

Prestatieafspraken 2021

gemeente Aalten



*Huurdersvereniging
Dinxperlo*



Datum: 19 november 2020

Versie: ter besluitvorming

Prestatieafspraken 2021, Gemeente Aalten

Inleiding

Voor u liggen de prestatieafspraken 2021 met daarin beschreven de activiteiten welke bijdragen aan de volkshuisvestelijke opgave in de gemeente Aalten. De afgelopen maanden hebben wij, huurdersvereniging 't Walfort, Aalten, huurdersvereniging Dinxperlo, de gemeente Aalten en De Woonplaats - op basis van de voorgenomen activiteiten van alle partijen - overleg gevoerd over onze ambities en prestaties binnen de volkshuisvesting.

Bestaande prestatieafspraken het uitgangspunt

In het najaar van 2016 hebben de drie partijen: huurdersverenigingen, de gemeente Aalten en De Woonplaats, de langjarige afspraken bekrachtigd in de Raamovereenkomst 2017-2021. Daarnaast zijn prestatieafspraken opgesteld voor een jaar. In de prestatieafspraken staan afspraken voor de kortere termijn. Deze worden jaarlijks herijkt.

Dit voorliggend document vervangt de prestatieafspraken 2020 en wordt als bijlage gevoegd bij de bestaande raamovereenkomst.

Ambitie samenwerking

De Gemeente Aalten, De Woonplaats en de Huurdersverenigingen 't Walfort en Dinxperlo zetten zich gezamenlijk in voor goed wonen in de gemeente Aalten. Allen vanuit hun eigen verantwoordelijkheid.

De gemeente stelt een woonvisie op, waarin alle aspecten van het wonen aan bod komen: kwantiteit, kwaliteit, locaties, woonruimteverdeling, doelgroepen etc. De woonvisie vormt de basis voor prestatieafspraken tussen gemeente, corporatie en huurdersorganisaties. In het najaar van 2020 wordt een nieuwe lokale woonvisie vastgesteld. Op basis van die visie wordt in 2021 een nieuwe raamovereenkomst vastgesteld, voor een aantal jaar. De voorliggende afspraken zijn gebaseerd op de concept woonvisie van de gemeente Aalten.

De Woonplaats is er in de gemeente Aalten voor mensen die zijn aangewezen op een sociale huurwoning. Specifiek voor haar huidige huurders en toekomstige huurders. De Woonplaats maakt zich sterk die huurders duurzaam woongenot te bieden: een goede en betaalbare woning in een prettige buurt.

De Huurdersverenigingen staan voor betaalbare woningen in leefbare wijken en behartigen de belangen van de huurders van De Woonplaats in de gemeente Aalten.

De gemeente, de huurdersverenigingen en De Woonplaats werken intensief samen aan de volkshuisvestelijke opgaven in de gemeente Aalten. Onderdeel van dit proces is het evalueren van de resultaten en het volkshuisvestelijk beleid in het voorjaar.

We hebben vertrouwen in de manier waarop we deze samenwerking met elkaar aan gaan. We zullen elkaar ook de komende jaren scherp houden om ieders mogelijkheden zo goed mogelijk te benutten ten gunste van de sociale doelgroep.

3 december 2020 te Aalten,

Mevrouw D. Winkelhorst

Huurdersvereniging 't Walfort (Aalten)

.....

De heer G. Angenent

Huurdersvereniging Dinxperlo

.....

De heer T.M.M. Kok

Wethouder gemeente Aalten

.....

Mevrouw M. Wolters

Directeur De Woonplaats

.....

Concrete afspraken en doelstellingen per thema voor 2021

Algemeen	
<p>Voor de in de prestatieafspraken opgenomen investeringen geldt het voorbehoud dat er voldoende financiering aangetrokken kan worden met borging via het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Ook de mogelijke gevolgen voor de economie en van overheidsmaatregelen als gevolg van de coronapandemie brengt een onzekere factor met zich mee. Indien wij genoodzaakt zijn om bij te sturen, dan doet De Woonplaats dit in samenspraak met de andere partijen.</p>	

