

Prestatieafspraken gemeente Coevorden 2019 - 2023

Definitief, 21 september 2018



Ondertekening

De gemeente Coevorden, de corporaties Domesta en Woonservice de huurdersverenigingen Domesta Coevorden en Samen Sterk zijn overeengekomen de afspraken zoals vastgelegd in dit document met de titel: "Prestatieafspraken Gemeente Coevorden 2019-2023"

De gemeente Coevorden

De heer J. Zwiers, wethouder gemeente Coevorden

De corporaties

De heer B.S. Moormann, directievoorzitter Domesta

Mevrouw B. Buma, directeur-bestuurder Woonservice

De huurdersverenigingen

De heer J. Angerman, voorzitter Huurdersvereniging Domesta Coevorden

De heer I. van der Sluis, voorzitter Huurdersvereniging Samen Sterk

Deze overeenkomst is ondertekend te op

Inhoudsopgave

Voorwoord	4
1. Inleiding	5
2. Gezamenlijke uitgangspunten en thema's	6
2.1 Proces	6
2.2 Uitgangspunten	6
2.3 Thema's	7
2.4 Looptijd, bijstelling en bijzondere omstandigheden	7
2.5 Leeswijzer	7
3. Betaalbaarheid	8
4. Woningvoorraad en beschikbaarheid	11
5. Kwaliteit en Duurzaamheid	13
6. Leefbaarheid en bijzondere doelgroepen	15
7. Wonen, Welzijn en Zorg	17
8. Partnerschap	19
Bijlage 1 Overzicht Convenanten	21

Voorwoord

In de afgelopen periode stelden we de Woonvisie op in samenwerking met corporaties, huurdersverenigingen en inwonersvertegenwoordigers van onze gemeente. De inhoud is breed gedragen en ik vind het prachtig dat alle betrokkenen vanuit hun eigen verantwoordelijkheid hebben bijgedragen.

In overleg met de huurdersverenigingen en de woningcorporaties hebben we de Woonvisie voor het deel van de huurwoningen in onze gemeente vertaald naar een document met een aantal basisafspraken. Deze moeten het praktischer maken om met deze partijen snel en consistent de jaarlijkse prestatieafspraken vast te leggen en aan de minister aan te bieden volgens de wettelijke voorschriften uit de woningwet.

We zijn opnieuw blij met de samenwerking om te komen tot deze afspraken. De woonvisie beschrijft 5 thema's en die komen goed terug in deze set afspraken.

De gemeente heeft maar ten dele invloed op de woningmarkt, maar heeft wel een grote verantwoordelijkheid voor balans in die zelfde markt. Goede samenwerking is een belangrijke voorwaarde om voor de toekomstig te bouwen huizen, renovatieprojecten, duurzaamheidsprojecten en herstructurering de goede keuzes te maken.

In de afgelopen jaren en bij het tot stand komen van de woonvisie hebben de partijen ervaren dat samenwerken en samen keuzes maken tot goede resultaten leidt en dit leuk is voor alle partijen. Ik heb dan ook veel vertrouwen in het verder invullen van onze samenwerking. We doen dit met dezelfde gedrevenheid en betrokkenheid die we van elkaar al kennen. Voor een aantrekkelijke gemeente Coevorden, een gemeente waar je wil wonen!

Jan Zwiars
wethouder

1. Inleiding

De gemeente Coevorden heeft in 2017 een Woonvisie opgesteld. Daarvoor is in het najaar van 2016 gestart met bijeenkomsten voor alle dorpsbelangenorganisaties en is er overleg geweest met de woningcorporaties, de huurdersorganisaties en diverse andere maatschappelijke organisaties.

Om de ontwikkelingen op de woningmarkt in kaart te brengen zijn er twee onderzoeken uitgevoerd. Onderzoeksbureau RIGO heeft de gevolgen van de bevolkingsontwikkeling op de woningmarkt in de gemeente in kaart gebracht. De Stec-groep heeft in de gemeente onderzocht in hoeverre de recente woningbouwprojecten nog aansluiten bij de te verwachten vraag naar woningen. Deze beide onderzoeken zijn belangrijke ingrediënten voor de woonvisie.

In de woonvisie wordt richting gegeven aan het nieuwe woonbeleid van de gemeente Coevorden. De kansen die er zijn om het goede leefklimaat in de stad Coevorden en de dorpen te behouden en waar nodig te verbeteren. Er wordt rekening gehouden met een aantal komende ontwikkelingen. Ontwikkelingen zoals bijvoorbeeld de toekomstige huishoudensafname, de betaalbaarheid van wonen, de huisvesting van kwetsbare doelgroepen en het langer zelfstandig thuis laten wonen van diverse doelgroepen.

Omdat de gemeente zelf een kleine speler is op de woningmarkt, wordt actief de samenwerking gezocht tussen de gemeente Coevorden en haar maatschappelijke partners om deze woonvisie in praktijk te brengen. Daarbij zijn de woonpartners in de huursector belangrijk: de woningcorporaties en de huurdersorganisaties. De woonvisie is de leidraad voor de te maken prestatieafspraken met deze partijen.

In voorliggende prestatieafspraken wordt de woonvisie vertaald naar afspraken op hoofdlijnen betreffende de huursector. De prestatieafspraken zijn op haar beurt weer het kader voor het jaarlijks activiteitenoverzicht. Dit overzicht wordt jaarlijks door alle partijen verstrekt. De ambitie is om deze activiteiten integraal te maken, op elkaar af te stemmen en daarin wederkerigheid op te nemen. Op deze manier kunnen we de ambities in de sociale huursector nog beter verwezenlijken.



2. Gezamenlijke uitgangspunten en thema's

2.1 Proces

De gezamenlijke partijen geven aan dat er een vertrouwensbasis is tussen de partijen. Het samenwerkingsproces wordt daarom onder het motto van “minder proces en meer inhoud” opgezet. In de prestatieafspraken wordt vastgelegd dat wat de partijen vanzelfsprekend vinden en daar waar de gezamenlijke ambities liggen. Jaarlijks zal in maart/april een evaluatie plaatsvinden over het voorgaand jaar. Daarna maakt elke partij een activiteitenoverzicht. Dit bestaat uit een concreet overzicht van de activiteiten van het komend jaar en een doorkijkje naar de komende vier jaar. Het activiteitenoverzicht wordt vóór 1 juli van elk jaar aan elkaar verstrekt. Deze overzichten worden gezamenlijk besproken en in oktober/november vastgesteld. Partijen kijken jaarlijks aan de hand van de activiteitenoverzichten of een tussentijdse bijstelling van de prestatieafspraken wenselijk is. Voor 15 december van elk jaar worden de prestatieafspraken door de corporaties aangeleverd aan de Minister.

