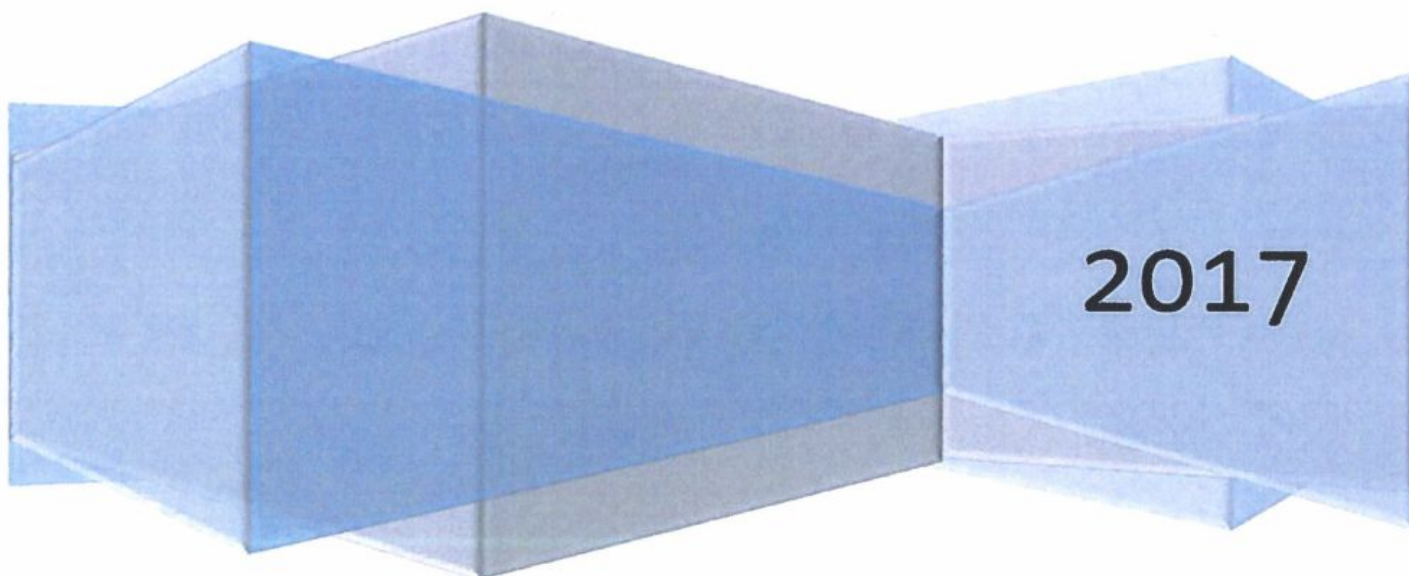


Prestatieafspraken

Gemeente Assen

Mooiland

Huurdersorganisatie Amstelflat



Prestatieafspraken

Gemeente Assen

Mooiland

Huurdersorganisatie Amstelflat

2017



Colofon

Assen, december 2016

Status: definitief 07 12 2016

1 Inleiding

Met de invoering van de nieuwe Woningwet 2015 moeten woningcorporaties in gemeenten met een actuele woonvisie jaarlijks prestatieafspraken maken. Hiertoe doen woningcorporaties elk jaar vóór 1 juli een bod. Hierin geven zij aan welke bijdrage zij het komende jaar zullen leveren aan het gemeentelijk woonbeleid, met een doorkijk naar de vier daaropvolgende jaren. Hierover worden vervolgens jaarlijks prestatieafspraken gemaakt tussen gemeenten, woningcorporaties en hun huurdersorganisaties, die vóór 15 december aan de minister van BZK moeten worden voorgelegd.

De Woonvisie Assen 2016, vastgesteld 26 mei 2016, en het dit jaar door Mooiland uitgebrachte 'bod' vormden de basis voor voorliggende prestatieafspraken voor het jaar 2017.

Raamwerk mét jaarlijkse prestatieafspraken

In Assen zijn zes woningcorporaties actief: Actium, Mooiland, Omnia Wonen, Woonconcept, Woonservice en Woonzorg Nederland. Deze woningcorporaties, hun huurdersorganisatie en de gemeente Assen hebben de ambitie om in 2017 gezamenlijk meerjarige afspraken over uitvoering van de woonvisie op hoofdlijnen vast te leggen in Raamwerkafspraken en daarnaast jaarlijks, op basis van de jaarlijkse biedingen, nadere prestatieafspraken te maken. De Raamwerkafspraken en in aanvulling hierop de jaarlijkse afspraken zullen dan één geheel vormen en onlosmakelijk met elkaar zijn verbonden.

Voorliggende 'Prestatieafspraken Assen - Mooiland - Huurdersorganisatie Amstelflat 2017' zijn aanvullend op het door Mooiland in 2016 uitgebrachte bod op de Woonvisie Assen 2016. Bij afwijking op het bod zijn de prestatieafspraken bepalend.

