

Prestatieafspraken gemeente Appingedam 2020

met een doorkijk naar de toekomst



Gemeente
Appingedam



Huurdersadviesgroep
Woonstichting Groninger Huis



Inhoud

Inleiding	2
Hoofdstuk 1 Prestatieafspraken gemeente Appingedam	3
1.1 Betrokken partijen	3
1.2 De totstandkoming	4
1.3 De kaders & thema's	4
1.4 Looptijd	5
Hoofdstuk 2 Het woningbouwprogramma	6
Hoofdstuk 3 Betaalbaarheid en beschikbaarheid van de voorraad	7
Hoofdstuk 4 Energiezuinige huurwoningvoorraad	9
Hoofdstuk 5 Aardbevingsproblematiek	10
Hoofdstuk 6 Wonen met zorg & ouderenhuisvesting	11
Hoofdstuk 7 Huisvesting starters	12
Hoofdstuk 8 Leefbaarheid	13
Hoofdstuk 9 Diverse financiële & organisatorische aspecten	14
Hoofdstuk 10 Procesafspraken (monitoring)	15
Hoofdstuk 11 Financiële toelichting	16

Inleiding

In het Regionaal prestatiekader is per thema beschreven wat belangrijk is voor de woningmarkt in het Eemsdelta gebied, om vervolgens de vertaalslag te maken naar lokale prestatieafspraken per gemeente. In deze notitie leest u welke prestatieafspraken er voor 2020 zijn gemaakt voor de woningmarkt in Appingedam. Deze prestatieafspraken zijn een voortzetting en aanscherping van de prestatieafspraken voor Appingedam uit 2019.

Leeswijzer

De notitie begint in hoofdstuk 1 met het benoemen van de betrokken partijen, het proces, looptijd, de beleidskaders en de thema's die de basis vormen voor de afspraken. Vervolgens wordt per hoofdstuk een thema uitgewerkt in prestatieafspraken. De notitie sluit af met een financiële toelichting.

Hoofdstuk 1 Prestatieafspraken gemeente Appingedam

In dit hoofdstuk wordt beschreven met welke partijen de afspraken zijn opgesteld, wordt teruggeblikt op de totstandkoming van de afspraken, worden de kaders & thema's beschreven en het hoofdstuk sluit af met de looptijd.

1.1 Betrokken partijen

In de titel staat het doel van de Woningwet 2015 al benoemd 'betrokken & partijen'. Dit betekent dat de prestatieafspraken in gezamenlijkheid/partnerschap zijn opgesteld tussen corporaties, huurderadviesgroepen en gemeente. Dit zijn;

- Woongroep Marenland (regionaal actief) met 1557 woningen in Appingedam;
- Woonstichting Groninger Huis (regionaal actief) met 609 woningen in Appingedam;
- Woonzorg Nederland (landelijk actief) met 288 woningen in Appingedam;
- Huurdersadviesgroep Woonstichting Groninger Huis;
- Huurdersvereniging 'De Maren';
- Gemeente Appingedam.

Dit partnerschap ontstaat niet vanzelf en is sterk afhankelijk van een goede rolverwachting, vertrouwen en een open transparante relatie. Op basis van gelijkwaardigheid en wederkerigheid investeren partijen in de relatie. De positie van corporaties, gemeenten en huurdersorganisaties is veranderd met de inwerkingtreding van de nieuwe Woningwet. De nieuwe Woningwet heeft gevolgen voor de werkzaamheden van gemeenten, corporaties en huurdersorganisaties én voor hun onderlinge samenwerking. De rolverdeling is als volgt:

Gemeente:

Zij heeft een overkoepelende verantwoordelijkheid (meer dan enkel sociale huur). Deze is wettelijk verankerd ten aanzien van volkshuisvestingsbeleid als basis voor prestaties van corporaties. De gemeente maakt dit beleid conform de Woningwet bekend bij de corporaties en huurdersorganisaties. De gemeente betreft haar samenwerkende partners bij beleidsontwikkeling en besluitvorming; ook in de gemeenteraad.

Corporaties:

De taken van corporaties zijn strikt afgebakend in de Woningwet. Dit bepaalt de inzet van corporaties in de gemeente Appingedam. Corporaties geven inzicht in hun investeringsruimte en investeringen die zij concreet doen de komende tijd. Dit doen zij vanuit het vertrouwen dat de gemeente op een goede manier omgaat met eventuele bedrijfsgevoelige informatie.

