

SAMENWERKINGSOVEREENKOMST PRESTATIEAFSPRAKEN 2010-2014

GEMEENTE NOORDENVELD
ACTIUM
WOONBORG

1. De gemeente Noordenveld, rechtsgeldig vertegenwoordigd krachtens artikel 171 van de Gemeentewet en het besluit van Burgemeester en Wethouders van 5 januari 2010 door de heer G. Wolters, wethouder wonen c.a.;

Partij 1 te noemen: "de gemeente" en

2.a. Actium, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer K. Stol, directeur / bestuurder

2.b. Woonborg, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer J.J. Dijk, directeur / bestuurder;

Partijen onder 2 gezamenlijk te noemen: "de woningcorporaties"

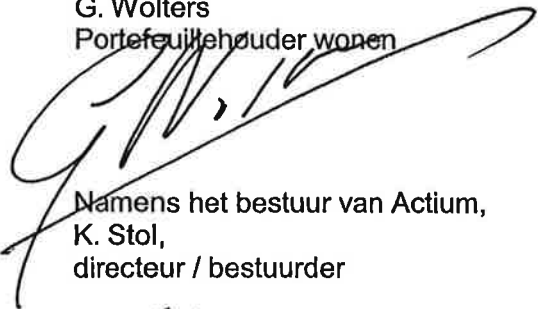
overwegende,

dat de gemeente en de woningcorporaties hebben besloten om hun beleidsvoornemens op het terrein van het wonen uit te werken in prestatieafspraken,

verklaren te zijn overeengekomen een samenstel van prestatieafspraken, zoals neergelegd in dit document.

De overeenkomst is gesloten te Roden, d.d. 24 februari 2010

Namens het gemeentebestuur van Noordenveld,
G. Wolters
Portefeuillehouder wonen



Namens het bestuur van Actium,
K. Stol,
directeur / bestuurder



Namens het bestuur van Woonborg,
J.J. Dijk
directeur / bestuurder



1. Introductie

1.1 Inleiding

In 2001 heeft de gemeente Noordenveld met de toenmalige Woonstichting Actium (na de fusie met de SWA in 2008 Actium) en de toenmalige Stichting DGW (nu Woonborg) een prestatieovereenkomst gesloten. Deze overeenkomst was het sluitstuk van een beleidsvormingstraject rond het beleidsveld wonen, opgestart na de gemeentelijke herindeling in 1998.

Een belangrijk moment was de vaststelling in 2000 van de woonvisie "Noordenveld een gemeente om te wonen". Doordat Actium en Woonborg¹ vanaf het begin actief hadden geparticipeerd was de stap naar prestatieafspraken snel gezet. Als een van de eerste Drentse gemeenten sloot Noordenveld in 2001 een overeenkomst met de corporaties.

De ontwikkelingen op het gebied van het wonen stonden intussen niet stil. Daarom is in 2006 een nieuwe gemeentelijke woonvisie vastgesteld: "Woonvisie Noordenveld, een tussenbalans". Ook deze visie is in nauwe samenwerking met Actium en Woonborg tot stand is gekomen.

Bij het vaststellen van de prestatieafspraken was uitgegaan van een looptijd van 3 jaar. Hoewel in de praktijk de houdbaarheid van de afspraken geruime tijd langer bleek te zijn, is er nu duidelijke behoefte aan een nieuwe set afspraken. Na het vaststellen van de huidige woonvisie is daarbij in eerste instantie ingezet op gezamenlijke afspraken met Leek en de daar werkzame corporaties, een en ander in samenhang met de Regiovisie-opgave. Consequentie was wel dat na het van kracht worden van de nieuwe woonvisie in 2006 nog even langer doorgewerkt moest worden met de afspraken van 2001. De behoefte om tot afspraken te komen die beter aansluiten bij de actuele problematiek werd echter steeds groter. Daarom is medio 2008 de conclusie getrokken dat de procesgang van het IGS het logischer maakte om de actualisatie toch weer op te pakken met de 'eigen' corporaties. Deze set afspraken is hiervan het resultaat.

1.2 Evaluatie vorige prestatieafspraken

De prestatieafspraken hebben sinds de ondertekening hun nut meer dan bewezen. Het op voorhand afbakenen van kaders heeft zonder meer positief gewerkt op het verkeer tussen gemeente en de corporatiesector. Waarmee de prestatieafspraken zich zeker hebben bewezen als een effectief sturingsinstrument op uitvoeringsniveau.

In bijlage II worden de concrete afspraken per corporatie geëvalueerd door kort de resultaten te schetsen per afspraak. Veel doelstellingen uit de afspraken van 2001 zijn gerealiseerd zodat al met al een positieve balans kan worden opgemaakt. Wat onverlet laat dat door diverse oorzaken niet elk voornemen tot resultaat geleid heeft. Daarnaast blijkt dat met de uitvoering wel vaak (aanzienlijk) meer tijd gemoeid geweest is dan rond het maken van de afspraken was ingeschat. Sommige projecten lopen nog steeds.

Het algemene gedeelte van de prestatieafpraak gaat over beleidskaders. Omdat deze kaders reeds zijn geëvalueerd en geactualiseerd met de woonvisie van 2006, wordt er nu niet meer opnieuw bij stilgestaan.

1.3 Positie en taken van partijen

Gemeente

De publiekrechtelijke verantwoordelijkheid van de lokale overheid voor het wonen is afgeleid van de Grondwet en de Woningwet. Binnen het beleidsveld wonen wordt steeds meer afstemming verwacht, binnengemeentelijk en bovengemeentelijk. Van het laatste is de samenwerking in de Regio Groningen Assen een goed voorbeeld. Ook de provincie Drenthe zet in de ontwerp provinciale structuurvisie nadrukkelijk in op intergemeentelijke afstemming als belangrijk sturingsinstrument voor het woonbeleid. Binnengemeentelijk gaat het om afstemming met andere beleidsterreinen en met name om ruimtelijke ordening, welzijn/zorg (WMO) en milieu. Integraal beleid is nodig en is bij uitstek een gemeentelijke (regie)taak.

Duidelijk moet zijn wat de woonopgave is, welk beleid de gemeente voor ogen staat en welke inspanningen de gemeente zelf zal verrichten. Hiervoor is de woonvisie het aangewezen platform. Complementair is daarbij duidelijkheid over de inspanning van de corporatiesector onontbeerlijk. Prestatieafspraken (convenanten) zijn in deze samenwerking vooral sinds het afgelopen decennium het gangbare instrumentarium geworden.

¹ In eerste instantie als AWR en Stichting DGW en na de fusie onder de tijdelijke naam Stichting DGW.

Woningcorporatiesector

Woningcorporaties zijn private ondernemingen, die met een brede zorg voor de sociale huursector een publiek belang dienen. Deze maatschappelijke taak is verankerd in de Woningwet en het BBSH (Besluit Beheer Sociale Huursector) waarin middels een aantal prestatievelden het speelveld van de sector wordt gedefinieerd. Omdat het private ondernemingen zijn met een publieke taak, wordt ook wel gesproken van hybride organisaties en worden corporaties vaak aangeduid als maatschappelijke ondernemingen. Het BBSH geeft de woningcorporaties veel vrijheid in de vervulling van hun taken. De sector verantwoordt zich achteraf aan de rijksoverheid. De gemeenten hebben geen toezichtrol meer, die ligt bij het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting.² Op grond van het BBSH dienen gemeenten en corporatie wel te streven naar het maken van prestatieafspraken. Daarin ligt besloten dat beleidsmatige afstemming tussen gemeente en woningcorporaties essentieel is voor een goed antwoord op de lokale problemen. Dat zien we ook in onze gemeente, waar Actium en Woonborg intensief betrokken waren bij het opstellen van de opvolgende gemeentelijke woonvisies.

De kerntaak van de corporatiesector is de zorg voor de huisvesting van mensen met een kwetsbare positie op de woningmarkt; en in relatie daarmee het bijdragen aan de duurzaamheid en leefkwaliteit van het woongebied. De toenemende rol van de leefomgeving in de activiteiten van de sector laat zien dat het werkdomein van de corporatiewereld de laatste 10 à 15 jaar steeds breder is geworden. Dat dit niet bij theorie alleen blijft, bewijst de praktijk, ook in onze gemeente. Het draait al lang niet meer om huisvesting alleen. De corporatiesector speelt een steeds belangrijker rol bij beheer en vernieuwing in wijken en buurten en ook op het vlak van wonen, welzijn, zorg (wwz) geeft de sector steeds meer inhoud aan maatschappelijk ondernemerschap.

