wat invloed kan hebben op de leefbaarheid en waardoor wijken eenzijdiger worden. Als gevolg van de extramuralisering wonen steeds meer kwetsbare bewoners in de wijk, in plaats van in een intramurale instelling. Woningcorporaties dragen voor een belangrijk deel bij aan de passende huisvesting voor deze doelgroep en hebben daarnaast een signaleringsfunctie bij problemen. Het zorgen voor sociale en fysieke leefbaarheid en een goede leefomgeving wordt meer en meer een gezamenlijke verantwoordelijkheid van bewoners, gemeente, corporaties en huurdersorganisaties.

Afspraken

Hieronder spreken partijen af wat zij de komende vijf jaar gezamenlijk doen om de leefbaarheid in de gemeente Steenwijkerland te verbeteren.

Alle partijen	18. Corporaties zetten medewerkers in ten behoeve van de fysieke en sociale leefbaarheid in wijken en buurten. 19. Corporaties leveren, naar rato van hun voorraad, een bijdrage aan de gemeentelijke taakstelling voor de huisvesting van statushouders, door maximaal 10% van de vrijkomende sociale huurwoningen hiervoor beschikbaar te stellen. Bij een toenemende taakstelling gaan partijen in gesprek en zoeken naar (innovatieve) samenwerkingsvormen en oplossingen. Aandachtspunt hierbij is, dat er voldoende woningen beschikbaar blijven voor reguliere woningzoekenden. 20. Wanneer er extra inzet nodig is voor het huisvesten van kwetsbare of bijzondere doelgroepen, als (jonge) statushouders, uitstroom uit beschermd wonen, ex-gedetineerden, arbeidsmigranten, huishoudens in multiprobleem situaties of woonwagenbewoners, pakken gemeente en corporaties dit samen op. 21. In 2018 worden afspraken gemaakt over een samenwerkingsvorm voor een multiprobleem aanpak, ter vervanging van het huidige afstemmingsoverleg op casusniveau. De gemeente neemt hierin een initiërende rol op zich. Partijen nemen vanuit een gezamenlijk doel en vanuit eigen verantwoordelijkheid, een rol bij het oplossen van multiprobleem situaties. 22. De gemeente betreft de woningcorporaties bij de 'aanpak verwarde personen'. 23. Voor het inventariseren van knelpunten in kernen en wijken worden de bewoners betrokken. Bewoners hebben inspraak als het gaat om fysieke en sociale leefbaarheid en wijkvernieuwing en bewonersinitiatieven worden gestimuleerd. 24. Corporaties informeren huurders vooraf bij ingrijpende woningverbeteringen en herstructurering d.m.v. bewonersavonden en nieuwsbrieven. Daarnaast wordt de individuele situatie tijdens huisbezoeken, een spreekuur of anderszins besproken. 25. Corporaties en gemeente komen tot een convenant integrale ketenaanpak woonoverlast.
Woonconcept	Uitvoering sociale routeplanner Steenwijk-West door een bijdrage aan inzet wijkkracht bij de herstructurering in Steenwijk-West. Woonconcept ondersteunt Stichting Present en het Plusteam Mandjesoverleg (overleg Woonconcept met meerdere partijen over integrale problematiek in Steenwijkerland)
Wetland Wonen	Wetland Wonen ondersteunt Stichting Present en Stichting Jy en houdt klantenpanels over diverse onderwerpen, zo mogelijk in samenwerking met huurdersvereniging Zwartewaterwiede.
Omnia Wonen	Geen specifieke inzet op leefbaarheid.

E. Wonen, welzijn en zorg

Inleiding

Op het gebied van wonen en zorg verandert er veel, alleen al kijkend naar de wetgeving. Ouderen, maar ook mensen van andere leeftijden met een psychische of fysieke beperking, blijven langer thuis wonen. Een belangrijke vraag is hoe we de huisvesting en ondersteuning van deze langer thuis wonende inwoners zo goed mogelijk kunnen organiseren, zowel vanuit sociaal als vanuit fysiek oogpunt. Dit betekent dat woningen soms aangepast moeten worden. Het is voor de komende jaren van belang duidelijkheid te bieden aan inwoners in de gemeente Steenwijkerland welke mogelijkheden er zijn en wat van huurders en particuliere eigenaren zelf gevraagd wordt. Het betekent ook dat we na moeten denken over de nieuwe en toekomstige woonvraag (beschut wonen, zelfstandig wonen met ambulante zorg, begeleid wonen) om deze mensen goed te kunnen huisvesten.