Huurdersorganisaties:

De huurdersorganisaties hebben in de samenwerking tussen gemeente-corporaties-huurdersorganisaties een gelijkwaardige positie. Daarbij participeren zij in alle stappen; van visie tot prestatieafspraken.

1.2 De totstandkoming

Het proces is gestart met de biedingen van de corporaties die voor 1 juli 2019 zijn aangeboden aan de gemeente. De huurdersadviesgroepen hebben ingestemd met deze biedingen. In september 2019 is op basis van deze documenten de aftrap verricht om te komen tot prestatieafspraken voor de gemeente Appingedam. Mede omdat de nadruk van de opgave in Appingedam op de versterking ligt en de biedingen hier ook grotendeels op ingericht zijn, is afgesproken dat de prestatieafspraken van 2019 als basis worden gebruikt en waar nodig aangevuld en aangepast aan de situatie geldend voor 2020. Het is een proces dat is ingezet in 2016 en is voortgezet in de daarop volgende jaren. Deze 'Damster aanpak' betekent dat het proces vooral praktisch is ingestoken. Hierbij mag ook benoemd worden dat de relatie met de woningbouwcorporaties goed is en dat de samenwerking als zeer plezierig wordt ervaren. Uiteraard zijn ook de huurdersorganisaties vertegenwoordigd.

Op basis van de verkregen input is in gezamenlijkheid gewerkt aan de prestatieafspraken. De concept-afspraken zijn vervolgens voorgelegd in een bestuurlijke bijeenkomst ter vaststelling en ondertekening met als doel: 15 december 2019 bij het ministerie.

1.3 De kaders & thema's

Woningwet 2015

De wettelijke kaders staan beschreven in de Woningwet 2015. De Woningwet omschrijft het werkveld van de corporaties. Daarnaast is in de woningwet omschreven dat gemeente, corporaties en huurdersverenigingen jaarlijks prestatieafspraken maken. Thema's die in ieder geval terug moeten komen zijn:

- nieuwbouw van sociale huurwoningen;
- betaalbaarheid van de woningen;
- huisvesting van specifieke doelgroepen;
- kwaliteit en duurzaamheid van de woningen.

Het woon- en leefbaarheidsplan

De beleidskaders staan beschreven in het Woon- en Leefbaarheidsplan 2 (vervolg: WLP2) dat in regionaal verband is opgesteld. In het 'WLP2' wordt onder andere de focus gelegd op het ontwikkelen van nieuwe woonconcepten voor ouderen, het verdunnen van de particuliere woningvoorraad, het transformeren van de woningvoorraad en het benutten van koppelkansen. Wat opvalt in het WLP2 is de bijzondere positie van Appingedam in de regio, omdat vraag en aanbod in kwantitatieve zin in balans is. Hiermee wordt de focus verlegd naar een kwaliteitsopgave die gericht is op veiligheid, kwaliteit en diversiteit in de huurwoningvoorraad en niet op het verminderen. Hierbij wordt ingezet op energiezuinige, generatiebestendige en een betaalbare voorraad die aansluit bij de toekomstige woonwensen en/of woonbehoeften. Dit wordt middels de jaarlijkse WLP monitor gevolgd. In het in 2018 afgeronde Woningmarktonderzoek wordt de bijzondere positie van Appingedam in de regio onderschreven.

Stadsvisie Appingedam 2019 - 2030

In 2019 is de Stadsvisie Appingedam opgesteld. Dit is een dynamisch document waarin inzichten vanuit verschillende hoeken mogelijk is (van kaderstellend tot maatschappelijke partners).

De visie gaat in op het goed wonen van iedereen, dat Appingedam groot in kleinschaligheid is en het gaat in op verschillende aspecten die het gebied compleet maken (o.a. onderwijs, toerisme, infrastructuur). Tevens zijn er wijkontwikkelingsplannen opgesteld waarin per wijk het profiel van de wijk en de ambities zijn weergegeven.

Lokaal Plan van Aanpak Mijnraadadvies

Eind 2018 is het Plan van Aanpak opgeleverd. Hoe de woningen het snelst "op norm" krijgen, maakt onderdeel uit van dit PvA. Met opnames van die woningen wordt in kaart gebracht of en wat er moet gebeuren. Daarnaast zijn er de woningen die vanuit bestuurlijke overwegingen, zoals eerder gewekte verwachtingen, worden versterkt.