1. Algemeen 2021			
		wie	Wanneer
1.1	Het huidige proces van de totstandkoming van Prestatieafspraken wordt begin 2021 gezamenlijk geëvalueerd. Dit is een logisch moment aangezien de onderliggende raamovereenkomst eindigt en eind 2020 de Lokale Woonvisie is geactualiseerd.	GEMA DWP HV	Q1
1.2	Partijen onderschrijven de 11 regionale uitgangspunten voor Wonen en Vastgoed en leveren hun bijdrage hieraan vanuit hun eigen verantwoordelijkheid en (wettelijke) mogelijkheden.	GEMA DWP HV	
1.3	De gemeente en De Woonplaats informeren de huurdersverenigingen over regionale ontwikkelingen en (beleids)afspraken welke van invloed (kunnen) zijn op lokaal beleid.	GEMA DWP	
1.4	Bij de gemeentelijke woonvisie is een uitvoeringsplan gevoegd. Deze actualiseert de gemeente jaarlijks. De Woonplaats en Huurdersverenigingen worden hierbij betrokken.	GEMA	
1.5	De Woonplaats en de gemeente zetten zich in voor realisatie van de Achterhoek Agenda 2030 door o.a. te participeren in de Achterhoekse samenwerkingsstructuur en in samenwerking met andere belanghouders projecten te initiëren en/of realiseren die hier een bijdrage aan leveren.	DWP GEMA	
1.6	Als regionale organisatie vindt De Woonplaats het belangrijk om lokaal/regionaal in te kopen en tegelijkertijd daarmee van maatschappelijke betekenis te zijn. De Woonplaats gaat haar inkoopkracht benutten teneinde een maatschappelijk terugverdieneffect op investeringen te creëren, Social Return On Investment (SROI) genoemd. De Woonplaats onderzoekt samen met de gemeente Aalten de mogelijkheden om samen te werken op gebied van SROI.	DWP GEMA	

2. Voldoende betaalbare woningen voor de sociale doelgroep			
<i>Betaalbaarheid</i>		wie	Wanneer
2.1	Mimimaal 70% van de woningen heeft een streefhuur onder de €663,40 en is daarmee bereikbaar voor woningzoekenden met een inkomen onder de passendheidsgrens. Een deel van woningen, namelijk die gelabeld zijn voor 55 jaar en ouder, met een huurprijs tussen €663,40 en €737,14 valt onder het tweehurenbeleid. Deze worden afgetopt naar de eerste aftoppingsgrens bij toewijzingen aan een woningzoekende met een inkomen onder de passendheidsgrens. Het totaal aandeel bereikbare woningen is daarmee 76%.	DWP	Q1
2.2	De Woonplaats heeft een inflatievolgende huurverhoging (conform Sociaal Akkoord).	DWP	Q2
2.3	De Woonplaats heeft met het nemen van energiemaatregelen mede tot doel het verlagen van de totale woonlasten voor haar huurders. Woonlasten bestaan hoofdzakelijk uit huur- en energiekosten. De Woonplaats biedt huurders van eengezinswoningen daarom energiepakketten aan voor verduurzaming van de woning die de energiekosten omlaag brengen. Deze energiemaatregelen gaan soms gepaard met een huurverhoging. De hoogte hiervan hangt samen met de ruimte die er is tussen de actuele huurprijs die betaald wordt en de streefhuur van de woning. Uitgangspunt is gelijkblijvende woonlasten dan wel netto lagere woonlasten.	DWP	
2.4	We willen betalingsproblemen en de escalatie daarvan voorkomen. De Woonplaats deelt daarom vroegtijdig signalen hiervan met de gemeente. Daarbij wordt gewerkt volgens de gemaakte werkafspraken Preventie Huisuitzetting. In 2020/2021 werkt De Woonplaats mee aan de verdere invulling van vroegsignalering die de gemeente Aalten opzet. In deze bijzondere periode past De Woonplaats nog meer dan anders maatwerk toe bij huurders die als gevolg van de Coronacrisis in betalingsproblemen komen.	DWP GEMA	
2.5	De gemeente heeft een coördinator voor het Multi Disciplinair Overleg. Met het aanstellen van de MDO coördinator wil de gemeente een niet vrijblijvend platform creëren waar gemeente, De Woonplaats en andere actoren in participeren. Het overleg is gericht op het verminderen c.q. oplossen van de voorliggende problemen (met name huurschulden en/of overlastsituaties), waarbij alle partijen in een vroeg stadium gezamenlijk met de betreffende huurder naar oplossingen toewerken. Een convenant met alle partner-organisaties binnen het sociaal domein, om het uitwisselen van cliënt-gegevens in overeenstemming met de bepalingen van de AVG mogelijk te maken, ligt hieraan ten grondslag.	GEMA DWP	
2.6	We gaan in de loop van 2021 met de PIN-verklaring of een soortgelijke verklaring werken.	GEMA DWP	
<i>Beschikbaarheid</i>			
2.7	De Woonplaats zorgt ook in 2021 voor voldoende aanbod voor huishoudens uit alle verschillende inkomenscategorieën	DWP	

