



Prestatieafspraken 2023

De gezamenlijke bijdrage van OFW, HBV en gemeente aan de volkshuisvestelijke opgave van 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 kwetsbare inwoners. Met volle aandacht voor alle bijzondere doelgroepen in de volkshuisvesting. En dit in 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.

Samenwerkende partners in de sociale huisvesting

In de eerste helft van 2022 evalueerden de gemeente, OFW en HBV inhoud, proces van totstandkoming en monitoring van de prestatieafspraken. We signaleerden dat vereenvoudiging en aanscherping mogelijk en wenselijk is. We bespraken met elkaar hoe we als ongelijke partijen op gelijkwaardige wijze kunnen samenwerken, hoe we slagvaardiger kunnen worden, hoe we regie op de uitvoering organiseren, hoe we elkaar betrekken in visievorming en uitvoering en hoe we elkaar informeren.

We stelden vast dat we door willen gaan met het maken van meerjarige afspraken, waarin doelen zijn benoemd voor de middellange termijn, uitgewerkt in een jaarlijkse actieagenda. We bouwen elk jaar voor de start van de nieuwe ronde een gezamenlijk evaluatie-moment in. Daarin stellen we vast op welke wijze en met welke diepgang we de komende ronde van afspraken insteken.

In lijn met het coalitieakkoord, de organisatiefilosofie van OFW en de rol van de HBV, werken we 'opgavegericht' samen. Dit willen we doen in nauw overleg en samenspraak met bewoners en andere maatschappelijke partners in de samenleving. Voor de woningbouw-, de verduurzamings- en de leefbaarheidsopgave, willen we dat doen met samengestelde teams van bij die opgave betrokken functionarissen. Desgewenst nodigen we daar ook andere relevante partijen uit het maatschappelijk veld voor uit. We werken samen vanuit de één loket gedachte, met binnen onze organisaties heldere en eenduidige aanspreekpunten (per opgave).

Beleid en afspraken richting komende jaren; 2023 als tussenjaar

De gemeente Dronten werkt aan een integrale visie op de leefomgeving en aan de woonvisie met onder andere de woningbouwopgave voor de komende jaren. In september 2022 is de gemeente breed in de samenleving een traject gestart met de vraag: 'Welk Dronten willen we zijn?'. Dat resultaat wil de gemeente vertalen in een groei-visie die past bij de gemeente. Daarom werkt de gemeente aan een Integrale visie op de leefomgeving waarin de verschillende doelgroepen, waaronder het aandeel sociale huur, expliciet worden benoemd met een visie op in- en uitbreidingslocaties

OFW stelt begin 2023 een nieuw ondernemingsplan op voor de periode 2023 – 2027. OFW schrijft het plan tegen het licht van een groeiende en veranderende vraag naar sociale huurwoningen, een opdracht tot verdere verduurzaming en tot energietransitie ook vanuit oogpunt van betaalbaarheid en druk op het prettig samenleven in de kernen en buurten.

In 2023 ronden de gemeente haar woon(zorg)visie en OFW haar ondernemingsplan af. Als deze ingrediënten voor de nieuwe opgavegerichte samenwerking er zijn, gaan we met elkaar nieuwe langjarige prestatieafspraken maken. Het jaar 2023 beschouwen we daarom als tussenjaar.

De prestatieafspraken 2023 toegelicht

We hebben in deze prestatieafspraken een start gemaakt met de nieuwe wijze van samenwerken door elkaars visies op drie thema's te delen. Dat betrof:

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 actuele thema's die de komende jaren de agenda bepalen en die nu aandacht vragen. In de voorliggende afspraken hebben we ons gericht op betekenisvolle doelen voor het komende jaar op deze thema's. Het streven is om het komende jaar in de gewenste lijn -meerjarig, opgave- en doelgericht, integraal en meetbaar- verder te werken aan deze opgaven, zodat we bij de prestatieafspraken die we in 2023 opstellen, ook op de inhoud een verdere verdieping en aanscherping kunnen maken. 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.

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 wachtlijsten

Met een combinatie van maatregelen (vergroten investeringsinzet in nieuwbouw met grotere beschikbaarheid van bouwlocaties, meer aandacht voor en sturing op doorstroming) willen we ervoor zorgen dat de wachttijden voor woningzoekenden acceptabel zijn. Dat houdt in: in ieder geval niet verder oplopen en bij voorkeur afnemen. Het streven is dat de gemiddelde maximale zoekduur van reguliere, actief woningzoekenden met de maatregelen de komende jaren terugloopt naar 2 jaar. Voor studenten hanteren we maximaal een jaar. Voor urgente woningzoekenden, een wachttijd die past bij hun situatie (en in alle gevallen maximaal een jaar).

