

RAAMOVEREENKOMST PRESTATIEAFSPRAKEN 2022 - 2025
Geactualiseerd voor 2024 en 2025

De gemeente Tubbergen,



Huurdersvertegenwoordiging Woningstichting Tubbergen,



Woningstichting Tubbergen



Addendum

Sinds de totstandkoming van de Woonvisie in 2021 is er veel veranderd. Door de landelijke wooncrisis is ook de vraag naar sociale huurwoningen toegenomen. We zien veel meer reacties op woningen en een bredere doelgroep die een sociale huurwoning zoekt.

Daarnaast zijn de Nationale Prestatieafspraken van kracht en wordt de Wet Regie Volkshuisvesting komend jaar verwacht. Vanuit het Rijk wordt verwacht dat gemeenten met relatief weinig sociale huurwoningen, extra huurwoningen toevoegen aan hun voorraad. Streven van de landelijke overheid is 30% sociale huurwoningen in de gemeente, en minimaal 30% sociale huurwoningen bij elk nieuwbouwplan.

Gemeente en Woningstichting Tubbergen hebben gezamenlijk gekeken naar de volkshuisvestelijke opgave in Tubbergen. Woningstichting Tubbergen heeft aangegeven de komende jaren (tot 2030), ca 105 sociale huurwoningen aan de voorraad te willen toevoegen.

De Woningstichting beschikt niet over eigen locaties. Gemeente Tubbergen zal de Woningstichting helpen door het aanbieden van kavels voor sociale woningbouw en door de verplichting te stellen aan projectontwikkelaars dat zij een percentage van hun project bestemmen voor sociale huur, waar dit passende producten en locaties betreft. De aantallen waarnaar wordt gestreefd de komende jaren zijn opgenomen in bijlage 1 van de 2jaarschijf 2025-2025.

Deze ontwikkelingen maken dat een deel van de Woonvisie, en daarmee van de raamovereenkomst, niet langer actueel is. Artikel 2 van de raamovereenkomst is achterhaald waar het het uitgangspunt betreft dat meer sociale huurwoningen niet nodig zijn.

De raamovereenkomst is wel geactualiseerd aan de recente beleidsontwikkelingen op het terrein van de volkshuisvesting.

INLEIDING

Al meerdere keren hebben de gemeente Tubbergen en de Woningstichting Tubbergen in het verleden met elkaar prestatieafspraken gemaakt over de uitvoering van het gemeentelijke woonbeleid.

Beide partijen ervaren elkaar al jaren als een gewaardeerde gesprekspartner op strategisch niveau op zowel bestuurlijk als ambtelijk niveau.

Ook nu willen we voor de komende periode weer prestatieafspraken met elkaar maken en zo het woonbeleid van de gemeente, de prestaties van Woningstichting Tubbergen en de inbreng van de huurdersvertegenwoordiging zoveel mogelijk op elkaar aansluiten.

Hierbij zal aan de rol van de huurdersvertegenwoordiging de komende jaren meer vorm worden gegeven dan tot op heden gebeurde.

In de Woningwet ligt een wettelijke plicht om te komen tot prestatieafspraken. Woningcorporaties brengen jaarlijks of tweejaarlijks een zogenaamd bod uit op de woonvisie. Vervolgens worden prestatieafspraken gemaakt met de gemeente en de huurdersorganisatie.

Op basis van gelijkwaardigheid willen we door middel van de afspraken zo goed mogelijk voorzien in de reële behoeften en wensen van de huidige en toekomstige huurders binnen onze gemeente.

De nieuwe Wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting voorziet in het verder verstevigen van de lokale prestatieafspraken.

De Gemeente Tubbergen en de Woningstichting Tubbergen hebben met elkaar afgesproken dat het van belang is om, vanuit ieders te benoemen visie-onderdelen, af te spreken welke prestaties geleverd zullen worden.

De prestatieafspraken zullen bestaan uit een Overeenkomst Meerjarenoverzicht (de raamovereenkomst) en een concrete invulling per 2 jaar.

In het Meerjarenoverzicht worden de gezamenlijke doelen vastgelegd alsmede de inzet van een ieder op het gebied van de sociale huisvesting tot en met 2025.

Elke 2 jaar zal worden uitgewerkt hoe deze doelen behaald gaan worden door prestaties en acties te benoemen die geleverd gaan worden.

Op deze manier wordt vastgelegd dat alle partijen willen samenwerken voor een zo goed mogelijke sociale huisvesting, zodat bijvoorbeeld de sociale doelgroep aan een geschikte woning kan komen, dat huurders zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen en dat de kwaliteit van wonen en de woonomgeving prettig en duurzaam is.

De te leveren inspanningen zullen worden gemonitord en partijen zullen elkaar aanspreken waar dat nodig is.

In zijn vergadering van 5 juli 2021 heeft de gemeenteraad de woonvisie 2021+ vastgesteld. Deze visie is de wettelijke basis voor het maken van de prestatieafspraken tussen de Woningstichting Tubbergen en de gemeente Tubbergen.

De woningmarkt is sterk aan veranderingen onderhevig; momenteel is er sprake van een groot gebrek aan woningen en wordt lokaal maar ook regionaal en landelijk ingezet om de achterstanden weg te werken. Voor de sociale huurmarkt ligt een en ander gecompliceerder; gevraagd wordt om een ruimer aanbod terwijl de concrete vraag niet even duidelijk in beeld komt. Wel blijkt dat de vraag naar sociale huurwoningen stijgt en het aantal mutaties afneemt. Daarnaast heeft de Woningstichting Tubbergen te maken met een doelgroep die qua inkomen begrensd is.

In deze raamovereenkomst gaan we voor sociale woningbouw in alle kernen en zo te voorzien in de vraag. Indien er in een kern geen vraag of aanbod meer is, dan zullen gemeente en Woningstichting Tubbergen met elkaar in gesprek gaan om hierop adequaat te reageren.

Raamovereenkomst bestaat uit 5 onderdelen:

1. Organisatie en samenwerking
2. Beschikbaarheid sociale huur
3. Betaalbaarheid sociale huur
4. Woningkwaliteit en duurzaamheid
5. Sociaal maatschappelijke opgaven en zorg

1. Organisatie en samenwerking

Verantwoordelijkheid van partijen

Zowel de Woningstichting, de gemeente als de Huurdersvertegenwoordiging hebben op basis van gelijkwaardigheid de prestatieafspraken opgesteld, waarbij elk van de partijen zich bewust is van de eigen verantwoordelijkheid als het gaat om sociale huisvesting. De gezamenlijke ambities van alle partijen zijn als uitgangspunt genomen.