	binnen de sociale doelgroep, waarbij rekening wordt gehouden met de zoektijd.		
2.8	<p>De Woonplaats heeft als doel dat 95% van de actief woningzoekenden binnen 12 maanden een woning kunnen vinden. Gemiddeld vinden woningzoekenden binnen 6 maanden een woning, maar we constateren ook dat huurders langer dan 12 maanden zoeken. Woningzoekenden hebben vaak een specifieke voorkeur voor een bepaald type woning, een bepaalde buurt of hebben andere redenen waarom niet op alle passende geadverteerde woningen wordt gereageerd. Wij vinden deze keuzevrijheid voor onze woningzoekenden van groot belang, maar dit heeft tot gevolg dat zoektijden langer kunnen zijn dan 12 maanden. Redenen voor De Woonplaats om in 2021 een doelstelling te formuleren die beter weergeeft hoe het is gesteld met betaalbaarheid en beschikbaarheid van haar huurwoningen. Uitgangspunt is om de zoektijden zo laag te houden zodat ook woningzoekenden die op korte termijn een woning nodig hebben bij De Woonplaats terecht kunnen.</p> <p>We monitoren daarom het percentage woningzoekenden dat binnen 12 maanden een woning vindt (ook naar verschillende inkomenscategorieën). Met als doel het bewaken van de balans tussen vraag en aanbod.</p> <p>Daarnaast monitort De Woonplaats ook de gemiddelde zoektijd van woningzoekenden die een woning accepteren. De resultaten worden besproken met de partijen en op basis hiervan formuleert De Woonplaats een passende doelstelling ten aanzien van zoektijden.</p>	DWP	
2.9	<p>Een actieve woningzoekende die, ondanks frequent reageren op passend aanbod, geen woning toegewezen krijgt binnen 12 maanden kan contact opnemen met De Woonplaats. In overleg wordt dan bekeken of via maatwerk de woningzoekende alsnog geholpen kan worden. De huurders worden op deze mogelijkheid gewezen via de website van De Woonplaats.</p> <p>Een huurder van De Woonplaats kan ook verhuizen door middel van woningruil. Het initiatief hiervoor ligt bij de huurder.</p> <p>De huurdersvereniging zal huurders hier op attenderen.</p>	DWP HV	
2.10	De Woonplaats analyseert jaarlijks de prestaties van de huurcomplexen en deelt de uitkomsten met de gemeente en de huurdersverenigingen. Eventuele aanpassing van de huurprijsstelling van de complexen kan hieruit voortvloeien.	DWP	
2.11	De gemeente Aalten en De Woonplaats nemen in 2021 deel aan het Achterhoekse Woonwensen en Leefbaarheids Onderzoek (AWLO)	DWP GEMA	Q1-Q4