Mooiland is actief over een groot deel van Nederland en heeft een relatief kleine voorraad in de gemeente Assen. Haar kerngebied is gelegen in Noordoost Brabant. De spreiding van haar bezit over 127 gemeenten heeft voor Mooiland consequenties voor de lokale betrokkenheid buiten hun kerngebied. Mooiland is betrokken bij de vaste momenten in de beleidscyclus (bod / activiteiten-overzicht, prestatieafspraken en monitoring), maar heeft geen actieve rol in overige overlegstructuren of gezamenlijke onderzoeken. Uitbreiding van het bezit buiten hun kerngebied, zoals in Assen, is bij wet verboden.

2 Procesafpraak

1. Partijen streven er naar in het 1^e kwartaal gezamenlijk met de andere in Assen werkzame woningcorporaties en hun huurdersorganisaties Raamwerkafspraken te maken voor de periode 2017 t/m 2021.

3 Beschikbaarheid

De voorraad sociale huurwoningen, die nodig is om de doelgroep van beleid te huisvesten, zal op grond van de Woonvisie Assen 2016 de komende jaren met per saldo gemiddeld 60 woningen per jaar moeten toenemen.

De activiteitenoverzichten van de woningcorporaties voor 2017 tot en met 2021 resulteren in de volgende ontwikkeling van de Asser voorraad sociale huurwoningen.

Voorraad-ontwikkeling 2017 tm 2021	gemeente Assen Woonvisie Assen 2016	Bod 2017						Totaal sociale huur 2017 t/m 2021
		Actium	Mooliland	Omnia Wonen	Woonconcept	Woon-service	Woonzorg NL	
Sloop	250	348	0	0	0	0	0	348
Verkoop	150	123	PM	4	PM	0	0	127
Nieuwbouw	700	668	0	0	0	0	0	668
Aankoop	-	0	0	0	0	0	0	0
Saldo	300	197	0	-4	0	0	0	193
- per jaar	60	39	0	-1	0	0	0	39

Verdeeld over de komende 5 jaar ziet de ontwikkeling van de voorraad sociale huurwoningen er dan als volgt uit.

Voorraad-ontwikkeling 2017 tm 2021		2017	2018	2019	2020	2021	Totaal	per jaar	
sloop	Actium	-126	-118	-60	-44	0	-348	-70	
verkoop	Actium	-24	-25	-25	-24	-25	-123	-25	
verkoop	Omnia	-1	-1	-1	-1		-4	-1	
verkoop	Mooliland	PM						PM	
verkoop	Woonconcept	PM						PM	
nieuwbouw	Actium	28	218	174	128	120	668	134	
Saldo		-123	74	88	59	95	193	39	
Woonvisie 2016	Gewenste netto uitbreiding	60	60	60	60	60	300	60	

De PM-posten verkoop van Mooliland en Woonconcept betreffen mogelijke complexgewijze verkoop van hun bezit in Assen.

1. **Actium** ambieert de benodigde netto uitbreiding van de voorraad sociale huurwoningen van 600 woningen in de periode 2015 tot 2025 voor haar rekening te nemen.
2. **Mooliland** is voornemens haar woningbezit in de gemeente Assen af te stoten en zet in op een overname door een andere woningcorporatie.

3. **Het college van B&W** legt een voorstel voor aan de gemeenteraad om te komen tot een gelimiteerde generieke achtervangovereenkomst met het WSW ten behoeve van de door de corporaties op te nemen leningen, gekoppeld aan het investeringsprogramma in de gemeente Assen.
4. **Corporaties** onderzoeken de mogelijkheid tot invoering van een gezamenlijk lokaal aanbodmodel, een gezamenlijke toegangsregistratie van woningzoekenden én presentatie van het vrijkomend woningaanbod. 'Drenthe huurt' is een nieuwe website waarop de corporaties in Drenthe hun woningaanbod kunnen etaleren. De reeds deelnemende partijen aan 'Drenthe huurt' bieden de kleine partijen de mogelijkheid om aan te sluiten bij dit initiatief.
5. **Corporaties** spannen zich in statushouders naar rato van hun aandeel in de totale voorraad sociale huurwoningen in Assen te huisvesten. De taakstelling huisvesting statushouders is voor de eerste helft 2017 vastgesteld op 51. De prognose voor de 2^e helft 2017 bedraagt 75. In 2017 zullen in Assen vooralsnog 126 statushouders gehuisvest moeten worden (exclusief de achterstand per 1/1/2017). De taakstelling 2017 wordt daarmee als volgt verdeeld:

Huisvesting statushouders 2017		Actium	Moolland	Omnia Wonen	Woonconcept	Woon-service	Woonzorg NL	Overige partijen
Aandeel in de opgave (naar rato)		87,6%	2,8%	3,8%	3,4%	0,4%	2,0%	PM
Achterstand per 1/1/2017	pm	pm			pm			
Taakstelling H1 2017	51	45	1	2	2	0	1	
Prognose taakstelling H2 2017	75	66	2	3	2	0	2	
Totaal 2017	126	111	3	5	4	0	3	

Bij tussentijdse wijzigingen van de taakstelling wordt de verdeling bijgesteld.