Positie gemeente Tubbergen

Volgens de Woningwet moet een woningcorporatie naar redelijkheid bijdragen aan het volkshuisvestingsbeleid van de gemeente. Voor de gemeente Tubbergen staat een goede samenwerking met Woningstichting Tubbergen en de huurdersvertegenwoordiging voorop, niet alleen op het vlak van woningbouw maar zeker ook waar het gaat om het sociaal domein en de leefbaarheid in de kernen.

Ten dele wordt het gemeentelijk woonbeleid voor de jaren 2022 tot en met 2025 gestalte gegeven in de woonafspraken tussen de gemeente en de provincie Overijssel (Regionale Woonagenda). Deze zijn inmiddels vervangen door de Woondeal Overijssel.

Daarnaast is dat beleid vooral uitgewerkt in de gemeentelijke woonvisie (Woonvisie Tubbergen 2021+). Deze lokale woonvisie heeft betrekking op de periode 2021 tot en met 2025.

Positie Woningstichting Tubbergen

Woningstichting Tubbergen is een corporatie die zich binnen de gemeente Tubbergen richt op de sociale doelgroep. Naast Woningstichting Tubbergen zijn er in de gemeente Tubbergen geen andere woningcorporaties actief. Woningstichting Tubbergen richt zich in haar activiteiten op het DAEB-segment van de woningmarkt (het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen en enkele andere maatschappelijke taken).

Door demografische en maatschappelijke ontwikkelingen is de samenstelling van de doelgroep aan veranderingen onderhevig, dit zal ook de komende jaren nog aan de orde zijn. De vastgoedstrategie richt zich op het behouden van voldoende beschikbare en betaalbare woningen voor de doelgroep. Indien in de toekomst blijkt dat de omvang en samenstelling van de huidige portefeuille van ruim 1.000 woningen niet meer aansluit op de behoefte, dan zal Woningstichting Tubbergen hier actief op anticiperen.

In 2023 stelde Woningstichting Tubbergen met dit doel haar portefeuillestrategie op.

Positie Huurdersvertegenwoordiging Woningstichting Tubbergen

De huurdersvertegenwoordiging behartigt de belangen van huurders en toekomstige huurders van Woningstichting Tubbergen op het gebied van:

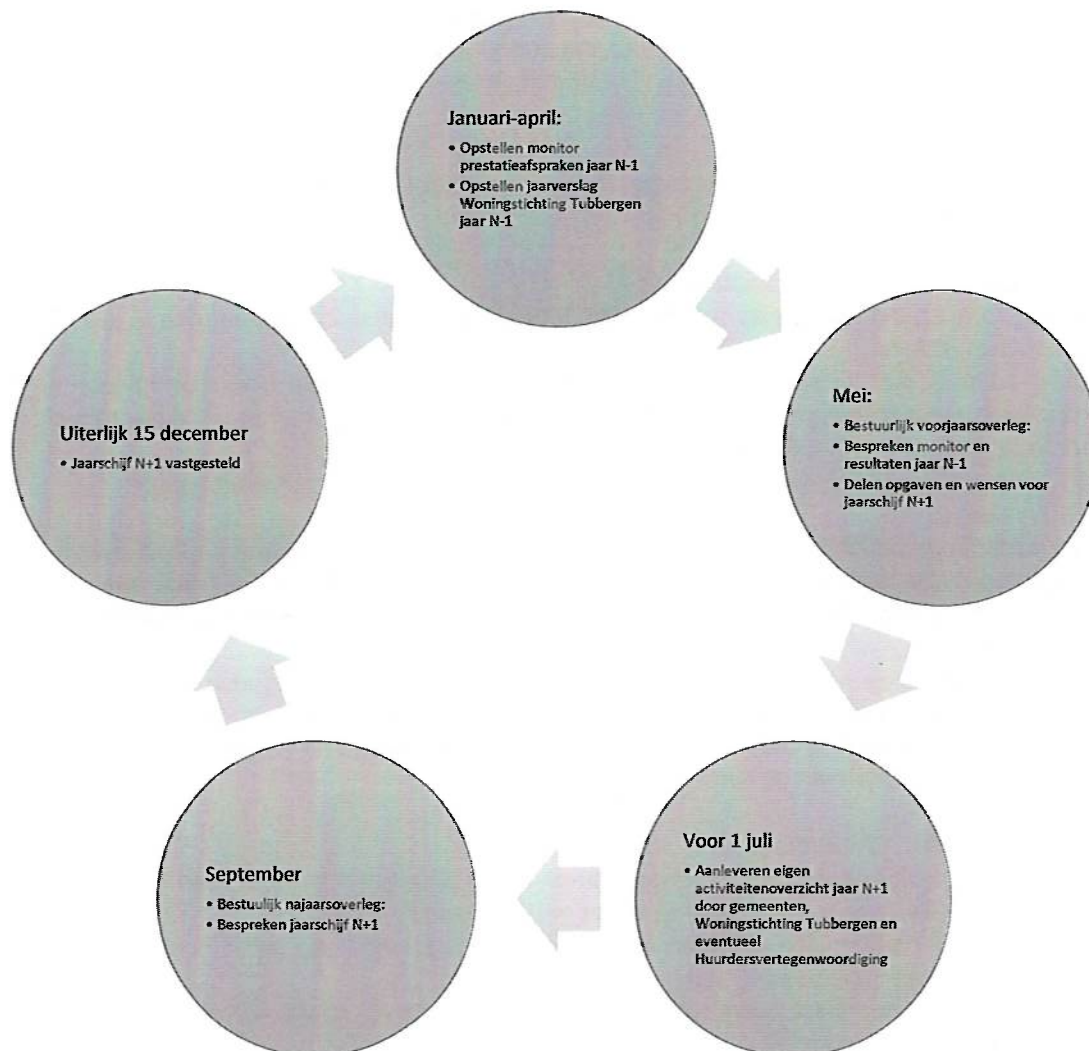
1. Voldoende, kwalitatieve en betaalbare woningen,
2. Wonen, woonomgeving en leefbaarheid in wijk en buurt.

De Huurdersvertegenwoordiging tracht deze doelen te bereiken door :

1. Het betrekken van huurders bij het beleid,
2. Deze betrokkenheid om te zetten in invloed op de overlegpartners van de huurdersvertegenwoordiging, zoals o.a. de gemeente Tubbergen en de Woningstichting Tubbergen.
3. Het adviseren en verwijzen van huurders.

Figuur 1. Jaarcyclus prestatieafspraken

Dit is een schematische weergave van het jaarlijkse proces rond de uitvoering van de prestatieafspraken en uitwerking in de jaarschijf. Het jaar van deze cyclus is 'jaar N'. Daar waar staat 'jaar N-1' wordt bedoeld het voorgaande jaar. Daar waar staat 'jaar N+1' wordt bedoeld 2jaarlijks



Overlegstructuur

De gemeente en de Woningstichting werken reeds op verschillende manieren en niveaus samen. Deze samenwerking wordt vastgelegd en afgestemd op de cyclus van de prestatieafspraken. In figuur 1 is de cyclus weer gegeven. Naast de gereguleerde afspraken kunnen vanzelfsprekend incidenteel cq. op ad hoc basis, zowel bestuurlijk als ambtelijk, gesprekken gevoerd worden .