2.12	Bij een wettelijke verandering van de toewijzingsregels per 1 januari 2021, kan De Woonplaats gebruik maken van een maximale vrije toewijzingsruimte van 15%.	DWP	
2.13	Als onderdeel van de woonvisie (concept) is het beleidskader 'spoedzoekers' opgesteld door de gemeente. Voor de doelgroepen waarvoor we wettelijke en maatschappelijke taken/verantwoordelijkheden hebben, zijn de huidige afspraken toereikend. Toch zien we dat er een kleine groep tussen de wal en het schip valt. De gemeente start aan de hand van een pilot met de woning van de gemeente aan de Bredevoortsestraatweg 110 in Aalten. Een potentiële huurder komt hiervoor alleen in aanmerking als hij/zij zich verklaart maximaal in te spannen om tot een permanente oplossing te komen. Zoals het structureel reageren op vrijkomend huuraanbod. De verhuur is altijd tijdelijk van aard en voor kortere periode(s). Het gaat hier duidelijk niet om mensen die primair doelgroep zijn van De Woonplaats. Mochten we merken dat dit onvoldoende is dan gaan we in overleg met elkaar om te bekijken of meer woningen hiervoor beschikbaar moeten komen. De Woonplaats is bereid een aantal woningen, in de vorm van een pilot, aan de gemeente Aalten te verhuren voor de tijdelijke huisvesting van deze groep. Deze pilot wordt in 2021 nader uitgewerkt.	DWP GEMA	Q1-Q4
2.14a	De gemeente Aalten beschouwt vergunninghouders als een doelgroep die met voorrang gehuisvest moet worden. De Woonplaats stelt woningen beschikbaar voor de realisatie van de taakstelling in de gemeente Aalten. Hierbij wordt gelet op de draagkracht van complexen en buurten.	DWP	Q1-Q4
2.14b	Er kan niet op voorhand rekening worden gehouden met een mogelijke gezinshereniging bij de passendheidsbeoordeling. Bij een daadwerkelijke gezinshereniging dient de woningzoekende zelfstandig via het reguliere systeem passender huisvesting te vinden.	DWP	
2.14c	Indien te voorzien is dat de beschikbare sociale huurvoorraad onvoldoende is om aan de taakstelling te voldoen, of de zoektijden voor de regulier woningzoekenden dreigen op te lopen tot boven de 12 maanden, dan gaan partijen tijdig samen op zoek naar alternatieve vormen, uitgangspunten daarbij zijn dat: <ul style="list-style-type: none"> o Gemeente en De Woonplaats alle denkbare en realistische mogelijkheden verkennen om vergunninghouders te huisvesten; o de gemeente in gesprek gaat met particuliere verhuurders/woningeigenaren voor het beschikbaar stellen van woningen ten behoeve van de huisvesting van vergunninghouders. De gemeente gaat die woningen dan huren; o de gemeente en De Woonplaats alternatieven onderzoekt zoals leegstaande gebouwen van haarzelf of van derden voor het huisvesten van vergunninghouders; o Kamergewijze verhuur aan vergunninghouders, waarmee in 2017 ervaring is opgedaan. 	DWP GEMA	
2.15	Jaarlijks vindt er een overleg plaats tussen de partijen met als doel om meer inzicht te krijgen in de herkomst van de	DWP	Q3

	woningzoekenden en het zoekgedrag in de gemeente Aalten, binnen de mogelijkheden van de AVG. De Woonplaats initieert dit overleg.		
2.16	<p>We doen behoefteonderzoek naar de sociale woningbouw in de gemeente Aalten. Op basis van de uitkomsten gaan we met elkaar in gesprek over welke opgave daar voor de sociale huursector uit voortvloeit en maken we concrete meerjarige afspraken voor de woningvoorraad in de gemeente Aalten. Mogelijkheden voor nieuwbouw worden hierin meegenomen.</p> <p>Gelijktijdig starten we met de planvorming voor de locatie Ludgerstraat in Aalten. Op basis van de uitkomsten van het behoefteonderzoek kan de programmering nog aangepast worden. We streven naar start bouw van de eerste woningen in 2021.</p>	DWP GEMA	
2.17	In 2021 worden aan de Nieuwstraat in Dinxperlo 14 sociale huurwoningen (EGW met 2 of 3 slaapkamers) gebouwd.	DWP	
2.18	De Woonplaats is voornemens de locatie Hogestraat 34-36 te verkopen met realisatieverplichting. In samenspraak met De Woonplaats is er door de gemeente Aalten een realisatieprogramma geformuleerd voor deze locatie. Het voorgestelde programma bedient de doelgroep in het middensegment.	DWP	
2.19	De Woonplaats verkoopt een beperkt aantal woningen (maximaal 10 woningen in de gemeente Aalten). Het uitgangspunt is om niet in kwetsbare gebieden te verkopen en het versnipperd bezit te verminderen (zoals de laatste woning in een blok of appartementencomplexen waar De Woonplaats nagenoeg geen eigendom meer heeft). Uitgangspunt is dat de sociale woningvoorraad de komende jaren ongeveer even groot blijft.	DWP	
2.20	Het kan in specifieke situaties gewenst zijn om individuele woningen aan te kopen (terug te kopen). Bijvoorbeeld vanwege complexgewijze verduurzaming of renovatie. De Woonplaats kijkt per geval of dit gewenst en haalbaar is.	DWP	
2.21	De Woonplaats heeft geen voornemens tot het liberaliseren van huurwoningen in 2021. Mocht dit toch aan de orde zijn dan zal De Woonplaats in vroegtijdig stadium in overleg treden met de gemeente en de huurdersverenigingen	DWP	
2.22	De Woonplaats heeft in 2020 in de gemeente Aalten een pilot uitgevoerd met het adverteren van 55+ woningen. Op verzoek van de gemeente Aalten en de huurdersverenigingen worden 55+ woningen 7 dagen gepubliceerd in plaats van de huidige 3 dagen. Eind 2020 worden de resultaten en effecten van de pilot besproken. Op basis hiervan wordt besloten of deze werkwijze wordt voortgezet.	DWP	Q1
2.23	Bij grondgebonden woningen met een slaapkamer en een badkamer op de begane grond, wordt dit specifiek vermeld in de advertentietekst.	DWP	

