

Raadsinformatiebrief

Onderwerp	: Samenwerkingsovereenkomst gemeente Alblasserdam en Woonkracht10	
Aanleiding	: Collegeprogramma 2010 - 2014	
Datum	: 28 mei 2013	
Doel	: Het ter kennisname verstrekken van informatie	
Portefeuillehouder	: Sjoerd J. Veerman (078) 770 6004	s.veerman@alblasserdam.nl
Primaathouder	: Evelyn Bijl (078) 770 6108	e.bijl@alblasserdam.nl

Te verstrekken informatie

Het college heeft in haar collegeprogramma de volgende tekst opgenomen: 'Voor het waarmaken van doelen op het gebied van volkshuisvesting vinden wij het belangrijk dat aan de relatie met Westwaard Wonen (ook na de fusie met Forta) verder wordt gebouwd'. De naam Westwaard Wonen is na de fusie met Forta in 2011 gewijzigd in Woonkracht10. Woonkracht10 heeft de intentie uitgesproken om daar waar we met elkaar een gezamenlijke ambitie en verantwoordelijkheid voelen, een aantal zaken te regelen, namelijk weten wat je wilt en wie wat doet, de inhoudelijke afstemming, het delen van kennis en ervaring en het bewaken van de voortgang. Tevens heeft Woonkracht10 in haar reactie op het collegeprogramma de wens uitgesproken om te komen tot 'brede' afspraken, zowel op fysiek als op sociaal terrein.

In mei 2012 is de Nota Wonen Alblasserdam 2012 – 2020 door het college en de gemeenteraad vastgesteld. De samenwerkingsovereenkomst met Woonkracht10 is een uitwerking van deze Nota Wonen en een aanvulling op de regionale PALT-afspraken.

In augustus en november van 2012 bent u geïnformeerd over het feit dat het kabinet voornemens is maatregelen te treffen die betrekking hebben op de woningmarkt en meer in het bijzonder met betrekking tot de woningcorporaties. Deze voorgestelde maatregelen in het Woonakkoord en de herziene Woningwet zouden grote gevolgen hebben voor de lokale volkshuisvesting, de samenwerking tussen gemeenten en corporaties en het taakveld en de activiteiten voor de woningcorporaties. Dit was ook de reden waarom Woonkracht10 bij de gemeente heeft aangegeven pas op de plaats te willen maken voor wat betreft het maken van de samenwerkingsafspraken. Zij wilden graag wachten met het maken van afspraken totdat er meer inzicht zou zijn in de consequenties van het Woonakkoord en de herziening van de Woningwet.

Om de samenwerkingsovereenkomst een kans te geven is in januari van dit jaar besloten om de overeenkomst toch op te stellen en deze te laten bestaan uit bestaande afspraken en 'uit te werken' afspraken. De bestaande afspraken zijn nu verduidelijkt, transparant gemaakt en

bevestigd. De uit te werken afspraken zijn opgenomen in de bijlage 'Herziene Woningwet'. Van deze afspraken is het nog onzeker in welke mate zij uitgevoerd kunnen worden.

Aangezien de samenwerkingsovereenkomst een vast agendapunt wordt van het portefeuillehouders overleg (bestuurlijk overleg met de wethouder van Volkshuisvesting, wethouder Sociaal en Woonkracht10) en de bestuurlijke agenda (bestuurlijk overleg met het voltallige college en Woonkracht10), kan er op worden toegezien dat de prestaties uitgevoerd dan wel aangepast moeten worden aan nieuwe ontwikkelingen. De samenwerkingsovereenkomst is in goed overleg met Woonkracht10 opgesteld en wordt breed gedragen door de organisatie.

Aan de hand van de volgende thema's zijn de prestatieafspraken gemaakt:

- 1 Algemene afspraken
- 2 Woningvoorraad en verkoop
- 3 Wonen, zorg en welzijn en bijzondere doelgroepen
- 4 Leefbaarheid
- 5 Kwaliteit en duurzaamheid
- 6 Uitvoering en samenwerking

Financiële aspecten

Niet van toepassing.

Juridische aspecten

De overeenkomst is ter toetsing en beoordeling voorgelegd aan het Juridisch Kenniscentrum.

De opmerkingen van het JKC zijn overgenomen en verwerkt in de overeenkomst. Het advies van het JKC om de overeenkomst te laten bestaan uit een considerans en een opsomming met juridische artikelen is achterwege gelaten. Eerder is door Woonkracht10 en de gemeente aangegeven dat zo'n juridische opzet niet gewenst is.