Bestuurlijk overleg Prestatie-afspraken

De uitvoering van de prestatieafspraken wordt besproken in een jaarlijks overleg tussen gemeente (portefeuillehouder) en woningstichting (bestuurder) met ambtelijke ondersteuning. Het overleg vindt in het voor- en najaar plaats, resp. in ieder geval vóór juni en voor oktober van elk jaar.

Bestuurlijk overleg

Jaarlijks vindt er een bestuurlijk overleg plaats. Dit overleg vindt in of rond de maand september plaats. In dit overleg is de samenwerking een vast agendapunt.

Werkwijze prestatieafspraken en jaarschijven

De prestatieafspraken bestaan uit dit document en uit een actieplan voor de komende 2 jaar, de zogenoemde tweejaarschijf.

In deze tweejaarschijf wordt opgenomen welke acties in de komende 2 jaar ondernomen worden ter uitvoering van de prestatieafspraken. Daarnaast wordt een doorkijk gegeven naar de daaropvolgende jaren van de duur van de prestatieafspraken.

Op deze manier wordt inzichtelijk wat een ieder gaat bijdragen aan het realiseren van de prestatieafspraken.

Elke 2 jaar wordt in gezamenlijkheid concreet benoemd wat de komende 2 jaar aan activiteiten zal worden uitgevoerd. Dit zal opgestart worden in het voorjaarsoverleg (uiterlijk mei) naar aanleiding van de opgestelde monitoring van de gerealiseerde acties en wordt vastgesteld in het najaarsoverleg (uiterlijk september).

Zowel de gemeente als de woningstichting (in overleg met de huurdersvertegenwoordiging) leveren vóór 1 juli voor de nieuwe periode van 2 jaar een activiteitenoverzicht aan voor de volgende twee kalenderjaren, (alsmede een doorkijk voor de periode tot het einde van de periode) aan de leden van het bestuurlijk overleg. Doen we dit wel zo? Volgens mij niet

Communicatie en delen van informatie

Indien nieuw beleid wordt ontwikkeld dat invloed heeft op de prestatieafspraken, dan wel bestaand beleid wordt geactualiseerd, zal een ieder hierover geïnformeerd worden.

Daarnaast zullen alle partijen zich in het kader van de samenwerking transparant opstellen op bestuurlijk, financieel en beleidsmatig vlak.

Dit betekent dat men elkaar informeert over elkaars visie en daarmee samenhangende voornemens en plannen; ook die van derden.

Er zal op een open wijze met elkaar worden gesproken over ieders belangen en standpunten. Ook zal zo veel als mogelijk de inzet aan activiteiten (financieel) worden gekwantificeerd.

Tenslotte zal een ieder worden geïnformeerd over relevante ontwikkelingen in de organisatie of de omgeving die van invloed kunnen zijn op het realiseren van de prestatieafspraken.

De prospectieve en verantwoordingsinformatie (dPi en dVi) die corporaties aanleveren aan de Autoriteit Woningcorporaties vormen mede de input voor de kwantificering van de inzet van Woningstichting Tubbergen in de prestatieafspraken. Hiermee wordt consistentie en eenduidigheid van gegevens bewerkstelligd.

Indien onderzoek met betrekking tot onderwerpen in de prestatieafspraken uitgevoerd gaat worden, dan worden de andere partijen in de gelegenheid gesteld om eventueel gezamenlijk de opdracht te formuleren en te verstrekken en de kosten te delen.

De Raad zal 2jaarlijks worden geïnformeerd.

Looptijd, monitoring en evaluatie van de afspraken

De prestatieafspraken hebben een werkingsduur tot 1 januari 2026. De 2^e tweejaarschijf geldt twee kalenderjaren, te beginnen bij het jaar 2024.

2 jaarlijks vindt er een monitoring van de prestatieafspraken plaats. Hiervoor wordt zo veel mogelijk gebruik gemaakt van bestaande instrumenten van de gemeente, corporatie en de provincie. De monitoring is agendapunt voor het bestuurlijk overleg.

In 2025 worden de prestatieafspraken in zijn geheel door de partijen geëvalueerd en wordt de uitkomst gebruikt om te komen tot nieuwe prestatieafspraken. Tussentijds aanpassen van de prestatieafspraken is mogelijk met instemming van alle partijen. Deze overeenkomst wordt tussentijds beëindigd als alle partijen hiermee schriftelijk instemmen.

Afstemming overige partijen

De gemeente werkt onder andere samen met alle Twentse gemeenten aan de uitvoering van de Woondeal Overijssel. Woningstichting Tubbergen werkt samen met andere woningcorporaties in WoON Twente.

Elk van de partijen heeft een eigenstandige verantwoordelijkheid bij het zorg dragen voor afstemming met andere partijen, zoals andere gemeenten, woningcorporaties, belangenorganisaties en de provincie Overijssel.

Randvoorwaarden en bijzondere omstandigheden

De publiekrechtelijke omgeving van deze overeenkomst leidt tot het voorbehoud dat als de Rijksoverheid of de provinciale overheid haar beleid verandert, dit ook kan betekenen dat de afspraken uit deze overeenkomst moeten worden bijgesteld.

Uitgangspunt bij deze afspraken is dat partijen redelijk en billijk zijn naar elkaar, ook bij gewijzigde omstandigheden. Als één van de betrokken partijen meent dat deze afspraken gevolgen hebben die onredelijk of onbillijk zijn, is deze partij gerechtigd voorstellen te doen aan de andere twee partijen om dit te voorkomen. Dit geldt ook als er naar mening van één van de partijen sprake is van overmacht, waardoor partijen elkaar in redelijkheid en billijkheid niet aan deze werkafspraken kunnen houden. Bij een eventueel geschil vindt er eerst overleg in de kerngroep plaats om tot een oplossing te komen. Mocht dit overleg niet tot een voor partijen aanvaardbare oplossing leiden, dan kan bestuurlijk overleg plaatsvinden tussen de betrokken partijen.

2. Beschikbaarheid sociale huur

Ambitie

Partijen streven naar het beschikbaar houden van voldoende sociale huurwoningen voor de doelgroep. Voor actief woningzoekenden in alle kernen, passend binnen de doelgroep, vinden partijen een gemiddelde zoektijd acceptabel van maximaal een jaar.