De Thema's

Op 26 januari 2016 is het Regionaal Prestatiekader ondertekend waarin op regionaal niveau afspraken zijn gemaakt op de onderstaande thema's. In deze notitie wordt per thema op basis van de regionale afspraken een vertaling gemaakt op lokaal niveau voor de gemeente Appingedam. Om deze reden maakt deze notitie onderdeel uit van het Regionaal Prestatiekader. De onderstaande thema's worden uitgewerkt in lokale prestatieafspraken:

- het woningbouwprogramma;
- betaalbaarheid en beschikbaarheid van de corporatieve voorraad;
- realiseren van een energiezuinige huurwoningvoorraad;
- aardbevingsproblematiek;
- wonen met zorg & ouderenhuisvesting;
- huisvesting starters;
- samenwerking in de aanpak van de particuliere voorraad (verwerkt in de overige prestatieafspraken);
- leefbaarheid;
- diverse financieel en organisatorische aspecten;
- monitoring.

1.4 Looptijd

De prestatieafspraken hebben betrekking op de periode 2020-2024. In deze notitie wordt ingezoomd op het jaar 2020 met een doorkijk tot 2024. De afspraken worden jaarlijks gemonitord, geëvalueerd en waar nodig aangepast en aangescherpt. Dit betekent dat naast inhoudelijke (kwalitatieve en kwantitatieve) afspraken ook afspraken zijn gemaakt over de monitoring.

Tevens zal de gemeente Appingedam per 1 januari 2021 herindelen met de gemeenten Delfzijl en Loppersum tot de nieuwe gemeente Eemsdelta. In dit kader zullen in 2020 prestatieafspraken voor de nieuwe gemeente gemaakt moeten worden. Over de invulling hiervan worden in 2020 nadere afspraken gemaakt met de woningcorporaties en de huurdersverenigingen. De ADL gemeenten gaan in 2020 werken aan (uitgangspunten voor) een nieuwe woonvisie als opvolging van het huidige WLP. Dit wordt in samenwerking met woningcorporaties en huurdersorganisaties opgesteld.

Hoofdstuk 2 Het woningbouwprogramma

In dit hoofdstuk staat beschreven hoeveel huurwoningen er gedurende de looptijd van de prestatieafspraken worden gesloopt en nieuw worden gebouwd in Appingedam. Dit wordt gebaseerd op basis van de demografische prognose zoals beschreven in het WLP2. In 2019 is de Stadsvisie vastgesteld (27 juni 2019), hierin is onder andere de mate waarin Appingedam daadwerkelijk kan groeien opgenomen.

De prestatieafspraken:

Woongroep Marenland

- Nieuwbouw (levensloopbestendig)
 - Opwierde Zuid: 115 nieuwbouw;
 - 49 nieuwbouw buiten Opwierde Zuid;
 - 385 nieuwbouw deze worden gerealiseerd in Opwierde 1 en op Eendrachtsterrein
- Sloop /Nieuwbouw
 - Opwierde Zuid: 164;
 - Opwierde 1: 385 sloop (batch 1588 met nieuwbouw op locatie);
- Versterken
 - Zorg: 6 locaties.

Woonstichting Groninger Huis

- Nieuwbouw
 - In 2020 is Woonstichting Groninger Huis voornemens 30 huurwoningen te realiseren op locatie de Tip;
 - Herbouw op de bestaande locaties voor wat betreft de batch 1588;
 - Voornemens/onderzoek:
 - 67 woningen op verschillende locaties.
 - Sloop
 - Batch 1588: 168 woningen;
 - Verkoop
 - 38 woningen hebben verkoopbestemming;
 - 3 kavels voor verkoop;
- Ivm met aardbevingen wordt de verkoop van woningen on hold gezet.

Woonzorg Nederland

- In de periode tot 2021 worden er geen woningen gesloopt en wordt er geen nieuwbouw gerealiseerd.

De gemeente

- De gemeente neemt het initiatief om met partijen in gesprek te gaan over vrijkomende locaties, vanwege maatwerk;
- De gemeente draagt zorg voor het inrichten van de openbare ruimte en betreft partijen in een vroeg stadium.

Hoofdstuk 3 Betaalbaarheid en beschikbaarheid van de voorraad

In dit hoofdstuk staan onderwerpen als woonlasten, betaalbaarheid en vindbaarheid uitgewerkt.

