

Prestatieafspraken gemeente Oldambt 2021



Inleiding

Op 11 december 2018 hebben vertegenwoordigers van de gemeente Oldambt, woningcorporaties Acantus, Groninger Huis en Woonzorg Nederland en huurdersorganisaties HAG, HOO en de HOS de prestatieafspraken voor 2019 en 2020 getekend. In de loop van 2019 is in het onderlinge overleg gesproken over de mogelijkheden om te komen tot een gewijzigde opzet van de prestatieafspraken. Argumenten hiervoor waren onder andere de geplande nieuwe Woonvisie voor de periode 2020-2025 en de wens om vereenvoudiging van het proces om te komen tot prestatieafspraken, waarbij de looptijd van de afspraken synchroon loopt met de looptijd van de Woonvisie. Daarnaast is de wens uitgesproken om te komen tot meer overzichtelijke, concrete en beter meetbare afspraken. Om deze redenen is afgesproken het jaar 2020 als een overgangsjaar te beschouwen. De vaststelling van de nieuwe Woonvisie heeft om meerdere redenen vertraging opgelopen. Een daarvan was het besluit om de nieuwe regionale bevolkingsprognoses te betrekken bij het opstellen van de nieuwe visie. Deze zouden medio 2020 beschikbaar zijn. Aangezien het hierdoor voor de corporaties niet mogelijk was om een bod uit te brengen op de nieuwe Woonvisie, is in onderling overleg afgesproken om ook voor 2021 nog een zgn. 'light-versie' van de prestatieafspraken vast te stellen. Dit heeft zich vertaald in een actualisatie van het in 2020 vastgestelde addendum. De op 11 december 2018 getekende prestatieafspraken blijven ongewijzigd maar worden dus aangevuld met een addendum waarin concrete afspraken voor 2021 zijn opgenomen, gebaseerd op de biedingen van de corporaties. Vervolgens is het de bedoeling om op basis van de nieuwe Woonvisie (2021-2026) een bod uit te brengen en prestatieafspraken te maken voor dezelfde tijdsduur.

In dit document (addendum bij de prestatieafspraken 2019-2020) wordt een opsomming gegeven van de gemaakte afspraken die nog niet zijn afgerond en van de doorlopende afspraken. Eveneens wordt in dit addendum een overzicht gegeven van de besteding van de leefbaarheidsmiddelen voor 2021. Ten slotte zijn actuele aantallen nieuwbouw, sloop en verduurzaming in tabellen opgenomen.

Kwalitatieve afspraken

Onderwerp

Afspraak (doorlopend)

Kwaliteit	We werken aan vernieuwing van de woningvoorraad, met inzet van nieuwbouw, renovatie en sloop. Uitgangspunt bij nieuwbouw is: eerst bouwen en daarna pas slopen. Alle nieuwbouw is levensloopgeschikt; bij renovatie wordt hier zo veel als mogelijk op ingezet
Beschikbaarheid en betaalbaarheid	We monitoren op het aantal actief woningzoekenden en op wachttijd. We continueren ons beleid m.b.t. jongeren en starters (o.a. startersleningen).
Energiezuinig	De corporaties intensiveren hun beleid van energiezuinige nieuwbouw, energiebesparende renovatie en beheersing van de woonlasten. De corporaties voeren dit beleid uit op basis van een vastgesteld verduurzamings- en/of nieuwbouwprogramma.
Wonen en Zorg	Overleg over Wonen, Welzijn en Zorg vindt op diverse niveaus en in diverse gremia plaats. Daarbij ligt het accent op het maken van afspraken over voldoende kwalitatief aanbod van woningen, voorzieningen en diensten. Het is van belang dat de corporaties nauw betrokken worden bij de gesprekken over dit onderwerp. Lokaal staat dit thema op de agenda van de projectgroep gebiedsgericht werken. Voor oplossingen m.b.t. de uitstroom vanuit beschermd wonen wordt nadrukkelijker de regionale samenwerking tussen de betrokken partijen gezocht.
Particuliere voorraad	De pilot 'aanpak slechte woningen' wordt voortgezet. De gemeente continueert de duurzaamheidslening voor particulieren en stimuleert de vorming van energiecoöperaties.
Leefbaarheid	De corporaties geven uitvoering aan hun leefbaarheidsprojecten, waar nodig en mogelijk in samenwerking met de gemeente. De gemeente gaat in het 1e kwartaal van 2021 in overleg met de corporaties om de mogelijkheden te onderzoeken tot (verdere) samenwerking in de aanpak van woonoverlast door middel van buurtbemiddeling.

