

## **Jaarschijf prestatieafspraken 2020 Mijande Wonen, Huurdersraad Mijande Wonen en gemeente Dinkelland**

Deze Jaarschijf prestatieafspraken voor 2020 is een uitwerking van de Raamovereenkomst prestatieafspraken gemeente Dinkelland 2016-2020. Dit document bestaat uit twee delen. In deel 1 zijn de aandachtspunten voor 2020 benoemd. In deel 2 zijn de lopende acties en afspraken voor 2020 opgenomen.

### **Deel 1: Aandachtspunten 2020**

In 2020 leggen de gemeente Dinkelland, Mijande Wonen en de Huurdersraad van Mijande Wonen de focus bij de uitvoering van de prestatieafspraken 2016-2020 op onderstaande onderwerpen.

In onderstaand overzicht zijn bij elke afspraak de deelnemers benoemd. De trekker/actiehouders is dikgedrukt. Daarvoor worden de volgende afkortingen gehanteerd: MW = Mijande Wonen, GD = Gemeente Dinkelland, HR = Huurdersraad Mijande Wonen

<b>Aandachtspunten voor 2020</b>	<b>Deelnemer(s)</b>	<b>Bij artikelnummer meerjarige prestatieafspraken</b>
1. Mijande Wonen, de Huurdersraad van Mijande Wonen en de gemeente Dinkelland verbeteren de online en offline communicatie, zodat deze begrijpelijker en toegankelijker is voor diverse doelgroepen.	MW, HR, <b>GD</b>	
2. Mijande Wonen en gemeenten concretiseren de <b>woningbouwstrategie</b> voor de korte termijn (tot 2024) met als basis de woonvisie van gemeente Dinkelland en de portefeuillestrategie van Mijande Wonen. Zij betrekken de Huurdersraad daarbij. Zij houden daarbij rekening met de prognose van een geleidelijke afname van de sociale huurvoorraad op termijn. Voor de korte termijn (2024) zal Mijande gemiddeld per jaar 20 woningen bouwen, 25 woningen slopen, 25 woningen verkopen en 80 verbeteren, waarbij een energiesprong gerealiseerd wordt. In Dinkelland betreft het in 2020 de volgende concrete aantallen: 4 sloop, circa 7 verkoop, 63 energiesprong.	MW, <b>GD</b> – betrekken HR	2.1.2

Actie 2.1: Verduidelijkende sessie over woningbehoefte en de vertaling daarvan in beleid in het 1 <sup>e</sup> kwartaal van 2020	<b>GD, MW, HR</b> Trekker gemeenten	
Actie 2.2: Vertalen naar een gezamenlijke woningbouwstrategie in het 2 <sup>e</sup> kwartaal van 2020	<b>GD, MW –</b> betrekken HR	
3. De gemeente Dinkelland betreft Mijande Wonen bij nieuwbouwplannen op inbreidingslocaties waarbij sprake is van de realisatie van meerdere woningen en bij de gemeentelijke uitleglocaties c.q. herverkaveling van bestaande plangebieden.	<b>GD –</b> betrekken MW	
4. Invoering nieuw <b>huurbeleid</b> per 1 januari 2020 door Mijande Wonen, waarbij het tweehurenbeleid wordt losgelaten. Dit wordt gemonitord op gewenste resultaten zoals: eenvoud, uitlegbaarheid, voldoende aanbod van betaalbare woningen voor de doelgroep, voldoende rendement en zo min mogelijk uitzonderingen.	<b>MW</b>	
5. Gericht acties ondernemen om <b>jongeren</b> , die graag binnen de gemeente zelfstandig willen wonen, te informeren over kansen op de woningmarkt en welke stappen zij moeten ondernemen om die kansen te kunnen benutten. Dit doen we in samenspraak met jongeren.	<b>MW –</b> samen met GD, HR	2.5.1
Actie 5.1: Gemeente Dinkelland en Mijande Wonen willen jongeren beter informeren over mogelijkheden op de woningmarkt. Zij doen dit o.a. door aan te haken bij activiteiten die voor en door jongeren worden georganiseerd.	<b>GD, MW</b>	
Actie 5.2: De partijen stellen uiterlijk in het 1 <sup>e</sup> kwartaal van 2020 gezamenlijk <b>informatiemateriaal</b> op over <b>woonmogelijkheden voor jongeren</b> , daarbij met de communicatiemiddelen aansluitend bij de behoefte en leefwereld van jongeren.	<b>GD, MW, HR</b>	
6. Partijen stellen acties vast gericht op het <b>langer zelfstandig thuis</b> kunnen wonen en voeren deze uit. Dit naar aanleiding van de uitkomsten van het onderzoek naar <b>doorstroming onder senioren</b> , verhuishwensen en belemmeringen.	<b>MW –</b> samen met GD, HR	2.4