Zo vervullen gemeente en corporaties elk hun eigen rol. Maar hebben partijen elkaar ook nodig. Het gemeenschappelijke doel is goede huisvesting en een leefbare woonomgeving en meer in het bijzonder een goed functionerende sociale huursector. Hiervoor delen gemeente en corporaties als partners de verantwoordelijkheid nadrukkelijk samen. Basisvoorwaarden voor een goede samenwerking zijn wederzijds vertrouwen en een goede verstandhouding. Deze prestatieafspraken kunnen gezien worden als de bevestiging hiervan.

² Minister Van der Laan heeft als gevolg van het publieke debat over het functioneren van de corporatiesector plannen ontvouwd voor een herschikking van taken en bevoegdheden. Dit komt neer op stringenter toezicht, met minder ruimte voor commerciële activiteiten. De sector moet meer verantwoording afleggen; tegenover de minister, tegenover een nieuwe toezichthouder (de Woonautoriteit), tegenover lokale overheden, huurders en belanghebbenden.

2. Afspraken

Afspraken algemeen

Artikel 1. Positie Actium en Woonborg in Noordenveld

De woningcorporaties Actium en Woonborg zijn eigenaar/beheerder van het overgrote deel van de sociale woningvoorraad in de gemeente en hebben daardoor grote kennis van het functioneren van de sociale woningmarkt in de gemeente. De gemeente onderschrijft dat er een grote inhoudelijke samenhang is tussen de bestaande sociale voorraad, de instandhouding daarvan (herstructurering) en toevoegingen aan de voorraad (binnendorps en uitleg).

In dat perspectief is de gemeente zich bewust van de speciale rol voor de lokale volkshuisvesting van de corporaties Actium en Woonborg als lokaal verankerde sociale verhuurders.

Artikel 2. Investeringsbereidheid

1. De woningcorporaties bevestigen de brede investeringsbereidheid in Noordenveld, met name tot uitdrukking komend in het besteden van een verantwoord deel van het investeringsvermogen aan uitbreiding, vernieuwing en verbetering van het woningbezit. Daarmee zetten de woningcorporaties de reeds ingezette lijn voort.

2. In het verlengde daarvan spreken de woningcorporaties de principereidheid uit om zo nodig anticyclisch te bouwen.

3. De woningcorporaties spreken de bereidheid uit om te investeren in de ontwikkeling en realisatie van maatschappelijk vastgoed (voor zover een relatie met wonen aanwezig is), alsmede in welzijns- en leefbaarheidsaspecten in de gemeente Noordenveld.

Artikel 3. Programma op hoofdlijnen - woningbouwproductie

Partijen leggen in deze overeenkomst op hoofdlijnen de afspraken over de woningbouwproductie van de woningbouwcorporaties vast. Daarnaast maken de betrokken partijen op projectniveau nadere afspraken over de aard van de onderlinge samenwerking en de woningbouwproductie. De afspraken hierover worden per project vastgelegd in intentie-, ontwikkel-, samenwerkings-, en/of realisatieovereenkomsten.

Artikel 4. Uitvoering bouwprogramma

Partijen spannen zich in om, voor zover dat binnen hun vermogen ligt, de bouwvoornemens uit bijlage I 'Bouwprogramma Actium en Woonborg' volgens de opgestelde planning uit te voeren.

Artikel 5. Kernvoorraad

De kernvoorraad ('IJzeren voorraad') omvat in beginsel alle woningen die binnen de huurtoeslaggrens vallen zoals deze jaarlijks door de Minister van Wonen, Wijken en Integratie worden vastgesteld (1 juli 2009 € 647,53). Gemeente en de woningcorporaties zijn verantwoordelijk voor een adequate huisvesting van de primaire doelgroep. Daarom onderschrijven partijen het belang van een voldoende omvang van de kernvoorraad voor de primaire doelgroep. De primaire doelgroep bestaat uit huishoudens met een belastbaar jaarinkomen onder de grens waarop men in aanmerking kan komen voor huurtoeslag. Concreet betekent dit dat partijen bij besluitvorming inzake verkoop, sloop en nieuwbouw het behouden van een kernvoorraad van voldoende omvang in acht nemen. Ingrepen in de voorraad worden transparant beargumenteerd en gecommuniceerd. De gemeente faciliteert door in de uitleglocaties een gemiddeld percentage van 30% sociale sector (huur- en koop, zie artikel 8 voor definities) in de woningprogrammering aan te houden, waarbij de verdeling tussen huur en koop per project (conform de woonvisie) bepaald wordt op basis van de marktsituatie.

Artikel 6. Locatie-ontwikkeling Intergemeentelijke Structuurvisie Leek – Roden

1. In de bouwprogrammering van de locaties die ontwikkeld zullen worden op basis van het IGS, houdt de gemeente een percentage van gemiddeld 30% sociale sector (huur en koop) aan.

2. De woningbouwcorporaties zijn bereid de sociale sector bedoeld onder 1. te realiseren

Artikel 7. Prijsdefinities sociale huur- en koopwoning

1. Onder sociale huurwoning wordt verstaan een huurwoning met een maximale maanduur ter hoogte van de voor dat jaar geldende maximale huurgrens voor huurtoeslag³.

³ € 647,53 (peildatum 1 juli 2009).

2. Onder sociale koopwoning wordt verstaan een koopwoning met een maximale VON-prijs van € 175.000 (prijspeil 01-01-2010).

Artikel 8. Grondprijzen sociale sector

1. Conform de 'Nota grondbeleid 2009-2012 *Grondbeginselen*' wordt een stelsel van aangepaste grondprijzen gehanteerd voor de sociale sector. De prijzen worden vastgesteld middels een regelmatig te actualiseren 'Notitie grondprijzen'.
2. De gemeente stelt de sociale grondprijzen vast, na overleg met de woningbouwcorporaties.
3. Sociale huurwoningen die worden gerealiseerd op kavels met sociale prijzen als bedoeld onder 1, worden ten minste 25 jaar als sociale huurwoningen verhuurd.
4. Sociale koopwoningen die worden gerealiseerd op kavels met sociale prijzen als bedoeld onder 1, worden ten minste 15 jaar als een sociaal product in de markt gehouden.
5. Als de lokale marktverhoudingen er aanleiding voor geven kan gemotiveerd van het bepaalde onder lid 3 en lid 4 worden afgeweken na overleg en met instemming van de gemeente.

Artikel 9. Bestemmingsreserve volkshuisvesting

1. Ten behoeve van volkshuisvestelijke doeleinden beschikt de gemeente over een bestemmingsreserve, voortgekomen uit de verkoop van 2 gemeentelijke woningbedrijven (Norg en Peize). De kaders waarbinnen deze middelen worden ingezet ten behoeve van de volkshuisvesting is vastgelegd in hoofdstuk 13 van de gemeentelijke woonvisie "Noordenveld *een tussenbalans*".
2. Het grootste deel van de huidige reserve is voortgekomen uit de verkoopopbrengst van het gemeentelijke woningbedrijf van de voormalige gemeente Norg en op grond van een privaatrechtelijke overeenkomst met Actium als koper, gereserveerd voor activiteiten van Actium. De gemeente en Actium treden met elkaar in overleg om te komen tot een concreet investeringsprogramma voor de nog resterende middelen

Artikel 10. Herstructurering

1. In de gemeente bevinden zich sociale huurcomplexen die bouw- en/of woontechnisch niet meer in voldoende mate beantwoorden aan de huidige kwaliteitseisen. Vaak gaat dat samen met een eenzijdige opbouw van de woningvoorraad. Soms ook vraagt het sociaal-maatschappelijke profiel extra aandacht. Herstructureren kan in dergelijke situaties een oplossing bieden. Het initiatief ligt bij de corporaties. De corporaties stemmen vroegtijdig af met de gemeente. Uitgangspunt bij planvorming en uitvoering is gezamenlijkheid.
2. Per corporatie wordt in bijlage I ondermeer het uitvoeringsprogramma met betrekking tot de herstructurering voor de komende jaren weergegeven.

Artikel 11. Herstructurering - kostenverdeling openbare ruimte

1. De kosten van maatregelen in de openbare ruimte die rechtstreeks voortvloeien uit herstructurering (de directe kosten) zullen gelijk verdeeld worden over de gemeente en de corporatie.
2. Over de indirecte kosten wordt op projectniveau een afspraak gemaakt.
3. De onder 1 en 2 genoemde kosten worden op projectniveau bepaald in de initiatieffase en de kostenverdeling vindt plaats op basis van voorcalculatie.
4. De gemeente beschouwt het onder 1 gestelde als een overgangmaatregel en is van mening dat deze kosten in de toekomst geheel door de woningbouwcorporaties moet worden gedragen. Over 3 jaar wordt dit artikel geëvalueerd met het onder dit lid gestelde als gemeentelijke inzet.

