

Prestatieafspraken Tynaarlo

Jaarafspraken voor 2023



Ondertekening

In dit document leggen we de prestatieafspraken vast tussen:

1. **Gemeente Tynaarlo**, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de wethouder Volkshuisvesting gemachtigd door de burgemeester, handelend namens het College van Burgemeester en Wethouders, hierna te noemen: **'de gemeente'**.
2. **Woonborg**, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de directeur-bestuurder , hierna te noemen: **'Woonborg'**.
3. **Stichting Eelder Woningbouw**, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de directeur-bestuurder, hierna te noemen: **'SEW'**.
4. **Algemene Huurdersvereniging WOON**, rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar voorzitter de heer , hierna te noemen: **'AH WOON'**.
5. **Huurdersbelangenvereniging Eelde-Paterswolde**, rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar voorzitter , hierna te noemen: **'HBV'**.

Gemeente, Woonborg, SEW, AH WOON en HBV gezamenlijk ook te noemen: **'partijen'** of aangeduid als **'we'**.

We werken vanuit het gedeelde belang van voldoende betaalbare huurwoningen van goede kwaliteit in een prettige omgeving in de gemeente Tynaarlo. Deze prestatieafspraken 2023 zijn geldig vanaf 1 januari 2023 na ondertekening door alle partijen en worden jaarlijks per 1 januari herijkt. Deze overeenkomst kan alleen met instemming van alle partijen worden ontbonden.

Ondertekend op 13 december 2022 te Vries.

Gemeente Tynaarlo:
Wethouder Volkshuisvesting

Woonborg:
Directeur-bestuurder

AH WOON:
Voorzitter

SEW:
Directeur-bestuurder

HBV:
Voorzitter

1 Inleiding

De gemeente Tynaarlo, Woonborg, SEW, AH WOON en HBV sluiten prestatieafspraken. Met de prestatieafspraken willen wij een goede uitvoering geven aan het volkshuisvestelijk beleid in de gemeente. We maken prestatieafspraken op basis van de oplegnotitie sociale volkshuisvesting Tynaarlo 2017 van de gemeente Tynaarlo en de biedingen van SEW en Woonborg. Op grond van deze documenten zijn we met elkaar in gesprek gegaan over de te leveren prestaties.

Elk jaar maken we met elkaar in goede samenwerking en op basis van gelijkwaardigheid prestatieafspraken, zoals dat de Woningwet van ons verwacht. Een samenwerkingsrelatie waar we trots op zijn. In de afgelopen jaren zijn we met elkaar samen aan de slag gegaan om onze samenwerking te vertalen naar de volkshuisvestelijke afstemming om de ambities van een ieder en de woonvisie waar te maken.

Actualisatie woonvisie en prestatieafspraken

De gemeente Tynaarlo heeft in 2022 een concept woonvisie opgesteld en vrijgegeven voor inspraak. De woningcorporaties en huurdersverenigingen hebben hierop gereageerd met een zienswijze.

Er is sprake van een aantal recente ontwikkelingen en knelpunten zoals (gewijzigde) wetsvoornemens (aanpassing Huisvestingswet), de 'Nationale Bouw en Woonagenda' en toenemende opgaven omtrent sociale huisvesting. Deze zullen worden betrokken in de uitwerking van de nieuwe woonvisie.

De huidige Structuurvisie Wonen en oplegnotitie sociale volkshuisvesting gaan uit van een looptijd tot en met 2020. In afwachting van het vaststellen van de nieuwe woonvisie gaat de gemeente uit van de koers die in de huidige Structuurvisie Wonen en de oplegnotitie staat. Naar verwachting wordt de woonvisie begin 2023 vastgesteld. Deze zal dan het kader vormen.

De prestatieafspraken zijn opgebouwd uit drie delen:

- Deel 1: rollen en verantwoordelijkheden van partijen;
- Deel 2: afspraken over samenwerking;
- Deel 3: afspraken over gezamenlijke doelen en richtingen met concrete uitvoeringsafspraken voor 2023.

