

Activiteitenoverzicht Prestatieafspraken 2021

Huurdersraad Mijande Wonen

Gemeente Twenterand

Mijande Wonen

Inleiding

De Raamovereenkomst Prestatieafspraken 2016 – 2020 eindigt dit jaar. Gemeente Twenterand is bezig met het opstellen van een nieuwe woonvisie. De partijen zijn tot de conclusie gekomen dat een nieuwe raamovereenkomst gevoed moet worden door de woonvisie. Het opstellen van Prestatieafspraken gebeurt in samenwerking met Gemeente Dinkelland. Ook deze gemeente werkt aan een nieuwe woonvisie. Daarom starten we met het opstellen van een nieuwe raamovereenkomst 2021 - 2024 in november en streven we naar het vaststellen hiervan in maart 2021. Naast de woonvisies geven ook de standpunten van de Huurdersraad en het Ondernemingsplan 2020+ van Mijande Wonen richting aan de raamovereenkomst. Gekozen is om voor de jaarschijf 2021 de belangrijkste afspraken op te nemen in een activiteitenoverzicht. Na het vaststellen van de raamovereenkomst 2021-2024 kijken we of er bepaalde activiteiten voor 2021 aangepast moeten worden.

In deze notitie Activiteitenoverzicht 2021 staan de afspraken per hoofdthema vermeld.

Belangrijk speerpunt voor 2021 is **betaalbaarheid** van het wonen, **verduurzaming** en de **financiële gevolgen van verduurzaming** voor alle partijen. De activiteiten die aangegeven staan in groene blokken leveren hieraan een directe bijdrage.

Inhoud

1. Organisatie en samenwerking
2. Ontwikkeling woningvoorraad
3. Betaalbaarheid en beschikbaarheid
4. Sociaal Domein
 - 4.1 Bijzondere doelgroepen
 - 4.2 Huurincasso ontwikkelt zich meer van verhelpen naar voorkomen
 - 4.3 Leefbaarheid
5. Kwaliteit en duurzaamheid

1. Organisatie en samenwerking

Activiteit	Wie	Opmerking
<i>2 maal bestuurlijk overleg</i> Op agenda van voorjaar: bespreken relevante zaken over ontwikkelingen vanuit kabinetsbeleid en andere trends zoals lokale en regionale oplossingen voor duurzaamheid en ontwikkelingen op de woningmarkt, het sociaal domein en specifiek de sociale huursector	Voorzitter Huurdersraad Wethouders Wonen en Sociaal Domein GD + GT Directeur bestuurder MW Werkgroep	MW zorgt voor uitnodiging Agenda is een gemeenschappelijke verantwoordelijkheid

Op agenda in najaar: voortgang activiteiten 2021, aanvullingen 2021 en 2022, Raamovereenkomst 2021-2024		
Opstellen Raamovereenkomst 2021 – 2024. Vaststellen Raamovereenkomst Waar nodig jaarschijf 2021 aanvullen met de nieuwe afspraken	Werkgroep i.o.m. bestuur Bestuurders Werkgroep	Het proces wordt begeleid door extern deskundige Maartje de Kruijf van Fraey. Insteek is om in maart de overeenkomst vast te stellen.
Monitor + stoplichtrapportage jaarschijf 2020 1 kw. 2021	MW GT, GD	Stoplichtrapportage gemeenschappelijk
Monitor + stoplichtrapportage activiteitenoverzicht 2021 3 ^e kw. 2021	MW GT, GD	Stoplichtrapportage gemeenschappelijk
Monitor en stoplichtrapportage vereenvoudigen tot meest noodzakelijke informatie	MW, GT, GD, HR	
Vaststellen Woonvisie Twenterand	GT	Huurdersraad en Mijande Wonen leveren actief input.
Willen het komende jaar nog meer en intensiever bezig met bijscholing en ondersteuning onder andere vanuit de Woonbond.	HR	MW geeft ondersteuning waardoor Huurdersraad zich kan blijven ontwikkelen.

2. Ontwikkeling woningvoorraad

De portefeuillestrategie gaat uit van een afname van het woningbezit in zowel Dinkelland als Twenterand. Dit vertaalt zich in de strategie om gemiddeld per jaar 25 woningen te verkopen, 20 te slopen en 20 nieuw te bouwen. Op de korte termijn zal het aantal sloop en nieuwbouwwoningen gering zijn. Momenteel krijgen wij signalen dat op korte termijn de krimp wellicht nog niet in zicht is. Dit vanwege onduidelijkheid over de invloed van het Coronavirus en wellicht toch meer verspreiding van wonen; ook naar meer kleinere gemeenten.