Communicatie en inspraak

In overleg met de afdeling Communicatie zal een passend moment gezocht worden voor de feestelijke ondertekening.

Inspraak is niet van toepassing.

Uitvoering (inclusief planning)

Voor het opstellen van de samenwerkingsovereenkomst is regelmatig overleg geweest met Woonkracht10. Tevens zijn diverse afdelingen van de gemeente betrokken geweest bij het opstellen van deze samenwerkingsovereenkomst.

Evaluatie

Driemaal per jaar wordt de voortgang van de uitvoering van de thema's zoals genoemd in deze overeenkomst besproken tijdens een pfo-overleg

met wethouder Volkshuisvesting en wethouder Welzijn. Het volgende pfo-overleg staat gepland op 18 juli 2013.

Eenmaal per jaar wordt de samenwerkingsovereenkomst geëvalueerd, aangepast en opnieuw vastgesteld in het bestuurlijke overleg met Woonkracht10 (het bestuurlijke overleg vindt plaats in december van elk jaar). Het wordt hierdoor een dynamisch stuk.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders

secretaris



burgemeester



Samenwerkingsovereenkomst met lokale prestatieafspraken tussen Woonkracht10 en gemeente Alblasserdam 2013 - 2017

Inleiding

De gemeente Alblasserdam en Woonkracht10 zien elkaar als belangrijke partners voor de lokale volkshuisvesting en hebben besloten de afspraken, die ten grondslag liggen aan de onderlinge samenwerking vast te leggen in meerjarige prestatieafspraken. Het college van de gemeente Alblasserdam heeft in haar collegeprogramma 2010 - 2014 de volgende tekst opgenomen: 'Voor het waarmaken van doelen op het gebied van volkshuisvesting vinden wij het belangrijk dat aan de relatie met Westwaard Wonen (ook na de fusie met Forta) verder wordt gebouwd'. De naam Westwaard Wonen is na de fusie in 2011 met Forta gewijzigd in Woonkracht10. Woonkracht10 heeft de intentie uitgesproken om daar waar we met elkaar een gezamenlijke ambitie en verantwoordelijkheid voelen, een aantal zaken te regelen, namelijk weten wat je wilt en wie wat doet, de inhoudelijke afstemming, het delen van kennis en ervaring en het bewaken van de voortgang. Tevens heeft Woonkracht10 in haar reactie op het collegeprogramma de wens uitgesproken om te komen tot 'brede' afspraken, zowel op fysiek als op sociaal terrein. De afspraken zijn gericht op thema's als duurzaamheid, leefbaarheid, wonen en zorg. Door het college van de gemeente Alblasserdam is vervolgens voorgesteld om deze afspraken op te nemen in een samenwerkingsovereenkomst.

Tussen de gemeente Alblasserdam en Woonkracht10 is al jaren sprake van een goede samenwerking en een goede onderlinge vertrouwensbasis. Met het vastleggen van prestatieafspraken worden grotendeels al bestaande afspraken geformaliseerd en transparant gemaakt. Partijen komen afspraken na of leggen uit waarom zij niet in staat zijn afspraken na te komen. In het bestuurlijke overleg van 19 maart jl. is de volgende overlegstructuur vastgesteld:

- Het voltallige college vergadert (minimaal) eenmaal per jaar met het voltallige bestuur van Woonkracht10;
- de verantwoordelijke pfo wethouders en Woonkracht10 overleggen driemaal per jaar;
- het MT van beide organisaties ontmoeten elkaar ook driemaal per jaar;
- indien nodig komen de projectmedewerkers van de gemeente en Woonkracht10 bij elkaar.

Regionaal kader voor prestatieafspraken

In december 2009 is de regionale Woonvisie 'Spetterend Wonen in de Drechtsteden/2' vastgesteld. In deze regionale woonvisie wordt een gezamenlijk woonbeleid gepresenteerd. De Drechtsteden gemeenten hebben op 13 december 2010 de regionale prestatieafspraken voor de lange termijn 2010 – 2020 (afk. PALT-afspraken) ondertekend. De herziening van de regionale PALT-afspraken staat gepland voor eind 2013. Binnen het kader van de regionale woonvisie en de PALT-afspraken streven gemeenten en woningcorporaties ernaar om gezamenlijk vorm te geven aan de omvangrijke opgave om de woningvoorraad aan te passen aan de behoefte van de huidige en de toekomstige bewoners van de Drechtsteden.