De prestatieafspraken:

- De woningbouwcorporaties onderzoeken in 2020 de wensportefeuilles. Deze worden op elkaar afgestemd en de gewenste voorraad wordt in beeld gebracht (Rigo onderzoek). Dit gebeurt in samenwerking met de Kr8 corporaties;
- Bij het opstellen van het verkoopprogramma dient vooraf rekening te worden gehouden met het voorkomen van versnipperd eigendom;
- Woongroep Marenland heeft een verkoopprogramma van minimaal 5 woningen per jaar in de DEAL-gemeenten, voor Appingedam is de verwachting dat per jaar gemiddeld 5 woningen verkocht kunnen worden;
- Woongroep Marenland verkoopt geen woningen waar een versterkingsopgave ligt. Woongroep Marenland heeft als onderdeel van het verkoopprogramma vastgesteld welk Niet-DAEB bezit voor verkoop in aanmerking komt;
- Woonstichting Groninger Huis heeft voor 38 woningen een verkoopbestemming en 3 kavels;
- In 2020 wordt een vervolg gegeven aan vroeg signalering en bestaande samenwerking op het gebied van armoedebeleid. Gemeenten en corporaties zetten zich gezamenlijk in voor vroegsignalering van betalingsproblematiek. Corporaties verwijzen huurders met meervoudige problemen en andere zorgvragen door naar hulpverleners naar het Er-Op-Af Team van de Damster Zorgbalie;
- De gemeente licht in het eerste kwartaal van het kalenderjaar de effecten toe op de woonlasten die voortkomen uit de gemeentelijke heffingen;
- Woonstichting Groninger Huis en Woongroep Marenland continueren streefhuurbeleid. Woonzorg Nederland streeft naar een schreefhuur onder de 1e aftoppingsgrens. Woonstichting Groninger Huis en Woongroep Marenland hanteren de eerste en tweede aftoppingsgrens i.v.m. de doelgroep gezinnen;
- Groninger Huis streeft er naar dat minimaal 15% van de huurvoorraad onder de eerste aftoppingsgrens zit, zodat er genoeg woningen bereikbaar zijn voor verschillende doelgroepen;
- De woningcorporaties houden de jaarlijkse huurverhoging gematigd en hanteren geen inkomensafhankelijke huurverhoging voor het DEAB bezit;
- Woonzorg Nederland hanteert in 2020 geen inkomensafhankelijke huurverhoging. Als Woonzorg Nederland vanaf 2021 inkomensafhankelijke huurverhoging hanteert, worden de extra huurinkomsten voor investeringen gebruikt;
- Corporaties en huurdersorganisaties vragen de gemeente om zich maximaal in te zetten voor het betaalbaar houden van het wonen in hun gemeente waarbij de mogelijkheid tot kwijschelding optimaal wordt benut. Woonstichting Groninger Huis vindt het belangrijk dat het gebruikersdeel van heffingen daadwerkelijk bij de gebruiker wordt neergelegd;

- Woongroep Marenland zet de lijn van differentiatie in huurverhoging door. I.v.m. het versterkingsprogramma krijgt een aantal woningen geen huurverhoging en woningen waar het nog niet geharmoniseerd is, krijgen een hogere huurverhoging;
- Woonstichting Groninger Huis rekent alleen met de inflatie huurverhoging voor het gehele woningbezit;
- Woongroep Marenland en Woonstichting Groninger Huis doen mee in het onderzoek één regionaal woonruimteverdeelsysteem;
- De gemeente houdt in 2020 vast aan het huidig beleid en in de woonvisie van de nieuwe gemeente Eemsdelta wordt de betaalbaarheid één van de speerpunten;
- De VoorzieningenWijzer helpt armoede en problematische schulden te bestrijden door mensen gebruik te laten maken van beschikbare voorzieningen. De voorzieningenwijzer zorgt voor rust in het hoofd van huishoudens met een beperkt budget en verruimt waar mogelijk dit budget door de juiste financiële keuzes te maken en beschikbare regelingen, toeslagen en voorzieningen optimaal te benutten. Naast up to date kennis van al deze regelingen biedt de voorzieningenwijzer persoonlijk contact en individuele hulp bij het daadwerkelijk regelen of aanvragen van contracten en voorzieningen. De voorzieningenwijzer is een snel groeiend instrumentarium wat al in veel gemeenten wordt ingezet. Vaak in samenwerking met corporaties en welzijnsorganisaties;
- In 2019 hebben partijen kennisgemaakt met de toepassingsmogelijkheden van de voorzieningenwijzer. Partijen spreken af in 2020 te komen tot een concrete inzet van de voorzieningenwijzer in de gemeente Appingedam. Gezamenlijk wordt bepaald in welke omvang en voor welke doelgroep(en) de voorzieningenwijzer wordt ingezet. Omdat de gemeente Loppersum participeert is een overweging van een pilot in beide gemeenten relevant;
- Groninger Huis en Marenland willen in 2020 de pilot De VoorzieningeWijzer starten. Zij zien graag dat de gemeente deelneemt, om ook particulieren in Appingedam gebruik te kunnen laten maken van De VoorzieningenWijzer.
- De uitkomsten van de pilots; voorzieningenwijzer en 'vrijwillig huur innen op de bijstandsuitkering', worden gedeeld met het financieel (geld) team van de gemeente. In 2020 gaan gemeente en corporaties in gesprek over het vervolg van de voorzieningenwijzer in relatie tot de werkzaamheden van het financieel team.