Artikel 12. Woningmarktonderzoek

1. Partijen continueren het in 1998 ingezette beleid om periodiek woningmarktonderzoek uit te laten voeren. De gemeente is opdrachtgever en de corporaties zijn mede-opdrachtgever. 2/3 van de kosten is voor rekening van de gemeente en 1/3 van de kosten wordt gedragen door de corporatiesector op basis van een door de sector zelf te regelen verdeelsleutel.
2. In de gemeentelijke woonvisie is bepaald dat de rente-inkomsten van de Bestemmingsreserve Volkshuisvesting kunnen worden aangewend ten behoeve van woningmarktonderzoek.

Artikel 13. Generieke achtervang inzake door de woningcorporaties aan te trekken leningen

De gemeente verkent samen met de woningcorporaties de mogelijkheid om generieke achtervang (vooraf) te regelen inzake door de woningcorporaties aan te trekken leningen die geborgd worden door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Besluitvorming vindt in de eerste helft van 2010 plaats.

Thema koopsector

Artikel 14. Collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO)

In het kader van het stimuleringsbeleid voor particulier opdrachtgeverschap wil de gemeente collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) faciliteren. Bij CPO functioneert een juridisch georganiseerde groep van particulieren als opdrachtgever van een bouwproject met behulp van externe procesbegeleiding. Men name ten behoeve van starters is het een aantrekkelijk alternatief vanwege kostenreductie. Daarnaast kan het een kwaliteitsimpuls zijn.

De gemeente en de woningbouwcorporaties gaan bekijken of de woningbouwcorporaties een rol kunnen vervullen bij het realiseren van collectief particulier opdrachtgeverschap. Met name wordt hierbij gedacht aan een achtervangrol bij startersinitiatieven.

Artikel 15. Verkoopbeleid corporatiesector

1. Het verkoopbeleid is een onderdeel van het strategisch voorraadbeleid. Het strategisch voorraadbeleid heeft tot doel om de woningvoorraad op de korte en lange termijn in overeenstemming te houden en/of te brengen met de zich ontwikkelende marktvraag.
2. Om de woningvoorraad zo goed mogelijk bij de wensen van huurders aan te laten sluiten, doorstroming te bevorderen, bij te dragen aan gemêleerde wijken en om financiële middelen te genereren voor onder andere de aanpassing van de woningvoorraad, worden woningen verkocht. Verkoop van woningen is één van de beheermaatregelen in het strategisch voorraadbeleid, ook renovatie en sloop behoren tot de mogelijkheden.
3. De te verkopen woningen vormen een segment waarnaar de vraag in de huur terugloopt. In Noordenveld zijn dit veelal grondgebonden niet-gelijkvloerse woningen. Deze woningen zijn in de verkoop echter relatief courant en door het prijssegment zijn ze geschikt voor starters op de koopmarkt.

Artikel 16. Vrije sectorbouw woningbouwcorporaties

Woningbouwcorporaties worden indien dat mogelijk is in de gelegenheid gesteld om aanvullend productie te realiseren in de vrije sector. De hierbij behaalde rendementen worden transparant geïnvesteerd in Noordenveld.

Thema 'doelgroepen van beleid'

Artikel 17. Starters/jongeren

1. Huur- en koopstarters

Voor de woningbehoefte van starters is de bestaande markt erg belangrijk. Dat is een belangrijke reden om doorstroming te bevorderen en huurwoningen te verkopen. Daarnaast wordt ook bij de nieuwbouwprogrammering (uitleg en herstructurering) rekening gehouden met de startersvraag. Dat gebeurt binnen het sociale huursegment maar ook in de sociale koop.

2. Sociale koopwoningen (Koopgarant)

Sociale koopwoningen zijn bedoeld om de instap in de koopsector te vergemakkelijken. Aan sociale koopwoningen wordt de voorwaarde verbonden dat deze woningen via een constructie blijvend voor de doelgroep beschikbaar blijven. Koopgarant wordt daar momenteel veelal voor gehanteerd. Koopgarant houdt in dat de woning tegen een gereduceerde prijs op de markt wordt gebracht en bij verkoop wordt teruggekocht door de corporatie. Winst (en eventueel verlies) worden gedeeld, waarna de woning op dezelfde wijze opnieuw voor de doelgroep op de markt wordt gebracht.

Actium en Woonborg hebben zich bereid verklaard en in het kader van een pilot een aantal sociale koopwoningen onder Koopgarant te ontwikkelen. Concreet gaat het om projecten op de volgende locaties: Veldkampen Een; Lange Streeken II Peize; De Carré Nieuw Roden en Roderveld IV Roden.

3. Jongeren

3a. Partijen onderschrijven dat het voor een evenwichtige opbouw van de bevolking van groot belang is dat er voldoende huisvesting is voor de jongeren in de gemeente. Jongeren worden in de volkshuisvesting als een aparte doelgroep onderscheiden omdat tot 23 jaar de huur niet hoger mag zijn dan € 357,37 (peildatum 1 juli 2009). In combinatie met de relatief ongunstige inkomenspositie van deze categorie betekent dit dat de sociale huurmarkt voor hen beperkt toegankelijk is.

3b. Door inschrijving mogelijk te maken vanaf 17 jaar wordt jongeren de mogelijkheid geboden om eerder punten te verzamelen. Hierdoor kunnen jongeren op jongere leeftijd in aanmerking komen voor woonruimte.

3c. Stichting WIN doet in samenwerking met de gemeente en Woonborg onderzoek naar de positie van jongeren op de woningmarkt in Noordenveld. Als het onderzoek daar aanleiding voor geeft, verbinden Woonborg en de gemeente daar beleidsconsequenties aan.

Artikel 18. Ouderen - bouwen in een vergrijzende markt

De leeftijdsopbouw van de bevolking verandert snel. Gevolg is een snelle en absolute toename van het aantal senioren. Dit stelt specifieke kwaliteitseisen aan de woningvoorraad:

1. De woningcorporaties spreken uit dat het uitgangspunt is om in de nieuwbouw levensloopgeschikt te bouwen. Hiervan wordt uitsluitend gemotiveerd afgeweken.
2. Appartementen met uitzondering van specifiek voor jongeren bedoelde appartementen zullen zoveel mogelijk voldoen aan het basispakket WoonKeur. De onder dit lid bedoelde projecten worden aangemeld voor het WoonKeur bij de certificerende instantie SKW Certificatie B.V. en zullen het gehele keuringstraject doorlopen. Oogmerk is een geobjectiveerd kwaliteitsniveau. Verkrijgen van het keurmerk is geen doel op zichzelf. Gemotiveerd kan van het WoonKeur worden afgeweken.

Artikel 19. Lagere inkomensgroepen

Corporaties geven voorrang aan de primaire doelgroep van beleid bij toewijzing van woningen in de goedkope en betaalbare huurvoorraad⁴. De corporaties dragen zorg voor een rechtvaardige verdeling van woonruimte door de mutaties in de goedkope voorraad zoveel mogelijk aan de doelgroep toe te wijzen. Om de betaalbaarheid van de woonlasten te waarborgen wordt een gematigd huurprijsbeleid gevoerd.

Artikel 20. Woonwagengewoners

Ten behoeve van de huisvesting van woonwagengewoners worden 2 woonwagenlocaties geëxploiteerd: Berkenheuvel in Roderesch met 15 huurstandplaatsen met huurwagens alsmede een locatie in Norg aan de Klimopstraat met 5 huurstandplaatsen waarop 1 huurwagen en 4 eigen wagens. In 2005 heeft Actium de gemeentelijke locatie Berkenheuvel overgenomen waarmee Actium als eigenaar/beheerder van de 2 genoemde locaties zorg draagt voor de huisvesting van de woonwagengewoners in Noordenveld. Met de huidige locaties kan worden voldaan aan de vraag.

Artikel 21. Statushouders

1. De corporaties vervullen de door het Rijk opgelegde taakstelling waarbij zo mogelijk de taakstelling naar rato van het woningbezit in de gemeente wordt verdeeld.
2. Vanaf medio 2009 werken de gemeente en de corporaties samen in een project om de taakstelling te vervullen doormiddel van het verlenen van huisvesting aan de categorie 'uitgenodigde vluchtelingen'.

Artikel 22. Gehandicapten

1. Gemeente en corporaties zetten een registratie op van met gemeenschapsgeld aangepaste woningen (Regeling Geldelijke Steun Huisvesting Gehandicapten / WMO) met als doel deze woningen bij mutaties effectiever voor de doelgroep in te kunnen zetten.
2. Gemeente en corporaties gaan afspraken maken om de aangepaste woningvoorraad effectiever te benutten.

Thema Wonen, welzijn en zorg

Artikel 23. WMO algemeen

Partijen onderschrijven dat het WMO-beleid van de gemeente met name op het uitvoeringsniveau een gezamenlijke verantwoordelijkheid betreft. Woningbouwcorporaties ondersteunen het onder gemeentelijke regie opgestelde c.q. op te stellen uitvoeringskader.'