2 Rollen en verantwoordelijkheden

Vanuit hun primaire taken en verantwoordelijkheden doen partijen al veel. Het jaar 2023 is geen nieuw begin, maar een voortzetting van een langdurige constructieve samenwerking. Met deze wetenschap hebben we besloten dat we activiteiten die tot onze kerntaken behoren niet als aparte prestatieafspraken opnemen. Dit houdt de jaarafspraken overzichtelijk en concreet. Hetzelfde geldt voor de reeds gemaakte prestatieafspraken uit voorgaande jaren. Uitvoering van deze afspraken monitoren we in structureel en tripartiet overleg. We houden een vinger aan de pols en nemen gezamenlijk verantwoordelijkheid.

Rollen en verantwoordelijkheden per partij

Om de kerntaken van de verschillende partijen nader te duiden, sommen we in dit hoofdstuk de rollen en verantwoordelijkheden op. Deze beschrijving is niet uitputtend: partijen doen meer. Wel is het richtinggevend. Dit is waar de partijen voor staan.

SEW en Woonborg

De corporaties staan garant voor hun kerntaak, namelijk het bieden van een betaalbaar woningaanbod voor huishoudens met een lager inkomen. Centraal hierbinnen staat de aandacht voor huurders. Via een gematigd huurbeleid houden corporaties de woonlasten betaalbaar. En met een goede en tijdige ondersteuning voorkomen zij dat huurders in de knel raken, ook als het gaat om kwetsbare doelgroepen op de woningmarkt. De corporaties zijn verantwoordelijk voor het bouwen, verhuren en beheren van hun woningbezit. Waarbij zij aandacht hebben voor kwaliteitsverbetering, duurzaamheid en leefbaarheid. Dit alles passend binnen de kaders van de Woningwet.

HBV en AH WOON

De huurdersorganisaties behartigen de belangen van huurders van SEW en Woonborg. Zij zijn het primaire aanspreekpunt voor de huurders en ondersteunen hen bij vragen. Signalen vanuit de achterban pakken de huurdersorganisaties op en leiden zij door naar de betreffende instanties. Vragen en aandachtspunten van huurders brengen zij in binnen relevante overlegsituaties. Ook zijn de huurdersorganisaties de spil tussen de corporaties en de individuele huurders. De huurdersorganisaties maken zich hard voor betaalbaarheid, beschikbaarheid en andere onderwerpen uit deze prestatieafspraken.

Gemeente Tynaarlo

De primaire volkshuisvestelijke taak van de gemeente is het realiseren van een aantrekkelijk woon- en leefklimaat voor haar inwoners, zowel fysiek als sociaal. Via haar sociale voorzieningenstructuur vormt de gemeente het vangnet voor inwoners die het moeilijk hebben. Met haar minimabeleid biedt de gemeente inkomensondersteuning aan huishoudens met de laagste inkomens. Op het fysieke vlak richten de gemeentelijke taken zich vooral op het creëren van een duurzame en kwalitatief hoogwaardige openbare ruimte. In geval van sociale woningbouw door de corporaties, bespoedigt de gemeente de bouw door procedures te starten en te versnellen.

3 Samenwerking

Gemeente, Woonborg, SEW, AH WOON en HBV intensiveren hun samenwerking en willen deze positieve ontwikkeling doorzetten ook bij sociaal domein en duurzaamheid. Het gezamenlijk uitwerken van prestatieafspraken is een stap die we samen zetten, en die leidt tot meer verbondenheid en onderlinge samenwerking tussen partijen. Elke partij draagt vanuit haar eigen rol bij aan een goede en respectvolle samenwerking. Hierbij houden we rekening met elkaars belangen, verantwoordelijkheden en inzichten. We maken hierover de volgende afspraken:

1. Gelijkwaardigheid van gemeente Tynaarlo, Woonborg, SEW, AH WOON en HBV. Iedere partij heeft voor zijn deel een eigen verantwoordelijkheid voor een goed aanbod van sociale huurwoningen in Tynaarlo, nu en in de toekomst.
2. Partijen onderschrijven dat een goede samenwerking en afstemming tussen partijen noodzakelijk is om tot goede prestatieafspraken te komen. Partijen streven naar structureel, constructief overleg, gericht op de realisatie van het gezamenlijke doel.
3. Partijen overleggen tijdig en zo vaak als dat nodig is voor de realisatie van het doel van de samenwerking. Iedere partij is gerechtigd het initiatief tot overleg te nemen, zodra dat zijns inziens wenselijk is voor de realisatie van het gezamenlijk doel. Partijen spreken elkaar aan als de (wijze van) naleving van de overeenkomst niet of onvoldoende bijdraagt aan het gemeenschappelijke doel. Als partijen voorzien dat zij afspraken niet kunnen realiseren, informeren zij de andere partijen hierover tijdig.
4. Partijen maken op basis van de actuele volkshuisvestingsvisie van de gemeente Tynaarlo prestatieafspraken. Partijen respecteren elkaars rol, verantwoordelijkheid en bijdrage aan het gemeenschappelijke doel.
5. De gemeente nodigt jaarlijks, na ontvangst van de biedingen, de corporaties en huurdersorganisaties uit voor het maken van prestatieafspraken (dit in tegenstelling tot de lijn volgens de Woningwet, waarin corporaties uitnodigen).
6. Partijen hebben de intentie om na vaststelling van een gedragen Woonvisie meerjarige kaderprestatieafspraken op te stellen. Hierbij worden in een jaarschijf concrete afspraken voor het jaar erop gemaakt.

4 Prestatieafspraken

Doel van de prestatieafspraken is om gezamenlijk en in goed overleg structureel bij te dragen aan een goed aanbod van sociale huurwoningen in eigendom van Woonborg en SEW in de gemeente Tynaarlo, nu en in de komende jaren. Partijen werken de prestatieafspraken uit naar thema.

4.1 Betaalbaarheid

Doel

Huurders uit de doelgroep voor de sociale huursector hebben woonlasten (huur, energie, gemeentelijke lasten) die passend zijn bij het inkomen van hun huishouden.

Door sterk oplopende inflatie en energieprijzen hebben steeds meer mensen onvoldoende geld om rond te kunnen komen. Dit betekent dat bij deze huishoudens de genormeerde uitgaven voor levensonderhoud (met als uitgangspunt het niet-veel-maar-toereikend-budget) én de feitelijke uitgaven voor woonlasten hoger zijn dan de inkomsten.

De Rijksoverheid probeert de financiële draagkracht te herstellen met verhoging van het minimumloon, van de huurtoeslag, van de zorgtoeslag, van de energietoeslag en het instellen van energieprijzplafonds. Dit vraagt ook inzet van de partijen om het betaalbaarheidsrisico voor huurders tot een minimum te beperken.

Richtingen

Een gematigd huurbeleid is nodig om de betaalbaarheid en beschikbaarheid te garanderen. De woonlastenbenadering staat centraal. Energetische woningverbetering mag niet leiden tot stijging van de individuele woonlasten. Partijen benutten gezamenlijk de mogelijkheden om huurders te helpen bij het vinden van de juiste voorzieningen en regelingen die bijdragen aan inkomensondersteuning.

Gezamenlijke prestaties 2023

- Op initiatief van de gemeente zijn in het najaar van 2022 lijnen uitgezet om de energiearmoede aan te pakken. Corporaties en huurdersorganisaties zijn hierbij betrokken. We werken daarnaast aan inzicht en duidelijke afspraken om ieders inzet te versterken. Dit bouwen we in 2023 verder uit om zo armoede in bredere zin en doelmatiger te bestrijden.
- In Q1 2023 gaan partijen in overleg over het toepassen van de Voorzieningenwijzer.