Hoofdstuk 4 Energiezuinige huurwoningvoorraad

In dit hoofdstuk wordt aangegeven op welke wijze de woningvoorraad wordt verduurzaamd, waarbij aandacht is voor de koppeling met de versterkingsopgave. Het "Energieakkoord voor duurzame groei" is het kader voor de verduurzaming van de woningvoorraad.

De prestatieafspraken:

- De woningen van Woonstichting Groninger Huis hebben in 2020 minimaal label C (alle woningen) In Appingedam minimaal B, index 1.4. In 2020 gaat Groninger Huis 203 woningen energetisch verbeteren. Bij verkoop of mutatie kiest Woonstichting Groninger Huis ervoor om de woningen door middel van het aanbrengen van energie maatregelen op energie-index label C te brengen;
- Woongroep Marenland wil vóór eind 2022 een gemiddelde energie-index over het gehele woningbezit te bereiken van maximaal 1,35. De huidige gemiddelde energie-index van de woningen van Woongroep Marenland in de gemeente Appingedam is 1,50. 80 al versterkte woningen zijn NOM en gasloos;
- Woonzorg Nederland blijft in 2020 (en de jaren daarna) uitvoering geven aan het planmatig onderhoud van de woningvoorraad waar tevens de koppeling wordt gelegd met het verbeteren van de energie labels. Woonzorg Nederland streeft ernaar dat al haar gebouwen in 2050 energieneutraal zijn. Woonzorg Nederland heeft een programma gemaakt dat er op gericht is dat eind 2022 driekwart van de zelfstandige woningen een EnergieIndex (EI) heeft kleiner dan 1,4 (Label B of beter) en de totale zelfstandige portefeuille in 2024 gemiddeld een EI heeft kleiner dan 1,4 (gemiddeld label B of beter). In het duurzaamheidsprogramma van Woonzorg Nederland wordt duurzaamheid breder opgevat dan CO2-uitstoot en energieneutraliteit. Er wordt in het duurzaamheidsprogramma ook gekeken naar gezond binnenklimaat, gebruik van duurzame materialen, spaarzaam gebruik van water en maximale reductie van afval;
- Er is aandacht voor "gedrag" rondom energiegebruik en verbruik bij o.a. versterkte woningen. Dit maakt onderdeel uit van de versterking en verduurzaming. Het gaat niet alleen in op technische kant maar ook op het gedrag;
- De opgave rondom duurzaamheid omvat zowel nieuwbouw als bestaande bouw. Bij beide is het belangrijk dat zorgvuldig omgegaan wordt met materialen en grondstoffen en dat duurzame materialen worden gebruikt;
- Woongroep Marenland ontwikkelt in 2020 nieuw duurzaamheidsbeleid, met het opstellen wordt ook gekeken naar het beleid van de gemeente. Bij het formuleren van het duurzaamheidsbeleid wordt ook gekeken naar de woonquote;
- De gemeente informeert particuliere woningeigenaren over verduurzamingsmaatregelen. De gemeente Appingedam is aangesloten bij www.energieloket-groningen.nl Op deze website is informatie te vinden over energiemaatregelen die particulieren kunnen nemen en over subsidiemogelijkheden. Daarnaast heeft op 17 oktober 2019 de gemeenteraad de duurzaamheidslening vastgesteld.

Hoofdstuk 5 Aardbevingsproblematiek

De gemeente Appingedam ligt in het aardbevingsgebied en legt daarom de focus op een veilige, kwalitatieve en duurzame woningvoorraad in Appingedam, ook als het gaat om wisselwoningen. Veiligheid staat voorop! De versterkingsopgave vraagt veel van iedereen en legt een groot beslag op alle partijen. In 2020 vindt structureel overleg plaats tussen gemeente, woningcorporaties en huurdersverenigingen om de lijnen kort te houden en informatie te delen.