3. Een duurzame woningvoorraad			
<i>Energiezuinigheid en kwaliteit</i>		Wie	wanneer
3.1	De Woonplaats ondersteunt binnen haar mogelijkheden de gemeente Aalten in haar ambitie om energieneutraal te worden, door haar bestaande woningen te verduurzamen naar minimaal energielabel B en door nieuwbouw energieneutraal te maken voor de gebouw gebonden installaties.	DWP	
3.2	De gemeente stelt in 2021 de transitievisie warmte op. De Woonplaats wordt hierbij betrokken. De partijen worden hierover regelmatig geïnformeerd tijdens de tripartite overleggen. Na het gereedkomen van de transitievisie warmte wordt er gestart met het opstellen van een gezamenlijke routekaart voor de wijken in de gemeente Aalten. Voor De Woonplaats geldt hiervoor als uitgangspunt de door De Woonplaats opgestelde Visie 2030.	GEMA DWP	Q1-Q4
3.3	De Woonplaats volgt de landelijke afspraken en conformeert zich aan gebouwgebonden CO2 neutraliteit in 2050. De Woonplaats is bezig met het formuleren van een aanpak om dit doel te bereiken. Zodra dat mogelijk is informeren we de andere tripartite partijen graag over deze aanpak. Hierbij wordt een koppeling gemaakt met de transitievisie warmte van de gemeente Aalten.	DWP	
3.4	De Woonplaats investeert ook in 2021 in de kwaliteit van het bestaande bezit. De investering naar basiskwaliteit vindt plaats bij mutatie of op initiatief van de zittende huurder. Het bestaat voornamelijk uit het vervangen en verbeteren van de badkamers, keukens en toiletten. Op basis van de te verwachten mutatiegraad en de vraag van zittende huurders hebben we hiervoor een investering geraamd van circa € 1,5 miljoen.	DWP	
3.5	De Woonplaats verwacht in 2021 in de gemeente Aalten zo'n € 1,1 miljoen (bedragen onder voorbehoud) te investeren in het verduurzamen van woningen. De investering vindt voornamelijk plaats bij mutatie of op initiatief van de zittende huurder en bestaat uit het energetisch verbeteren naar Energie index 1,4 (label B) of beter. We streven, in 2021, naar een gemiddelde energie-index van 1,36.	DWP	
3.6	Voor 1 maart 2021 wordt de definitieve onderhoudsbegroting en planning van De Woonplaats met de partijen doorgenomen.	DWP GEMA HV	Q1
3.7	De gemeente biedt de toekomstbestendig wonen lening aan, aan eigenaar-bewoners voor het opknappen en verduurzamen van de bestaande woningvoorraad.	GEMA	
3.8	Bij verduurzaming van woningen bij zittende huurders wordt het energieverbruik gemonitord om inzicht te krijgen in de effecten van de verduurzamingsmaatregelen/investeringen. Om te kunnen monitoren moet de huurder in bezit zijn van een slimme meter, toestemming geven om gegevens te kunnen uitlezen en de huurder moet zelf zijn verbruiksgeschiedenis aanleveren om te kunnen vergelijken.	DWP	