Prestaties SEW en Woonborg 2023

- In 2023 voeren de Drentse corporaties in samenspraak met de huurdersverenigingen een woonlastenonderzoek uit. Naast een breed woningmarktonderzoek, wordt eveneens op complexniveau inzichtelijk gemaakt waar de energiearmoede het grootste is. Dit wordt meegenomen in de prioritering van de verduurzaming van woningen en andere strategische overwegingen.
- De kaders van de huurverhoging zijn aangegeven in de Nationale Prestatieafspraken. Voor 2023 geldt dat de huursom met maximaal de CAO-loonontwikkeling minus 0,5 procentpunt kan stijgen. De individuele huurverhoging mag stijgen met maximaal de CAO-loonontwikkeling plus 0,5 procentpunt. Hierdoor ontstaat er ruimte om de huurverhoging te differentiëren op basis van de afstand van de betaalde huur ten opzichte van de beoogde streefhuur. Corporaties gaan in overleg met hun huurdersorganisaties over de uiteindelijke huurverhoging in 2023.
- Woonborg is voornemens om in afstemming met AH WOON te kiezen voor een inkomensafhankelijke huurverhoging (IAH) en die te maximeren op een bedrag. Over dit laatste overlegt Woonborg met AH WOON. Aangezien het aantal "scheefwoners" relatief laag is in Eelde-Paterswolde en het effect daardoor minimaal, kiest SEW er niet voor om de IAH toe te passen.

12. SEW en Woonborg hebben voldoende woningen beschikbaar voor 1-2 persoonshuishoudens met een beperkt inkomen (recht op huurtoeslag). Dit betekent dat minimaal 80% van de huurwoningen van SEW en Woonborg in de gemeente Tynaarlo een huurprijs tot de eerste aftoppingsgrens heeft.
13. Bij nieuwbouwwoningen van de SEW ligt de aanvangshuur voor 1- en 2-persoonshuishoudens onder de lage aftoppingsgrens (2022: € 633,25) en voor meerpersoonshuishoudens onder de hoge aftoppingsgrens (2022: € 678,66).
14. Afhankelijk van locatie en woningtype wordt de huurprijs bij nieuwbouwwoningen van Woonborg vastgesteld.

Prestaties gemeente 2023

15. Gemeente en corporaties zijn, in het kader van de actualisatie van de gemeentelijke woonvisie, in gesprek over de kavelprijs van sociale huurwoningen. Hierbij wordt door de gemeente gekeken naar de toepassingsmogelijkheden van een methode van grondprijsberekening die meer geënt is op het langdurig exploiteren van de woning als sociale huurwoning dan de methode van residueel rekenen.
16. De gemeente ondersteunt inwoners met financiële problemen. De gemeente is in gesprek met de bibliotheek en met Humanitas welke rol zij hierin kunnen oppakken. Daarnaast biedt de gemeente Eerste hulp bij geldzaken. Gemeente, corporaties en huurdersverenigingen wijzen inwoners en huurders op de mogelijkheden die er zijn, zoals 'Eerste hulp bij geldzaken'.
17. Corporaties en huurdersverenigingen worden betrokken bij effectieve inzet van middelen die de gemeente van het Rijk ontvangt voor energiearmoede.

4.2 Beschikbaarheid

Doel

Woningzoekenden voor een sociale huurwoning kunnen binnen het werkgebied van SEW of het werkgebied van Woonborg in de gemeente Tynaarlo, binnen een redelijke termijn een bij hun gezinssituatie passende woning vinden.

Richtingen

Het gaat hierbij om een gedeeld beeld van de druk op de sociale huurvoorraad en de beschikbaarheid van woningen. In 2023, in afwachting van vaststellen nieuwe woonvisie, behouden we minimaal de huidige kwantitatieve omvang van de sociale huurwoningvoorraad in de gemeente en wordt gekeken of we de sociale huurvoorraad kunnen uitbreiden. Ook de huisvestingsopgave voor vergunninghouders en de uitstroom uit vormen van Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang heeft betekenis voor de beschikbaarheid van sociale huurwoningen. Dit is bij afspraken over bijzondere doelgroepen verder uitgewerkt.