Nota Wonen Alblasserdam 2012-2020

Op 29 mei 2012 heeft de gemeenteraad de Nota Wonen Alblasserdam 2012 – 2020 vastgesteld. De nota geeft op basis van demografische ontwikkelingen de woningbehoefte weer en geeft het antwoord hierop van de gemeente en Woonkracht10. De prestaties zoals genoemd in het uitvoeringsprogramma van de nota Wonen zijn geïntegreerd in de samenwerkingsovereenkomst.

De regionale woonvisie, de regionale PALT-afspraken en de Nota Wonen Alblasserdam dienen als kader voor deze prestatieafspraken met Woonkracht10.

Herziene Woningwet

Het is bekend dat het kabinet voornemens is maatregelen te treffen die betrekking hebben op de woningmarkt en meer in het bijzonder met betrekking tot de woningcorporaties.

Duidelijk is dat de maatregelen in de herziene Woningwet en het Woonakkoord grote gevolgen hebben voor de lokale volkshuisvesting, de samenwerking tussen gemeenten en corporaties en het taakveld en de activiteiten van woningcorporaties. Vanwege de verhuurderheffing die ingesteld wordt, zal de investeringscapaciteit van de corporaties weg kunnen vallen.

Vanwege deze onduidelijkheid is het lastig gebleken om concrete afspraken per thema te maken. Daarom is er voor gekozen om onderhavige overeenkomst uit te breiden met een bijlage 'Herziene Woningwet'. Hierin staan de afspraken per thema genoemd waarvan het onzeker is in welke mate zij uitgevoerd kunnen worden. Aangezien de thema's uit de overeenkomst regelmatig terugkomen in diverse overlegvormen is het eenvoudig om de prestaties aan te passen aan nieuwe ontwikkelingen.

De prestatieafspraken hebben een looptijd van 2013 tot en met 2017 en treden in werking op de dag van ondertekening. Deze samenwerkingsovereenkomst zal eind 2014/begin 2015 worden geëvalueerd.

Het sluiten van een samenwerkingsovereenkomst is een bevoegdheid van het college en valt buiten de kaderstellende en controlerende rol van de gemeenteraad. Gezien de betrokkenheid van de

gemeenteraad bij de uitvoering van het woonbeleid en de structuurvisie worden de prestatieafspraken ter kennisname aan hen voorgelegd.

Tijdens het portefeuillehouders overleg (pfo) met Woonkracht10 zullen de thema's uit de samenwerkingsovereenkomst besproken worden. Eventuele wijzigingen/aanvullingen worden in het verslag van het pfo opgenomen en zullen in het eerstvolgende bestuurlijke overleg worden vastgesteld. Deze overeenkomst wordt daarop vervolgens aangepast. Het wordt hierdoor een dynamisch stuk.

Aan de hand van de volgende thema's zijn de prestatieafspraken gemaakt:

- 1 *Algemene afspraken*
- 2 *Woningvoorraad en verkoop*
- 3 *Wonen, zorg en welzijn en bijzondere doelgroepen*
- 4 *Leefbaarheid*
- 5 *Kwaliteit en duurzaamheid*
- 6 *Uitvoering en samenwerking*

Thema 1: Algemene afspraken

Om te beginnen zijn alleen prestatieafspraken gemaakt op het gebied van de volkshuisvesting die binnen het beïnvloedingskader van de betrokken partijen liggen. De afspraken zijn een aanvulling op de regionale PALT-afspraken. In de voorliggende prestatieafspraken zijn de kwantitatieve doelen van onder andere de woningvoorraad niet opgenomen (aantallen sloop, nieuwbouw, verkoop en aankoop). Alle geplande woningen (en eventueel de sloopplannen) komen aan de orde in de jaarlijkse woningbouwprogrammering van de gemeente en de regio Drechtsteden. De plannen van de corporatie worden jaarlijks vastgelegd in hun activiteitenplannen (Strategisch Voorraad Beheer). Afspraken over aantallen zullen behandeld worden in de regionale PALT-afspraken en bij het Jaarplan Wonen.

De afspraken in deze samenwerkingsovereenkomst worden op basis van de volgende bepalingen gemaakt:

- Er wordt rekening gehouden met de regionale woonvisie 'Spetterend Wonen in de Drechtsteden/2 en de regionale 'Prestatie afspraken lange termijn (PALT)'. De afspraken uit deze kaders staan op zichzelf en komen niet terug in deze samenwerkingsovereenkomst.
- De prestaties uit het uitvoeringsprogramma van de Nota Wonen Alblasserdam, vastgesteld door de gemeenteraad op 29 mei 2012, zijn opgenomen in deze samenwerkingsovereenkomst.
- Bestaande afspraken rondom projecten en investeringen, en ook werkaafspraken blijven overeind staan.