Proces

Maart-April

Jaarlijkse evaluatie van het activiteitenoverzicht aan de hand van het jaarverslag en monitoring.

Juli

Jaarlijks activiteitenoverzicht gereed en uitwisseling van de voornemens.

Oktober-November

Vaststellen van het activiteitenoverzicht en eventueel aanpassen van prestatieafspraken

Voor 15 december

Aanleveren van de stukken door de corporaties

2.2 Uitgangspunten

Vanuit de gemeentelijke woonvisie “Hier wil je wonen” opgesteld in 2017 zijn een aantal ambities en doelstellingen geformuleerd die als basis dienen voor deze Prestatieafspraken. De partijen gebruiken ze als uitgangspunten:

1. Verbeteren van de kwaliteit van het wonen.
Het verouderd woningbestand zal deels vernieuwd worden en de bestaande woningen worden geschikt gemaakt voor de toekomstige woonvraag, met aandacht voor een leefbare woonomgeving in de dorpen en wijken.
2. Langer thuis wonen
Er is focus op preventie nodig, door snelle interventie wordt zwaardere zorg en ondersteuning voorkomen. Langer thuis wonen is het uitgangspunt. Dit zal ondersteund moeten worden door verbeteringen in de woningvoorraad, technologische hulpmiddelen en begeleiding van kwetsbare inwoners.
3. Wonen als maatwerk
Er zal aandacht moeten worden besteed aan maatwerk bij het huisvesten van kwetsbare groepen. De directe woonomgeving en de benodigde ondersteuning zijn bepalend om het wonen voor kwetsbare inwoners en de naaste omgeving leefbaar te houden.
4. Betaalbaar wonen
De toename van het aantal mensen die weinig te besteden hebben groeit. Door stijgende woonlasten en daling van inkomen komen steeds meer mensen in de problemen. Inzet op voorlichting over lastenverlichting en de inzet van duurzaamheidsmaatregelen kan het besteedbaar inkomen direct worden verhoogd.

Dit is vertaald naar de volgende ambities:

- Een woningbouwplancapaciteit die aansluit bij de bevolkingsontwikkeling en de maatschappelijke vraag naar woningen;
- Betaalbare en kwalitatief goede huisvesting voor alle inwoners;
- Langer zelfstandig thuis wonen van niet alleen ouderen maar ook andere doelgroepen met een specifieke zorgbehoefte;
- Een prettige woon- en leefomgeving voor de inwoners in alle dorpen en wijken.

2.3 Thema's

In overleg tussen alle partijen zijn de thema's bepaald waarover de prestatieafspraken zijn gemaakt. Deze thema's volgen grotendeels de hoofdthema's uit de Woonvisie "Hier wil je wonen" van de gemeente Coevorden. De volgende thema's zullen in deze prestatieafspraken worden behandeld:

1. Betaalbaarheid
2. (Woning)voorraad en beschikbaarheid
3. Kwaliteit en Duurzaamheid
4. Leefbaarheid en bijzondere doelgroepen
5. Wonen, Welzijn en zorg.

Binnen deze thema's zijn er een aantal onderwerpen waar aandacht aan besteed moet worden de komende jaren. Voorbeelden hiervan zijn: krimp, dorpen en stad, wijkaanpak en recreatiewoningen.

2.4 Looptijd, bijstelling en bijzondere omstandigheden

De prestatieafspraken gelden voor de periode van 2019 tot en met 2023 en loopt automatisch door bij het verstrijken van de einddatum tot er sprake is van ondertekening van een nieuwe overeenkomst. De prestatieafspraken kunnen alleen worden beëindigd of aangepast als alle partijen hiermee instemmen.

Deze overeenkomst wordt vastgelegd in een publiekrechtelijke omgeving, dit leidt tot het voorbehoud dat als de Rijksoverheid of de provinciale overheid haar beleid verandert, dan wel in het geval van strijdigheid met of veranderingen binnen wet- en regelgeving, dit ook kan betekenen dat de afspraken uit deze overeenkomst moeten worden bijgesteld.

Uitgangspunt bij deze afspraken is redelijkheid en billijkheid ten opzichte van elkaar, ook bij gewijzigde omstandigheden. Als één van de betrokken partijen meent dat deze afspraken gevolgen hebben die onredelijk of onbillijk zijn of dat er sprake is van overmacht, mogen aangepaste voorstellen worden gedaan. Partijen moeten instemmen met deze voorstellen, voordat deze in plaats treden van de afspraken uit deze Prestatieafspraken. Mochten er geschillen zijn tussen partijen over de uitleg van deze Prestatieafspraken die in gezamenlijk overleg niet overbrugbaar zijn, dan zal een traject van mediation worden gestart.

2.5 Leeswijzer

In hoofdstuk drie tot en met zeven zullen de ambities op en de basisafspraken over de eerder genoemde thema's worden beschreven. Dit zal per thema gebeuren met een korte inleiding, indien nodig worden een aantal gegevens gepresenteerd en daarna volgen de ambities en afspraken. In het laatste hoofdstuk zal het partnerschap tussen de partijen worden beschreven. Daarin wordt de overlegstructuur, de mogelijkheid tot onderzoek, andere vormen van samenwerking en de bijzondere bepalingen waaronder de monitoring vastgelegd.

3. Betaalbaarheid

Voldoende betaalbare woningen in de gemeente Coevorden is voor de partijen een belangrijke voorwaarde. De betaalbaarheid van een woning wordt enerzijds door de netto huurprijs bepaald, maar ook door de bijkomende kosten: energie, andere servicekosten en bijkomende (gemeentelijke) woonlasten. Betaalbaarheid is daarnaast, vanzelfsprekend, ook afhankelijk van het inkomen van de bewoners. Vijf jaar geleden is een woonlastenonderzoek uitgevoerd. In 2018 wordt dit onderzoek opnieuw uitgevoerd. De uitkomsten van dit onderzoek zijn van belang en eventueel zal dit effect hebben op het (flankerend) beleid.