3.9	De Woonplaats is in gesprek met het verduurSaam Energieloket/AGEM Energieloket om energiecoaches in te zetten voor huurders en huurders op te leiden tot energiecoaches. De Woonplaats gaat hiertoe in 2021 een pilot starten in Aalten. De pilot wordt nog nader uitgewerkt. De partijen worden hierover geïnformeerd.	DWP	Q3-Q4
3.10	Nieuwbouw van De Woonplaats is duurzaam en zeer energiezuinig. De nieuwbouw is energieneutraal voor de gebouw gebonden installaties. Dit betekent dat alle energie voor warmte en gebruik van de elektrische apparatuur in het gebouw duurzaam wordt opgewekt.	DWP	
3.11	De Woonplaats kiest actief voor innovatie. Op het gebied van duurzaamheid kijken we verder dan de reeds bewezen concepten en doen we o.a. pilots met waterstof, nieuwe warmtepompen en vacuüm glas met als doel een duurzame, klimaat en toekomstbestendige sociale woningvoorraad. Onze ervaringen op dit gebied delen wij graag met de gemeente Aalten en passen we, daar waar mogelijk, toe bij toekomstige projecten.	DWP	
3.12	De Woonplaats neemt deel aan cirkelregio Achterhoek om zo kennis rondom circulariteit te kunnen delen.	DWP	
3.13	In 2020 is er door De Woonplaats een pilot uitgevoerd met het te koop aanbieden van eengezinswoningen met afname van een verduurzamingspakket (waarbij de kosten volledig voor rekening van de koper zijn). Deze pilot wordt eind 2020 geëvalueerd. Op basis van de resultaten van de evaluatie worden vervolgspraken gemaakt.	DWP	Q1
3.14	De Woonplaats heeft de intentie om, binnen de (wettelijke) mogelijkheden, mee te werken aan het transformeren van detailhandel naar wonen buiten het huidige kernwinkelgebied en binnen de beoogde verkleining van het kernwinkelgebied. Dit betreft primair eigendommen van De Woonplaats. De Woonplaats heeft niet de intentie bezit te verwerven. Echter indien de situatie daar om vraagt, zijn zij bereid het gesprek aan te gaan en de mogelijkheden te onderzoeken. De Woonplaats neemt actief deel aan de gebiedsgerichte aanpak voor de gebieden Kattenberg en Hogestraat in Aalten en de uitvoering van de centrumvisie Dinxperlo en past strategie voor haar bezit in deze gebieden aan op de gebiedsvisies. Vooruitlopend daarop stemt De Woonplaats ontwikkelingen af met de gemeente voordat zij besluiten neemt (bv. verhuur).	DWP GEMA	

4. Langer zelfstandig wonen 2021			
<i>Wonen met zorg</i>		wie	Wanneer
4.1	De Woonplaats en de gemeente Aalten leveren in goed overleg en samenwerking, maatwerk op gebied van wonen, voor die mensen die extra ondersteuning nodig hebben.	DWP GEMA	