De prestatieafspraken:

- In 2020 delen woningbouwcorporaties en gemeenten de kennis over woningen die versterkt moeten worden. Dit is inclusief het versterkingsprogramma en de planning waar de NCG verantwoordelijk voor is;
- Als de NCG inzet op gebiedsgerichte aanpak in de gemeente Appingedam waar Woongroep Marenland en/of Woonstichting Groninger Huis bezit hebben dan werken de corporaties actief mee aan de uitwerking van deze aanpak in een gebiedsvisie. In deze gebiedsvisie is afstemming gezocht tussen Strategisch Voorraadbeheer (SVB) en de sociale en fysieke aspecten in het gebied. De aanpak verschuift wel steeds meer naar een objectgerichte aanpak, maar ook dan werken de corporaties aan de uitwerking van deze aanpak;
- Uit het woningmarktonderzoek blijkt dat de huurwoningmarkt in Appingedam goed functioneert. Beschikbaarheid van huurwoningen is essentieel. Een goede doorstroming is daar onderdeel van. Ditzelfde geldt voor het blijven toevoegen van kwaliteit aan de huurwoningmarkt. Gemeente en woningbouwcorporaties vinden het belangrijk dat tijdens de versterkingsopgave deze gezonde huurwoningmarkt en doorstroming blijft gehandhaafd cq wordt uitgebouwd. Hierdoor blijft Appingedam aantrekkelijk om te wonen, werken en recreëren;
- Voor Woongroep Marenland gaat in de periode 2020-2021 om 164 woningen sloop en 115 nieuwbouw;
- Voor Woonstichting Groninger Huis gaat het in de periode 2020 - 2025 om 168 sloop en nieuwbouw;
- In het Plan van Aanpak van de gemeente Appingedam is vastgelegd wat de omvang van de versterkingsopgave is en op welke manier deze wordt uitgevoerd. Het Plan van Aanpak is opgesteld en vastgesteld door de lokale stuurgroep, met daarin gemeente, NCG en corporaties. Het college heeft het PvA vastgesteld en de gemeenteraad heeft ingestemd met de inhoud. De uitvoering van het PvA is in handen gegeven van de lokale stuurgroep;
- In het PvA is een onderzoeksagenda (opnemen en beoordelen) en een uitvoeringsagenda (na oplevering versterkingsadvies) opgenomen voor 2020 met daarin de aantallen woningen van woningcorporaties;
- De kosten voor (ontijdige) investeringen in de openbare ruimte en het ondergronds netwerk als gevolg van het combineren van de versterkingsopgave met wijkvernieuwing worden ten laste gebracht van het door het Rijk beschikbare budget 'inpassingskosten';
- De kosten voor gemeentelijke kosten zoals leges, precario etc. dienen te worden opgenomen in de financiële arrangementen die de betalende partij (voorheen NAM, nu Rijk) beschikbaar stelt.

Hoofdstuk 6 Wonen met zorg & ouderenhuisvesting

De samenstelling van de bevolking in de gemeente Appingedam verandert, dit betekent dat er op termijn een woningvoorraad nodig is die hierbij aansluit. Levensloopbestendige (nieuwbouw)woningen en transformeren van de woningbouwvoorraad is daarom van belang.

De prestatieafspraken:

- De partijen overleggen tijdig over de mogelijkheden om het Wmo-budget in te zetten bij nieuwbouw en/of verbeteren van de kwaliteit van woningen bij projectmatige of gebiedsgerichte aanpak en op individueel niveau bij aanpassingen;
- De woningvoorraad die is aangepast wordt in eerste instantie aangeboden aan de doelgroep;
- Woningbouwcorporaties en gemeenten overleggen vooraf bij verzoeken vanuit instellingen die specifieke doelgroepen willen huisvesten in Appingedam;
- Woonzorg Nederland wil in 2020 extra investeren in veiligheid, zowel brandveiligheid, sociale veiligheid en inbraakveiligheid;
- Woonzorg Nederland hanteert vernieuwde woonconcepten "samen zelfstandig wonen met plus";
- Woonzorg Nederland blijft zich inzetten om verschillende diensten en dienstverleners t.b.v. de zorg en de doelgroep 55+ te faciliteren. Zij zal hierover in gesprek blijven met bewoners en de gemeente;
- De corporaties zien graag dat de gemeente het voortouw neemt als het uitstroom Beschermd Wonen betreft. De corporaties zijn bereid om mee te werken aan goede uitvoering van het convenant Beschermd Wonen en wil hier graag procesafspraken over maken;
- Regionale visie zorgvastgoed te versterken. Voor Woongroep Marenland voorziet het plan in de meeste complexen te versterken of transformatie.
- Woongroep Marenland kijkt bij sloop en nieuwbouw of en hoeveel woningen levensloopbestendig gemaakt kunnen worden (beschikbaarheid, betaalbaarheid en woningmarkt)

Hoofdstuk 7 Huisvesting starters

Het is belangrijk om aandacht te hebben voor goede en betaalbare huisvesting voor starters op de huurwoningmarkt. Hierbij is het van belang om de slaagkans te vergroten en de wachttijd te verkorten. Hierdoor wordt getracht om de kans te vergroten om jongeren in een korte tijd een huurwoning aan te bieden in de gemeente Appingedam.