Woonvisie

De groep ouderen in Steenwijkerland groeit en mensen van alle leeftijden met een psychische of fysieke beperking blijven (bij voorkeur) langer thuis wonen. Deze inwoners kunnen gebruik maken van verschillende typen zorg aan huis, van eerstelijns ondersteuning tot aan thuis wonen met langdurige zorg. Sommige van deze inwoners willen graag bij elkaar wonen in specifieke, kleinschalige woonvormen in de buurt van voorzieningen: beschut wonen. We staan open voor nieuwe en vernieuwende wooninitiatieven voor beschut wonen, ook in de kleinere kernen. Dit gaat niet per definitie om zorgwoningen, maar om woningen, waar je met een zorg- of ondersteuningsvraag lang zelfstandig kan blijven wonen. De gemeente ontwikkelt niet zelf, maar corporaties, particulieren en/of commerciële partijen kunnen dit soort projecten ontwikkelen.

Afspraken

Hieronder spreken partijen af wat zij de komende vijf jaar gezamenlijk doen om wonen, welzijn en zorg in de gemeente Steenwijkerland te verbeteren.

Alle partijen	26. De gemeente inventariseert in 2018 vraag en aanbod in de huisvesting van inwoners met een zorgvraag, inwoners met een verstandelijke of fysieke beperking en inwoners met psychische problematiek. Gemeente en corporaties gaan actief op zoek naar passende huisvesting voor de nieuwe en toekomstige woonvraag (beschut wonen, zelfstandig wonen met ambulante zorg, begeleid wonen). 27. Gemeente en corporaties zetten zich gezamenlijk in voor de huisvesting van jongeren met een zorg- of begeleidingsvraag, zoals net meerderjarige statushouders (binnen de taakstelling), jongeren die uitstromen uit beschermd wonen en jongeren uit de jeugdzorg. De gemeente en de corporaties ontwikkelen gezamenlijk een plan voor de huisvesting van deze jongeren. 28. De gemeente neemt de regie in het ontwikkelen van een aanpak op het gebied van wonen en zorg waarbij gebiedsgewijs, op een aantal plekken in de gemeente in kaart wordt gebracht wat er nodig is. In 2018 wordt gestart met enkele brainstormsessies, waarbij woningcorporaties, huurdersorganisaties, zorginstellingen en andere lokale partners worden betrokken. 29. Woonconcept en Wetland Wonen onderzoeken in 2019 naar een gezamenlijke aanpak om senioren, die behoefte hebben om door te stromen naar een passende woning (of woonomgeving, bijvoorbeeld beschut wonen) daarbij te helpen. Op deze manier wordt geborgd dat senioren met een fysieke beperking door kunnen stromen naar een passende sociale huurwoning. 30. Gemeente en corporaties stemmen, na inventarisatie in 2018, hun beleid op elkaar af en maken inzichtelijk, welke (woning- of omgevings-)aanpassingen in het kader van langer zelfstandig thuis wonen de komende vijf jaar onder de WMO vallen of per corporatie aangeboden worden. 31. We onderzoeken de mogelijkheid alle informatie met betrekking tot (woning)aanpassingen samen te brengen. Met als doel dat bewoners met vragen over en realisatie van woningaanpassing een duidelijk en consistent antwoord krijgen. 32. De corporaties geven de vrijgekomen (ingrijpend) aangepaste woningen door aan de gemeente. De gemeente draagt zorg voor het toewijzen van deze aangepaste woningen aan haar inwoners. Nadere uitwerking vindt plaats in werkafspraken, die worden vastgelegd in een nieuw convenant tussen partijen.
Woonconcept	We willen de samenwerking en rolverdeling met partners verder verbeteren. Alle samenwerkingspartners hebben hun eigen expertise, op basis hiervan werken we samen naar onze gezamenlijke doelstellingen. Wij zetten een senioren en zorgmakelaar in om deze doelgroepen extra te ondersteunen en doorstroming te bevorderen.