Gezamenlijke prestaties 2023

18. Om gemêleerde wijken te realiseren worden bij gemeentelijke gebiedsontwikkelingen corporaties zo vroeg mogelijk betrokken bij de planvorming door de gemeente om de haalbaarheid van sociale woningbouw te onderzoeken.
19. De gemeente heeft van SEW een plan voor de bouw van 24 sociale huurwoningen op locatie de Kooi ontvangen. Ambtelijk wordt dit plan als kansrijk gezien. Het college en de gemeenteraad moeten hier nog besluit over nemen. Omtrent (mogelijke) woningbouw op de locaties vm. Bladergroenschool en Het Punthoes zal de gemeente uiterlijk begin 2023 een keuze maken over de ontwikkelvoornemens en het programma. SEW en de gemeente onderzoeken, in relatie tot de woonvisie en voorgenoemde locaties, naar ontwikkelmogelijkheden voor sociale huur in Eelde-Paterswolde.
20. De gemeente en Woonborg hebben de intentie sociale woningbouw in Laarhove te realiseren als uitbreiding van de sociale huurvoorraad in de gemeente. Het in het SPvE opgenomen uitgangspunt voor Laarhove is een gemêleerde wijk van circa 250 woningen waarbij 40% van de woningen goedkoop is (sociale huur en koop). De gemeente en Woonborg zetten in op circa 30% sociale huurwoningen van het totale aantal woningen in de wijk Laarhove.

Prestaties Woonborg en SEW 2023

21. Woonborg heeft in 2023 de oplevering van 48 nieuwbouwwoningen in de planning staan (15 Tynaarlosestraat, 14 Oranjelaan/Margrietlaan fase 1 en 19 aan Tipkampen/Sprikkenveen).
22. Woonborg en SEW verkopen alleen woningen die al een verkooplabel hebben. Dit gaat om versnipperd bezit of kwalitatief niet-passende woningen. Bij nieuwe voornemens tot verkoop informeren de corporaties de gemeente en huurdersorganisaties en nemen zij partijen mee in hun afwegingen. Bij nieuwe verkoop houden de corporaties rekening met het voorkomen van versnipperd eigendom.
23. Woonborg is voornemens in 2023 18 woningen te slopen aan Oranjelaan en Margrietlaan in Zuidlaren ten behoeve van vervangende nieuwbouw (Fase 2 - oplevering verwacht in 2024).
24. In Q2 2023 bespreken partijen gezamenlijk de ontwikkelingen in het aantal woningzoekenden, aantal reacties op woningen, zoekduur en slaagkansen, met aandacht voor reacties van woningzoekenden van buiten de gemeente Tynaarlo. Dit gebeurt aan de hand van de monitor van Thuis Kompas.
25. Spoedzoekers zijn mensen die een acute woonvraag hebben, maar niet in aanmerking komen voor 'urgentie'. Corporaties zijn bereid minder conventionele wijzen van huisvesting te onderzoeken als aanvulling op de reguliere voorraad als daar in Tynaarlo aanleiding voor is.

4.3 Kwaliteit van de woningvoorraad

Doel

SEW en Woonborg bieden hun huurders woningen die veilig zijn, energiezuinig zijn, een gezond binnenklimaat hebben en een functionele gebruikskwaliteit.

Richtingen

Met 'betaalbaarheid voorop' blijven de corporaties verder invulling geven aan de 'Expeditie Energieneutraal in 2040'. De komende jaren wordt ingezet op reductie van de energievraag door het isoleren van de schil. De corporaties houden blijvend aandacht voor geluidsoverlast in woningen.

Prestaties Woonborg en SEW 2023

26. In 2023 worden bij SEW 10 woningen verduurzaamd door het isoleren van daken, vloeren en het aanbrengen van warmtepompen. 50 woningen worden verduurzaamd door het isoleren van daken en vloeren en het aanbrengen van spouwmuurisolatie. Bij mutatie worden de vloeren in de wijk Nieuwe Akkers geïsoleerd.
27. Onderzoek van Woonborg geeft inzicht in energiearmoede in haar hele werkgebied. De resultaten van dit onderzoek zijn in het najaar van 2022 beschikbaar en leveren de basis voor het prioriteren van woningverbetering, in Q1 2023 is hier duidelijkheid over.
28. Woonborg gaat in haar hele werkgebied jaarlijks 100 woningen met E, F & G labels aanpakken zodat deze labels in 2028 verdwenen zijn.
29. Woonborg wil in 2023 12 woningen in Zuidlaren verbeteren naar label A. Daarnaast worden woningen bij mutatie verbeterd als dat nodig is.