De prestatieafspraken:

- Bij het in beeld brengen van ontwikkelingen in de woningmarkt wordt specifiek aandacht besteed aan huisvesting voor starters;
- Woongroep Marenland heeft 114 woningen geschikt voor 18-23jaar, ouder ook in aanmerking voor andere woningen (huurprijs tot eerste aftoppingsgrens);
- Bij sloop/nieuwbouw (versterkingsopgave) moet voldoende aandacht zijn voor deze doelgroep;
- Woonstichting Groninger Huis heeft bij Tiny houses rekening gehouden met de huurprijs voor deze doelgroep;
- Woonzorg Nederland heeft 32 woningen voor starters / jongeren aan de Heerdlaan.

Hoofdstuk 8 Leefbaarheid

In dit hoofdstuk zijn afspraken gemaakt over hoe de leefbaarheid eraan kan bijdragen om het woongenot in Appingedam te vergroten.

De prestatieafspraken:

- De woningbouwcorporaties hebben een maximaal te besteden bedrag aan leefbaarheidsbudget per woning (€126,25) en dit budget wordt aan de hand van activiteiten inzichtelijk gemaakt voor de partijen. In 2020 gaan partijen activiteiten op het gebied van leefbaarheid ontwikkelen, waarbij het maximumbedrag dat hiervoor beschikbaar is niet wordt overschreden. De leefbaarheidsactiviteiten betreffen woonmaatschappelijk werk, de aanleg en onderhoud van kleinschalige infrastructuur en werkzaamheden op het gebied van schoon, heel en veilig. Tevens wordt er deelgenomen aan de pilot van de Voorzieningenwijzer;
- De gemeente en woningbouwcorporaties faciliteren huurdersinitiatieven die aansluiten bij de doelstellingen van het leefbaarheidsbudget;
- Woonzorg Nederland blijft in 2020 inzetten op de signalerende rol om vereenzaming en sociale problematiek van bewoners tegen te gaan. Om deze reden is er regelmatig een bewonersconsulent op de complexen aanwezig. Daarnaast blijft Woonzorg inzetten op het contact met verschillende plaatselijke (hulpverlenings-)organisaties. Het Er-Op-Af Team van de Damster Zorgbalie is daarvoor het eerste aanspreekpunt;
- In 2019 onderzoekt Woonstichting Groninger Huis de mogelijkheden voor het instellen van een nieuwe functie: signaleringsconsulent. Deze medewerker krijgt een rol in het signaleren van mensen die aangewezen zijn op ondersteuning of hulp bij het zelfstandig wonen. Het Er-Op-Af Team van de Damster Zorgbalie is bij verwijzing door deze consulent de ingang en kan snel hulp bieden;
- Woonzorg Nederland wil samenwerken bij het informeren van bewoners over wat ze zelf kunnen doen op het gebied van veiligheid en duurzaamheid. Indien dit van toepassing is sluiten de andere corporaties hierbij aan;
- Woonstichting Groninger Huis draagt initiatieven op het gebied van glasvezel een warm hart toe en vraagt de gemeente om dit ook te doen;
- Woonstichting Groninger Huis pakt ongeoorloofde aan- en bijgebouwen en erfafscheidingen aan en verwacht dat de gemeente dat ook doet.

Hoofdstuk 9 Diverse financiële & organisatorische aspecten

In dit hoofdstuk zijn afspraken gemaakt over vergunningen, tweede-kansbeleid, WOZ en het huisvesten van statushouders.