Toelichting:

Op de langere termijn neemt het aantal inwoners van de gemeente Tubbergen in aantallen af. In de jaren tot 2035 wordt nog een groei verwacht van ongeveer 1.200 huishoudens. In de jaren daarna zal het aantal huishoudens stabiliseren. De ontwikkeling van de verschillende huishoudensgroepen verschilt sterk. In de gemeente zal het aantal jongere huishoudens afnemen. De sterke groei van het aantal ouderen huishoudens zorgt voor vergrijzing in Tubbergen.

Partijen sturen in deze prestatieafspraken op voldoende sociale huurwoningen voor alle doelgroepen. Ontwikkelingen welke hierop van invloed zijn worden nauwlettend door partijen gevolgd.

Omvang van de voorraad huurwoningen in de sociale sector

Partijen borgen dat actief woningzoekenden die tot de sociale doelgroep behoren gemiddeld binnen een jaar van passende huisvesting kunnen worden voorzien.

Na afloop van ieder jaar rapporteert Woningstichting Tubbergen over de gerealiseerde slagingskans. Resultaten van deze rapportage op inschrijfduur en leeftijdsgroep kunnen een aanleiding zijn om het gehanteerde beleid (op onderdelen) aan te passen.

Ontwikkeling woningvoorraad

Uitbreiding van het totale aantal sociale huurwoningen is nodig. Hiervoor zal nieuwbouw plaatsvinden. De toekomstige ontwikkeling is hierbij ook gericht op transformatie van de bestaande woningvoorraad. Hierbij moet worden ingespeeld op de wens van de doelgroepen, zodat het woningbestand aansluit bij de behoefte. Om deze transformatie te bereiken zal Woningstichting Tubbergen waar nodig nieuwbouw plegen, woningen aanpassen en woningen uit de bestaande voorraad verkopen. Door deze transformatie zal er tevens een beperkte verjonging van de portefeuille worden gerealiseerd. In de portefeuillestrategie van Woningstichting Tubbergen is aangegeven in welke mate deze instrumenten worden ingezet.

Onttrekken van woningen aan de voorraad

Woningstichting Tubbergen bepaalt op basis van haar portefeuillestrategie en actuele ontwikkelingen of en in welke mate moet worden overgegaan tot verkoop van woningen. In de tweejaarlijkse afspraken tussen partijen wordt opgenomen hoeveel woningen maximaal zullen worden verkocht en welke overwegingen hieraan ten grondslag liggen. Factoren welke hierbij een rol kunnen spelen zijn: de realisatie van nieuwe woningen, de aansluiting van het aanbod bij de vraag, de omvang van de vraag naar woningen voor statushouders en het aantal actieve woningzoekenden. Door woningverkoop verkregen middelen worden door Woningstichting Tubbergen geïnvesteerd in de woningvoorraad of gebruikt door het aflossen van leningen.

Beschikbaarheid van woningen voor verschillende doelgroepen

Woningstichting Tubbergen en gemeente Tubbergen hebben vanuit ieders rol, verantwoordelijkheid en expertise, een gezamenlijke verantwoordelijkheid voor het faciliteren van alle doelgroepen. Sommige doelgroepen komen nog steeds moeilijk aan bod op de woningmarkt. Er zijn relatief weinig betaalbare koopwoningen beschikbaar en maar weinig koopwoningen die vrijkomen zijn relatief goedkoop.

Vergunninghouders / directe bemiddeling

De gemeente is verantwoordelijk voor de huisvesting van vergunninghouders. Zij krijgt een jaarlijkse taakstelling van het Rijk hierin. Woningstichting Tubbergen heeft een faciliterende rol middels het beschikbaar stellen van huisvesting. De huisvesting van vergunninghouders beïnvloedt de beschikbaarheid van sociale huurwoningen voor reguliere woningzoekenden. Partijen vinden het daarom acceptabel als maximaal 20% van de jaarlijkse toewijzingen in de gemeente plaatsvindt door directe bemiddeling, waaronder de toewijzing aan statushouders.. Bij overschrijding van dit percentage zullen alternatieven worden ontwikkeld. Partijen maken hierover concrete afspraken in de tweejaarschijf.

Onder directe bemiddeling valt ook de uitstroom beschermd wonen.

Bij de huisvesting van vergunninghouders is soms extra ondersteuning nodig, de gemeente voorziet hierin. Partijen willen voorkomen dat woon-, leefbaarheids- en/ of huurbetalingsproblemen ontstaan. De verantwoordelijkheid voor de koppeling van de statushouders met Tubbergen ligt bij de gemeente. Bij de verhuring aan vergunninghouders is iemand vanuit de gemeente aanwezig. De gemeente zorgt ook voor de informatie richting de direct omwonenden. De vergunninghouder is zelf verantwoordelijk voor het regelen van een tolk.

Woonruimteverdeling

Bij de toewijzing van de beschikbare woningen hanteert Woningstichting Tubbergen (2021) het aanbodmodel. Dit houdt in dat iedere vrijkomende woning op internet wordt gepubliceerd en reeds ingeschreven woningzoekenden hier vervolgens zelf op moeten reageren. De inschrijfduur bepaalt de volgorde van toewijzing. Inmiddels is een regionaal woonvindsysteem ingevoerd waar ook de Woningstichting Tubbergen aan deelneemt. Woningzoekenden van 60 jaar en ouder krijgen voorrang op specifiek aangewezen seniorenwoningen (0 -treden), jongeren tot en met 30 jaar krijgen voorrang op specifiek aangewezen jongerenwoningen en medisch urgenten krijgen voorrang op aangepaste woningen. Daarnaast is er sprake van voorrang voor inwoners van kleine kernen bij een vrijkomende woning in de betreffende kern (m.u.v. grote kernen Tubbergen, Geesteren, Albergen).

3. Betaalbaarheid sociale huur

Ambitie

De gemeente, Woningstichting Tubbergen en de huurdersvertegenwoordiging streven naar betaalbare woonlasten voor bestaande en toekomstige huurders van sociale huurwoningen van Woningstichting Tubbergen. De woonlasten bestaan uit huur- en servicekosten, gemeentelijke belastingen en energielasten. Partijen streven met deze afspraken na dat de totale woonlasten betaalbaar zijn. Betaalbare sociale huisvesting dient beschikbaar te zijn en blijven voor de doelgroep. Dit heeft prioriteit in deze afspraken

Inzicht in opgaven betaalbaarheid

Betaalbaarheid is een belangrijk uitgangspunt voor Woningstichting Tubbergen en de huurdersorganisatie.

Huurbeleid

Woningstichting Tubbergen streeft naar huurprijsaanpassingen voor de sociale huurwoningen die maximaal inflatievolgend zijn.

Passend toewijzen

Bij toewijzing van woningen is Woningstichting Tubbergen gebonden aan wet- en regelgeving, waaronder het passend toewijzen. Door het passend toewijzen is er steeds een passende verhouding tussen de huurprijs van de woning i.c.m. het inkomen en huishoudengrootte van de huurder(s).