Inrichting en beheer openbare ruimte	De gemeente neemt het initiatief om een halfjaarlijks onderhoud- en vastgoedoverleg op te starten met de corporaties voor afstemming aangaande de onderhoudscyclus van gebouwen en publieke ruimte, (her)invulling van lege ruimte, etc. om zodoende werkzaamheden op elkaar af te stemmen in algemene zin en op projectniveau. De gemeente en woningcorporaties brengen jaarlijks de leeggekomen gronden door sloop in kaart. Tevens is het de bedoeling om te komen tot een brede visie over vrijkomende gronden. In geval van 'nieuw groen' ontstaan door sloop, gaan gemeente en corporaties in overleg om op locatieniveau afspraken te maken over onderhoud en kostenverdeling. Op projectniveau zullen gemeente en corporaties met dorpsbelangenorganisaties, wijkplatforms en omwonenden een plan maken over inrichting en bestemming.
--------------------------------------	--

Onderwerp

Afspraak (nog niet afgerond)

Beschikbaarheid en betaalbaarheid	Uit de gehouden onderzoeken (woonlasten en energiescans) is gebleken dat de kosten van energie in belangrijke mate de hoogte van de woonlasten beïnvloeden. Maatregelen die genomen worden om het energieverbruik te verminderen en de uitstoot van CO ² te beperken zullen in de eerste plaats gericht zijn op het beperken van de woonlasten, Voor nieuwbouw geldt dat woningen aardgasvrij moeten worden gebouwd.
Wonen en Zorg	De gemeente neemt het initiatief tot gezamenlijk onderzoek m.b.t. wonen en zorg, huisvesting en begeleiding kwetsbare doelgroepen. De gemeente start in 2020 in overleg met de corporaties een pilot ter bevordering van voldoende en veilige stallingsmogelijkheden voor scootmobielen in (zorg)complexen. De gemeente zal ingediende aanvragen melden bij de corporaties. Corporaties leveren een overzicht van complexen aan bij de gemeente.
Kwetsbare personen	Acantus heeft de pilot woonbegeleiding 2e kans bewoners met SWO nog niet verder uitgewerkt door de coronaperikelen van het afgelopen jaar. Er is echter vorig jaar wel een pilot gestart met SWO voor jonge huurders om met begeleiding een kans te krijgen op de woningmarkt, ter voorkoming van een 2e kans of mogelijke beschermt wonen-trajecten. De pilot zal eind van het jaar geëvalueerd worden en gekeken worden of dit voortgezet kan worden. Er zal dan ook gekeken worden of de woonbegeleiding voor 2e kans dan nog noodzakelijk is. Vanwege de gebleken hoge kosten voor een woontraining voor statushouders en het ontbreken van de daarvoor benodigde middelen, wordt hier voorlopig geen uitvoering aan gegeven.

Kwantitatieve afspraken

Onderwerp

Afspraak (doorlopend)

Nieuwbouw	Nieuwbouw is voornamelijk vervangend en altijd gericht op kwaliteitsverbetering van de voorraad. Corporaties zorgen er voor dat voldoende woningen beschikbaar blijven met een huurprijs die valt binnen de aftoppingsgrens voor 1 of 2-persoonshuishoudens.
Sloop	Sloopvoornemens worden in een vroeg stadium met bewoners, dorpsbelangenorganisaties en wijkplatforms gecommuniceerd / afgestemd. Sloop vindt zo veel als mogelijk plaats na vervangende nieuwbouw. Woningen komen voor sloop in aanmerking als ze voldoen aan de afgesproken criteria m.b.t. lage kwaliteit en leegstand / vraaguitval
Asbest op bijgebouwen	Asbest op bijgebouwen bij sociale huurwoningen wordt verwijderd bij sloop en mutatie. De gemeente streeft naar een zo kort mogelijk vergunningstraject
Verkoop	Woningen kunnen enkel worden verkocht als ze voldoen aan de afgesproken criteria m.b.t. verkooplabel, woningtype en basiskwaliteit.