4.2	De Woonplaats, de gemeente en kandidaat-huurders gaan met elkaar in overleg als het een kandidaat-huurder betreft waar ondersteuning verwacht wordt. Ook als het nog geen inwoner van de gemeente Aalten is. Het overleg heeft een preventief karakter en is er op gericht om het goed wonen in de wijken en buurten te borgen. De uitgangspunten van de AVG worden daarbij in acht genomen.	DWP GEMA	Q1-Q4
4.3	De Achterhoekse corporaties en gemeenten hebben in 2019 afspraken gemaakt over de uitstroom uit Beschermd Wonen. Zowel de gemeente Aalten als De Woonplaats conformeren zich aan deze afspraken en zetten deze voort in 2021.	GEMA DWP	
4.4	In navolging op de afspraken rondom de uitstroom beschermd wonen, worden in 2021 afspraken gemaakt over de uitstroom maatschappelijke opvang. Zowel de gemeente Aalten als De Woonplaats conformeren zich aan deze te maken afspraken.	GEMA DWP	
4.5	De gemeente wil haar visie op het gebied van wonen en zorg verder concretiseren. Een levensloopgeschikte woningvoorraad (particulier en corporatiebezit) en omgeving is daarbij het streven. In 2021 wordt hiertoe met alle betrokken partijen een plan van aanpak opgesteld. De uitkomst vertaalt zich in een meerjarig investeringsprogramma. Om die reden worden er tijdelijk geen 55+ woningen ontlabeled.	GEMA DWP	Q1-Q4
4.6	De Woonplaats participeert actief in de stuurgroep/taskforce Wonen en Zorg welke door de gemeente Aalten is geïnitieerd.	DWP	
4.7	Er zal jaarlijks minimaal éénmaal een overleg gevoerd worden met lokaal actieve woningbouwverenigingen, zorgpartijen die vastgoed hebben en/of huren om de noodzakelijke afstemming en beleidsrichtingen met elkaar te bespreken. De gemeente zal dit overleg initiëren, organiseren en voorzitten.	GEMA	Q3
4.8	In 2021 wordt het project 'Zorgeloos samenwonen in De Kattenberg', onder voorwaarde van toekenning van subsidie uit de Regiodeal Achterhoek, gerealiseerd. De Woonplaats, de gemeente Aalten en Marga Klompé werken gezamenlijk aan de realisatie van deze bijzondere woonvorm voor ouder echtparen waarvan een van beide gediagnostiseerd is met dementie. De gemeente en de Woonplaats hebben afgesproken dat de woningen in eerst instantie voor de primaire doelgroep van de Woonplaats worden ingezet. Mochten er woningen beschikbaar zijn, waar Marga Klompé en De Woonplaats op dat moment geen geschikte kandidaat voor hebben, dan kan de gemeente ook een kandidaat aanleveren. Bijvoorbeeld een echtpaar dat nu niet woonachtig is in een woning van de Woonplaats, of qua inkomen in eerst instantie niet in aanmerking zou komen. De 15% vrije ruimte in de toewijzing biedt hierin voorsnog voldoende ruimte.	GEMA DWP	Q1-Q4

4.9	Om het langer veilig en zelfstandig thuis te faciliteren, neemt De Woonplaats deel aan het regionale project <u>Leefsamen Achterhoek</u> , waarbij slimme sensoren worden geplaatst in woningen van oudere huurders (65+) en gekoppeld aan het LeefsamenPlatform. Het project wordt in 2021 uitgevoerd, onder voorwaarde van toekenning van subsidie uit de Regiodeal Achterhoek.	DWP	Q1-Q4
4.10	De afspraken tussen De Woonplaats en de Wmo, in het kader van woningaanpassingen, zijn nader vastgelegd en worden jaarlijks geëvalueerd.	DWP GEMA	
4.11	De Woonplaats heeft woningen specifiek voor ouderen met een 55plus label. Er wordt jaarlijks inzicht gegeven in de vraag naar deze complexen.	DWP	Q1
4.12	De Woonplaats monitort de effecten van het tweehurenbeleid (flexibele huren) van 55+ complexen.	DWP	Q1
4.13	De Woonplaats heeft aandacht voor de levensloopbestendigheid van haar bezit. Zo investeert De Woonplaats in de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad. Deze investering bestaat onder andere uit het vervangen en verbeteren van badkamers, keukens en toiletten. De verbeteringen hebben tot doel het gebruik van de woning te optimaliseren. Hierbij wordt getracht de levensloopbestendigheid van de woning te verbeteren. De investering vindt voornamelijk plaats bij mutatie of op initiatief van de zittende huurder. Persoonsgebonden aanpassingen zijn primair een verantwoordelijkheid van de gemeente Aalten (WMO)	DWP	
4.14	In een aantal 55+ complexen van De Woonplaats is een gezamenlijke ontmoetingsruimte aanwezig. Bij mutaties van woningen in deze complexen wordt dit vermeld in de advertentie.	DWP	
4.15	De Woonplaats wordt met enige regelmaat geconfronteerd met leegkomend maatschappelijk vastgoed, door bijvoorbeeld het stoppen van de financiering. <ul style="list-style-type: none"> - Zowel De Woonplaats als de Gemeente spannen zich in om een nieuwe maatschappelijke gebruiker te vinden voor het leegkomend vastgoed. Hiervoor is vroegtijdig overleg noodzakelijk. - Indien er geen nieuwe maatschappelijke gebruiker wordt gevonden dan onderzoekt De Woonplaats in dat geval of het wenselijk en haalbaar is om het vastgoed te transformeren naar sociale huurwoningen. - De gemeente spant zich in zodat De Woonplaats vanuit de Regiodeal of de Provincie subsidiegelden kan verkrijgen om transformatie naar wonen haalbaar te maken. - De gemeente zet bij verbouw van maatschappelijk en ander vastgoed tot woningbouw maximaal in om de buitenruimte te upgraden en te verduurzamen. 	DWP GEMA	