De gezamenlijke doelstelling, vanuit de woonvisie is : betaalbare huisvesting voor alle bewoners.

Tabel 1: Verdeling huurprijzen naar huurklasse, prijspeil 1 juli 2018.

	<i>Domesta</i>		<i>Woonservice</i>		<i>Totaal</i>	
	<i>aantal</i>	<i>%</i>	<i>aantal</i>	<i>%</i>	<i>aantal</i>	<i>%</i>
Goedkoop (t/m kwaliteitskortingsgrens)	422	16 %	88	11 %	510	15 %
Betaalbaar (t/m 1^e aftoppingsgrens)	1.729	68 %	660	85 %	2.389	72 %
Betaalbaar (t/m 2^e aftoppingsgrens)	198	8 %	14	2 %	212	6 %
Duur (t/m liberalisatiegrens)	171	7 %	14	2 %	185	6 %
boven liberalisatiegrens*	28	1 %	-		28	1 %
Totaal	2.548	100 %	776	100 %	3.324	100 %

- *
1. Domesta zal de huurprijs van de 28 woningen verlagen onder de huurtoeslaggrens, bij nieuwe verhuuring;
2. Woonservice verhuurt in Sleen 20 zorgplaatsen aan Treant met een huurprijs boven de liberalisatiegrens.

De gemiddelde huurprijs van de woningen van Domesta ligt op € 506 de gemiddelde huurprijs van Woonservice ligt op € 485 (exclusief zorgplaatsen).

Tabel 2: Huurprijsgrenzen 2018

Goedkoop	Kwaliteitskortingsgrens	€ 417,34
Betaalbaar, laag	1 ^e aftoppingsgrens	€ 597,30
Betaalbaar, hoog	2 ^e aftoppingsgrens	€ 640,14
Duur	Liberalisatiegrens	€ 710,68

De huurprijsgrenzen, zijn de grenzen die vanuit overheidswege jaarlijks worden vastgelegd en hebben een relatie met de huurtoeslag en de toewijzing aan specifieke doelgroepen. Voor jongeren onder de 23 jaar mag de maandhuur maximaal € 417,34 zijn (kwaliteitskortingsgrens) om in aanmerking te komen voor huurtoeslag.

Bij een huur boven deze eerste grens, hangt het van de leeftijd en huishoudenssamenstelling af wat hij/zij boven dit bedrag nog vergoed krijgt. Daarbij hanteert de overheid de zogenaamde aftoppingsgrenzen.

De lage aftoppingsgrens voor een- en tweepersoonshuishoudens bedraagt € 597,30 euro per 2018. De hoge aftoppingsgrens voor drie- of meerpersoonshuishoudens is € 640,14. De liberalisatiegrens (de grens die bepaalt of een woning in de sociale of vrije sector valt) ligt op € 710,68 euro. Dit bedrag is ook de maximale huurgrens om in aanmerking te komen voor huurtoeslag.

Tabel 3: Verdeling streefhuren naar huurklasse, periode 2019-2023

	<i>Domesta</i>		<i>Woonservice</i>		<i>Totaal</i>	
	<i>aantal</i>	<i>%</i>	<i>aantal</i>	<i>%</i>	<i>aantal</i>	<i>%</i>
Goedkoop (t/m kwaliteitskortingsgrens)	510	20 %	56	7 %	566	17 %
Betaalbaar (t/m 1^e aftoppingsgrens)	1656	65 %	671	87 %	2327	70 %
Betaalbaar (t/m 2^e aftoppingsgrens)	382	15 %	33	4 %	431	13 %
Duur (t/m liberalisatiegrens)			16	2 %		
boven liberalisatiegrens*	0	0 %	0	0 %	0	0 %
Totaal	2548	100 %	776	100 %	3324	100%

* Woonservice verhuurt in Sleen 20 zorgplaatsen aan Treant met een huurprijs boven de liberalisatiegrens

De gemiddelde streefhuur van Domesta bedraagt € 495,= De gemiddelde streefhuur van Woonservice, bedraagt inclusief nieuwbouw voor de komende jaren € 515,=.

Afspraken Betaalbaarheid	
3.1	Tenminste 85 % van de gezamenlijke sociale voorraad van beide corporaties is goedkoop of betaalbaar, de eerste aftoppingsgrens: € 597,30 (prijsspeil 1 januari 2018).
3.2	Tenminste 15 % van de gezamenlijke sociale voorraad van beide corporaties is goedkoop, de kwaliteitskortingsgrens: € 417,34 (prijsspeil 1 januari 2018).
3.3	Alle nieuwbouwwoningen die door de woningcorporaties worden gebouwd, hebben een huurprijs lager dan de tweede aftoppingsgrens € 640,14 (prijsspeil 1 januari 2018), tenminste 70 % van de nieuwbouw heeft een huurprijs lager dan de eerste aftoppingsgrens € 597,30 (prijsspeil 1 januari 2018).
3.4	De corporaties streven naar per saldo een inflatievolgende gemiddelde huuraanpassing (huursombenadering), een uitzondering hierbij is het inkomensafhankelijke deel van de huurverhoging.