- Er wordt rekening gehouden met de veranderende omstandigheden op de woningmarkt tengevolge van rijksbeleid, de economische omstandigheden en investeringscapaciteit. Indien nodig zullen de prestatieafspraken hierop aangepast worden.
- Er wordt rekening gehouden met de geldende wet- en regelgeving.

Prestatieafspraken: algemene afspraken

- 1.1. De gemeente en Woonkracht10 informeren elkaar tijdig over beleidsvoornemens en planontwikkelingen ten behoeve van de samenhang en afstemming van het lokale woonbeleid.
- 1.2. Partijen sturen elkaar, zodra bestuurlijk is vastgesteld, de stukken toe zoals jaarverslagen, projectoverzichten en beleidsnota's.
- 1.3. Woonkracht10 verstrekt jaarlijks voor 1 februari een overzicht aan de gemeente van voorgenomen activiteiten (o.a. het strategisch voorraad beleid) voor het komende jaar. Het BBSH (Besluit Beheer Sociale Huursector) bepaalt dit in artikel 25c.
- 1.4. De gemeente Alblasterdam en Woonkracht10 zullen gebruik maken van de regionale woonmonitor, leefbaarheids- en het verhuisonderzoek.
- 1.5. Jaarlijks stellen partijen vast in hoeverre ze 'op schema' liggen met de uitvoering van de regionale Palt-afspraken.

Thema 2: Woningvoorraad en verkoop

De gemeente Alblasterdam en woningstichting Woonkracht10 werken in de jaren 2013-2017 samen aan de beschikbaarheid van betaalbare, duurzame en kwalitatief goede woningen in een prettige woonomgeving.

Het aanbieden van woningen in Koopgarant past binnen zowel het regionale- als het lokale volkshuisvestingsbeleid. De woningen worden op deze manier aan een grotere doelgroep beschikbaar gesteld. Juist de laatste jaren komt de inkomensgroep vanaf € 33.000,- tot € 43.000,- niet meer in aanmerking voor een sociale huurwoning. Deze doelgroep verdient veelal ook niet voldoende om een hypotheek te krijgen. Daarom is vooral voor deze doelgroep de Koopgarantregeling een goede oplossing. Ook zijn eigenaren van woningen meer betrokken bij hun woning en zijn daardoor meer gemotiveerd om er beter voor de zorgen. Dit draagt weer bij aan een betere leefomgeving.

Nieuwbouwplannen

Woonkracht10 zal naast de hieronder genoemde bouwplannen ook open staan voor andere woonvormen, zoals collectief particulier opdrachtgeverschap. Aanbieden van de woningen zal gebeuren via de reguliere verhuur, Koop Garant of via de vrije verkoop.

De volgende nieuwbouwplannen staan gepland in de periode 2013-2017:

- Boerderij Randweg (zorgboerderij)
- Restauratie historisch pand Dam 143
- Aankoop woningen dijklint (project Alblasserwerf)
- Cornelis Smitstraat/Bochanenlocatie/gemeentewerf: programma nog niet bekend. De gemeente heeft een regisserende/faciliterende rol. Woonkracht10 heeft op het moment van schrijven van deze overeenkomst geen grondpositie.
- Wipmolenlocatie/Wilde Woutstraat: programma nog niet bekend.
- Oude Mavo/Parallelweg (incl. uitbreiding voorzieningenlocatie Dok11): grondgebonden huurwoningen.

Verkoop huurwoningen

- Binnen de bestaande voorraad worden door Woonkracht10 huurwoningen aangewezen die voor verkoop in aanmerking komen.

In 2013 zullen de volgende complexen voor vrije verkoop in aanmerking komen: Frans Halslaan, Rembrandtlaan en de Adriaan van Ostadelaan.

Renovatie/groot onderhoud

Goed onderhoud houdt de technische staat van de woningvoorraad van Woonkracht10 op peil en zorgt er voor dat de bestaande voorraad geschikt blijft voor verhuur in de toekomst. Woonkracht10 stelt jaarlijks een overzicht op van het planmatig onderhoud van de woningen en informeert de gemeente Alblaserdam hier schriftelijk over. De uitvoering van het onderhoud geschiedt door Woonkracht10.