Artikel 24. Ja-cultuur; leer- en werkconcept voor de (ouderen)zorg

Gemeente en woningcorporaties onderschrijven dat het gedachtegoed van de 'ja-cultuur' een positieve bijdrage kan leveren aan 'gelukkig oud worden'. Onder ja-cultuur wordt verstaan een manier van denken en handelen die vraaggestuurde zorg als uitgangspunt hanteert. De 'Stuurgroep Ja!cultuur' wil uitgaan van een integrale visie op het leven van ouderen. Gemeente en Woonborg participeren in deze stuurgroep, waarin onder leiding van Stichting WIN in de gemeente concreet invulling wordt gegeven aan dit zorgconcept.

⁴ Huurwoningen met een rekenuur tot de kwaliteitskortingsgrens (€ 357,37 per 1 juli 2009) respectievelijk huurwoningen met een rekenuur vanaf de kwaliteitskortingsgrens tot de aftoppingsgrens (€ 511,50 voor één- en tweepersoonshuishoudens en € 548,18 voor meerpersoonshuishoudens, per 1 juli 2009).

Kernwaarden vanuit de ja-cultuur voor een cliëntgerichte benadering zijn: eigen regie; eigen activiteiten ('use it or loose it'); een 'extended family'-aanpak (bevorderen van netwerk aan familie, vrienden en sociale contacten); een positieve basishouding.

Deze visie vraagt om een andere aanpak op het gebied van wonen, zorg en welzijn voor ouderen. Naast gemeente en Woonborg participeren Interzorg, Icare en personen die vanuit andere invalshoeken betrokken en enthousiast zijn geraakt (vrijwilligers Humanitas).

Artikel 25. Woonservicezone Roden-centrum

De gemeente, Woonborg en Stichting WiN verkennen in samenwerking met Stichting Interzorg, Icare en Woonservicecomplex 'De Noorderkroon' de mogelijkheden voor het ontwikkelen van een woonservicezone in het centrum van Roden.

Uitgangspunt is een rapportage van Pathuis & Partners 'Informatie workshop Woonservicezone Centrum Roden' van maart 2008.

Een stuurgroep is in het leven geroepen bestaande uit de portefeuillehouder volkshuisvesting en de directeuren van Woonborg en Stichting WiN, waaronder een projectgroep functioneert waarin alle bovengenoemde organisaties vertegenwoordigd zijn.

Artikel 26. Beschermd woonvormen

1. Het door rijksbeleid ingegeven grootschalige deconcentratiebeleid van de grote inrichtingen voor verstandelijk gehandicapten sinds de jaren '90 heeft in Noordenveld geresulteerd in diverse complexen voor beschermd wonen. Een sleutelvoorwaarde was de constructieve opstelling en goede samenwerking van de gemeente en de woningcorporaties.

De woningcorporaties hebben voor deze doelgroep diverse complexen in eigendom.

2. Dankzij de geleverde inspanning voldoet Noordenveld aan de lokale vraag. Een wwz-onderzoek in het regiovisiegebied uitgevoerd door Companen (2006) naar ondermeer de vraag naar beschermde woonvormen geeft aan dat in Noordenveld tot 2015 sprake is van evenwicht tot enig tekort, dat zich met name voordoet in Norg en Peize. Dat betekent dat de gemeente en de corporaties bereid blijven zich in te spannen voor beschermde woonvormen. Maar met het uitgangspunt dat de woonvorm primair de lokale vraag bedient. Prioriteit wordt gegeven aan Norg en Peize.

Artikel 27. Samenwerking OGGZ (Openbare Geestelijke Gezondheidszorg)

Gemeenten zijn wettelijk verantwoordelijk voor het organiseren van de coördinatie van de Openbare Geestelijke Gezondheidszorg op lokaal niveau (WMO prestatieveld 8). De gemeente is verantwoordelijk voor de structuur van en de regie op het OGGZ –beleid.

In de gemeente Noordenveld is dit vormgegeven in een Stuurgroep OGGZ (beleid) en netwerk OGGZ (uitvoering). In deze samenwerkingsverbanden zijn vertegenwoordigd: gemeente, GGZ, VNN (Verslavingszorg Noord Nederland), maatschappelijk werk (Stichting NoorderMaat), Intergemeentelijke Sociale Dienst (ISD), GGD Drenthe, Promens Care, politie en de woningcorporaties. Het OGGZ –beleid richt zich op de zorg voor kwetsbare mensen die door meervoudige problematiek buiten de maatschappij (dreigen) te vallen. Er is sprake van problematiek op meerdere gebieden, zoals zorg (sociaal isolement, verslaving), wonen (schulden, dak –en thuisloosheid) en omgeving (verwaarlozing, overlast). Deze kwetsbare mensen kunnen hun hulpvraag niet goed duidelijk maken of vermijden iedere vorm van hulpverlening.

In de beleidsnotitie "Bijzondere zorg voor kwetsbare mensen. Visienotitie over de uitvoering van OGGZ – zorg in de gemeente Noordenveld" wordt uiteengezet hoe de organisatie en de uitvoering van het OGGZ – netwerk eruit moet zien. Daarin zijn de competenties uitgewerkt van de netwerkvoorzitter en de netwerkleden. De voorzitter van het netwerk wordt als basis beschouwd voor een goed functionerend netwerk. Deze voorzitter (inclusief administratieve ondersteuning) wordt via GGD –Drenthe aangesteld en door de gemeente gefinancierd.

In de visienotitie die op 8 oktober 2009 is vastgesteld door de Stuurgroep OGGZ is een "protocol preventie uithuiszettingen" opgenomen. In dit protocol zijn de taken van de corporaties en het OGGZ-netwerk uitgewerkt. De definitieve invulling van taken waarover nog discussie is, zal in het eerste kwartaal van 2010 vastgesteld worden.

De gemeente onderzoekt verder de inzet van financiële middelen voor (een deel van) de hulpverlening door het OGGZ –netwerk. Het gaat dan om hulpverlening in leemtes van zorg, bijvoorbeeld in de overbrugging naar indicatiestelling of crisisinterventie. Over de financiële bijdrage van de woningcorporaties daarvoor worden nadere afspraken gemaakt.

De definitieve afspraken die medio 2010 in het OGGZ-netwerk zullen worden vastgelegd worden voor zover deze betrekking hebben op de woningcorporaties geacht deel uit te maken van de prestatieafspraken en zullen bij de eerstvolgende evaluatie in het convenant worden opgenomen.

Artikel 28. Maatschappelijke opvang

Centrumgemeente Assen is verantwoordelijk voor de maatschappelijke opvang in de regio. Op lokaal niveau is in de gemeente Noordenveld het project Begeleid Wonen tot stand gekomen. Dit project is sinds

2006 gefinancierd door de centrumgemeente. In 2009 heeft de centrumgemeente besloten de subsidie af te bouwen tot een definitieve stop per 2011. De financiering van het project Begeleid Wonen wordt niet overgenomen door de gemeente Noordenveld na 2010. De gemeente heeft ervoor gekozen om in te zetten op de versterking van het lokale OGGZ –netwerk.

Thema Leefbaarheid

Artikel 29. Leefbaarheid (c.a.)

De corporaties onderschrijven dat de corporatiesector gezamenlijk met de gemeente een rol heeft op het gebied van leefbaarheid in de dorpen waarin de corporaties woningen bezitten. De corporaties stellen elk jaarlijks een substantieel bedrag beschikbaar ter bevordering van de leefbaarheid. Hiervan worden zowel algemene werkzaamheden op het gebied van leefbaarheid als leefbaarheidsprojecten gefinancierd. Onder de algemene werkzaamheden vallen onder andere jaarlijkse wijkshouwen en deelname aan het OGGZ-netwerk. Leefbaarheidsprojecten worden veelal in gezamenlijkheid met de gemeente opgepakt. Financiering hiervan is afhankelijk van het aantal projecten dat loopt. Voorbeelden zijn de leefbaarheidsprijs van Actium, bijdrage aan speelvoorzieningen (Actium), jeu-de-boules en buurtbarbecues (Woonborg).

Artikel 30. Sociaal Wijkbeheer

Rond 2003 is de gemeente gestart met een pilot sociaal wijkbeheer in de kern Roden. Vanwege de positieve ervaring heeft de pilot maart 2003 een structureel karakter gekregen. Middels het oprichten van wijkbelangenverenigingen wil de gemeente participatie van de buurtbewoners inzake leefbaarheid en sociale veiligheid bevorderen. Tevens is in maart 2008 besloten om het sociaal wijkbeheer uit te rollen richting de diverse kernen. Het sociaal wijkbeheer is een samenwerkingsverband tussen gemeente, woningcorporaties, Stichting WiN en de politie. Het netwerk overlegt een maal per 6 weken over overlastsituaties, praktische aanpassingen en concrete maatregelen ter voorkoming/oplossing van probleemsituaties. Een in het oog springend instrument is de wijkshouw. Deze vindt incidenteel plaats op uitnodiging van een wijkbelangenvereniging.