	Woonconcept inventariseert in 2017 alle seniorenwoningen op toegankelijkheid. Deze krijgen een label. In 2018 volgt een actieplan op deze inventarisatie.
Wetland Wonen	Wetland Wonen zet zich in om samen met zorginstellingen, gemeente en inwoners zorgvoorzieningen te behouden. Bij nieuwbouw en groot onderhoud is een betere toegankelijkheid van woningen een belangrijk speerpunt.
Omnia Wonen	Omnia Wonen past woningen vraag gestuurd aan. Omnia Wonen huisvest bijzondere doelgroepen (18 verpleegeenheden in Meenthehof, 27 appartementen beschermd wonen Kornputkwartier, 11 eenheden gezinsvervangend tehuis verstandelijke beperking).

Procesafspraken & monitoring

Inleiding

Naast inhoudelijke afspraken voor de komende vijf jaar maken partijen afspraken over het proces en de monitoring van de afspraken. In deze meerjarige prestatieafspraken worden de afspraken voor de komende jaren voor de gemeente Steenwijkerland vastgesteld. Met het ondertekenen van deze overeenkomst conformeren partijen zich aan de gemaakte afspraken en het te volgen proces voor de komende 5 jaar.

Jaarlijks worden in een jaarschijf voor het volgende jaar concrete activiteiten en werkzaamheden opgenomen waar de partijen in het jaar waarop de jaarschijf betrekking heeft, gezamenlijk aan zullen werken. Zowel de corporaties als de gemeente, en eventueel de huurdersorganisaties, houden vervolgens in de begroting voor het betreffende jaar qua budget en capaciteit rekening met de activiteiten genoemd in deze jaarschijf.

In het bestuurlijk overleg dat plaatsvindt in het voorjaar wordt de uitvoering van de jaarschijf van het voorgaande jaar geëvalueerd en wordt gestuurd op een goede uitvoering van de jaarschijf. In de periode juni-augustus wordt door de ambtelijke kerngroep gewerkt aan het opstellen van de concept-jaarschijf voor het volgende jaar, met een doorkijk naar de vier jaren daarna. Om dit goed te kunnen doen hebben de individuele partijen uiterlijk 1 juli hun eigen activiteiten schriftelijk met elkaar gedeeld. De concept-jaarschijf voor het volgende jaar wordt in het najaar in het bestuurlijk overleg vastgesteld.

Om een gezamenlijke jaarschijf op te stellen waarbij de activiteiten van zowel de gemeente, de corporaties als de huurdersorganisaties goed op elkaar afgestemd zijn, wordt ervoor gekozen om de lokale beleidsvrijheid die de Woningwet 2015 biedt, te benutten. De gemeente, de corporaties en de huurdersorganisaties benutten de periode juni-augustus om gezamenlijk een concept van de jaarschijf voor het volgende jaar uit te werken, en zien dat als het “Overzicht van voorgenomen activiteiten” dat de corporaties volgens de Woningwet 2015 jaarlijks per 1 juli moeten aanleveren bij de gemeente. Alleen de onderwerpen die bijstelling behoeven worden in een jaarschijfnotitie (prestatieafspraken van dat betreffende jaar binnen de meerjarige afspraken) beschreven. De bijgevoegde tabellen A, B en C worden jaarlijks ge-update en voorzien van een extra beleidsjaar. Deze jaarschijfnotitie gaat jaarlijks vóór 15 december naar de minister. Met deze procescyclus dragen we bij aan een optimale afspraken en gesprekscyclus tussen gemeenten, huurdersverenigingen en corporaties.

De gemeente, de corporaties en de huurdersorganisaties behouden zich het recht voor om, als blijkt dat de bovengenoemde werkwijze niet tot goede resultaten leidt, terug te vallen op de officiële werkwijze zoals is vastgelegd in de Woningwet, te weten dat iedere corporatie individueel voor

1 juli een 'overzicht van voorgenomen activiteiten' (het bod), indient bij het college van de gemeente Steenwijkerland, op basis waarvan vervolgens prestatieafspraken worden vastgelegd.