Voor de periode 2013-2017 worden de volgende renovatieplannen voorzien:

- Oranjebuurt: energetische en in pandige aanpassingen
- Lelsstraat: energetische en in pandige aanpassingen voor de komende 15 jaar
- Nicolaas Beetsstraat: De woningen worden zowel bouwkundig (schilderwerk, aanbrengen MV) als energetisch opgeknapt. Het doel hierbij is het verkrijgen van minimaal een groen label, CO2 reductie en een minimale levensduurverlenging met 15 jaar.

Voor de periode 2013-2017 worden geen sloopplannen voorzien.

Prestatieafspraken: woningbouw

2.1. Woonkracht10 verstrekt bij het ambtelijke vooroverleg met de gemeente de projectenoverzichten en informeert de gemeente hierover.

De projectenoverzichten worden ter kennisname op de agenda van het pfo-overleg geplaatst.

- 2.2. Als plannen wijzigen, vertragen of niet doorgaan zullen partijen elkaar daarover tijdig informeren.
- 2.3. Indien overeenstemming is bereikt over de te realiseren plannen en de wijze van uitvoering, zal de gemeente, binnen de gestelde mogelijkheden, zorg dragen voor het noodzakelijk actueel planologisch kader en zal zij medewerking verlenen (indien van toepassing) aan tijdelijke verhuur op basis van de Leegstandwet. De gemeente behoudt bij de nakoming van hetgeen in dit artikel is bepaald echter volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid ten aanzien van het publiekrechtelijke besluitvormingsproces en gerechtelijke procedures over de planologische maatregel. Dit houdt in, dat er van de zijde van de gemeente geen sprake is van toerekenbare tekortkoming, indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist dat de gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van deze samenwerkingsovereenkomst.
- 2.4. Bij de voorbereiding, uitwerking en uitvoering laten Woonkracht10 en de gemeente zich leiden door het afsprakenkader dat als bijlage bij de regionale PALT-afspraken d.d. 19 november 2010 is gevoegd.
- 2.5. Voor de gemeente is Woonkracht10 de eerste partij bij de bouw van betaalbare huurwoningen. Mits dit voldoet aan de geldende wet- en regelgeving. Als Woonkracht10 niet kan of wil voldoen aan de wens van de gemeente, staat het de gemeente vrij om –na overleg met Woonkracht10, in contact te treden met een andere partij.
- 2.6. Bij sloop of verkoop van huurwoningen wordt het aantal huurwoningen gehandhaafd volgens de geldende Palt-afspraken (saldo 0).
- 2.7. Woonkracht10 geeft de gemeente jaarlijks een geactualiseerd overzicht van de woningen die zij wil verkopen.
- 2.8. Woonkracht10 zal de gemeente jaarlijks op de hoogte brengen van het aantal verkochte huurwoningen.
- 2.9. De gemeente en Woonkracht10 streven naar een woningvoorraad met goede betaalbare woningen.

Thema 3: Wonen, zorg, welzijn en bijzondere doelgroepen

Op het gebied van wonen en zorg gaat de komende jaren veel veranderen. Een voorbeeld is de toekomstige scheiding tussen wonen en zorg. Hoe dit precies uitpakt weten we nog niet. Daarom is deze samenwerkingsovereenkomst uitgebreid met een bijlage 'Herziene Woningwet'. In de bijlage staan de prestaties opgenomen waarvan nog onduidelijk is of en in welke mate ze uitgevoerd kunnen worden. De opdracht blijft om samen de gevolgen van het scheiden van wonen zorg te verkennen.

De huurwoningen van Woonkracht10 worden verhuurd via het regionale woningverdeelsysteem van Stichting Woonkeus. Na inschrijving kunnen huurders reageren op woningen die worden aangeboden op de website van Stichting Woonkeus.

Door allerlei redenen kunnen huurders in de problemen komen met de huurbetalingen. Om te voorkomen dat huurders als gevolg van huurachterstanden uit hun woning worden gezet zijn er allerlei mogelijkheden voor hulp. Hiervoor heeft Woonkracht10 onder meer de Samenwerkingsovereenkomst met betrekking tot schuldhulpverlening met de SDD afgesloten. Ook wordt het protocol van de GGD met betrekking tot Dreigend Dakloze gezinnen gehanteerd. Een andere reden voor uitzetting is het veroorzaken van overlast aan de omgeving. Woonkracht10 heeft een aantal medewerkers leefbaarheid die actief is om problemen tussen huurders op te lossen en overlastveroorzakers op hun activiteiten aan te spreken. Voordat een huurder daadwerkelijk wordt uitgezet wegens overlast zijn er al heel veel pogingen gedaan om de overlast te stoppen. De stappen die genomen worden zijn uitgewerkt in processen.