	Bestaande afspraken over verkoop van corporatiewoningen zullen op basis van de nieuwe Woonvisie worden beoordeeld en waar wenselijk/noodzakelijk worden aangepast.
--	--

Procesafspraken

Onderwerp

Afspraak (doorlopend)

Monitoring	Voor de monitoring van de woningmarkt, woningzoekenden en bereikbaarheid/betaalbaarheid voor doelgroepen is in 2019 een nieuw format opgesteld en besproken (Acantus en Groninger Huis). We sluiten aan bij de beleidscyclus (monitoring, evaluatie, actualisatie). We toetsen concrete nieuwbouwplannen altijd op de kwantitatieve en kwalitatieve marktvrage.
Overlegstructuur	We continueren de overlegstructuur op ambtelijk en bestuurlijk niveau. Bestuurlijk overleg Gemeente-Acantus: 6x per jaar. Bestuurlijk overleg Gemeente-Groninger Huis: 4x per jaar. Bestuurlijk overleg prestatieafspraken: 2x per jaar. Het driehoeksoverleg (corporaties-huurlersorganisaties-gemeente) maakt afzonderlijke afspraken over de frequentie van vergaderen.
Burgerparticipatie	We stimuleren bewonersinitiatief, volgens de principes van het Gebiedsgericht Werken. We staan positief tegenover nieuwe woonvormen die ontstaan op initiatief van bewoners.
Grondprijzen en leges	Bij nieuwbouw van sociale huurwoningen hanteren wij een sociale grondprijs. Eventuele voordelen voor de corporatie worden ingezet ten gunste van de buurt en het belang van de huurder. In 2021 zal gekeken worden of er in plaats van aanpassing van legestarieven een andere vorm van compensatie plaats kan vinden die ten goede komt aan de huurders. Dit zal betrokken worden in het vastgoedoverleg.

Onderwerp

Afspraak (nog niet afgerond)

Betaalbaarheid en woonlasten	De pilot vroegsignalering van schulden liep van 1-11-19 tot 31-10-2020. De kosten hiervan zijn voor rekening van de gemeente gekomen. Binnen de pilot is gebruik gemaakt van de Voorzieningswijzer. De kosten hiervan zijn gedragen door de corporaties. De gemeente gaat in het 1 ^e kwartaal van 2021 met de corporaties in gesprek over continuering van de pilot en het maken afspraken over de financiering.
Ontwikkelplannen	Aan de hand van de nieuwe Woonvisie zal de gemeente in overleg gaan met de corporaties en huurders over gewenste ontwikkelingen in de woningvoorraad in de diverse dorpen en wijken. Hierbij zal gebruik worden gemaakt van de aanpak van de pilot gebiedsgerichte aanpak die in het kader van de Regiodeal Oost-Groningen wordt uitgevoerd in Bad Nieuweschan. Zo mogelijk zullen de ervaringen met deze pilot ook worden gebruikt bij projecten in Winschoten-centrum, Scheemda en Beerta.

Tabel nieuwbouw, sloop, verkoop en verduurzamen

	nieuwbouw			Sloop			Verkoop			Verduurzamen			
	2020	2021	2022	2020	2021	2022	2020	2021	2022	2020	2021	2022	
Groninger Huis	15	0	0	0	0	0	2	2	2	0	131	0	Minimaal label C in 2020
Acantus *)	8	72	21	0	3	ntb	12	ntb	ntb	139	117	174	Streeft naar energielabel-sprong
Woonzorg Nederland	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	180	0	Gemiddeld label B in 2024

*) De aantallen die genoemd staan bij 2021 en 2022 zijn opgenomen in de planning voor ontwikkeling/bouw voor de genoemde jaren, maar eventuele uitvoering/realisatie kan (gedeeltelijk) een overloop hebben naar het daarop volgende jaar.