Inzet rond betaalbaarheidsproblemen

Uitgangspunten van het minimabeleid zijn er primair op gericht om participatie van burgers aan het maatschappelijk gebeuren mogelijk te maken, kansen te bieden en daar waar nodig (individueel) te ondersteunen.

Het minimabeleid van de gemeente steunt op drie pijlers, te weten:

- a) het stimuleren van de eigen verantwoordelijkheid van burgers voor het eigen welzijn en dat van elkaar (eigen kracht)
- b) ondersteuning (financieel) bieden door de gemeentelijke overheid (op maat).
- c) het terugdringen van het sociaal isolement binnen de doelgroep wanneer dit door financiële redenen ontstaat.

De regelingen en maatregelen zijn specifiek terug te vinden op de website van de Gemeente Tubbergen.

Actualisatie en bijsturing van het minimabeleid zal worden gecommuniceerd en opgenomen worden in de jaarschijf.

Om huisuitzetting te voorkomen willen partijen betalingsproblemen bij huurders tijdig signaleren en hier snel op ingrijpen om te voorkomen dat problemen bij de huurder opstapelen. Partijen spreken af dat zij intensief blijven samenwerken bij preventie, het signaleren van betaalbaarheidsproblemen, de opvolging daarvan en afstemming met hulpverlening en ondersteuning. Voor schulddienstverlening bij problematische (huur)schulden is in 2020 een convenant gesloten.

Gemeente Tubbergen is aangesloten bij de Stadsbank Oost-Nederland. In geval van huurschulden kan hier door tussenkomst van de gemeente door de huurder een verzoek om schuldhelpverlening worden gedaan. Partijen hanteren een individuele benadering voor huurders met (risico op) betalingsproblematiek. Hierbij is er aandacht voor woonlasten en woonsituatie.

Partijen blijven, waar mogelijk, gebruik makend van bestaande initiatieven, gericht op ondersteuning.

NB: De formulierenservice en thuisadministratie. Daarnaast kan gebruik worden gemaakt van de site van Bereken uw Recht (www.berekenuwrecht.nl) voor landelijke regelingen en www.berekenuwrechtplus.nl/tubbergen voor de lokale regelingen. Ook via de landelijke site Berekenuwrecht vindt de doorverwijzing plaats naar de lokale regelingen

4. Woningkwaliteit en duurzaamheid

Ambitie:

Partijen streven naar een kwalitatief goede sociale woningvoorraad. Woningen voldoen aan de eisen van deze tijd, zijn technisch in goede staat en bieden voldoende leefruimte en een gezond leefklimaat. Naast kwalitatief goede woningen, streven wij naar duurzame woningen, waarbij aandacht is voor beperking van de energievraag en -lasten en een goede ventilatie

Kwaliteitsverbetering bij nieuwbouw en renovatie

Bij renovatie en nieuwbouw van woningen wordt bezien of aanvullende kwaliteit vanuit een oogpunt van levensloopbestendigheid of woonkeur gewenst is. Dit is afhankelijk van de doelgroep, de staat van de woning en het gewenste huurprijsniveau voor de nieuwbouwwoning.

De gemeente Tubbergen en de Woningstichting Tubbergen streven naar meer flexibele bouw, zodat nieuw te bouwen woningen in de toekomst makkelijker kunnen worden aangepast aan de gezinsgrootte en de doelgroep en indien gewenst levensloopbestendig zijn of kunnen worden gemaakt.

Indien gewenst, stemmen de gemeente en Woningstichting Tubbergen de uitvoering van fysieke projecten met elkaar af om de overlast voor bewoners zo veel mogelijk te beperken.

Verbetering duurzaamheid bestaande voorraad huursector

De gemeente Tubbergen heeft een duurzaamheidsbeleid waarbij zij streeft naar verduurzaming in brede zin vanuit een goede zorg voor ons milieu nu en in de toekomst.

Woningstichting Tubbergen en de Huurdersorganisatie onderschrijven het belang van verduurzaming voor het milieu, maar richten zich bij verduurzaming altijd ook op verbetering van het wooncomfort en verlaging van energielasten.

Woningstichting Tubbergen zet sterk in op verduurzaming van haar bezit. In 2021 is het energielabel gemiddeld A. Verduurzaamd wordt onder andere door het plaatsen van hybride warmtepompen en zonnepanelen. Woningstichting Tubbergen gaat door met de verduurzaming van haar bezit, maar geeft de komende jaren meer aandacht aan woningen met een relatief laag energielabel, die zij volgens haar portefeuillestrategie langjarig in bezit wil houden. Hierdoor worden lagere energielasten ook voor deze huurders mogelijk.

De gemeente Tubbergen stelt haar informatie omtrent de mogelijkheden van energiebesparing en de expertise van de wooncoach/energiecoach desgevraagd ook ter beschikking aan de huurdersvertegenwoordiging. Bij projecten ter verduurzaming van de particuliere woningvoorraad in straten of wijken waar zich ook huurwoningen van Woningstichting Tubbergen bevinden, bevordert de gemeente Tubbergen dat de aannemer ook Woningstichting Tubbergen de mogelijkheid biedt om mee te draaien in het project.

5. Sociaal-maatschappelijke opgaven en zorg

Ambitie: Partijen streven naar prettig wonen voor iedereen, ongeacht ziekte of beperking. Wij streven naar inclusieve wijken en buurten, waar iedereen zich prettig en gezien kan voelen. Daarnaast sluiten wij onze ogen niet voor problematiek waarmee mensen te maken krijgen en het effect dat dit soms heeft op hun omgeving en hun woongenot. Wij spannen ons in om de leefbaarheid in onze gemeente op peil te houden en ondersteuning te bieden aan mensen die dat nodig hebben, ieder vanuit de eigen verantwoordelijkheid.

Toelichting:

Dit hoofdstuk heeft betrekking op de opgaven rond wonen, zorg en welzijn, leefbaarheid en veiligheid. Partijen werken daaraan samen met verschillende andere organisaties die geen partij zijn bij deze prestatieafspraken, zoals welzijn- en zorgorganisaties. Omdat de aanpak van sociaal maatschappelijke opgaven zo veel breder is dan alleen de gemeente, Woningstichting Tubbergen en

de huurdersvertegenwoordiging, worden afspraken hierover veelal elders vastgelegd. Deze prestatieafspraken beperken zich tot die afspraken die vallen onder de directe verantwoordelijkheid van de gemeente en Woningstichting Tubbergen. De gemeente heeft daarin een bijzondere verantwoordelijkheid, zij is onder andere verantwoordelijk voor de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (Wmo), Participatiewet, Jeugdwet en Wet Inburgering. In dit hoofdstuk maken partijen vooral afspraken over de sociaal-maatschappelijke opgaven in relatie tot de sociale huurvoorraad en sociale huurders.