Opgave / Doelstelling:	Afspraak:
1. OFW heeft voldoende sociale huurwoningen beschikbaar.	• Gemeente en OFW geven gezamenlijk opdracht voor onderzoek naar de ontwikkeling van de toekomstige kernvoorraad en van de doelgroep die is aangewezen op de sociale huursector (de zgn. primaire en secundaire doelgroep). • OFW heeft de ambitie om woningen beschikbaar te hebben voor woningzoekenden binnen een zoekduur van maximaal twee jaar. Gemeente, OFW en HBV spannen zich in om dit te realiseren via nieuwbouw, flexwonen en gerichte doorstroming. • OFW brengt de verkoop van huurwoningen voor het jaar 2023 terug van 35 tot ca. 20 per jaar, mits financieel haalbaar. De voor verhuur beschikbaar blijvende woningen kunnen onder meer ingezet worden voor het huisvesten van statushouders. • OFW maakt jaarlijks een rapportage Woonruimteverdeling en bespreekt deze met gemeente en HBV.
2. De bestaande woningvoorraad wordt geleidelijk aangepast en flexibeler gemaakt voor huidige en toekomstige doelgroepen.	• Gemeente en OFW formeren een integraal project(team) voor de aanpak van de circa 400 te moderniseren woningen uit de jaren '73/'80, waarbij ook gekeken wordt naar mogelijkheden voor toekomstige doelgroepen en levensloopbestendigheid. • Gemeente en OFW onderzoeken in hoeverre midden-huurwoningen zijn gevraagd. • Wonen met zorg zal onderdeel uitmaken van de nieuwe woonvisie. Dit dient als vertrekpunt voor een uitvoerings- en investeringsprogramma voor de veranderopgave van de voorraad.
3. Nieuwbouw is aanvullend op de (grote) voorraad ruime eengezinswoningen en gericht	• OFW streeft ernaar in 2023 circa 60 woningen nieuw te bouwen en verhoogt de nieuwbouwproductie de komende jaren (vanaf 2024 t/m 2027) gemiddeld tot circa 80/90 woningen per jaar. Gemeente spant zich in om dit mogelijk te maken, door in te ontwikkelen nieuwe woningbouwlocaties OFW ontwikkelmogelijkheden te bieden.

op vergroten van de differentiatie aan woningen en woonmilieus.	• De gemeente hanteert een aangepaste gronduitgifteprijs voor sociale huurwoningen, vastgelegd in de grondprijzennota 2023. • OFW ontwikkelt en bouwt nieuwe, betaalbare huurwoningen voor diverse doelgroepen. Prioriteit ligt bij 1- en 2 persoons huishoudens. • Gemeente en OFW geven in 2023 gezamenlijk opdracht voor woningmarktonderzoek, waarbij gebruik wordt gemaakt van reeds uitgevoerde onderzoeken. Deze zal als basis dienen voor het maken van de woonvisie en voor de keuzes voor welke doelgroepen OFW gaat bouwen. OFW en HBV zullen actief betrokken worden bij het maken van de Woonvisie (incl. plan van aanpak), waarbij OFW op onderdelen zal aansluit bij de ambtelijke werkgroep • OFW acquireert, ontwikkelt en realiseert in nauwe afstemming met de gemeente nieuwbouwplannen. Doel is een groei van de betaalbare voorraad aan huurwoningen in Dronten. Het gaat in 2023 concreet om: • Oplevering MFC Swifterbant (30 woningen); • Realisatie en oplevering 30 flexwoningen; • De gemeente biedt OFW bouwmogelijkheden in De Graafschap fase 2 en het Hanzekwartier Dronten. Daarnaast blijven gemeente en OFW in gesprek over geschikte locaties voor nieuwbouw. • OFW acquireert nieuwe locaties. Inzet is in 2023 tot concrete afspraken te komen met de gemeente over mogelijke ontwikkelingen in en rond het centrum van Dronten (Oost en West – scholenlocaties), die passen bij de veranderende doelgroep. • OFW heeft de ambitie tot mogelijke realisatie te komen van appartementen in Swifterbant en appartementen in Biddinghuizen.
4. Flexwonen zien partijen als duurzame invoegstrook op de woningmarkt	• OFW realiseert in samenspraak met de gemeente op korte termijn 30 flexwoningen. • De gemeente stelt hiertoe een passende bouwrijpe locatie beschikbaar en draagt bij aan volwaardige woonomgeving. • OFW is bereid te onderzoeken of realisatie van extra flexwoningen mogelijk is, tot een maximum van 120 in totaal. Dit in relatie tot de ontwikkeling van de zoektijd en de mogelijkheden voor OFW om permanente woningen te realiseren.
5. Passend en rechtvaardig verhuren	• OFW geeft beperkt ook (lage) middeninkomens de kans op een betaalbare huurwoning en rekt de doelgroep op naar inkomens tot € 56.257 (prijspeil 2022). Het percentage jaarlijkse verhuringen aan de primaire doelgroep zal daarom aangepast worden van minimaal 90 procent naar minimaal 85 procent. We vinden dat dit niet ten koste mag gaan van de slaagkans van de primaire doelgroep en dus zal de ruimte voor deze groep gevonden moeten worden in een uitbreiding van de betaalbare huurvoorraad. Aanpassing biedt ruimte voor differentiatie in toewijzing, wat in sommige wijken wenselijk kan zijn. • OFW kan in overleg met de gemeente en HBV bij nieuwbouw (onder meer bij projecten gemengd wonen en flexwonen) afwijken van de gebruikelijke toewijzingsregels. • OFW en gemeente stemmen de huisvestingsbehoefte van bijzondere groepen en kwetsbare instromers periodiek af. OFW spant zich in, desgewenst met de diverse instellingen, voor passend woonaanbod op overzichtelijke termijn (bij voorkeur binnen 3 maanden tot maximaal 1 jaar).