Prestaties AH WOON en HBV 2023

30. AH WOON en HBV stellen zich op als partner van de energietransitie en de bijbehorende verduurzaming. AH WOON en HBV spannen zich in om bij huurders energiebewust/-besparend gedrag te bevorderen. In Q1 2023 gaan partijen in overleg over de 'Pilot wijkgerichte aanpak' van AH Woon, HBV, Energie coöperatie Drentse Aa en gemeente.

4.4 Huisvesting bijzondere doelgroepen

Doel

Huishoudens met een urgente woonbehoefte verdienen extra zorg en aandacht. Ambitie is dat zij binnen een half jaar een woning vinden, bij voorkeur sneller. Verdringing van regulier woningzoekenden door urgent woningzoekenden moet tot een minimum beperkt zijn tot maximaal 20% van de toewijzingen.

Richtingen

Onder huishoudens met een urgente woonbehoefte verstaan we urgenten volgens de urgentieregeling van Thuis Kompas (zie kader), vergunninghouders die voor de eerste keer een woning zoeken en de cliënten die uitstromen uit vormen van Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang. Voor de bijzondere doelgroepen moeten er voldoende betaalbare huisvestingsmogelijkheden zijn. Verdringing van regulier woningzoekenden door het toekennen van urgenties is een gegeven dat tot een minimum beperkt moet worden. Dat vraagt een terughoudende opstelling ten aanzien van urgentie categorieën.

Urgentieregeling Thuis Kompas

De urgentieregeling van Thuis Kompas omvat wettelijk urgenten als mantelzorgers en -ontvangers en personen die in blijf-van-mijn-lijfhuizen verblijven. Daarnaast geldt als urgentiesituatie: urgentie op basis van sociale indicatie bij dreigende dakloosheid, geweld/bedreiging en de bedreiging van de psychosociale gezondheid op basis van de huidige woonsituatie en urgentie op basis van medische indicatie als verhuizing op korte termijn vanuit medisch oogpunt noodzakelijk is.

Gezamenlijke prestaties 2023

31. Elk halfjaar monitoren de corporaties en huurdersorganisaties welk percentage van de vrijgekomen woningen aan urgenten werd toegewezen. Als dit percentage boven de 20% ligt gaan de betreffende corporatie en huurdersorganisatie met elkaar in gesprek over de vraag of er bijgestuurd moet worden.
32. Zowel corporaties als gemeente hebben bij de huisvesting van bijzondere doelgroepen aandacht voor draagkracht in wijken en buurten.
33. Partijen werken samen met zorgaanbieders op basis van het Uitstroomconvenant WeerThuis. De uitstroom uit beschermd wonen, medisch verblijf en maatschappelijke opvang loopt via een coördinatiepunt voor alle gemeenten, corporaties en zorgaanbieders in de regio.
34. Voor vergunninghouders hebben Woonborg en SEW de intentie om naar rato van haar aandeel huurwoningen in de gemeente Tynaarlo de taakstelling te realiseren. Bij hoge instroom van vergunninghouders neemt gemeente het initiatief voor overleg tussen gemeente en corporaties over maatregelen om dit op te kunnen vangen.

Prestaties gemeente 2023

35. De gemeente is primair verantwoordelijk voor begeleiding en integratie van vergunninghouders. Zij draagt bij aan de begeleiding, waar nodig in afstemming met Vluchtelingenwerk. Tevens zal zij indien nodig zorgdragen voor de communicatie met buurten over de huisvesting van vergunninghouders.
36. De gemeente informeert corporaties en huurdersorganisaties ieder kwartaal over de voortgang van huisvesting van vergunninghouders, ook in relatie tot gezinshereniging.

4.5 Wonen en zorg

Doel

Mensen met een (potentiële) zorgvraag moeten goed en zoveel mogelijk zelfstandig kunnen wonen in hun eigen woonomgeving. De kwaliteit van de woning en woonomgeving ondersteunt de zelfstandigheid. In het kader van de inclusieve samenleving is nieuwbouw in principe levensloopgeschikt en rolstoeltoegankelijk. Dit is wel afhankelijk van de locatie, of het vervangende nieuwbouw betreft, en de woningmarktbehoefte.