	- Indien bovenstaande niet haalbaar blijkt, dan wordt verkoop overwogen. De Gemeente is in principe bereid om mee te werken bij verkoop van leegkomend zorg en maatschappelijk vastgoed.		
--	--	--	--

5. Leefbaarheid 2021			
		wie	Wanneer
5.1	Op het gebied van leefbaarheid pleegt De Woonplaats voornamelijk inzet in (potentieel) kwetsbare wijken en buurten, o.a. Driessenshof, waar wij relatief veel bezit hebben. De inspanningen van De Woonplaats op het gebied van leefbaarheid sluiten aan op de in 2020 opgestelde visie van De Woonplaats. Waar mogelijk wordt een gezamenlijke inspanning gepleegd om leefbaarheidsdoelstellingen te bereiken.	DWP GEMA HV	
5.3	De Woonplaats verwacht binnen de gemeente Aalten niet meer dan het maximale bedrag ad €131,37 per DAEB-woning (prijspeil 2020) aan leefbaarheidsinvesteringen te hoeven doen.	DWP	
5.4	De Woonplaats, Gemeente en Figulus zijn in 2019 gestart met een pilot in de Driessenshof. Deze pilot, welke gericht is op het duurzaam samen leven in de wijk, wordt in 2021 voortgezet, begin 2021 geëvalueerd en op basis daarvan eventueel bijgesteld.	GEMA DWP HV	Q1
5.5	Er wordt gestart met Buurtbemiddeling in de gemeente Aalten. Zowel De gemeente als De Woonplaats dragen hier aan bij.	GEMA DWP	
5.6	De gemeente zorgt voor een goede openbare ruimte in de woonwijken en centra. De Lemonscore dient daarbij minimaal een 7 gemiddeld te zijn. Bij voorgenomen ingrepen in de openbare ruimte worden De Woonplaats en de huurdersverenigingen betrokken bij die straten waaraan huurwoningen van De Woonplaats zijn gelegen. In 2021 staan, vanuit de gemeente Aalten, in de volgende buurten/straten reconstructie in de openbare ruimte op stapel: <ul style="list-style-type: none"> - Welinkweg (Allee-Ds. van Dijkstraat), Dinxperlo - Admiraal de Ruyterstraat (+ Dijkstraat), Aalten - Prinsenstraat/Veemarkt, Aalten - Driessenshof, Aalten Het verbeteren van de toegankelijkheid van de openbare ruimte heeft structurele aandacht.	GEMA	

6. Financieel 2021			wie	wanneer
Achtervang				
6.1	De Gemeente Aalten gaat een gelimiteerde achtervangovereenkomst aan met het WSW die start op 1 januari 2021, met een looptijd van één jaar en gemaximeerd op € 47,1 miljoen		GEMA	Q1
	Benodigde achtervang	2021		
	Uitbreiding achtervang			
	Investerings			
	Verduurzaming/renovatie	2.700		
	Nieuwbouw	4.850		
	Af: Verkopen	- 1.400		
	Financiering voor afkoop derivaten	16.200		
	Subtotaal	22.350		
	Geen uitbreiding achtervang			
	Herfinancieringen	8.710		
	Herstructurering bestaande leningen	16.000		
	Subtotaal	24.710		
	Totaal	47.060		
	Totaal benodigde achtervang (afgerond)	47.100		
	(Bedragen x €1.000)			