De voortgang en resterende opgave wordt elk kwartaal gemonitord in het Ambtelijk Overleg.

6. **Corporaties** monitoren de effecten van passend toewijzen en delen de uitkomsten met gemeente en huurdersorganisaties. De monitoring is kwalitatief en signalerend van aard en wordt opgenomen in de halfjaarlijkse woningmarktmonitor Assen.

4 Betaalbaarheid

1. **Corporaties** beperken de totale huursomstijging in 2017 in ieder geval tot maximaal inflatie +1%. Dit is conform de wettelijke vastgestelde huursombenadering (Wet Doorstroming Huurmarkt 2016) en de afspraken in het Sociaal Huurakkoord (2015). De huursombenadering houdt in dat de totale huursom over een jaar gerekend, in dit geval, niet meer mag stijgen dan inflatie +1%. De totale huursom(stijging) betreft dus zowel de jaarlijkse huuraanpassing als huurwijziging bij mutatie.

2. **Partijen** verkennen samen met huurders en bewoners mogelijkheden om de woonlasten te verlagen, middels zelfwerkzaamheid. Mooiland zal als agendalid op afstand betrokken zijn bij deze verkenning. Er zijn verschillende vormen denkbaar waarbij corporaties en/of gemeente afspraken maken met huurders waarbij door eigen inzet voor het huis of de woonomgeving aanspraak gemaakt kan worden op woonlastenreductie.

Zelfwerkzaamheid heeft, nog los van de lastenverlaging, invloed op de leefbaarheid en het welzijn van de huurders.

5 Wonen en Zorg

1. **Gemeente en corporaties** gaan samenwerken met alle relevante partijen om vraagstukken op het snijvlak van wonen, zorg en welzijn en leefbaarheid integraal aan te pakken. In 2017 wordt besloten in welke vorm en met welke doelstelling dit platform wordt opgericht. Corporaties met een beperkt belang in Assen besluiten zelf of zij deelnemen, waarbij betrokkenheid van corporaties met zorgvastgoed en/of veel seniorenwoningen wel wenselijk is.
2. **Mooiland** actualiseert het bestand aangepaste woningen, te beginnen in haar kerngebied. In de eerste helft van 2017 wordt bekend gemaakt of en wanneer het bestand aangepaste woningen buiten het kerngebied in beeld wordt gebracht.

6 Leefbaarheid

7 Duurzaam wonen

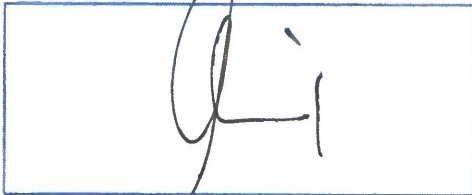
1. **Gemeente en corporaties** stellen in 2017 gezamenlijk¹ een routekaart op hoe in Assen de bestaande voorraad sociale huurwoningen energieneutraal kan worden. De gemeente neemt hiertoe het initiatief. De routekaart bevat concrete stappen en een innovatieopgave voor de periode 2017-2021 gericht op energieneutraliteit in 2040. De routekaart benoemt ook knelpunten en oplossingsrichtingen, zoals op vlak van energieneutraal vernieuwbouwen, slimme financiering en mogelijkheden voor een wijk- of buurtgerichte aanpak). Ook wordt gezamenlijk onderzocht waar energie samen met andere onderwerpen als betaalbaarheid, leefbaarheid, zorg/levensloopbestendigheid kan worden gebundeld, en waar/hoe corporaties en gemeente elkaar in de wijken kunnen versterken. Corporaties met een beperkt belang in Assen besluiten zelf of zij actief deelnemen aan het opstellen van de routekaart.
2. **Mooiland** spant zich, in verband met de voorgenomen verkoop van woningcomplexen, in om met de kopende partij(en) afspraken te maken over verduurzaming en onderhoud van deze complexen.

¹ Ook netwerkbedrijf en huurders worden hierbij betrokken.

8 Ondertekening

Overeengekomen en getekend,

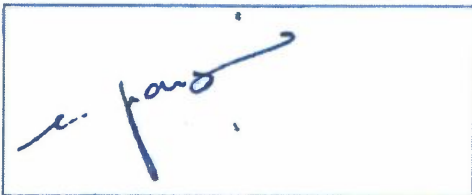
Gemeente Assen



Dhr. A. Smit - wethouder wonen

Datum: 14-12-2016

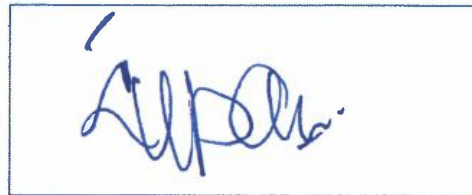
Stichting Mooiland



Mw. A.J.P.M. Wilbers – bestuurder
e. panoyer, directeur wonen

Datum: 12-12-2016

Huurdersorganisatie Amstelflat



Dhr. A. Tuparia - voorzitter

Datum: 13-12-2016.