Prestatieafspraken: betaalbaarheid en huisvesting kwetsbare groepen (de sociale doelgroep)

- 3.1. Partijen gebruiken de rapportages van stichting Woonkeus om de slaagkans van de doelgroepen (starters, senioren en de aandachtsgroep) te volgen.
- 3.2. Woonkracht10 streeft naar zo min mogelijke uitzettingen als gevolg van huurachterstanden of overlast. Indien er sprake is van een mogelijke huisuitzetting zal Woonkracht10 de betreffende portefeuillehouders (wethouders Welzijn en Volkshuisvesting) daarover inlichten.
- 3.3. De gemeente Alblasserdam en Woonkracht10 handhaven de labels van huurwoningen voor jongeren tot en met 22 jaar. Deze jongerenwoningen staan aan de Wolfspoot en de Kalmoes. In Alblasserdam zijn voldoende huurwoningen beschikbaar voor starters, zowel onder als boven de leeftijd van 22 jaar.
- 3.4. Woonkracht10 is vanuit haar maatschappelijke positie en binnen haar mogelijkheden bereid betaalbare koopwoningen voor de middeninkomensgroep (inkomen tot € 50.000,-) in Koopgarant te bouwen of vergelijkbare woningen te labelen vanuit de bestaande voorraad.
- 3.5. Woonkracht10 zal zich zodanig inspannen dat de aan de gemeente opgelegde taakstellingen voor de statushouders in elk geval worden gehaald.
- 3.6. De gemeente onderzoekt op dit moment de rol die Woonkracht 10 zou moeten krijgen bij het beheer en onderhoud van woonwagens en/of woonwagenwoningen op de nieuwe locaties in Lint Vinkenpolder.

Thema 4: Leefbaarheid

Het woonbeleid richt zich niet alleen op het wonen, maar ook op een woonomgeving die schoon, heel en veilig is, waar het goed ontmoeten is, die beschikt over goede voorzieningen voor de bewoners, waar overlast en criminaliteit en onveiligheid beperkt zijn en waar mensen prettig met elkaar samen wonen (sociale cohesie).

De leefbaarheid in de wijken van Alblasserdam is over het algemeen goed. Mensen zijn tevreden over hun wijk of buurt (bron: Veiligheidsmonitor 2009 van het Onderzoekcentrum Drechtsteden). Dit neemt niet weg dat er –om de kwaliteit van de leefbaarheid in stand te houden- blijvend moet worden geïnvesteerd. De gezamenlijke aandacht voor leefbaarheid wordt actief gemaakt in de pilot Kinderdijk. In verband met de aangekondigde herziening van de Woningwet is het voor Woonkracht10 onmogelijk gebleken om op dit moment concrete afspraken te maken over de rol van Woonkracht10 in de pilot Kinderdijk. Daarom is dit onderwerp opgenomen in de bijlage van deze samenwerkingsovereenkomst.

Prestatieafspraken: Leefbaarheid

- 4.1. Woonkracht10 streeft ernaar om haar woningbezit te laten voldoen aan het Politiekeurmerk Veilig Wonen.
- 4.2. Huismeesters worden ingezet om toezicht te houden op o.a. de schoonmaak. De gemeente is verantwoordelijk voor de openbare ruimte.
- 4.3. Door middel van het Sociaal Platform kan in individuele gevallen zorg worden verleend aan personen die dit nodig hebben.
- 4.4. Betrokkenheid van bewoners bij hun woonomgeving is van belang voor de versterking van de sociale cohesie. De gemeente Alblasserdam en Woonkracht10 overleggen regelmatig met de huurdersvereniging, bewonerscommissies en wijkplatforms over mogelijke knelpunten. Zij werken samen met andere hulpverlenende instanties zodat maatwerk geleverd wordt bij het oplossen van maatschappelijke problemen.
- 4.5. Zowel de gemeente als Woonkracht10 werken samen met de Stichting Welzijn Alblasserdam. In die aanpak staat preventie centraal.
- 4.6. De gemeente zal de leefbaarheid blijven volgen via de onderzoeken van het Onderzoekcentrum Drechtsteden.