Huurders met een zorgvraag

De gemeente en Woningstichting Tubbergen zetten zich in voor voldoende geschikte huisvesting voor zorgbehoevende sociale huurders. Zij hebben de intentie om mee te denken bij de realisatie van beschutte woonvormen. Het initiatief voor de ontwikkeling ligt bij zorgorganisaties, tenzij uit signalen of onderzoek blijkt dat er een structureel tekort is aan woonvormen voor specifieke doelgroepen. In dat geval gaat de gemeente met Woningstichting Tubbergen en zorgorganisaties in overleg om mogelijkheden voor projecten te bespreken.

Levensloopbestendig wonen

Partijen streven er naar om het zo lang mogelijk zelfstandig wonen mogelijk te maken. Woningstichting Tubbergen streeft naar het zoveel mogelijk levensloopgeschikt zijn van haar bezit. Levensloopgeschikt houdt dan in dat men er in verschillende levensfasen kan blijven wonen. Dit is niet hetzelfde als volledig zorggeschikt. Indien wenselijk en mogelijk kunnen bestaande eengezinswoningen worden getransformeerd naar levensloopbestendige woningen. Hiernaast behoort doorverhuizen naar een geschiktere huurwoning tot de mogelijkheden. vervangende nieuwbouw kunnen ook bijdragen aan een woningvoorraad die voldoende mogelijkheden biedt voor alle doelgroepen.

Waar voorzieningen nodig zijn vanuit de WMO-gelden, is de gemeente hiervoor verantwoordelijk.

De gemeente en Woningstichting Tubbergen borgen dat geschikte sociale huurwoningen, waaronder de met Wmo geld aangepaste sociale huurwoningen, waar mogelijk en nodig worden benut voor huisvesting van mensen met een medische urgentie. De gemeente kan mensen doorverwijzen naar een sociale huurwoning als er sprake is van een zorgvraag en men tot de doelgroep behoort.

Kwetsbare doelgroepen

Er zijn afspraken gemaakt tussen alle Twentse gemeenten en de Twentse woningcorporaties (verenigd in WoON Twente) over een uitstroomtraject vanuit beschermd wonen of opvang. Dit in het kader van opdracht aan gemeenten om regionale afspraken te maken ten aanzien van de huisvesting van aandachtsgroepen. Partijen werken samen bij het signaleren van en preventieve ondersteuning voor huishoudens met meervoudige sociale problematiek.

Er zal bekendheid worden gegeven aan Schakel (één loket voor jeugd, zorg, welzijn, inkomen), waar professionals maar ook inwoners terecht kunnen met signalen."

En er wordt apart ingezet op de signalerende rol van professionals, zowel bij gemeente als bij woningstichting:

Professionals toerusten om signalerende rol goed te kunnen pakken. Het gaat om het signaleren van sociale problematiek in brede zin: eenzaamheid, verwaarlozing, overlast, huiselijk geweld, verslaving, schulden. In eerste instantie focussen op de wijkprofessionals in de eigen organisaties en vervolgens verbinding leggen naar andere bedrijven/organisaties die 'ogen en oren' hebben in kernen en buurten.

De gemeente is verantwoordelijk voor het bieden van adequate ondersteuning.

Woningstichting Tubbergen signaleert huishoudens met (meervoudige) sociale problematiek en kwetsbare situaties en meldt deze bij de gemeente.

De gemeente bespreekt deze huishoudens in multidisciplinaire overleggen en bepaalt de aanpak.

Wanneer het huurders van Woningstichting Tubbergen betreft en de woonsituatie onderdeel is van de

aanpak, wordt Woningstichting Tubbergen door de gemeente geïnformeerd en betrokken bij de aanpak.

Inzet in kernen, wijken en buurten

De eerste verantwoordelijkheid voor een leefbare buurt ligt bij bewoners zelf.

Partijen bevorderen waar nodig de inzet van bewoners bij het leefbaar houden van de wijk. Partijen investeren daarnaast in leefbaarheid, bijvoorbeeld middels buurtbeheer, sociaal beheer, buurtinitiatieven en het stimuleren van bewonersactiviteiten. Zij zetten hun inzet en middelen dáár in, waar de leefbaarheid onder druk staat.

Partijen maken jaarlijks afspraken over welke middelen zij inzetten, welke gebieden dit betreft en hoe zij bewonersbetrokkenheid bevorderen. Daarbij streven partijen er naar elkaars inzet te versterken waar mogelijk.

De gemeente en Woningstichting Tubbergen werken zo veel mogelijk samen in wijken en kernen en stemmen hun plannen af voor de aanpak van de woonomgeving. Dit met oog op het voorkomen van onnodige overlast voor bewoners en het genereren van aanbestedingsvoordelen.

Partijen betrekken elkaar bij dorpsplannen en andere gebiedsgerichte activiteiten rond de leefbaarheid van kernen.

Woningstichting Tubbergen zet jaarlijks een budget in ten behoeve van de bevordering van leefbaarheid in wijken en buurten. Deze leefbaarheidsactiviteiten passen binnen de wettelijke kaders hieromtrent en zijn steeds gericht op huurders van de woningstichting. In de tweejaarsschijf worden hier nadere afspraken over gemaakt.

In 2020 is woningstichting Tubbergen in samenwerking met de SWTD gestart met buurtbemiddeling voor haar huurders. Tevens is in 2021 en 2022 de Beste Buur Bokaal uitgereikt aan een inwoner van Tubbergen die zich heeft ingezet voor zijn/haar buurt. Beide initiatieven zijn bedoeld ter bevordering van de leefbaarheid en samenhang in wijken en buurten.

De huurdersvertegenwoordiging heeft een belangrijke rol bij de leefbaarheid van wijken en kernen. De huurdersvertegenwoordiging signaleert problemen en aandachtspunten op het gebied van de leefbaarheid in wijken en kernen. Daarnaast kan de huurdersvereniging leefbaarheidsinitiatieven initiëren.

Veiligheid in wijken en buurten

Veiligheid is primair de taak van de gemeente en de politie. Woningstichting Tubbergen heeft enkel een rol daar waar het haar vastgoed en de directe woonomgeving betreft.

Regie voor de aanpak van veiligheid ligt bij de gemeente. Indien de veiligheid in het geding is in gebieden waar Woningstichting Tubbergen veel vastgoed heeft, werkt Woningstichting Tubbergen samen met gemeente en politie aan de verbetering van de veiligheid, vanuit de verantwoordelijkheid voor het wonen.

In de tweejaarsschijf nemen partijen eventuele afspraken op over de wijken of buurten waar extra inzet nodig is.

Partijen werken samen aan het tegengaan van hennepkwekerijen volgens het Hennepprotocol veiligheidsregio Twente.