Leefbaarheid

Onderstaand overzicht betreft de uitvoering van de doelen waarvoor de leefbaarheids gelden in 2021 zullen worden ingezet.

Woonmaatschappelijk werk

Wettelijk	Woonmaatschappelijk werk, met inbegrip van het leveren van een bijdrage aan de uitvoering van achter-de-voordeur programma's onder verantwoordelijkheid van maatschappelijke organisaties en uitsluitend voor eigen huurders. De achter-de-voordeur problematiek kan samenhangen met welzijn, gezondheid of hygiëne van de huurders.					
Toelichting	Onze bewoners zijn in staat om ervoor te zorgen dat ze invulling geven aan goed wonen. Achter-de-voordeur problematiek wordt adequaat aangepakt en opgelost. Als mensen het niet zelf kunnen, kunnen wij helpen. Je kunt hierbij denken aan het bestrijden en oplossen van overlast (ook in gemengd bezit), burenruzies, schuldenproblematiek, opvoedingsproblematiek, het bestrijden van eenzaamheid, enz.					
	Woonmaatschappelijk werk			Planning		
Projecten/activiteiten	Omschrijving	Betrokken partijen	Eigenaar			uitvoering
Reservering: Bewoners initiatieven / actiebudget	Ruimte voor initiatieven van bewoners / inspringen op situaties op woonmaatschappelijk vlak	Bewoners	Acantus	Hele jaar		
Woonbegeleiding 2 ^e kans	Begeleiding tijdens of na 2 ^e kans overeenkomst	Acantus, Gemeente en SWO	Acantus	Pilot 2 ^e kans 5 personen. Door corona niet opgepakt. 2021 bekijken of woonbegeleiding 2 ^e kans nodig is 2021.	Wel door Acantus: Pilot SWO 4 woningen begeleiding 2020 ter voorkoming van 2 ^e kans.	Niet uitgevoerd

Voorzieningen Wijzer	In gesprek met bewoners van Oldambt om te kijken op welke toeslagen ze nog recht hebben	Corporaties en gemeente (SWO en VKB)	Acantus en Groninger Huis	2020	Pilot: samenwerking met pilot vroegsignalering van de Gemeente	Eind 2020 evalueren en evt vervolg
Vervolg inzet ABC methode Venneflat kleine projectjes	Vanuit de bewonerszelf: overlast en leefbaarheid rondom de flats aan pakken	Bewoners (bewonerscommissie), Gemeente, Swo en Acantus	SWO/ Acantus	2021		
Inzet koffiekar	Themagerelateerd: bv eenzaamheid en overlast en/of laaggeletterheid	Acantus	Acantus	Gehele jaar mogelijk		
Bewoners initiatieven	Ruimte voor initiatieven van bewoners op woonmaatschappelijk vlak	Huurders, Groninger Huis, Gemeente	Groninger Huis			
Buurtbemiddeling -> Bureau Woontalent ->	Inschakelen bij lichte overlast Inschakelen bij zwaardere overlastsituaties	Gemeente, bureau Woontalent en Groninger Huis				
Inzet klantadviseurs	Klantadviseurs worden ingezet t.b.v. leefbaarheid (aanpak overlast, bevorderen cohesie)	Groninger Huis, gemeente	Groninger Huis			
Energiepanel	We betrekken onze huurders in de vorm van een energiepanel bij duurzaamheidsvraagstukken. Op deze manier willen we draagvlak creëren en zorgdragen voor de juiste inzet van onze middelen.	Groninger Huis	Groninger Huis			
Beschikbaar stellen recreatieve ruimte	Wij stellen in de Goldhoornhof een algemene ruimte ter beschikking en ondersteunen in Oostwold het buurthuis ten behoeve van de sociale cohesie.	Groninger Huis	Groninger Huis			