	Partijen verkennen een aanpak woonfraude/mogelijkheden tot het komen tot samenwerkingsafspraken, om ervoor te zorgen dat er geen onrechtmatigheden plaatsvinden in toegewezen woningen, een en andere vast te leggen in een convenant.
6. Huisvesten van mensen met een urgente woonvraag	- OFW maximeert in overeenstemming met de gemeente het aandeel toewijzingen aan (bijzondere) doelgroepen vanuit het oogpunt van leefbare wijken op 20 procent (dit is exclusief eventuele hogere aantallen als gevolg van inzet op flexwonen). Het gaat om de volgende groepen: - statushouders - uitstroom Beschermd wonen (BW) - uitstroom Maatschappelijke opvang (MO) - uitstroom Woonstart - bemiddeling Coloriet - bemiddeling gemeente bij MIVA-woning - voorrangsverklaring OFW (sociale en medische urgentie) - Gemeente, OFW en HBV werken in 2023 uit hoe de doelgroepen zich binnen deze 20 procent verhouden en of 20 procent de komende jaren het geschikte percentage is. - De doordecentralisatie van de WMO doet een groter beroep op de huisvesting van kwetsbare doelgroepen (daklozen, beschermd wonen, vrouwenopvang, slachtoffers huiselijk geweld, ex-gedetineerden e.d.). Het Bestuurlijk Akkoord Uitstroom regio Flevoland biedt hiervoor het afsprakenkader. OFW streeft er naar om 3 maanden na aanmelding door de zorgaanbieder passende woonruimte aan te bieden. OFW neemt het toe te wijzen aandeel in de huisvesting van deze doelgroep conform provinciale afspraken voor haar rekening, mits de zorg en begeleiding goed is geregeld. - OFW werkt mee aan de uitvoering van de Werkwijzer Medisch noodzakelijk verblijf ten aanzien van huisvesting binnen 6 maanden van uitstromende cliënten. De gemeente regelt de zorg. Dit betreft maximaal 3 woningen. - OFW stelt voldoende betaalbare woonruimte beschikbaar voor jongeren die uitstromen uit de residentiële jeugdhulpinstellingen (tevens voor de groep waarvoor begeleiding/toezicht nodig is). OFW stemt de huisvestingsbehoefte periodiek af met de gemeente en zorgt met de diverse zorginstellingen waaronder Woonstart voor passend woonaanbod.

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	• OFW en HBV worden betrokken bij het opstellen van de uitvoeringsagenda van de Transitievisie Nieuwe Warmte van de gemeente Dronten. • In 2023 maakt OFW 77 huurwoningen all electric of hybride. Daarnaast voorziet OFW nog 60 huurwoningen van zonnepanelen. Hiervoor reserveert zij een budget van € 2.000.000.
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. • Gemeente en OFW gaan actief op zoek naar koppelkansen bij verduurzaming en modernisering door o.a. het formeren van een integraal projectteam bij de aanpak van de '73-'80 voorraad. Onder integrale koppelkansen verstaan wij: herstraten/herinrichten openbaar gebied, biodiversiteit, energietransitie, leefbaarheid, etc.
3. Vergroten bewustwording bewoners	• Gemeente, OFW en HBV continueren de bewustwordings- en energiebesparings-campagnes voor huurders, met inzet van het Energieloket
4. Differentiatie in het huurgebouw en huurbeleid	• OFW onderzoekt met HBV of meer differentiatie aan te brengen is in de huurprijzen, zodat aan de onderkant en de bovenkant meer passend woningaanbod ontstaat voor deze woningzoekenden. • OFW gaat werken met een 2-hurenbeleid. Bij een tweehurenbeleid worden twee huurprijzen gehanteerd; De streefhuur voor huishoudens die geen recht hebben op huurtoeslag (vanaf secundaire doelgroep) en een verlaagde huurprijs tot de lage aftoppingsgrens voor huishoudens die in aanmerking komen voor huurtoeslag (de primaire doelgroep).