Jaarschijf 2024-2025

<i>Beschikbaarheid sociale huur</i>	
In 2025 beschikken we over minimaal 950 sociale huurwoningen die in het bezit zijn van WT	GT WT We streven naar een toename van het aantal huurwoningen vanaf 2024, zie hiervoor de bijlage. Gezien de gestegen vraag naar sociale huurwoningen verkopen we maximaal 3 woningen per jaar.
We streven naar een gemiddelde actieve zoektijd voor woningzoekenden van maximaal 1 jaar.	WT We monitoren de slaagkans via woninghuren.nl, we zetten de prestatieafspraken gemiddelde actieve zoektijd mogelijk om in een slaagkans of voegen deze parameter toe. Dit onderzoeken en bepalen we samen in 2024. We zoeken naar een SMART te maken definitie en norm.
Als er een behoefte is aan sociale huurwoningen (< liberalisatiegrens), dan is de corporatie (in dit geval Woningstichting Tubbergen) de eerst aangewezen partij voor de ontwikkeling hiervan.	GT WT We gaan uit van echte sociale huur, dat wil zeggen woningen die door de corporatie geëxploiteerd worden.
In elke kern van de gemeente blijft aanbod van sociale huur aanwezig. Mocht het voorkomen dat de vraag in sommige kernen zo beperkt is dat zelfs een klein aantal sociale huurwoningen niet (meer) nodig is, dan gaan gemeente en Woningstichting Tubbergen hierover met elkaar in gesprek.	GT WT Monitoren en jaarlijks bespreken, gezien de vraagdruk niet verwacht voor de jaren 2024 en 2025.
Samen met Woningstichting Tubbergen monitoren we de vraagdruk in de sociale huur. Zo nodig de ambities met betrekking tot de beschikbaarheid van sociale huur aanpassen.	GT WT We constateren dat er behoefte is aan extra sociale huurwoningen. Bij nieuwe (miv 2023) nieuwbouwwontwikkelingen verplicht GT projectontwikkelaars om een bepaald percentage sociale huurwoningen op te nemen in de ontwikkeling. In overleg bepalen WT en GT hoeveel woningen in elk project nodig zijn. Daarnaast spant de gemeente Tubbergen zich in om locaties te verwerven voor woningbouw, waaronder sociale woningbouw. Bij de door de GT te ontwikkelen locaties wordt tevens een per project te bepalen deel bestemd voor sociale woningbouw. De gemeente zorgt voor een passende, sociale grondprijs. Zie bijlage voor een overzicht van beoogde aantallen voor de komende jaren.
De gemeente en Woningstichting Tubbergen gaan jongeren (en andere doelgroepen) actief informeren over hun mogelijkheden in de sociale huur.	GT WT We onderzoeken de mogelijkheden om bijvoorbeeld jongeren die 18 jaar worden erop te wijzen dat het verstandig is om zich tijdig in te schrijven voor een sociale huurwoning. Door middel van de nieuwe huisstijl en bijbehorende uitingen probeert WT ook jongeren aan te spreken.
Percentage toewijzen aan de doelgroep	We zien dat er in Tubbergen relatief veel vraag is van ouderen naar een huurwoning waar zorg mogelijk is. Soms is het inkomen van de oudere net te hoog om in de doelgroep sociale huur te vallen, maar er zijn geen alternatieven

	voorhanden. Om deze doelgroep indien nodig te kunnen bedienen, verhogen we het percentage vrije toewijzing van 7,5% naar 15%.
Betaalbaarheid sociale huur	
Woningstichting Tubbergen hanteert een streefhuurbeleid, waarbij betaalbaarheid en een relatie tussen prijs en kwaliteit belangrijke uitgangspunten zijn.	WT Streefhuren worden aangepast als dit gezien de marktontwikkelingen nodig is.
Nieuwbouw in de sociale huur zal, indien van toepassing, in het segment tot de 2 ^e aftoppingsgrens worden gerealiseerd, om zo toegankelijk te zijn voor de doelgroep.	GT WT Aan de hand van de monitoring woningmarkt de gewenste kwantitatieve en kwalitatieve toevoeging of transformatie in de sociale huur bepalen. In 2024 en 2025 te realiseren nieuwbouw is tot maximaal de 2 ^e aftoppingsgrens, betreft passende, kleinere en levensloopbestendige woningen.
Huuraanbod voor middeninkomens	
Er is behoefte aan uitbreiding van het middeldure huuraanbod voor middeninkomens (>€40.024). Hierbij geldt een relatie met de oppervlakte en kwaliteit van de woning. Het gaat daarbij vooral om ontwikkeling van huurwoningen in de categorie €752 tot €900. Particuliere ontwikkelaars zijn de eerst aangewezen partij voor de ontwikkeling van dit segment. Als vanuit deze partijen onvoldoende interesse hiervoor is, gaan partijen bij bewezen behoefte met elkaar in gesprek over eventuele inzet door Woningstichting Tubbergen voor dit segment. Woningstichting Tubbergen heeft een kwalitatief zodanige voorraad, dat huurdifferentiatie hierin mogelijkheden kan bieden.	GT WT Gezamenlijk concrete plannen van particuliere projecten in de huursector beoordelen. WT realiseert in 2024 en 2025 geen woningen in de middenhuur. Indien deze behoefte bestaat en niet door de markt wordt opgelost, kan WT overwegen om woningen met voldoende kwaliteit naar de middenhuur te brengen.
Voor geclusterde woonvormen voor mensen met een zorgvraag zien we tevens ruimte om particuliere huur in het segment tot €752 te realiseren (mits de woonkwaliteit dan nog steeds aansluit bij de behoefte van de toekomstige huurder). Het aanbod aan deze woonvorm is namelijk zeer beperkt en een lagere huurprijs kan ouderen stimuleren om de stap tot verhuizing te zetten.	GT WT In samenspraak met zorgorganisaties voorzien in de behoefte aan wonen met zorg. WT en GT spreken af dat het percentage vrije ruimte wordt verruimd om het wonen met zorg voor de doelgroep met een zware zorgvraag mogelijk te maken, ook als men een te hoog inkomen heeft voor sociale huur. Dit in relatie tot de op te stellen woonzorgvisie (vaststelling 2024),
Sociaal domein	
Gemeente en woningstichting Tubbergen werken intensief samen waar kwetsbare huurders extra ondersteuning nodig hebben, elk vanuit de eigen verantwoordelijkheid.	GT WT Gemeente draagt zorg voor de ondersteuning van deze groep huurders, WT en GT overleggen continu over ieders rol en inbreng hierin. Een keer per jaar evalueren we onze samenwerking.
Bij het huisvesten en begeleiden van kwetsbare huurders hebben partijen aandacht voor de draagkracht van de omgeving.	GT WT Waar mogelijk houden WT en GT rekening met de draagkracht van de omgeving. Toename van kwetsbare doelgroepen, geconcentreerd in woningen met een lage huurprijs, zorgt ervoor dat spreiding van doelgroepen moeilijker is. Eerder gevolgd beleid van ontzien van de kleine kernen bij huisvesting van doelgroepen ivm voorzieningenniveau zal niet langer gehandhaafd worden. We kunnen alleen maar plaatsen waar mutaties zijn, daarom kan niet altijd rekening gehouden met draagkracht.