Activiteit	Wie	Opmerking
Leveren overzicht woningvoorraad met aantallen per kern en huurprijsklassen in 2020	MW	Zie bijlage 1
Te verwachten verkoop in 2021 rond 25 woningen.	MW	
Sloop en nieuwbouw Oale Bouw, Westerhaar	MW	Huurders en gemeente zijn intensief betrokken bij het definitieve plan waarvan de uitvoering start in 2022
Nieuwbouw Bussinckhof , Den Ham In het verleden heeft dit pand verschillende maatschappelijke functies gehad. Nu staat het al langere tijd leeg. Het plan is om het pand om te zetten naar 5 woningen.	MW	Streven is om in 2021 te starten met de uitvoering. Dit zal mede afhangen van de manier waarop de bestemming van het pand aangepast kan worden (bestemmingsplanwijziging of kruimelafwijking).

		Omwonenden worden zorgvuldig op de hoogte gehouden van de planontwikkelingen door de sociaal consultant.
--	--	--

3. Betaalbaarheid en beschikbaarheid

Het huurprijsbeleid 2020-2021 heeft 2 belangrijke pijlers. Dit zijn betaalbaarheid voor de huurders en financieel verantwoord ondernemen. Met het huurprijsbeleid blijft de woningvoorraad betaalbaar voor de laagste inkomensgroepen. In totaal zal 90% van het woningbezit een streefhuur hebben onder de tweede aftoppingsgrens (€ 663,40 in 2020).

Activiteit	Wie	Opmerking
Evaluatie huurprijsbeleid 2020 – 2021	MW	Doelstellingen worden gehaald. Als dit op onderdelen niet zo is wordt bijgestuurd. Huurdersraad wordt nauw betrokken.
Verkennen of MW meer moet doen voor middeninkomens. Meer gebruikmaken van 20% ruimte? En zo ja, hoe?	MW, HR, GT	Input vanuit Woonvisie. Ondernemingsplan MW: voor hogere inkomens iets betekenen als markt het niet oppakt en het niet ten koste gaat van primaire doelgroep.
Een woonlastenonderzoek uitvoeren om goed/beter beeld te krijgen van onder andere de financiële mogelijkheden van huidige huurders.	HR	Met inzet van student(en) en ondersteuning vanuit MW.
Invloed van kosten verduurzaming op financiële lasten/lusten voor huurders en voor MW in beeld en keuzes maken om klimaatdoelstellingen te realiseren	MW, HR	Woonvisies gemeenten geven hieraan ook richting.
Passend toewijzen	MW	Minimaal 95% wordt passend toegewezen aan huishoudens met de laagste inkomens
Bewaken zoektijd van maximaal 2 jaar. Monitoren schommelingen in zoektijden ook in relatie met mutatiegraad.	MW	Als zoektijd tegen 1,5 jaar loopt is er reden om te kijken of er acties nodig zijn en welke.
Woonvindsysteem Twente	MW met inbreng van GT, GD, HR	Vorbereiding WoON Twente in 2021 en voorjaar 2022 in gebruik genomen. MW neemt deel aan de kerngroep en de werkgroepen.
Betere doelgroepgerichte communicatie voor jongeren.	MW, HR GT	In 2020 wordt dat uitgewerkt en in 2021 passen we het toe richting jongeren. Doel is dat jongeren MW beter weten te vinden in schrijven zich makkelijker is.
Andere doelgroepen definiëren en prioriteiten vaststellen. Planvorming t.b.v. 2 ^e doelgroep. Uitvoering 2022		

4. Sociaal Domein

4.1 Bijzonder doelgroepen

Huisvesten statushouders waardoor gemeenten hun taakstelling kunnen waarmaken	MW, GT	
Woonwagenebeleid op- en vaststellen	GT, MW	
Huisvesten huishoudens bijzondere doelgroepen: -Uitstroom beschermd wonen en maatschappelijke opvang Afspraken maken over huisvesting Beschermd Wonen 2 ^e helft 2021 -Urgent woningzoekenden op basis van medische beperkingen -Urgent woningzoekenden in complexe probleemsituaties	MW, GT	In nauwe samenwerking met zorgpartijen bij toewijzing, nazorg en begeleiding. Nieuwe cliënten BW vallen vanaf 1 januari 2022 onder de verantwoordelijkheid van zijn of haar gemeente i.p.v. centrumgemeente.
Convenant opstellen met ketenpartners over gegevens uitwisseling bijzondere doelgroepen.	GT, MW, ketenpartners	De huidige samenwerking juridisch borgen (AVG proof) in een convenant.
Gemeente en MW zetten bestaande en nieuwe afspraken rondom samenwerking in het sociaal domein op papier	GT, WW	Uit afspraken 2020
Concrete acties vaststellen over het langer zelfstandig thuis kunnen wonen.	MW, GT, HR	Dit n.a.v. het onderzoek onder senioren naar doorstroming, verhuishwensen en belemmeringen.
WMO - Proces vaststellen bij vrijkomen aangepaste woning - Benodigde verbeteringen benoemen en plan maken voor uitvoering - Vastleggen wmo aanpassingen in woningcartotheek - Lijst samenstellen met woningaanpassingen en bijbehorende prijzen	MW, GT, GD	- Doel: aangepaste woningen zoveel mogelijk weer inzetten voor mensen met beperkingen. Dit in goede samenwerking tussen partijen. - Doel: kostenbeheersing