Artikel 31. Woonschouw, een leefbaarheidsinstrument van Actium

Naast de gemeentelijke wijkshouw hanteert Actium binnen het eigen bezit het instrument van de woonschouw. Met een woonschouw worden tijdens een gezamenlijke wandeling met diverse partijen en bewoners knelpunten en mogelijke oplossingen verzameld over:

- beheer en onderhoud van woningen en woonomgeving
- dienstverlening van gemeente, verhuurder en maatschappelijke en welzijnsinstanties
- sociale veiligheid en verkeersveiligheid.

Dit instrument wordt door Actium ingezet als er zorg is over de woon-leefbaarheid in een wijk of buurt op aangeven van de eigen organisatie of door bewoners. Voorwaarde is dat er voldoende draagvlak gecreëerd kan worden bij andere verantwoordelijke organisaties.

De woonschouw zorgt tevens voor beter inzicht in het sociaal, technisch en economisch beheer van de wijk of buurt.

Artikel 32. Maatschappelijke rol

1. De corporaties onderschrijven de maatschappelijke rol die zij innemen in de regio. Als eerste verantwoordelijkheid hebben de corporaties het beheren en verhuren van sociale huurwoningen. Daarnaast willen de corporaties bijdragen op het terrein van onderwijs, werkgelegenheid en maatschappelijke voorzieningen:

2. De corporaties zien naast het bouwen en beheren van woningen ook een taak voor zich weggelegd op het gebied van het ontwikkelen en beheren van maatschappelijk vastgoed mits een relatie met wonen aanwezig is. Dit vanuit het perspectief dat de leefbaarheid van kernen en wijken gebaat is bij het in stand houden of introduceren van activiteiten met een sociaal/maatschappelijk karakter die niet (volledig) op commerciële basis kunnen functioneren. Het betaalbaar huisvesten en exploiteren van dergelijke voorzieningen draagt ertoe bij dat maatschappelijke voorzieningen met een duidelijk toegevoegde waarde voor de lokale gemeenschap blijven behouden of een nieuwe kans krijgen.

3. Op het terrein van werkgelegenheid en scholing onderschrijven de corporaties het belang van het genereren van leerlingbouwplaatsen en het bieden van stageplekken.

Thema Duurzaam

Artikel 33. verbeteren energiegelans bestaande voorraad

Actium en Woonborg onderkennen de noodzaak om in de bestaande voorraad energiebesparende maatregelen te nemen. Beide corporaties streven het doel na om al het bezit minimaal op label niveau C te krijgen binnen een termijn van 10 jaar.

Artikel 34. Duurzaamheid

1. De gemeente ontwikkelt een kademota duurzaamheid ('Beleidsplan duurzame ontwikkeling').
2. Uitgangspunt van het Beleidsplan duurzame ontwikkeling is de stakeholders actief te betrekken in het proces, waaronder de woningbouwcorporaties.
3. De corporaties zijn bereid deze actieve rol op zich te nemen.

Artikel 35. Uitwerking duurzaamheidsafspraken

Op basis van het Beleidsplan duurzame ontwikkeling zullen de gemeente en de woningbouwcorporaties concrete afspraken maken over het thema duurzaamheid.

Thema woonconsumenten

Artikel 36. Betrekken bewoners bij beleid

1a. De gemeente beschouwt de huurdersbelangenverenigingen als gesprekspartner bij het woonbeleid. Op grond daarvan:

- worden de erkende huurdersbelangenverenigingen gesteund met een jaarlijkse bijdrage van € 410.
- vindt met elke erkende huurdersbelangenvereniging 2 maal per jaar bestuurlijk overleg plaats onder voorzitterschap van de wethouder wonen. De gemeente verzorgt agendering en verslaglegging.
- worden de huurdersbelangenverenigingen actief betrokken bij het opstellen van het gemeentelijk woonbeleid.

1b. Het verkeer tussen de corporaties en de huurdersbelangenverenigingen wordt geregeld in de 'Wet op het overleg huurders verhuurders' zoals die luidt per 1 januari 2009. Teneinde bewoners zo goed mogelijk te betrekken bij het beheer en beleid van de corporatie, sluiten Actium en Woonborg samenwerkingsovereenkomsten af met de overkoepelende huurdersvertegenwoordiging. In deze overeenkomst wordt vastgelegd wat de rechten en plichten van beide partijen zijn.

2. Bij herstructurering of projectgewijze aanpak van delen van de woningvoorraad zullen gemeente en corporaties de bewoners vroegtijdig betrekken conform het bepaalde in de onder 1b. genoemde wet. Het kan daarbij aanvullend ook gaan om een wijkvereniging. Omdat elk plan anders is, zal per project een traject worden uitgezet.

3. Bij elke planvorming van enige betekenis in de kleine kernen zullen gemeente en de woningbouwcorporaties altijd de betreffende dorpsbelangenorganisatie betrekken.

Artikel 37. Woonkeuradviesgroep (WAG) Noordenveld

1. De WAG is een woonconsumentenorganisatie die is voortgekomen uit de VAC en de Seniorenadviescommissie Roden. De WAG stelt zich ten doel woningbouwvoornemens te beoordelen op de gebruikskwaliteiten en in het bijzonder het gebruik van het Woonkeurlabel te bevorderen. De gemeente en de woningbouwcorporaties erkennen de WAG als gesprekspartner en zullen zich inspannen om de WAG zoveel mogelijk en vroegtijdig te betrekken bij de ontwikkeling van woningbouw. Deze intenties zijn vertaald in convenanten die de WAG heeft gesloten met de gemeente en met de woningbouwcorporaties.

2. De gemeente ondersteunt de WAG met een jaarlijkse bijdrage van € 1.500 en betreft de WAG actief bij het opstellen van het gemeentelijk woningbeleid. Tweemaal per jaar vindt bestuurlijk overleg plaats tussen WAG en gemeente.

Overlegstructuur gemeente - corporaties

Artikel 38. Overlegstructuur gemeente / corporaties en informatie-uitwisseling

1. Per corporatie vindt minimaal 2 maal per jaar bestuurlijk overleg plaats tussen de portefeuillehouder wonen en de corporatie. Op verzoek van één van de partijen kan extra bestuurlijk overleg worden geïnitieerd. In alle gevallen is de portefeuillehouder wonen van de gemeente voorzitter en verzorgt de gemeente verslaglegging.
2. Op ambtelijk niveau komen partijen tenminste 2 maal per jaar op bij elkaar om acties voor te bereiden, de woningmarkt te monitoren en desgewenst het bestuurlijk overleg voor te bereiden.
3. Gemeente, Actium en Woonborg voeren tenminste 1 keer per jaar gezamenlijk bestuurlijk overleg. De portefeuillehouder wonen is voorzitter en de gemeente verzorgt de verslaglegging.
4. De gemeente en de corporaties informeren elkaar tijdig over beleidvoornemens en planontwikkelingen ten behoeve van de samenhang en afstemming van het lokale woonbeleid. Partijen sturen elkaar tijdig relevante stukken toe, zoals beleidsnota's, activiteitenplannen, jaarverslagen e.d.

3. Slotbepalingen

Artikel 39. Looptijd en wijziging

1. Deze overeenkomst wordt aangegaan voor een looptijd van 5 jaar en wel tot 31 december 2014.
2. De overeenkomst treedt in werking op de dag volgend op die waarop deze is ondertekend door partijen.
3. Wijziging van deze overeenkomst kan slechts plaatsvinden met instemming van alle betrokken partijen.

Artikel 40. Evaluatie

1. Jaarlijks worden de prestatieafspraken geëvalueerd en waar nodig bijgesteld. De evaluatie wordt door de convenantpartijen gezamenlijk voorbereid en wordt behandeld in het overleg bedoeld in artikel 39.3 (bestuurlijk overleg).
2. Indien de bijstelling van invloed is op de gemeentelijke beleidskaders, zal de gemeenteraad worden betrokken bij de bijstelling.

Artikel 41. Geschillenregeling

1. Partijen zullen steeds trachten eventuele geschillen, welke mochten ontstaan naar aanleiding van dit convenant langs minnelijke weg op te lossen.
2. Indien partijen niet slagen geschillen langs minnelijke weg tot een goed einde te brengen, ook niet nadat de direct verantwoordelijke wethouder en de directie(s) van de woningcorporatie(s) daarin hebben bemiddeld wordt geprobeerd het geschil op te lossen met behulp van mediation, overeenkomstig het reglement van de stichting Nederland Mediation Instituut te Rotterdam (NMI), zoals dat luidt op aanvangsdatum van mediation.