Thema 5: Kwaliteit en duurzaamheid

De gemeente heeft in 2012 het Duurzaamheidsactieplan vastgesteld. Dit plan dient als leidraad voor de activiteiten op het gebied van duurzaamheid. De actie in het Duurzaamheidsactieplan richt zich op personele samenwerking met Woonkracht10 om energiebesparing en/of duurzame opwekking van energie bij met name burgers te stimuleren.

De samenwerking met Woonkracht10 richt zich vooral op bewustwording, met als doel gedragsverandering en draagvlak voor technische maatregelen bij huurders. Uiteraard is er een verschil tussen bestaande bouw en nieuwbouw en tussen huur en koop.

Voor de periode 2013-2017 worden de volgende renovatieplannen voorzien:

- Oranjebuurt: energetische en in pandige aanpassingen
- Lelsstraat: energetische en in pandige aanpassingen voor de komende 15 jaar
- Nicolaas Beetsstraat: De woningen worden zowel bouwkundig (schilderwerk, aanbrengen MV) als energetisch opgeknapt. Het doel hierbij is het verkrijgen van minimaal een groen label, CO2 reductie en een minimale levensduurverlenging met 15 jaar.

Prestatieafspraken: Kwaliteit en duurzaamheid

- 5.1. Beide partijen zetten zich in voor energiezuinige en duurzame woningen (volgens GPR Gebouw).
- 5.2. Woonkracht10 en de gemeente streven voor bestaande bouw naar minimaal 20% besparing op het gebouwgebonden energieverbruik in de periode 2011-2020.
- 5.3. Woonkracht10 zal jaarlijks schriftelijk aan de gemeente melden welke complexen met bestaande huurwoningen ingrijpend worden verbeterd.

Thema 6: Uitvoering en samenwerking

De samenwerkingsovereenkomst keert iedere keer terug op de agenda van het portefeuillehouders overleg met Woonkracht10. Zij overleggen driemaal per jaar. Nagegaan wordt of de gestelde prestaties worden gerealiseerd en of er nieuwe ontwikkelingen, gewijzigde inzichten en omstandigheden zijn die er voor zorgen dat een aanpassing van deze samenwerkingsovereenkomst nodig is. Eventuele wijzigingen/aanvullingen worden in het verslag van het pfo opgenomen en zullen in het eerstvolgende bestuurlijke overleg worden vastgesteld. Deze overeenkomst wordt vervolgens aangepast. Het blijft hierdoor een dynamisch stuk.

Partijen spreken af om minimaal eenmaal per jaar bestuurlijk met elkaar te overleggen over wonen. Het ambtelijke overleg is in elk geval bedoeld als voorbereiding van het portefeuillehouders- en bestuurlijke overleg.

Driemaal per jaar vindt er ook een overleg plaats tussen het management team van de gemeente en het management team van Woonkracht10.

Indien nodig vindt op uitvoerend niveau (dagelijks beheer en lopende projecten) overleg plaats met medewerkers van de gemeente en Woonkracht10.

Prestatieafspraken Uitvoering en samenwerking:

- 6.1. Eenmaal per jaar zal er een bestuurlijk overleg met het voltallige college van de gemeente Alblasterdam en het voltallig bestuur van Woonkracht10 plaatsvinden.
- 6.2. Driemaal per jaar wordt de voortgang van de uitvoering van de thema's zoals genoemd in deze overeenkomst besproken tijdens een pfo-overleg met wethouder Volkshuisvesting, wethouder Welzijn en een vertegenwoordiging van Woonkracht10.
- 6.3. Driemaal per jaar vindt er een overleg plaats tussen het management team van de gemeente Alblasterdam en het management team van Woonkracht10.
- 6.4. Voor wat betreft het dagelijks beheer van de openbare ruimte en de uitvoering van de lopende projecten vindt driemaal per jaar overleg plaats met medewerkers van de gemeente Alblasterdam en Woonkracht10. Al dan niet vindt er overleg plaats op momenten waarop dat nodig wordt geacht.
- 6.5. Er vinden netwerkbijeenkomsten plaats met personeel van beide organisaties.
- 6.6. Eenmaal per jaar wordt de samenwerkingsovereenkomst geëvalueerd, aangepast en opnieuw vastgesteld.

In deze wat onzekere politieke tijden wil Woonkracht10 voor haar klanten en stakeholders "Thuis Geven", dit wil zij doen door zich te richten op haar kernopdracht; het bieden van voldoende, betaalbare, goede en duurzame woningen voor die groep die niet zelfstandig in haar woonbehoefte kan voorzien. De komende periode wordt de kernwaarde het zijn van een stuwende kracht voor mensen wijken verder vorm gegeven. Woonkracht10 wil hiermee een beleid neer zetten waarbij zij altijd vanuit eigen kracht de politieke "dagkoersen" kan opvangen.