Aanleg en onderhoud kleinschalige infrastructuur

Wettelijk	Aanleg en onderhoud kleinschalige infrastructuur in de directe woonaangelegenheden of andere onroerende zaken van de corporatie					
Toelichting	Prettig wonen wordt mede bepaald door de directe woonomgeving. Met dit onderdeel kunnen we ervoor zorgen dat (fysieke) ongemakken worden weggenomen of aangepast. Denk bijvoorbeeld aan het creëren van ruimte voor fietsen, scootmobielen ed. De toegankelijkheid vergroten, (fysiek) onveilige situaties verhelpen.					
	Kleinschalige infrastructuur			Planning		
Projecten/ activiteiten	Omschrijving	Betrokken partijen	Eigenaar			uitvoering
Reservering : (re)actiebudget aanleg kleinschalige infrastructuur	Divers	Acantus	Acantus	Hele jaar		
Sint Vitusstraat Winschoten	Proces Toekomstplannen met de straat: ideeën vanuit de buurt	Huurders, Gemeente en Acantus	Acantus	2021		
Project Charlottestraat Bad Nieuweschans	Aanpak achterpaden, troittoirs en vervanging groen	Acantus/ Gemeente	Acantus	najaar 2020		Uitgevoerd september 2020
Project Iepenarboretum Beerta: 2 ^e fase	Verder aankleding met bomen (borden ed plaatsen)	Gemeente, dorps- belangen en Acantus	Gemeente en dorpsbelangen	2020, overloop 2021		Nog niet uitgevoerd
Oldambt Verbindt	Toekomstbestendig houden van dorpskernen door aanleg van glasvezel	Gemeente, deelnemers project, Groninger Huis	Oldambt Verbindt/ gezamenlijke organisaties			

Schoon, heel & veilig

Wettelijk	Bijdrage aan de uitvoering van plannen ter bevordering van een schone woonomgeving, ter voorkoming van overlast en ter bevordering van veiligheid.					
Toelichting	Prettig wonen wordt mede bepaald door de directe woonomgeving. We willen graag dat mensen zich prettig en veilig voelen in en rond hun huis. We treffen maatregelen of starten projecten die een bijdrage leveren aan het vergroten van veiligheid, gevoel en feitelijk. Mogelijk heeft dat met vervuiling te maken, hangjongeren, drugs- of drankgebruik, enz.					
	Schoon, heel en veilig			Planning		
Projecten/activiteiten	Omschrijving	Betrokken partijen	Eigenaar			uitvoering
Reservering: (Re)actiebudget schoon, heel en veilig	Bv vervuiling, in en buitenshuis	Bewoners	Acantus			
Verlichting Azaleastraat doorgang	Verlichting per doorgang ivm veiligheid bewoners (4x)	Bewoners / HOO	Acantus	Onderzoek en uitvoering	Verschoven 2021	
Voorlichting en/of brandweeroefening in diverse complexen	Voorlichting tbv bewustwording en veiligheid in je woning	Veiligheidsregio / HOO /HOS en Acantus	Acantus	Hele jaar	Diverse complexen mogelijk	
Actie: pimp je portiek verbetering De Schans	Aanpak portiek. Veilig en schoon + schuifdeur	Acantus / bewoners	Acantus	verschoven naar 2020		Uitvoering eind 2020
Plaatsen camera's	Zonodig ivm veiligheid in en rond complexen	Acantus/ bewoners	Acantus	Gehele jaar		
Vervuilde woningen	Aanpak vervuilde woningen t.b.v. leefbaarheid.	Groninger Huis, OGGZ	Groninger Huis			
Aanpak tuinen / brandgangen	Inzet vakmannen Groen en buurtbeheerders t.b.v. een leefbaar straatbeeld.	Groninger Huis	Groninger Huis			

Ondertekening

Gemeente Oldambt
Dhr. G. Engelkens



Woningcorporatie Acantus
Mevr. A. Tijlma



Woonstichting Groninger Huis
Mevr. L. Broekhuizen-Smit



Woningcorporatie Woonzorg Nederland
Dhr. C. van Boven



Stichting Huurdersadviesgroep Groninger Huis
Dhr. R. van der Laan



Huurdersorganisatie Scheemda
Mevr. M. Engels



Huurdersorganisatie Oldambt
Dhr. S. Bakker



Winschoten, 4 december 2020