3.5	Corporaties zullen het beleid betreffende het verduurzamen van de woningvoorraad doorzetten. Een belangrijk streven daarbij is dat de totale woonlasten van huurders hierdoor dalen.
3.6	In 2018 wordt een woonlastenonderzoek uitgevoerd onder huurders van de woningcorporaties. Met de uitkomsten van dit onderzoek wordt door de partijen beoordeeld of de afspraken die gemaakt zijn, betreffende betaalbaarheid moeten worden aangepast. Partijen streven ernaar dat minder mensen onder de armoedegrens vallen. Als de betaalbaarheid niet of onvoldoende is verbeterd zullen partijen andere of extra maatregelen treffen om de betaalbaarheid te verbeteren
3.7	Partijen streven ernaar om geen huisuitzettingen op basis van huurachterstand uit te voeren.
3.8	De corporaties zullen bij huurachterstand direct een huisbezoek afleggen, om de problemen te bespreken. Hierbij zal indien nodig het welzijnswerk worden ingezet.
3.9	De gemeente streeft naar een beperking van de woonlasten, door de gemeentelijke woonlasten, indien mogelijk te verlagen, maar maximaal inflatievolgend te laten stijgen.
3.10	De gemeente hanteert een kwijtscheldingsregeling overeenkomstig wettelijke bepalingen. De regeling bedraagt 100% en is vastgelegd in de belastingverordening. Aanvragers met een inkomen op bijstandsniveau komen voor kwijtschelding in aanmerking als zij aan de normen voldoen. Kwijtschelding kan alleen worden verleend voor de afvalstoffenheffing en de rioolheffing (gebruikersdeel). Alle partijen dragen er zorg voor dat de regeling bekend is bij de doelgroep.
3.11	Nieuwe huurders moeten een goede start kunnen maken in hun nieuwe woning. Daarom wordt aan alle nieuwe huurders actief de mogelijkheid aangeboden om door middel van persoonlijke ondersteuning een inventarisatie van hun financiële situatie te maken. Mogelijke financiële besparingen worden daarbij getoetst en aangevraagd. Deze ondersteuning kan ook worden aangeboden aan huidige huurders die dat wensen en vanuit de signaleringsrol van de partijen kunnen worden aangedragen. Gemeente en Corporaties spreken af dit gezamenlijk aan te bieden en de kosten hiervan gezamenlijk te dragen.
3.12	De corporaties zullen vanaf medio 2019, bij toewijzing gebruik maken van de woonlasten calculator om huurders bij toewijzing goed te informeren over de huurprijs en bijkomende kosten in relatie tot het inkomen.
3.13	De huurdersorganisaties zullen huurders zoveel mogelijk informeren over (flankerend) beleid betreffende betaalbaarheid van wonen en de woonlastencalculator door middel van informatie tijdens bijeenkomsten, nieuwsbrieven en de website.

4. Woningvoorraad en beschikbaarheid

De partijen vinden dat er voldoende aanbod van sociale huurwoningen is in de buurten en dorpen. Daarbij gaat het enerzijds om de kwantiteit maar ook om een voorraad van sociale huurwoningen die geschikt is voor verschillende doelgroepen. De vraag en het aanbod moet met elkaar in balans zijn. Daarbij moeten wachttijden redelijk zijn en moet er geen sprake zijn van leegstand. In 2019 zal er een nieuw woonruimteverdeelsysteem worden geïmplementeerd op regionaal niveau. Hierdoor zal er meer inzicht komen op regionaal niveau betreffende vraag en aanbod. Daarnaast zullen woningzoekenden een totaaloverzicht krijgen betreffende het aanbod van de sociale voorraad en zullen laagdrempelig in staat zijn een woning te vinden.

Tabel 4: Ontwikkeling woningvoorraad Domesta

Activiteit	2018	2019	2020 t/m 2023	Totaal	Gemiddeld per jaar
Sloop	-13	-79	-148	-240	-40
Nieuwbouw	28	18	118	164	27
Aankoop	56	0	0	56	9
Verkoop	-4	-5	-16	-25	-4
Totaal	67	-66	-46	-45	-8

Tabel 5: Ontwikkeling woningvoorraad Woonservice

Activiteit	2019	2020	Totaal	Gemiddeld per jaar
Sloop	-14	-6	-20	-20
Nieuwbouw	52	13	65	33
Aankoop	0	0	0	0
Verkoop	-2	-3	-5	-5
Totaal	36	4	40	

*Woonservice heeft voor 2019 een aantal woningen gesloopt, waaronder 24 in Sleen, deze zijn niet meegenomen in deze tabel, terwijl de nieuwbouw op deze locaties wel is meegenomen.

De gezamenlijke doelstelling vanuit de woonvisie is een woningbouwplancapaciteit die aansluit bij de bevolkingsontwikkeling en de maatschappelijke vraag naar woningen.

Afspraken woningvoorraad en beschikbaarheid	
4.1	De corporaties dragen zorg voor voldoende gedifferentieerde woningen (huurprijs, grootte en locatie) voor de sociale doelgroep. Hiervoor worden de volgende zaken jaarlijks gemonitord: <ul style="list-style-type: none"> • aantal huurwoningen in relatie tot de bevolkingsontwikkeling • leegstand van sociale huurwoningen • wachttijd en slagingskans (in 2020)
4.2	Partijen laten uiterlijk in 2021 een woningmarktonderzoek uitvoeren. Teneinde deze input te gebruiken voor de prestatieafspraken in de volgende periode.
4.3	Partijen zijn het eens over het verminderen van het aantal huurwoningen met 200 woningen, in de periode 2017 tot en met 2025. Deze vermindering zal vooral in de jaren 2022, 2023, 2024 en 2025 liggen, deze vermindering zal getoetst worden met behulp van het woningmarktonderzoek (afspraak 4.2). Binnen het kader van deze Prestatieafspraken hebben de corporaties de volgende ambities