Kortom Woonkracht10 zal zich willen blijven inzetten om huisvesting te bieden aan diegene die dit niet zelfstandig kunnen. Daarnaast willen we ons blijven inzetten voor het beheer van onze woningen. Zowel technisch als sociaal daarin zullen we keuzes maken waar we wel en niet van zijn.

Slotbepaling

Deze samenwerkingsoverkomst is gesloten op (datum) te Alblasserdam tussen de gemeente Alblasserdam en Woonkracht10 en treedt in werking op de datum van ondertekening. De overeenkomst kan op verzoek van een van de partijen als gevolg van wijziging van regelgeving en/of als gevolg van gewijzigde inzichten, worden aangepast.

Gemeente Alblasserdam

Handtekening:

Naam:

Functie:

Datum:

Woonkracht10

Handtekening:

Naam:

Functie:

Datum:

BIJLAGE

Herziene Woningwet

Het kabinet-Rutte-Asscher wil:

- de taken van woningcorporaties terugbrengen tot het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen en het daaraan verbonden maatschappelijk vastgoed zoals buurthuizen;
- dat gemeenten woningcorporaties direct aansturen. Gemeenten met meer dan 100.000 inwoners krijgen hiervoor extra bevoegdheden;
- een heffing op de extra opbrengsten die woningcorporaties krijgen door de huurverhoging;
- dat het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) financieel toezicht gaat houden op woningcorporaties. Dit betekent dat het Rijk het volledig extern toezicht krijgt op woningcorporaties.

Op het moment dat meer bekend is over de gevolgen van het woonakkoord, vermoedelijk in het najaar van 2013, zal verkend worden wat de (on)mogelijkheden zijn voor de prestaties zoals genoemd in deze samenwerkingsovereenkomst. De verwachting is dat de herziene woningwet in 2014 ingaat.

De hieronder genoemde prestaties zijn niet officieel vastgesteld omdat ze afhankelijk zijn van de herziening van de Woningwet, de (mate van) uitvoering is daarom nog onduidelijk.

Thema 3: Wonen, zorg, welzijn en bijzondere doelgroepen
1. We zullen samen de gevolgen van het scheiden van wonen en zorg verkennen. De uitkomst is mede bepalend voor het wel/niet realiseren van een woonzorgcomplex. Bij de realisatie van een woonzorgcomplex zal in ieder geval de samenwerking gezocht moeten worden met een zorgleverancier. 2. We willen zorgen voor voldoende huisvesting voor ouderen, gehandicapten en mensen die onder begeleiding wonen.
Thema 4: Leefbaarheid
1. We geven de aandacht aan leefbaarheid binnen de wijken. Bijvoorbeeld door scholen te bouwen en geld beschikbaar te stellen voor speelvoorzieningen en sportfaciliteiten.

Rol m.b.t. pilot Kinderdijk (deze prestatieafspraken zullen onderdeel uitmaken van de prestatieafspraken die separaat opgesteld gaan worden voor het project Kinderdijk):

2. Woonkracht10 is bereid om een leidende rol te nemen op thema's die haar belangen direct raken. Een direct belang heeft bij het ontwikkelen van werkvormen om vroeg te signaleren waar huurders (en andere bewoners) extra aandacht nodig hebben. Dit kan zich bijvoorbeeld uiten wanneer huurachterstanden ontstaan.
3. Woonkracht10 participeert bovendien in projecten die erop gericht zijn saamhorigheid in buurten te versterken. Zij doen dit door bijvoorbeeld huurders te activeren.

Thema 5: Duurzaamheid

1. Gezamenlijke voorlichting aan huurders (zowel van woningbezit corporatie als particulier) over energiebesparing. Gezamenlijk uitbrengen van een klimaatkrant met aandacht voor verschillende doelgroepen, gezamenlijke voorlichtings(bijeenkomsten) organiseren (afpraak afkomstig uit Duurzaamheidsactieplan);
2. Samenwerken aan een deel van het woningbestand, bijvoorbeeld energiebesparing bij naoorlogse flats (afpraak afkomstig uit: Duurzaamheidsactieplan);
3. Pioniers ondersteunen, bijvoorbeeld bewoners die energie duurzaam willen opwekken (afpraak afkomstig uit: Duurzaamheidsactieplan).