Artikel 42. Conformiteit Europese regelgeving

1. Indien en voor zover mocht blijken dat een of meer van de bepalingen van deze overeenkomst in strijd is of zijn met enig EU verdrag en/of Europese aanbestedings-, staatssteun- en/of mededingingsrecht, is/zijn de betreffende bepaling(en) onverbindend.
2. In plaats van de onverbindende bepalingen – als bedoeld in het eerste lid – geldt dan als tussen partijen overeengekomen datgene wat op Europeesrechtelijk toelaatbare wijze het dichtst komt bij wat partijen overeengekomen zijn, indien zij de onverbindende bepaling(en) tijdig als zodanig zouden hebben aangemerkt. In voorkomend geval treden partijen in overleg om tot een passende oplossing te komen. Partijen zijn tegenover elkaar niet gehouden tot vergoeding van enige eventuele schade, hoe ook genaamd en onder welke titel dan ook, door het onverbindend zijn van bedoelde bepaling(en).
3. Indien en voor zover op de gemeente op grond van het Europese aanbestedingsrecht dan wel het EU Verdrag een aanbestedings- of publicatieplicht rust, nemen partijen als een passende oplossing – als bedoeld in het tweede lid – in overweging, het door de woningcorporaties bij een Europese aanbestedingsprocedure selecteren van een uitvoerende derde. Hiertoe kan de gemeente, indien en voor zover Europeesrechtelijk toegestaan, de woningcorporaties een volmacht verstrekken. In voorkomend geval zullen partijen hierover nadere afspraken maken.

BIJLAGE I Bouwprogramma Actium en Woonborg

Bouwprogramma Actium en Woonborg

kern	locatie	corporatie	herstructurering/ nieuwbouw		aantal	sloop*	sociale huur	sociale koop	koop	vrije sector huur	gereed
			in	h							
Norg	Brinkhofweide	Actium	in		42		30		12		2011
	Hekkerstraat e.o.	Actium	h		50	46	50				2011
	Oosterveld	Actium	in		ca 75		pm	pm			2019
Peize	Raadhuissstraat e.o.	Woonborg	h		28	13	23		5		2011
	Lange Sireeten II	Woonborg	in		30		20	10			2014
Roden	diverse herstructureringslocaties	Woonborg	h		pm	15					2020
	Heterbuit	Woonborg	h		58	27	41		17		2011
	Wilhelminastraat	Woonborg	h		56	4	48		8		2011
	Packamp	Woonborg	h		18	8?			9	9	2010
	Raadhuissstraat locatie Postumus	Woonborg	h		8	2	8				pm
	Noorderkroon	Woonborg	h		105	50	30		30	45	pm
Een	Secr. Buiteveldlaan/Koerskamp e.o.	Woonborg	h		pm	55					pm
	Roderveld IV	Woonborg	in		48		16	32			2014
	Veidkampen	Actium	in		12		8	4			2011
	Nabij Thedemaborg	Woonborg	h		12		12				2012
Nieuw Roden	De Carré	Actium	in		40		32	8			2011
	diverse herstructureringslocaties	Woonborg	h		pm	41					2020
Veenhuizen	uitleglocatie	Actium	in		30		pm	pm			pm
Saldo					537	263					

*betreft het aantal in het kader van de herstructurering te slopen danwel reeds gesloopte wonstgen

BIJLAGE II Evaluatie prestatieafspraken 2001

De evaluatie betreft de concrete afspraken die met Actium en Woonborg gemaakt zijn en per corporatie zijn weergegeven. In cursief wordt elk artikel van commentaar voorzien. Zie ook pagina 2 onder 1.2

Woonstichting Actium

A. Actium

1. In het uitbreidingsplan de Vijfde Verloting Roden realiseert Actium een combinatieproject van 60 woningen. Het project omvat 12 sociale huurwoningen met aanvangshuren van f 750,00; 26 sociale koopwoningen waarvan 23 met een maximale verkoopprijs tot f 247.400 v.o.n. en 3 met maximale koopprijzen tot 259.500 v.o.n.; 14 vrije sector 2/1 kap koopwoningen met verkoopprijzen tussen f 337.000 en 375.500 v.o.n.; 8 vrijstaande koopwoningen met verkoopprijzen tussen f 534.000 en f 561.000 v.o.n. Gekoppeld aan dit project realiseert Actium tevens 8 wooneenheden in 3 woongebouwen voor de huisvesting van 24 verstandelijk gehandicapten, e.e.a. in het kader van de deconcentratie van de Stichting Hendrik van Boeyen.

Het project is geheel gerealiseerd en in 2002 gereedgekomen. De gemeente heeft afgetopt voor een bedrag van € 125.599,13.

2. In het zelfde kader zal Actium zo nodig huisvesting realiseren in Norg voor maximaal 24 verstandelijk gehandicapten.

Vanwege onvoldoende draagvlak hebben Actium en Van Boeyen er van afgezien om in kern Norg te streven naar het realiseren van huisvesting voor deze doelgroep

3. Actium realiseert tevens in hetzelfde kader in Westervelde huisvesting voor 6 verstandelijk gehandicapten. De planvorming loopt.

Vanwege maatschappelijke weerstand is afgezien van dit voornemen.

4. De twee volgende complexen, te weten de ouderenwoningen Vreding/Dorpshuisstraat/Hekakkerstraat en de ouderenwoningen Anemoonstraat/Lelystraat/Varenstraat zullen in herstructurering worden genomen. Dit traject zal in nauwe samenwerking met de gemeente worden opgestart. De planning is mede afhankelijk van het aanbod van vervangende woonruimte. Daarop van invloed zijn de voortgang van de andere bouwvoornemens in Norg alsmede de planologische procedures. Waarbij in het bijzonder de ontwikkeling van de uitleglocatie Oosterveld genoemd kan worden, waarvan de planvoorbereiding onlangs is gestart.

Vanwege de krapte op de Norger huurmarkt nam Actium spoedig na ondertekening van het convenant het besluit vooreerst niet tot uitvoering over te gaan. Onlangs is besloten alsnog voor het complex Vreding/Dorpshuisstraat/Hekakkers de planvorming op te starten. Groeiende sociale problematiek en teruglopende bouw- en woontechnische staat hebben de doorslag gegeven. De planvorming verloopt voorspoedig. Sloop en start nieuwbouw staan gepland voor medio 2010.

5. Actium is voornemens in kern Norg tot maximaal 80 wooneenheden in de appartementensfeer te realiseren in verschillende prijs categorieën en voor verschillende doelgroepen met een pakket woninggebonden diensten. Een mix van koop en huur wordt overwogen. Tevens zal Actium zich inzetten om samen met de aanbieders een zorgpakket aan te bieden. Deze ambitie is één van de bouwstenen van de te ontwikkelen komvisie Norg. De planvoorbereiding start in 2001.

Door diverse oorzaken heeft de planvorming ernstige vertraging ondergaan. De planontwikkeling bevindt zich momenteel in de eindfase.

6. Actium verkoopt 57 sociale huurwoningen in Norg e.e.a. als noodzakelijke afronding van de door de voormalige gemeente Norg in gang gezette verkoopcampagne. Eind 2000 is de verkoop in gang gezet.

Tot nu toe zijn 34 woningen in Norg verkocht.

7. Actium en de gemeente verkennen de eigendomsoverdracht van de woonwagenlocatie Berkenheuvel te Roderesch. Uitgangspunt is eigendomsoverdracht in 2001.

De eigendomsoverdracht heeft in 2005 plaatsgevonden.

8. In 2002 zullen Actium en de gemeente mogelijkheden tot verstening van de woonwagenlocatie Berkenheuvel verkennen e.e.a. als integraal aspect van het ontwikkelingsperspectief voor Roderesch.

De voorkeur van Actium gaat voornamelijk uit naar het continueren van de huidige situatie. Mogelijk dat in een later stadium permanente bouw in beeld kan komen.

Tevens zal bekeken worden of verstening voor de woonwagenlocatie in Norg in overweging moet worden genomen.

Actium heeft vooreerst geen voornemens om tot verstening op deze locatie over te gaan. De huidige situatie geeft daar geen aanleiding toe.

B. De gemeente

1. De gemeente onderschrijft de volkshuisvestelijke wenselijkheid van de genoemde voornemens van Actium. De gemeente zal indien dat ter realisering van de gemeentelijke beleidsuitgangspunten nodig is, als slotfinancier financiële medeverantwoordelijkheid nemen, e.e.a. onder de condities zoals vastgelegd in paragraaf 10 van de gemeentelijke volkshuisvestingsnota 'Noordenveld, een gemeente om te wonen'.

In de vigerende woonvisie 'Noordenveld een tussenbalans' van 2006 zijn nieuwe kaders geformuleerd.