	<p>met betrekking tot vermindering van het aantal woningen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Domesta: De komende jaren start Domesta met ingrepen in de woningvoorraad door te slopen, en mindere mate te verkopen. Daarnaast zal er door aankoop en nieuwbouw, moderne nieuwe woningen worden toegevoegd. ● Woonservice: Via verkoop en sloop wordt het aantal huurwoningen enigszins verlaagd en de komende jaren door vervangende nieuwbouw ruim gecompenseerd. Op dit moment is het nog niet mogelijk daarbij concrete aantallen te noemen.
4.4	<p>Partijen zullen daar waar nodig woningen toevoegen of vernieuwing door middel van sloop-nieuwbouw toepassen.</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Domesta gaat in Coevorden slopen in Lootuinen en vernieuwen in de wijken Centrum (Sallandse straat), Oranjewijk/Eendrachtswijk en Tuindorp. Daarnaast in de dorpen Dalerpeel en Oosterhesselen. ● Woonservice gaat vernieuwen in Schoonoord en Sleen.
4.5	<p>Partijen komen overeen dat sociale huurwoningen beperkt verkocht gaan worden. Er zal geen verdere versnippering door verkoop van woningen op blokniveau plaatsvinden.</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Domesta zal maximaal 25 woningen verkopen tot 2023 ● Woonservice zal maximaal 15 woningen verkopen tot 2023
4.6	<p>De gemeente en corporaties overleggen op regionaal niveau betreffende de mogelijkheden tot gebalanceerde ingrepen in de koop- en huursector. Hierbij wordt ook het instrument woonfonds betrokken.</p>
4.7	<p>De gemeente zal in 2019 een actieplan maken met betrekking tot de gevolgen van het onttrekken van recreatiewoningen aan de reguliere voorraad. Hierbij worden de corporaties betrokken.</p>
4.8	<p>De gemeente en corporaties verkennen de mogelijkheid om grond over en weer uit te ruilen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ruil van grond met betrekking tot nieuwbouw (wijken en centrum) - Overdracht van gronden na sloop en geen kans op nieuwbouw van de corporatie aan de gemeente. - Mogelijkheden te verkennen tot het overdragen van grond aan derden of om projecten zoals "tiny forests" samen met de Instituut voor Natuureducatie en Duurzaamheid (IVN) op te pakken.
4.9	<p>Binnen de gemeente Coevorden wordt de behoefte aan flexibele woonvormen geïnventariseerd. Als er behoefte is wordt er een aantal experimenten voorbereid en uitgevoerd.</p>
4.10	<p>In 2019 zal er een nieuw regionaal woonruimteverdeelsysteem worden geïmplementeerd, alle partijen zullen de woningzoekenden hierover zo goed mogelijk informeren.</p>
4.11	<p>Partijen zullen gezamenlijk onderzoeken, welke mogelijkheden in het nieuwe woonruimteverdeelsysteem gebruikt worden om de beschikbaarheid van woningen voor bepaalde doelgroepen kan worden verbeterd. Hierbij wordt specifiek gekeken naar:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Mogelijkheid om dorpsbinding te introduceren; ● In specifieke buurten of complexen, screening van woningzoekenden toe te passen.
4.12	<p>Partijen streven er naar dat de wachttijd voor woningzoekenden acceptabel is. Echter de wachttijd heeft een relatie met de omvang van de woningvoorraad en de eventuele leegstand hiervan. Begin 2019 zal er een nul-meting worden uitgevoerd. De komende jaren zullen de</p>

partijen de wachttijd gaan monitoren met behulp van de data verkregen uit de gezamenlijke woonruimteverdeling en indien nodig hier actief op sturen.

5. Kwaliteit en Duurzaamheid

Kwaliteit en duurzaamheid van woningen worden steeds meer met elkaar verbonden. Duurzaamheid heeft de laatste jaren veel prioriteit gekregen. Een energiezuinige sociale woning voorraad geeft een lagere CO2 uitstoot, maar heeft ook direct effect op de woonlasten. Bij alle partijen is de wens om klimaat en energie te verankeren in het beleid en in de te maken afspraken. Naast duurzaamheid is het ook van belang dat sociale voorraad een bepaald kwaliteitsniveau heeft. Daarbij gaat het om (planmatig) onderhoud maar ook over de renovatie of vernieuwing van de voorraad. De corporaties hebben focus op het verduurzamen van de huidige sociale woningvoorraad. Tenslotte is het van belang dat de sociale woningen in een leefbare woonomgeving staan. Daarbij is de afstemming tussen gemeente, corporaties en bewoners van belang.

Tabel 6: Energetische kwaliteit woningvoorraad in 2018

Label	Energie-index	Domesta	Woonservice
Energielabel A++	< 0,6	2 %	
Energielabel A+	0,61 - 0,80	4 %	
Energielabel A	0,81 - 1,20	25 %	22 %
Energielabel B	1,21 - 1,40	16 %	24 %
Energielabel C	1,41 – 1,80	33 %	50 %
Energielabel D	1,81 – 2,10	11 %	2 %
Energielabel E	2,11 – 2,40	5 %	1 %
Energielabel F	2,41 – 2,70	3 %	0 %
Energielabel G	>2,70	2 %	0 %
Label niet bekend			1 %

De gezamenlijke doelstelling vanuit de woonvisie is de woningvoorraad geschikt maken voor de toekomstige vraag en het verduurzamen van de woningvoorraad om de klimaatdoelstellingen te behalen en om de woonlasten te verlagen.

Afspraken kwaliteit en duurzaamheid	
5.1	Partijen werken gezamenlijk aan kwalitatief goede en duurzame woningen en wijken, daarvoor zullen zij afstemming zoeken over hun plannen en investeringen de komende jaren, bijvoorbeeld bij wijkvernieuwingsprojecten.
5.2	De gemeente Coevorden maakt in 2019 een duurzaamheidsplan.
5.3	De gemeente gaat uiterlijk in 2021 warmtetransitieplannen vaststellen. Hierbij worden de corporaties betrokken. In het warmtetransitieplan wordt bepaald voor elke wijk en dorp waar iets moet veranderen, wat daar de energiedrager wordt: <ul style="list-style-type: none"> • Behoud van gasnet, met hernieuwbaar, duurzaam gas (biogas, groengas of waterstofgas); • Alleen nog een elektriciteitsaansluiting (PV panelen en elektrisch verwarmen); • Aansluiting op een warmtenet (bijvoorbeeld restwarmte uit de industrie).

5.4	De gemeente Coevorden ondersteunt en adviseert haar bewoners op het gebied van het verduurzamen van de woningvoorraad via het Drents Energieloket.
5.5	Domesta en Woonservice realiseren in 2020 een gemiddelde Energie-index tussen de 1,21 en 1,40 wat overeenkomt met label B.
5.6	Domesta heeft inmiddels 50 % van de woningen waarvan het dak geschikt is voorzien van zonnepanelen. De komende jaren worden de overige woningen voorzien van zonnepanelen. Woningen die niet geschikt zijn voor zonnepanelen kunnen worden opgenomen in de postcoderoos die in ontwikkeling is.
5.7	Woonservice biedt haar huurders tegen een geringe huurverhoging van de kale huur om zonnepanelen te laten plaatsen, indien het dak geschikt is. Naast zonnepanelen kijkt Woonservice ook naar andere mogelijkheden voor verduurzaming en duurzame energieopwekking.
5.8	Domesta en Woonservice zullen, door middel van pilots, installatieconcepten toetsen op gebruiksvriendelijkheid, kosten versus opbrengsten en acceptatie van bewoners.
5.9	De huurdersorganisaties zetten zich in voor bewustwording en gedragsbeïnvloeding van huurders op het gebied van duurzaamheid en energiebesparing door het inzetten van energiecoaches. In overleg tussen partijen zal dit buurt- en dorpsgericht ingezet worden door themabijeenkomsten te organiseren of huurders thuis te bezoeken.