Richtingen

De vergrijzing zet de komende jaren door en mensen wonen steeds vaker langer zelfstandig. Ook leidt de extramuralisering van de zorg ertoe dat kwetsbare doelgroepen een plek moeten vinden in de reguliere woningvoorraad. Dan gaat het om ouderen en/of mensen met een beperking.

De inspanningsverplichting ligt in toenemende mate bij de inwoners zelf. Dit vergt bewustwording ten aanzien van de eigen verantwoordelijkheid, bijvoorbeeld rond het aanpassen van de woning of het verhuizen naar een geschikte woning.

Prestaties Woonborg en SEW 2023

37. De corporaties nemen deel aan periodiek overleg met het sociale wijkteam voor hun werkgebied, waarbij SEW en Woonborg signalerend optreden vanuit het perspectief 'wonen' en 'leefbaarheid'.

Prestaties gemeente 2023

38. De gemeente gaat in 2023 een woonzorgvisie opstellen in aanvulling op de (concept) woonvisie, de omgevingsvisie en de geldende kaders binnen het sociaal domein. Samenwerkingspartners worden hierbij betrokken.

39. De gemeente heeft een coördinerende rol in de afstemming van wonen en zorg. Dit doet zij door partijen vanuit wonen, welzijn en zorg bij elkaar te brengen en in te zetten op:

- a. het aanbod van zorgaanbieders moet aansluiten op de vraag van cliënten, en vertaald worden naar een gebiedsgerichte aanpak;
- b. het vervullen van een coördinerende rol bij de afstemming tussen zorgorganisaties en woningcorporaties;
- c. activiteiten van partijen in samenhang en afstemming te plannen en te organiseren.

4.6 Leefbaarheid

Doel

Het woongenot van huurders strekt zich uit naar de fysieke en sociale woonomgeving. Ambitie is een leefbare woonomgeving voor alle huurders.

Richtingen

Inzet voor leefbaarheid is gericht op een personele bijdrage aan de sociale wijkteams, en ter verbetering van de openbare ruimte in de directe omgeving van het woningbezit van Woonborg en SEW. Overlastsituaties rond sociale huurwoningen van Woonborg en SEW in kernen, wijken en buurten worden aangepakt en zoveel mogelijk voorkomen in samenwerking tussen gemeente, Woonborg, SEW en maatschappelijke partners.

Gezamenlijke prestaties 2023

40. Gemeente, SEW en Woonborg organiseren periodiek wijkschouwen waarin zij per wijk of buurt, zo nodig samen met bewoners en organisaties, bezien welke acties ondernomen moeten worden op het gebied van leefbaarheid. HBV en AH WOON worden actief betrokken bij de voorbereidingen van de wijkschouwen. De gemeente neemt het initiatief voor de organisatie. Individuele wijken/kernen komen gemiddeld om de twee jaren aan bod, afhankelijk van de vraagstukken die er spelen. Bij wijkschouwen inventariseren partijen vooraf welke vraagstukken er in een buurt zijn. Zo kunnen partijen met elkaar aan de voorkant al concreet antwoorden geven en eventuele problemen direct samen oppakken.
41. De gemeente en corporaties starten per 1 januari 2023 met het project buurtbemiddeling. Het project heeft een looptijd tot en met december 2026. De kosten voor buurtbemiddeling bedragen €38.067 per jaar. De gemeente betaalt €25.000 en de beide corporaties dragen elk €6.533 per jaar bij. Partijen evalueren jaarlijks. De gemeente neemt het voortouw.

Prestaties Woonborg en SEW 2023

42. Corporaties leveren personele inzet op wijkbeheer, leefbaarheid en bestrijden van overlast. Inzet van het leefbaarheidsbudget door corporaties is passend bij de lokale vraagstukken en valt binnen de kaders van de Woningwet.
43. De corporaties participeren in het netwerk OGGZ en de sociale wijkteams, waarbij Woonborg en SEW signalerend optreden vanuit het perspectief 'wonen' en 'leefbaarheid'.