2. De gemeente betreft Actium op grond van de bereidheid tot mogelijke participatie als uitvoeringspartij op diverse locaties aldaar, bij de ontwikkeling van een integrale ontwikkelingsvisie voor Nieuw Roden.

Totdat de verdere ontwikkeling van de visie is stopgezet, heeft Actium actief bijgedragen aan de visieontwikkeling, waarbij Actium was vertegenwoordigd in de Stuurgroep.

3. De gemeente zal Actium als één van de mogelijke uitvoeringspartijen betrekken bij de planontwikkeling met betrekking tot de locatie Huizing (Nieuw Roden), waarbij de voor het plandeel Het Hout (Vijfde Verloting te Roden) gehanteerde constructie mogelijk een optie is. Deze locatie is één der uitvoeringsprojecten van het genoemde onder B.2.

Actium zal het sociale deel in De Carré realiseren, waarvoor de plantontwikkeling loopt.

4. Ter uitvoering van het in de gemeentelijke volkshuisvestingsnota bepaalde dat elke uitleglocatie 30% sociale sectorbouw (huur/koop) omvat, zal Actium worden uitgenodigd de sociale sector te realiseren in de in ontwikkeling te nemen uitleglocatie Oosterveld in Norg. Hierbij zal de voor het plandeel Het Hout (Vijfde Verloting / Roden) gehanteerde

constructie in overweging worden genomen. Bekeken zal worden of de vraag naar woningen in de sociale sector een hoger percentage in Oosterveld noodzakelijk maakt, waarbij rekening wordt gehouden met 40% als indicatief percentage (zie ook onder '4'). De uitvoering staat gepland voor 2003.

In het Oosterveld wordt 35% sociale sector gerealiseerd. Het overleg met Actium is gestart.

5. De gemeente en Actium zullen in 2001 een nadere verkenning doen naar de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte m.b.t. de sociale volkshuisvestingssector in Norg. Daarbij zijn de relatief krappe sociale huurmarkt en de mogelijke ruimtelijke herschikking op onderdelen van de sociale- en vrije sector (herstructurering) punten van speciale aandacht. De resultaten zullen worden meegenomen in het programma voor de uitleglocatie het Oosterveld in Norg.

Arcadis heeft in zijn woningmarktonderzoek ook de sociale sector in Norg meegenomen.

6. De gemeente zal gezamenlijk met Actium de behoefte aan woonzorgcombinaties in Norg nader verkennen.

Dit thema is door Companen meegenomen in het inventariserende onderzoek dat in het kader van de Pilot Wonen met Zorg onder de paraplu van de Regiovisie eind 2006 is uitgebracht. Het onderzoek omvat de regiovisiegemeenten uitgebreid met Marum en Grootegast.

7. De gemeente zal Actium betrekken bij de ontwikkeling van de komvisie voor Norg.

Op dit moment concentreert dat zich op de voorgenomen appartementenbouw op de Brinkhofweide, bebouwing van het Oosterveld en de herstructurering Hekakkerstraat e.o.

8. Gemeente en Actium hebben aandacht voor het realiseren van appartementen in karakteristieke gebouwen.

De intentie is onveranderd. Tot nu toe hebben zich geen (financieel) haalbare situaties voorgedaan.

Stichting DGW (Woonborg)

A. DGW Woonborg

1. In het uitbreidingsplan de Vijfde Verloting in Roden realiseert de DGW een combinatieproject van in totaal 58 woningen. Het project omvat 14 sociale huurwoningen met een aanvangshuur van f 775,00; 16 sociale koopwoningen met een maximale verkoopprijs van f 250.000 v.o.n.; 16 vrije sector 2/1kap koopwoningen met verkoopprijzen van gemiddeld f 350.000 v.o.n. en 12 vrije sector vrijstaande koopwoningen met verkoopprijzen van gemiddeld f 500.000 v.o.n.

Dit plan is geheel conform de afspraken gerealiseerd. De doelgroepen zijn bereikt en het is een bijdrage gebleken aan de doorstroming in het woningbestand van Woonborg. De gemeente heeft in de onrendabele top bijgedragen met € 103.006,29.

De 16 sociale koopwoningen zijn toegewezen aan starters binnen de lagere inkomenscategorieën met een binding aan Noordenveld.

2. De DGW is bereid huisvesting te realiseren in Roden voor 25 verstandelijk gehandicapten, e.e.a. tegen de achtergrond van de deconcentratie van de Stichting Hendrik van Boeijen. De uitvoering wordt afgestemd op genoemd deconcentratietraject.

Inmiddels heeft Vanboeijen (voorheen Stichting Hendrik van Boeijen) afstand genomen van het eerder gestelde verzoek. De bereidheid van Woonborg om zich actief op te stellen voor deze doelgroep is onveranderd gebleven.

3. De DGW onderzoekt de mogelijkheid tot aanpassing van 2 gemeentelijke woningen ten behoeve van de dag- en nachtopvang en een beschermd woonvorm ten behoeve van mensen met een psychiatrische handicap. Als onderzoek uitwijst dat in deze panden genoemde voorziening kan worden gerealiseerd koopt de DGW beide woningen van de gemeente. De DGW draagt zorg voor huisvesting van de huidige bewoners in haar eigen bezit.

Deze afspraak is tot uitvoering gekomen. De woningen worden gehuurd door PromensCare. De beschermde woonvorm is nog wel in stand maar niet de opvang. Er zijn nog 2 woningen bijgekomen als beschermde woonvorm voor dezelfde doelgroep.

4. De DGW heeft zich bereid verklaard om gekoppeld aan het verzorgingscentrum De Hullen in Roden een complex te realiseren van 8 woonzorgplaatsen voor meervoudig gehandicapte bewoners van de stichting Hendrik van Boeijen. Besluitvorming staat gepland voor 2001.

Door gewijzigde inzichten bij Vanboeijen is dit voornemen van tafel.

5. De DGW verkent met de Stichting Interzorg een optie om de voorgenomen nieuwbouw bij het verzorgingscentrum De Hullen te Roden ten behoeve van de capaciteitsuitbreiding met 30 bedden, bij de DGW onder te brengen. Besluitvorming staat gepland voor 2001.

De verkenning heeft niet tot een duurzame samenwerking geleid.

6. De DGW realiseert voor Stichting Interzorg de uitbreiding en vernieuwing van het zorgcentrum De Hoprank in Peize. Dit project omvat twee fasen.

Fase 1 betreft het realiseren van 39 woonzorgeenheden voor ouderen in de huursfeer en 13 koopappartementen. Het streven is om t.a.v. de koopappartementen voorrang te geven aan kopers met een zorgindicatie. De gemiddelde kale huurprijs van de appartementen bedraagt prijspeil 2000 f 780 per maand. Ten behoeve van dit project zijn 22 woningen aan de Zr. Kleveringstraat geamoveerd. Met het project is gestart in 2000.

Fase 2 betreft het amoveren van een vleugel met aanleunflats. Ter vervanging daarvan wordt een plan voorbereid voor de bouw van woonzorgappartementen in drie lagen eventueel gecombineerd met een diensten- en activiteitencentrum. De planvoorbereiding is gestart in 2000. De startbouw staat gepland voor eind 2001. De DGW neemt in overleg met de gemeente verantwoordelijkheid voor de herinrichting van het eigen terrein van het Hoprank-complex.

Het project is voorspoedig verlopen en afgerond. De gemeente heeft uit de bestemmingsreserve volkshuisvesting bijgedragen.

7. In de Bomenbuurt in Roden heeft de DGW diverse oudere complexen, waarvoor in samenwerking met de gemeente een integrale gebiedsgerichte visie zal worden ontwikkeld voor de woningen en de fysieke woonomgeving. Verkoop, herstructurering en kwaliteitsverbetering kunnen er onderdeel van uitmaken. De planvoorbereiding start in 2001.

Grontmij heeft een integrale visie ontwikkeld, maar de totale kosten bleken aanzienlijk te hoog. Besloten is de wijk duurzaam veilig in te richten en de wijk naar voren te halen in de cyclus van verbeteren openbare verlichting en grootonderhoud straatwerk. De werkzaamheden zijn inmiddels afgerond.

8. In 2001 staat de startbouw gepland voor het terrein Kok-Rijpma aan de Heerestraat. Gedacht wordt aan een gecombineerd project in zowel het betaalbare als het duurdere huursegment en zakelijke dienstverlening op het begane grond niveau.

Het complex is gerealiseerd in een combinatie van sociale huur en koop met in de plint zakelijke dienstverlening.

9. De herstructurering van het complex traditionele bejaardenwoningen aan de Helterbult staat gepland voor 2003.

Mede door de wijzigingen die in het komplan sedert het aangaan van de prestatieafspraken zijn doorgevoerd, is de herstructurering in de tijd aanzienlijk naar achteren geschoven. Inmiddels is goede voortgang geboekt en vond de startbouw eind 2009 plaats.