6. Leefbaarheid en bijzondere doelgroepen

Coevorden is een prettige gemeente om in te wonen en leven. Partijen streven er naar dat het woon- en leefklimaat nu en in de toekomst goed blijft. Leefbaarheid heeft betrekking op de mate waarin de leefomgeving aansluit bij de eisen en wensen die er door de bewoners in dorpen en wijken aan wordt gesteld. Wonen is een eerste levensbehoefte. Wie niet op eigen kracht een woning kan betalen, kan terecht in een sociale huurwoning. We zien een toenemende huisvestingsvraag ontstaan van bijzondere doelgroepen. Bij de huisvesting van deze groepen houden we rekening met de draagkracht en de draaglast van de wijken.

Door een gezamenlijke aanpak kan de leefbaarheid in wijken en dorpen worden verbeterd. Daarbij geldt dat de bewoners ook zelf veel kunnen betekenen voor een prettige woonomgeving.

De gezamenlijke doelstelling is dat de partijen een prettig woon- en leefomgeving wil bieden voor de inwoners in alle dorpen en wijken.

Afspraken leefbaarheid en bijzondere doelgroepen	
6.1	Partijen werken samen aan vergroten van de veiligheid en leefbaarheid in wijken en dorpen.
6.2	Partijen zullen de leefbaarheid monitoren door middel van een vastgestelde leefbaarheidsmonitor teneinde uitgevoerde maatregelen te toetsen op effectiviteit.
6.3	In een aantal dorpen en wijken staat de leefbaarheid onder druk. Partijen zullen gezamenlijk de bewoners van deze dorpen en wijken stimuleren en ondersteunen om plannen te maken om de leefbaarheid te verbeteren. Partijen vinden het van belang dat voorstellen en de aanpak vanuit de bewoners zelf wordt geïnitieerd.
6.4	De komende jaren is de inzet om bewoners vanuit beschermd wonen en maatschappelijk opvang te stimuleren om zelfstandig te gaan wonen in een "reguliere" woon- en leefomgeving als dat mogelijk is. Er wordt onderzocht wat dit betekent voor de gemeente Coevorden. De doelgroep is divers en er wordt per individu gekeken welke woonvorm het meest geschikt is. Door de partijen zullen procesafspraken worden gemaakt over de uitvoering hiervan. Hierbij zijn de rollen: woningcorporaties zijn verantwoordelijk voor het aanbieden van woningen en de gemeente is verantwoordelijk voor het zorg- en welzijnsaanbod.
6.5	Er wordt geconstateerd dat bewoners steeds minder vaak problemen melden bij de betrokken instanties. Enerzijds uit angst, anderzijds omdat het vertrouwen in de instanties dat deze meldingen worden opgepakt. Partijen onderzoeken of er alternatieven zijn voor het meldingsgericht werken.
6.6	De partijen maken gebruik van de methodiek buurtbemiddeling. Corporaties zullen in hun eigen beleid buurtbemiddeling een plek geven bij het oplossen van overlastgevallen.
6.7	De sociale teams in de gemeente Coevorden worden doorontwikkeld. Samen met de corporaties wordt gekeken hoe we de samenwerking en het bespreken van casuïstiek het beste kunnen vormgeven.
6.8	De gemeente en corporaties werken binnen het OGGz netwerk samen met andere partijen. De corporaties hebben een signalerende rol en een verantwoordelijkheid als verhuurder. De

	gemeente is verantwoordelijk voor de hulpverlening en begeleiding en voor de openbare orde en veiligheid. De gemeente heeft de regierol.
6.9	<p>De gemeente is verantwoordelijk voor de taakstelling betreffende het huisvesten van statushouders en doet dit in samenwerking met de corporaties. Hierover zijn de volgende afspraken gemaakt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Maximaal 10 % van de leegkomende woningen wordt jaarlijks aangeboden aan statushouders; • De statushouders worden naar rato door de corporaties binnen de gemeente gehuisvest. • De gemeente draagt zorg voor de begeleiding van statushouders. <p>De huisvesting van statushouders wordt door partijen opgepakt op kleinschalig niveau, met draagvlak en draagkracht van de omgeving.</p>
6.10	Partijen zullen gezamenlijk vervolg geven aan de aanpak tot verbetering van de integratie van Somalische bewoners.
6.11	De gemeente zal in samenwerking met andere instanties, waaronder de corporaties, scenario's ontwikkelen voor een eventuele extra huisvestingsopgave en daaruit voortvloeiende begeleiding van statushouders.
6.12	De corporaties stellen jaarlijks maximaal 5 % van de vrijkomende woningen beschikbaar voor bijzondere doelgroepen (zijnde niet statushouders), via bijzondere bemiddeling.

7. Wonen, Welzijn en Zorg

Wonen, welzijn en zorg zijn drie brede velden, die veel met elkaar te maken hebben. In dit hoofdstuk is vooral de combinatie betreffende deze aspecten van belang. Belangrijk daarbij is dat de partijen als uitgangspunt hebben dat alle woningen in principe zorggeschikt gemaakt kunnen worden. Het is belangrijk dat huurders in hun eigen sociale omgeving kunnen blijven wonen als ze meer zorg nodig hebben. Daarbij is het uitgangspunt dat een groot deel van de benodigde zorg in eigen woning geleverd kan worden. Dit heeft effect op de aanpasbaarheid van woningen, maar ook op het aanbod van zorg en welzijn. Daarbij is vooral de verbinding tussen formele zorg, informele zorg (mantelzorg, vrijwilligers) en cliënt van belang. Kwalitatief goed kunnen blijven wonen binnen een dorp of wijk wordt vaak bepaald door de aanwezigheid van de informele zorg en vrijwilligersnetwerken. Vaak wordt dit op dorps- of wijkniveau georganiseerd, dit moet worden ondersteund. Vanuit leefbaarheid en langer thuis wonen hebben alle partijen belang bij een goede infrastructuur en afstemming van zorg en ondersteuning van cliënten.



Gezamenlijke doelstelling: vanuit de woonvisie is langer zelfstandig thuis wonen van niet alleen ouderen maar ook andere doelgroepen met een specifieke zorgbehoefte. Daarvoor is het van belang dat de woning aanpasbaar is en dat ondersteuning of zorg dichtbij georganiseerd kan worden.