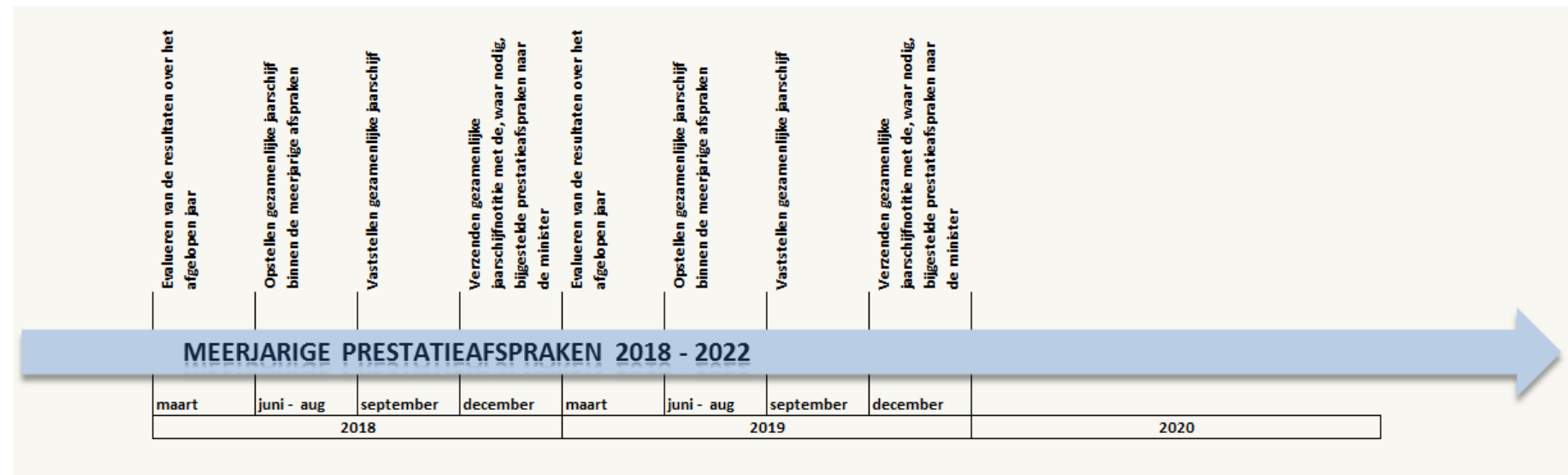
Deze prestatieafspraken vormen de grondlegger voor de jaarlijkse cyclus (zoals hieronder nog eens in beeld weergegeven) van:

Maart) evalueren van de resultaten over het afgelopen jaar

Juni-Augustus) opstellen gezamenlijke jaarschijf binnen de meerjarige afspraken

September) vaststellen gezamenlijke jaarschijf

December) verzenden gezamenlijke jaarschijfnotitie met de, waar nodig, bijgestelde prestatieafspraken naar de minister



Afspraken

Partijen ontmoeten elkaar in de volgende overleggen:

a. Bestuurlijk Overleg Steenwijkerland evaluatie

Deelnemers: Bestuurders gemeente, corporaties en vertegenwoordiging bestuur van huurdersorganisaties, ambtelijke ondersteuning
Frequentie/data: 1x per jaar (maart)
Doel: Evaluatie proces, bespreken voortgang en verantwoording prestatieafspraken

b. Bestuurlijk overleg Steenwijkerland per individuele corporatie

Deelnemers: Bestuurder(s) gemeente en bestuurder corporatie
Frequentie/data: 1 a 2x per jaar (naar behoefte)
Doel: Bespreken ontwikkelingen

c. Ambtelijk Overleg Steenwijkerland

Deelnemers: Beleidsadviseurs van de gemeente en de corporaties
Frequentie/data: 5x per jaar (januari, april, juni, augustus, november)
Doel: Voorbereiding van de bestuurlijke overleggen, monitoring voortgang en proces

d. Bestuurlijk Overleg Steenwijkerland jaarschijf

Deelnemers: Bestuurders en beleidsadviseurs gemeente, corporaties en vertegenwoordiging bestuur van huurdersorganisatie
Frequentie/data: 1x per jaar (september)
Doel: Gezamenlijk vaststellen jaarschijf binnen de meerjarige prestatieafspraken