De prestatieafspraken:

- De gemeente heeft de generieke achtervang bij leningen door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) geborgd;
- Gemeente en corporaties voeren op lokaal niveau jaarlijks overleg rond het bepalen en aanleveren van WOZ-waarden, om gegevens te controleren en daarmee onnodige bezwaarprocedures te voorkomen. Goede en tijdige afstemming dient een wederzijds belang. Gemeenten en corporaties spannen zich in om de gegevens digitaal uit te wisselen, in een bestandsformaat waar beide partijen mee werken;
- Gemeente en corporaties spannen zich in om het tweede kansbeleid voor bewoners in zoveel mogelijk gevallen te laten slagen. De bestaande infrastructuur van samenwerking en overleg, met partijen uit welzijn en zorg, zal optimaal worden ondersteund. Daarnaast spannen partijen zich met de nodige inzet van hun medewerkers in om zoveel mogelijk mensen gebruik te laten maken van de voorzieningen die ze nodig hebben. In 2017 is de overeenkomst 2de kans-beleid ondertekend door de betrokken partijen;
- De gemeente heeft een wettelijke taak om asielzoekers die een verblijfsvergunning hebben gekregen (vervolg: statushouders), te huisvesten in reguliere woningen en maatschappelijk te begeleiden. De gemeente en corporaties willen de huisvesting en maatschappelijke begeleiding van deze groep op een kwalitatief aanvaardbaar niveau houden;
- De huisvesting van statushouders wordt op de huidige wijze voortgezet en verdeeld tussen de woningbouwcorporaties;
- Statushouders behouden de status van urgent en worden binnen drie maanden door de corporaties gehuisvest;
- Woonzorg Nederland kan statushouders van 55 jaar e.o. huisvesten;
- Bij het bespreken van de wachttijden worden ook de effecten van huisvesting van statushouders op de wachttijden besproken;
- Stichting Welzijn en Dienstverlening begeleid statushouders en zorgt voor praktische informatie en training;
- Corporaties heeft het urgentiebeleid dat huurders uit een te slopen woning voorrang krijgen (binnen het woonruimteverdeelsysteem).

Hoofdstuk 10 Procesafspraken (monitoring)

In dit hoofdstuk wordt omschreven welke afspraken er worden gemaakt om het proces omtrent prestatieafspraken te structureren. Belangrijke data zijn: 1 april evalueren afspraken, 1 juli de biedingen en 1 december ondertekenen prestatieafspraken.

De prestatieafspraken:

- In de eerste maand van het kalenderjaar wordt op basis van de ondertekende prestatieafspraken een (SMART) uitvoeringprogramma 2019 opgesteld;
- Er wordt een overlegstructuur ingesteld met een stuurgroep en een ambtelijke projectgroep. De bestuurders komen elk kwartaal bij elkaar en de ambtelijke werkgroep (alle partijen vertegenwoordigd) minimaal zesmaal. De gemeente nodigt de partijen uit en faciliteert het overleg;
- De gemeente treedt minimaal één keer per jaar in overleg met de huurdersadviesgroepen;
- De partijen maken gebruik van de jaarlijkse regionale monitor, die vanuit het WLP Eemdelta wordt gemaakt;
- Woonstichting Groninger Huis wil dat er naast de projectgroep ook een stuurgroep komt die minimaal 2x per jaar bijeenkomt om zowel voortgang voor totstandkoming nieuwe afspraken als de voortgang lopende prestatieafspraken te bewaken;
- Naast bestaande overlegstructuren willen de corporatie 2x per jaar 1-op-1 bestuurlijk overleg met de gemeente (corporatie apart met gemeente).

Hoofdstuk 11 Financiële toelichting

Om de prestatieafspraken zoals die beschreven staan in dit document te kunnen uitvoeren is het belangrijk om financiële middelen beschikbaar te hebben. In dit hoofdstuk staan de afspraken hiervoor beschreven.

De financiële afspraken:

- De financiële middelen die voortvloeien uit het realiseren van de prestatieafspraken, zoals benoemd in dit document, staan opgenomen in de meerjarenbegroting van de woningbouwcorporaties en derhalve is de dekking (en uitvoering) geborgd;
- De kosten die verband houden met een onderzoek, wordt conform de verdeelsleutel naar rato Vhe (verhuureenheid) verdeeld tussen de woningbouwcorporaties en de gemeente draagt zorg voor 50% van de kosten;
- Partijen zetten zich in om bij projecten subsidiekansen te benutten en waar mogelijk subsidie aan te vragen.


Ondertekening




.....
Woongroep Marenland




.....
Wonzorg Nederland



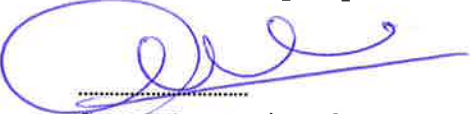
.....
Woonstichting Groninger Huis



.....
Huurdersvereniging 'De Maren'



.....
Huurderadviesgroep Woonstichting Groninger Huis



.....
Gemeente Appingedam