Afspraken wonen, welzijn en zorg	
7.1	De corporaties bieden een pakket aan maatregelen voor bewoners om de woning zodanig aan te passen om langer zelfstandig te kunnen wonen. <ul style="list-style-type: none">- Domesta biedt een pakket aan producten en diensten, aanvullend op de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (Wmo);- Woonservice biedt onder de merknaam Thuisbest diverse woningaanpassingen aan gericht op het zolang mogelijk thuis wonen.
7.2	Partijen onderzoeken de mogelijkheid om bewoners met vragen over wonen, welzijn en zorg het meest optimaal van dienst te kunnen zijn. Dit onderzoek zal in 2019 gereed zijn en worden geïmplementeerd.
7.3	Partijen zullen via één (of meerdere) modelwoningen, gezamenlijk huurders en kopers informeren betreffende mogelijke aanpassingen om zelfstandig thuis te wonen.
7.4	Partijen zetten in op een geografische spreiding van de zorgsteunpunten, en streeft er naar dat alle bewoners zorg kunnen krijgen vanuit deze zorgsteunpunten. Een zorgsteunpunt moet in ieder geval de volgende diensten zelf, of via een andere partij, bieden: <ul style="list-style-type: none">● aanspreekpunt voor vragen;● huishoudelijke hulp;● personenalarmering;● maaltijdservice.

7.5	Partijen spreken af dat het signaleren en bespreekbaar maken van laaggeletterdheid een vast aandachtspunt is binnen de eigen organisatie en in de contacten met inwoners.
7.6	Een grote groep bewoners heeft een rol als mantelzorger en draagt zorg voor een familielid, vriend of buur. Het kan zijn dat het geven van deze zorg te zwaar wordt. Partijen hebben een signalerende rol betreffende deze problematiek, de gemeente heeft een steunpunt mantelzorg om de mantelzorgers te ondersteunen.
7.7	De partijen delen hun kennis met betrekking tot het signaleren van sociale problemen zoals: laaggeletterdheid, overbelasting mantelzorg, verwaarlozing, huiselijk geweld en kindermishandeling. Gezamenlijk met maatschappelijk welzijn Coevorden worden afspraken gemaakt op welke manier gevolg kan worden gegeven aan de signalering.
7.8	De huurdersorganisaties zullen huurders zoveel mogelijk informeren over (flankerend) beleid betreffende welzijn en zorg.
7.9	Gemeente en Corporaties evalueren het komend jaar de effecten van de uitstroom uit de maatschappelijke opvang naar huurwoningen.
7.10	Partijen zullen informatie rond aanleg van lokale breedband, verspreiden onder haar bewoners.

8. Partnerschap

De gemeente Coevorden, de huurdersverenigingen Domesta Coevorden (DoCo) en Samen Sterk en de corporaties Domesta en Woonservice willen met elkaar samenwerken. Als partners willen de partijen (toekomstige) huurders zo goed mogelijk ten dienste zijn. De uitgangspunten daarbij zijn gezamenlijke inzet, vertrouwen en openheid. Partnerschap schept echter ook verplichtingen. Elkaar aanspreken als zaken niet verlopen zoals verwacht of is afgesproken, hoort daarbij.

De prestatieafspraken zijn voorbereid door de Werkgroep Wonen, hierin zijn alle partijen vertegenwoordigd. De Werkgroep Wonen zal gedurende de looptijd van de prestatieafspraken de kern vormen voor wat betreft de uitvoering van deze afspraken. Naast de prestatieafspraken en het jaarlijks activiteitenonderzoek zijn er ook een aantal convenanten tussen de partijen gesloten. De convenanten tussen de partijen worden als bijlage opgenomen in de prestatieafspraken.

Afspraken partnerschap	
8.1	De werkgroep wonen zal zes tot acht maal per jaar bijeenkomen met als doel het uitwisselen van informatie, evalueren van de voortgang van de overeenkomst en het voorbereiden van het bestuurlijk overleg.
8.2	Tenminste tweemaal per jaar zal er breed bestuurlijk overleg plaatsvinden. Dit overleg bestaat uit de bestuurders van de gemeente en de corporatie en de voorzitter/bestuurslid van de huurdersorganisatie. Dit overleg zal in maart-april worden gehouden, waarbij een vast agendapunt is de evaluatie van het afgelopen jaar. Daarna volgt er een overleg in juli waarbij een vast agendapunt het activiteitenoverzicht is. Het is altijd mogelijk om een extra overleg te plannen als dit noodzakelijk is.
8.3	Zowel het overleg van de werkgroep wonen als dat van het groot bestuurlijk overleg zal door de gemeente worden geïnitieerd.
8.4	De gezamenlijke bewonersorganisaties zullen tenminste eenmaal per jaar met het bestuur van de gemeente Coevorden overleggen. Daarnaast worden bilaterale afspraken tussen het bestuur van de gemeente en corporatiebestuurders en tussen de corporatie en de bewonersorganisatie belegd.
8.5	De partijen delen relevante informatie en documenten.
8.6	De partijen treden desgewenst in overleg over specifieke onderwerpen en-of projecten.
8.7	Partijen kunnen gezamenlijk besluiten tot het laten uitvoeren van onderzoek die te maken hebben met onderwerpen binnen de gemeente Coevorden. Dit kan op gemeentelijk of op regionaal/provinciaal niveau. Partijen zullen gezamenlijk (in overleg met andere organisaties) een onderzoeksvraag formuleren. De kosten van deze onderzoeken zullen onderling worden verdeeld tussen de gemeente Coevorden en de corporaties.
8.8	Partijen spreken af dat jaarlijks het overzicht van de convenanten wordt geëvalueerd op uitvoerbaarheid en relevantie. Indien nodig worden convenanten, gezamenlijk opgezegd.