10. Het oudste bezit van de DGW in kern Roden is ondermeer geconcentreerd aan de randen van Centrum Roden en de Boskampbuurt. Bouwtechnische en woontechnische criteria nopen tot een nadere bezinning op de toekomst van deze complexen. Gezamenlijk met de gemeente zal de DGW een toekomstvisie ontwikkelen. In dat kader worden reeds vanaf begin 2000 bij mutaties tijdelijke huurcontracten afgesloten voor: Westerstraat oneven; seniorenwoningen Secretaris Buiteveldlaan en Boskamp, Helterbult en een deel van het Schoollaantje; 8 woningen aan de Padkamp en de woning aan de Touwslager worden bij leegkomen inmiddels niet meer verhuurd.

De uitgangspunten zijn nog dezelfde. Wel is de nodige vertraging opgelopen. Ter plaatse van de Westerstraat oneven is een beschermde woonvorm gerealiseerd. Op de locaties Helderbult en Padkamp is de bouw van appartementen eind 2009 gestart. Voor Secretaris Buiteveldlaan e.o. zal een visie worden ontwikkeld.

11. In Roden-West zal bij twee complexen herstructurering plaatsvinden. De directe woonomgeving zal integraal bij de planvorming betrokken worden.

Woonborg heeft afgezien van het herstructureren van het complex traditionele bejaardenwoningen aan de Doom. De herstructurering van het complex Landfort/Statenlaan is begin 2009 grotendeels (succesvol) afgerond en heeft bestaan uit het vervangen van traditionele bejaardenwoningen door levensloopgeschikte woningen en starterswoningen. Daarnaast is t.b.v. een verdere kwaliteitsimpuls de openbare ruimte door de gemeente opnieuw ingericht. De laatste hand aan de groeninrichting wordt gelegd begin 2010.

12. Het oudere woningbezit van de DGW in Nieuw Roden is bouwtechnisch en woontechnisch verouderd. De Beukenlaan, Brinkstraat Noord, Esweg, Berkenstraat en Brinkstraat Zuid vormen een mogelijke herstructureringslocatie. De gemeente en de DGW zullen met bijbetrekking van de huurders (organisatie) gezamenlijk een nadere stedenbouwkundige en volkshuisvestelijke visie voor het betreffende bezit ontwikkelen. Dit traject zal als uitvoeringsproject onderdeel zijn van de op te stellen integrale ontwikkelingsvisie voor Nieuw Roden (zie ook B.3). De planvoorbereiding start in 2001.

De planvorming heeft geresulteerd in herstructurering van het gehele Brinkengebied. Eind 2008 is het project succesvol afgesloten.

De integrale visieontwikkeling voor Nieuw Roden is stopgezet. De reden is de ontwikkeling van de Integrale Structuurvisie Leek-Roden, waar dit gebied deel van uitmaakt.

13. In 2001 verkoopt de DGW 25 woningen in het gerenoveerde gedeelte van de Bomenbuurt in Roden en in Roden West. In 2002 worden 25 woningen verkocht en in 2003 wederom 25 woningen. Het gaat om woningen met huurprijzen tussen f 700 en f 900 per maand. Een belangrijke motivatie voor de verkoop is het versterken van de wijkstructuur middels een betere integratie van huur en koop.

De eerste jaren na het aangaan van de prestatieafpraak verliep de verkoop niet voorspoedig. Zo was per 1 januari 2004 van de 23 aangeboden woningen in de Bomenbuurt nog geen enkele verkocht en van de 24 in de Kastelenlaan pas 4.

De huidige situatie vertoont het volgende beeld. In 2008 waren 259 woningen in Roden gelabeld voor verkoop (zittende huurders krijgen de mogelijkheid de woningen te kopen; wordt daar geen gebruik van gemaakt wordt de woning bij mutatie te koop aangeboden). In 2008 zijn daarvan 17 verkocht (waarvan 7 aan zittende huurders). In 2009 zijn van de 242 gelabelde woningen 16 verkocht (2 aan zittende huurders). Ondanks de economische tegenwind loopt de verkoop nog steeds redelijk, met name bij mutatie. Mogelijk vindt in 2010 een uitbreiding van het aantal gelabelde woningen plaats.

14. Voor de 45 wooneenheden in het wozoco in Roden wordt prijspeil 2000 een gemiddelde kale huur in rekening gebracht van f 759,00. Inclusief bijkomende kosten komt de bruto huur op f 834,50 (de subsidiabele huur conform de Huursubsidiewet is f 816,50). De huurverhoging op dit complex zal niet hoger zijn dan de indexering van het huursubsidiebudget door het rijk.

Conform afspraak zijn de wooneenheden in de verhuur genomen en hebben de huurverhogingen plaatsgevonden.

15. Teneinde het complex beter geschikt te maken voor senioren, zal de DGW in 2001 het appartementencomplex Westeinde aan de Heerestraat te Roden 'opplussen'.

De feitelijke planvorming heeft de nodige vertraging opgelopen. In 2004 zijn de werkzaamheden uitgevoerd. De gemeente heeft bijgedragen met een aftoppingsbijdrage van € 45.370.

16. De DGW is bereid te participeren als uitvoeringspartij in de ontwikkeling van een integrale visie voor Norg en de uitleglocatie Oosterveld.

De bereidheid is bij Woonborg nog steeds aanwezig.

B. De gemeente

1. De gemeente onderschrijft de volkshuisvestelijke wenselijkheid van de genoemde voornemens van de DGW. De gemeente zal indien dat ter realisering van de gemeentelijke beleidsuitgangspunten nodig is, als slotfinancier financiële medeverantwoordelijkheid nemen, e.e.a. onder de condities zoals vastgelegd in paragraaf 10 van de gemeentelijke volkshuisvestingsnota 'Noordenveld, een gemeente om te wonen'.

In de geactualiseerde woonvisie van 2006 'Noordenveld een tussenbalans' is nieuw beleid vastgesteld, waarnaar korthedshalve wordt verwezen.

2. De gemeente verbetert in overleg met de DGW en de bewoners de leefomgeving van het complex van 116 woningen Plataanweg e.o. in Roden. Start voorbereiding staat gepland voor 2001. Deze verbetering zal onderdeel zijn van het bovengenoemde punt A.7, dat betrekking heeft op de ontwikkeling van een gebiedsgerichte integrale visie voor een aantal ruimtelijk samenhangende complexen van de DGW in de Bomenbuurt.

Zie boven onder punt 7.

3. De gemeente betreft de DGW op grond van het uitgebreide bezit aldaar, als een belangrijke partij bij de ontwikkeling van een integrale ontwikkelingsvisie voor Nieuw Roden.

Zie boven onder punt 10.

4. De gemeente zal de DGW als één van de mogelijke uitvoeringspartijen betrekken bij de planontwikkeling voor de locatie Huizing (Nieuw Roden), waarbij de met betrekking tot het plandeel Het Hout (Vijfde Verloting te Roden) gehanteerde constructie mogelijk een optie is. Deze locatie is één der uitvoeringsprojecten van het genoemde onder B.3.

Op grond van nieuwe afspraken is Woonborg niet meer betrokken bij de ontwikkeling van De Carré (eerder bekend als locatie Huizing).

5. Indien het uitbreidingsplan Lange Streken 2^{de} fase gedurende de looptijd van deze overeenkomst in ontwikkeling wordt genomen, zal de gemeente de Stichting DGW vroegtijdig informeren.

Hiermee wordt een tweeledig doel gediend. Het is bedoeld om de DGW in de gelegenheid te stellen herstructureringsvoornemens desgewenst in de tijd naar voren te halen. Dit in verband met de noodzaak van voldoende vervangende woonruimte. Daarnaast wordt de DGW aldus vroegtijdig in de gelegenheid gesteld om invulling te kunnen geven aan de bepaling in de gemeentelijke volkshuisvestingsnota, dat elke uitleglocatie 30% sociale sectorbouw (huur- en koopsfeer) dient te omvatten.

Woonborg zal het sociale deel van de productie in Lange Streeken II realiseren bestaande uit sociale huurwoningen en sociale koopwoningen onder KoopGarant.

6. De gemeente werkt in 2002 de samen met ondermeer de DGW ontwikkelde komvisie verder uit voor het gebied Helterbult e.o. om een start van de nieuwbouw in 2003 mogelijk te maken.

Zie boven onder punt 9

7. Gemeente en DGW hebben aandacht voor het realiseren van appartementen in karakteristieke gebouwen

De intentie als zodanig is onveranderd. De praktijk heeft echter geleerd dat de marktprijzen voor dergelijk onroerend zich de afgelopen jaren op een te hoog niveau bevonden.