In de begeleiding van kwetsbare huurders met multi-problematiek wordt gezocht naar een effectieve samenwerking tussen alle betrokken partijen.	GT en WT maken nadere afspraken over de samenwerking rondom kwetsbare huurders. Bestaande convenanten worden voortgezet.
Woningkwaliteit en duurzaamheid	
Woningstichting Tubbergen verduurzaamt tenminste 30 woningen per jaar	WT In de periode 2024 tm 2025 isoleert WT ca 150 oudere en minder geïsoleerde woningen tot de standaard en voorziet ze van zonnepanelen en warmtepompen. Daarnaast worden in 2024 20 woningen die reeds zonnepanelen hebben, voorzien van warmtepompen.
Woningstichting Tubbergen heeft bij renovaties, transformaties en nieuwbouw oog voor levensloopbestendigheid van woningen. Waar mogelijk en vanuit vraag wenselijk, wordt de levensloopbestendigheid van woningen vergroot. Nieuwbouw is altijd levensloopbestendig.	WT Jaarlijks worden eventuele projecten op dit gebied besproken in het overleg tussen gemeente en WT. In 2024 werkt WT een plan uit voor het verder levensloopbestendig cq zorggeschikt maken van het bezit, waarbij de nadruk ligt op grondgebonden seniorenwoningen en seniorenappartementen.
Sociaal-maatschappelijke opgaven en zorg	
We maken een nadere verdieping op het woonzorgonderzoek van de Provincie (Monitor Gezond Wonen), waardoor we een volledig beeld krijgen van vraag en aanbod (per doelgroep) aan verschillende vormen van wonen met zorg in de gemeente Tubbergen. We ontwikkelen een gezamenlijke visie op wonen en zorg in onze gemeente. Hierbij worden ook zorgpartijen betrokken.	GT WT Begin 2024 stelt GT een woonzorgvisie vast. WT is nauw betrokken bij de totstandkoming ervan, evenals zorgpartijen.
Gemeente en Woningstichting Tubbergen bezien samen met zorgaanbieders hoe we ouderen en hun omgeving nog beter kunnen informeren en bewustmaken van het belang om tijdig na te denken over hun toekomstige woonsituatie.	GT WT Planning is 2024.
Een deel van de jaarlijks toe te wijzen sociale huurwoningen wordt bij behoefte met voorrang toegewezen aan mensen die uitstromen vanuit Beschermd Wonen en de Maatschappelijke Opvang. Hierbij houden we aandacht voor een goede landing in de nieuwe woonomgeving. Hiervoor zetten partijen zich gezamenlijk in. De toewijzing aan deze doelgroep valt binnen de 20% directe bemiddeling.	GT WT Vanaf 2025 moeten gemeenten beschikken over een huisvestingsverordening voor in elk geval urgent-woningzoekenden: de 'urgentieverordening'. In de urgentieverordening regelt de gemeente urgenties voor een aantal aandachtsgroepen. Zij komen met (absolute) voorrang in aanmerking voor vrijkomende sociale huurwoningen. GT stelt deze huisvestingsverordening op in overleg met WT, waarbij tevens regionale afstemming plaatsvindt.
Gemeente, Woningstichting Tubbergen, zorg- en welzijnspartijen maken samenwerkingsafspraken over ondersteuning en begeleiding van zelfstandig wonende zorgvragers / kwetsbare huishoudens. We streven naar een zachte landing in de wijk.	GT WT Er vindt twee keer per jaar een gezamenlijk overleg (gemeente, Woningstichting Tubbergen, zorg- en welzijnsorganisaties) hierover plaats. Daarnaast worden kwetsbare huurders indien nodig besproken in een Multidisciplinair overleg.
We geven gezamenlijk voorlichting over de mogelijkheden van de sociale huur aan arbeidsmigranten die zich voor	GT WT, nog op te pakken. Onderzocht dient te worden of dit in de sociale huur kan of anders georganiseerd moet worden, gezien de vraagdruk.

lange tijd willen vestigen in Tubbergen (longstay), maar nu nog in shortstay-voorzieningen wonen.	
Woningstichting Tubbergen wijst maximaal 20% van de vrijkomende huurvoorraad via directe bemiddeling toe aan doelgroepen die anders niet of moeilijk aan een sociale huurwoning komen (waaronder statushouders).	GT WT De Schakel draagt via GT (procesmanager) woningzoekenden aan bij WT voor directe bemiddeling. We overleggen over de te hanteren criteria. GT zorgt voor een goede koppeling van statushouders, inclusief alle benodigde gegevens en voor de begeleiding als men eenmaal gehuisvest is. WT zorgt voor passende toewijzingen, binnen de 20% directe bemiddeling. GT beraadt zich op een huisvestingsverordening voor urgenten.
We monitoren gezamenlijk de voortgang van de directe bemiddeling en de uitvoering van de taakstelling huisvesting statushouders. Indien de actieve zoektijd van reguliere woningzoekenden door deze maatregelen onder druk komt te staan, gaan we op zoek naar alternatieve huisvestingsmogelijkheden om aan de taakstelling te kunnen voldoen.	GT WT
Leefbaarheid	
Woningstichting Tubbergen zet het project Buurtbemiddeling voort in 2024 en 2025 De Gemeente Tubbergen onderzoekt de mogelijkheid om Buurtbemiddeling voor geheel Tubbergen beschikbaar te hebben.	WT en GT hebben met SWTD het project Buurtbemiddeling nu beschikbaar voor alle inwoners. Dit in 2024 zo houden en eind 2024 evalueren.
Woningstichting Tubbergen stelt een budget beschikbaar voor leefbaarheidsinitiatieven ten behoeve van haar bezit. Concreet betreft dit: <ul style="list-style-type: none"> - Aanpassingen fysiek mbt schoon, heel veilig - Creëren van ontmoetingsmogelijkheden tbv huurders - Aansluiten bij bewonersinitiatieven middels de Buurtwaardebon. 	WT stelt in 2024 en 2025 een budget beschikbaar van €25.000 per jaar. Indien nodig kan dit budget worden opgehoogd, zulks in overleg met de gemeente.

Bijlage Toevoegen sociale huurwoningen 2024 -2030

Kern	toevoegen	
Tubbergen	40	
Albergen	30	
Geesteren	40	
Harbrinkhoek Mariap	20	

NB : een 25 tal appartementen zonder lift zal op termijn worden afgestoten.