8.9	<p>Om voor de borging van leningen door het WSW in aanmerking te komen fungeert de gemeente als achtervang. Deze wordt momenteel bij iedere lening apart geregeld. Uitgangspunt is om te komen tot generieke achtervang. De gemeente gaat in 2019 samen met de woningcorporaties een traject starten om tot afspraken te komen.</p>
-----	---

Bijlage 1 Overzicht Convenanten

Naam overeenkomst	Inhoud	Partijen
Schuldverlening gemeente Coevorden, 2013	Vroegtijdig signaleren van betalingsproblemen bij huurders. Signaleren van sociale problematiek als gevolg van schulden situaties Voorkomen hoge incassokosten en ontruiming. Vroegtijdige ondersteuning bij financiële problematiek	Gemeente Coevorden en Woonservice
Schuldhelpverlening "Huis blijft Thuis", Gemeente Coevorden 2017	Vroegtijdig signaleren van betalingsproblemen bij huurders Signaleren van sociale problematiek als gevolg van schuldsituaties. Voorkomen hoge incassokosten en ontruiming Vroegtijdige ondersteuning bij financiële problematiek	Gemeente Coevorden, Domesta en Maatschappelijk Welzijn Coevorden.
Convenant buurtbemiddeling gemeente Coevorden 2015.	Voorkomen en bemiddelen van woonoverlast en conflicten tussen burens, door vroeg signalering. Effecten zijn een leefbare buurt, sterkere gemeenschapszin en een grotere zelfredzaamheid van burgers.	Gemeente Coevorden, Domesta, Woonservice en Maatschappelijk Welzijn Coevorden.
Beraad Wonen, welzijn en Zorg Coevorden 2015	Het beraad is samengesteld uit twee deelberaden, te weten een visieberaad en een adviesberaad. Het visieberaad heeft een brainstormend karakter en heeft ten doel bij te dragen aan integrale visieontwikkeling op het terrein van wonen, welzijn en zorg in de gemeente Coevorden. Het adviesberaad heeft ten doel gevraagd en ongevraagd feedback en advies te geven in de voorstadia van beleid, bij de uitwerking van evaluatie van bestaand beleid en bij uit dergelijke evaluaties voortkomend nieuw of aangepast beleid.	Gemeente Coevorden, gemeentelijke Gezondheidsdienst Drenthe, Icare, Maatschappelijk Welzijn Coevorden, Promens Care, Saxenburgh Groep, Domesta, Woonservice, Treant zorggroep, Zorggroep Tangenborgh, TSN thuiszorg, Zuid-Oost Drentse Huisartsen Coöperatie
Regionaal convenant OGGZ zuidoost Drenthe, 2013	De samenwerking heeft tot doel om met behulp van een netwerkorganisatie op doelmatige en doeltreffende wijze een bijdrage te leveren aan de hulp- en dienstverlening van OGGZ cliënten; waardoor tevens inzicht wordt verkregen in aard en getal van de problematiek en waarmee ook een bijdrage geleverd wordt aan de preventie van toekomstige problematiek en het voorkomen, beperken en het bestrijden van (woon)overlast.	Verschillende partijen in zuidoost Drenthe, waaronder gemeente Coevorden, Domesta en Woonservice
Prestatieafspraken Coevorden 2013.	Afspraken over samenwerken aan de verbetering van de kwaliteit van wonen in de gemeente Coevorden.	Gemeente Coevorden, Domesta en Woonservice.
Convenant Coevorden leerlingbouwplaatsen , 2008	Afspraken over beschikbaar stellen van leerlingbouwplaatsen gemiddeld 5 opleidingsplaatsen per jaar.	Gemeente Coevorden, Domesta, Woonservice, Bouwend Nederland, NVBU, HACO, OCB, RCB, Fundeon, Drents Plateau.
Afspraak is afspraak	Corporaties staan garant voor leerwerkplekken t.b.v. opleidingsbedrijf, d.w.z. voor Woonservice. Als aanjager bedoeld om afspraken in het convenant na te komen	Provincie Drenthe, Actium, Domesta, Lefier, Woonservice, De Volmacht, Woonborg, Woonconcept, Opleidingscentrum Bouw, Alfa College en Drenthe College
Samenwerkingsovereenkomst huurdersvereniging Samen Sterk en Woonservice	Huurdersvereniging goede mogelijkheden bieden om belangen te behartigen.	Huurdersvereniging Samen Sterk en Woonservice

	<p>Verhuurder mogelijkheid te bieden om middels overleg dienstverlening aan huurders te optimaliseren.</p> <p>Taken en bevoegdheden van verhuurder en huurdersvereniging te verduidelijken.</p> <p>Regels en procedures af te spreken, goede overlegrelatie bevorderen.</p> <p>Bevorderen van gelijkwaardig overleg tussen verhuurder en huurdersvereniging.</p>	
Sociaal Plan huurdersvereniging	Fungeert als leidraad bij uitvoering van sloop- groot onderhoud en renovatieprojecten.	Huurdersvereniging Samen Sterk en Woonservice
Bewonerscommissie protocol	Afspraken om goede samenwerking te bevorderen	Huurdersvereniging Samen Sterk en Woonservice
Samenwerkingsovereenkomst Huurdersplatform SAM en Domesta	<p>De huurdersorganisatie en bewonerscommissie(s) goede mogelijkheden te bieden om de belangen te behartigen van degene die ze vertegenwoordigt.</p> <p>De verhuurder met het overleg mogelijkheden te bieden om de dienstverlening voor de huurders te optimaliseren.</p> <p>De taken en bevoegdheden van de partijen te verduidelijken.</p> <p>Regels en procedures af te spreken van het overleg tussen partijen.</p> <p>Het bevorderen van gelijkwaardig en goed overleg tussen partijen.</p>	Huurdersplatform SAM en Domesta
Drentse Energiedeal 2016	<p>Partijen werken samen aan het volgende hoofddoel en stellen daarmee een hogere ambitie dan die van het nationale Energieakkoord:</p> <p>“Het streven is om in 2040 iedereen die in Drenthe woont voor zijn/haar woongenot niet meer afhankelijk te laten zijn van fossiele energiebronnen. Voorts worden inspanningen gepleegd om in 2040 zoveel mogelijk te komen tot energieneutrale woningen welke direct of indirect onafhankelijk zijn van fossiele energie.”</p>	Verschillende partijen, waaronder provincie Drenthe, gemeente Coevorden, Domesta en Woonservice
Energieconvenant Drenthe	<p>Bewust omgaan met het gebruik van schaarse grondstoffen.</p> <p>Energiekwaliteit van woningen in kaart brengen en verder verbeteren</p> <p>Verhogen van kennis en bewustwording bij bewoners</p> <p>Beheersbare woonlasten</p>	Actium, Domesta, Lefier, Stichting Eelder Woningbouw, Woonborg, Woonconcept, Woonservice en de Volmacht
Expeditie energieneutraal wonen in Drenthe	Doel is een energieneutrale Drentse woonomgeving in 2040	104 partners waaronder Domesta, Woonservice en gemeente Coevorden.