4.2 Huurincasso ontwikkelt zich meer van verhelpen naar voorkomen.

Activiteit	Wie	Opmerking
Pilot Vroegsignalering evalueren	GT, MW en informeren Huurdersraad	Dilemma: lijkt corporaties minder op te leveren omdat het vertraging oplevert in het incassoproces. Is wettelijke plicht van gemeentes om dit te regelen, en daarom moeten wij hierin meedraaien. In

		2021 komen tot verbetering waardoor vertraging minimaal is.
Ondersteunen van huurders met financiële problemen.	MW GT	Financiële ondersteuning door Mijande aan stichting Boot(Twenterand). Twenterand: Armoederegisseur. Maatwerk leveren voor huurders die (door onder andere coronamaatregelen) betalingsproblemen hebben.
Meer aandacht voor het voorkomen van financiële problemen	MW	Inzet woonconsulent met specialisatie huurincasso. Zij werken gebiedsgericht. Voorbeeld is dat zij nieuwe huurders gelijk aanspreken als betaling niet goed gaat.

4.3 Leefbaarheid

Activiteit	Wie	Opmerking
Aanpak woonoverlast door gebiedsgerichte inzet woonconsulenten leefbaarheid en sociaal consulent. Vanuit gemeente bieden specialisten die ondersteuning.	MW, GT	Samenwerking met Politie, verslavingszorg, zorgpartijen.
Tuinonderhoud, parkeren aan auto's klussen in tuinen.	+ HR	1 pilot in overleg met gemeente en huurdersraad om situatie te verbeteren.
Mooiste tuinproject	+ HR	Met de 3 partijen samen om positieve impuls te geven.
Registratiesysteem om goed overzicht te krijgen over type en frequentie overlastsituaties.	MW	Inzet om huidig IT-systeem hiervoor beter te benutten.
Ondersteuning kwetsbare bewoners met inzet van woonconsulenten en sociaal consulent	MW, GT	Samenwerking met politie, zorg en welzijn, maatschappelijke instanties
Nieuwe huurders beter leren kennen door inzet verhuurconsulenten die gebiedsgericht werken	MW	Korte lijnen tussen verhuurconsulenten en woonconsulenten.
Stimuleren bewonersinitiatieven onder meer door Beste Buurbokaal	MW, Huurdersraad	Beste Buurbokaal. Verdere concrete acties nog niet geformuleerd.

5. Kwaliteit en duurzaamheid

Activiteit	Wie	Opmerking
Uitvoeren verwijderen asbest in woningen budget € 100.000	MW	Projecten moeten nog vastgesteld worden.
Visie op duurzaamheid – klimaatadaptatie	GT, MW, HR betrekken	Met elkaar zoeken naar en benutten van kansen om klimaatadaptatie te realiseren (bijv. afkoppelen hemelwater)
Uitvoeren projecten met energiesprong van gemiddeld 80 woningen per jaar	MW In samenwerking met GT	Uitvoering projecten met 69 woningen in. Afstemmen projecten met planning gemeente (warmteplannen) Huurders ondersteuning bieden bij ander gebruik energievoorzieningen na energiesprong. Dit wordt uitgevoerd door woonconsulenten. Er wordt samengewerkt met energiecoaches van de gemeente.
Alle woningen zijn voorzien van een actuele energie-index (voorheen energielabel) woningbezit.	MW	Uitvoering voor bijna 3.200 woningen(van het hele woningbezit MW) gereed eerste kwartaal 2021, onder voorbehoud. Afhankelijk van de NTA (berekeningsmethode) en beperkte bezoeken door Covid-maatregelen.
Aandacht duurzaamheid bij dagelijks- en mutatieonderhoud.	MW	Bij planmatige schilderbeurten wordt dubbel glas aangebracht. Complexen in 2021 moeten nog vastgesteld worden.