- | | |
|--|---|
| | <ul style="list-style-type: none">• OFW continueert het principe van “de sterkste schouders”. Huishoudens met een hoger inkomen brengen ze zo mogelijk een inkomensafhankelijke huurverhoging in rekening. Het gaat in Dronten nog maar om een kleine groep huurders. De (extra) opbrengsten zetten ze in voor maatregelen gericht op energiebesparing. |
|--|---|

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 minimaal 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. In die lijn is het doel dat alle wijken van Dronten een ruime voldoende scoren (minimaal 7) op leefbaarheid. Voor de langere termijn zouden we deze doelstelling ook waar willen 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, OFW en HBV gaan voor een verdere verbetering van de gezamenlijke uitvoering taakstelling huisvesting en de integratie van vergunninghouders, onder regie van de gemeente. Partijen maken werkafspraken (convenant), waarin het beleidsplan “Integreren, Inburgeren en Participeren” en “Aanpak integratie statushouders” (vanuit nieuwe Wet Inburgering) worden vertaald.
2. Bewoners voelen zich thuis en veilig in de buurt en zijn er trots op. Ze worden gehoord en gezien.	• Gemeente, OFW en HBV maken in 2023 een start met onderzoek 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. • Het convenant Buurtbemiddeling wordt gecontinueerd • Gemeente, OFW en HBV zoeken in 2023 een oplossing voor het ruimtegebrek van het stallen van de scootmobielen in de appartementencomplexen van OFW. • Gemeente, OFW en HBV onderzoeken de mogelijkheden voor het invoeren van een ‘Kluswinkel’ voor tuinonderhoud, naar het voorbeeld van Lelystad.

	• Bij nieuwbouw voldoen zowel de woningen als de woonomgeving aan de eisen van het Politiekeurmerk Veilig Wonen. • HBV heeft elk kwartaal een overleg met de wethouder 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. Inwoners kunnen langer zelfstandig (blijven) wonen in een redelijke gezondheid met een grotere zelfredzaamheid en een verminderd gevoel van eenzaamheid.	• OFW, gemeente en HBV brengen het welzijns-, zorg en wijkondersteunings-netwerk in beeld, met de rollen van partijen en de verantwoordelijkheden die ze dragen en ontwikkelen een plan waarin de rol van de wijknetwerken wordt doorontwikkeld tot integrale wijkgerichte samenwerking. • Partijen zetten zich gezamenlijk in op beter informeren van bewoners over ondersteuningsmogelijkheden in de gemeente. Dat draagt bij aan vergroting van de zelfredzaamheid. • Gemeente, OFW en HBV nemen deel aan de leerkring Wonen met zorg. Hierin wordt informatie uitgewisseld en worden acties met betrekking tot langer zelfstandig wonen afgestemd of gezamenlijk uitgezet. • OFW hanteert bij nieuw te bouwen woningen de eisen van Woonkeur (basispakket).
4. Minder inwoners hebben langdurig financiële problemen en huurders met betalingsproblemen worden adequaat geholpen.	• In samenwerking met betrokken partijen voeren wij het convenant Vroegsignalering uit ten behoeve van aanpak huishoudens ter voorkoming van ernstige schuldproblematiek. • OFW hanteert een proactief incassobeleid door inzet gericht op contact binnen een maand na ontstaan van de huurachterstand met huurders, gericht op voorkoming hogere, onoverkomelijke schulden en bijkomende kosten. Dit met als doel om huisuitzettingen door betalingsproblemen volledig te voorkomen.
5. Woonwagens	• Een voorstel om te komen tot overdracht van beheer van woonwagens / standplaatsen wordt in 2023 afgerond.

Ondertekening:

d.d. 13 december 2022,

De heer P. Van Bergen
Wethouder gemeente Dronten

De heer N. Pouw
Directeur-bestuurder OFW

Mevrouw C. Van Loveren
Voorzitter HBV