<p>7. <b>Inzet op de WMO</b> Actie 7.1: Partijen gaan met elkaar in gesprek om afspraken te maken over ieders verantwoordelijkheid en uitvoering in de praktijk van <b>kleine woningaanpassingen in het kader van de WMO</b> bij huurders van Mijande Wonen. Zij betrekken de Huurdersraad daarbij.</p>	GD, <b>MW</b> – betrekken HR	
<p>Actie 7.2: Partijen verkennen of reeds <b>met WMO geld ingrijpend aangepaste woningen</b> (zoals aangepaste keuken, badkamer) bij mutatie weer beschikbaar worden gesteld aan mensen die een aangepaste woning nodig hebben.</p>	GD, <b>MW</b> – betrekken HR	
<p>Actie 7.3: Partijen evalueren de manier waarop medische urgenties worden afgegeven. Afhankelijk van de resultaten worden eventueel aanpassingen doorgevoerd.</p>	GD, <b>MW</b> – betrekken HR	
<p>8. Het intensiveren van de <b>samenwerking binnen het Sociaal domein</b> blijft een continu aandachtspunt. Daarom wordt dit een vast agendapunt op het bestuurlijk overleg in het kader van deze prestatieafspraken.</p>		5.1- 5.4
<p>Actie 8.1: WoOn Twente heeft het initiatief genomen voor de pilot <b>Vroegsignalering</b>. Deze pilot richt zich op het zo vroeg mogelijk oppakken van schuldenproblemen. Mijande wonen en gemeente Dinkelland nemen deel aan de pilot.</p>	<b>MW</b>	
<p>Actie 8.2: Gemeente Dinkelland en Mijande Wonen onderzoeken of zij de <b>voorzieningswijzer</b> willen en kunnen invoeren. Zij nemen daarover uiterlijk het 3<sup>e</sup> kwartaal van 2020 een besluit. Ze betrekken de Huurdersraad hierbij.</p>	GD, <b>MW</b> – betrekken HR	
<p>Actie 8.3: Gemeente Dinkelland en Mijande Wonen zetten uiterlijk in het 2<sup>e</sup> kwartaal van 2020 bestaande en nieuwe <b>afspraken rondom samenwerking</b> in het sociaal domein op papier, zodat voor alle betrokkenen (en in ieder geval voor nieuwe mensen) duidelijk is hoe het werkt in de praktijk.</p>	GD, <b>MW</b>	
<p>Actie 8.4: Op verzoek van de gemeente Dinkelland start de Stichting Welzijn Tubbergen-Dinkelland (SWTD) per 1 januari 2020 <b>buurtbemiddeling</b> in de gemeente.</p>	<b>GD</b>	
<p>9. <b>Verduurzaming</b>. Mijande Wonen en de gemeente stemmen hun ambities en plannen op het gebied van verduurzaming met elkaar af, o.a. naar aanleiding van de Warmtevisie.</p>	GD, MW – betrekken HR	4.2

<p>Actie 8.1: Gemeente Dinkelland start met 2 pilots (Weerselo en Tilligte) voor de uitwerking van de Warmtevisie en betreft Mijande Wonen hierbij. Gemeente Dinkelland informeert samen met Mijande Wonen in het eerste kwartaal van 2020 de Huurdersraad meer algemeen over de energietransitie, het beleid en de vertaling daarvan in de aanpak.</p>	<p><b>GD met MW</b></p>	
<p>10. In 2020 rondt de gemeente een onderzoek af naar behoefte aan woonwagendplaatsen en woonwagens. Op basis van het Beleidskader gemeentelijke woonwagen- en standplaatsenbeleid van de overheid en de resultaten van het onderzoek, stelt de gemeente hierover haar beleid op. Dit beleid wordt een onderdeel van de Uitvoeringsnota woningbouw die tweejaarlijks op grond van de Woonvisie 2016+ door het college wordt vastgesteld. Mijande Wonen ontwikkelt op dit thema eigen beleid dat aansluit op het gemeentelijke beleid.</p>	<p><b>GD, MW</b></p>	
<p>11. Mijande Wonen en gemeente Dinkelland gaan met elkaar in overleg om de begeleiding van huisvesting van vergunninghouders te verbeteren. Zij voeren dit overleg in het eerste kwartaal van 2020 en formuleren in dit overleg concrete acties voor verbetering in 2020.</p>	<p><b>MW, GD</b></p>	

## Deel 2: Lopende acties en afspraken

In onderstaand overzicht zijn de afspraken en acties opgenomen die reeds in gang zijn gezet en/of lopend beleid betreffen. Achter elke afspraak of actie is benoemd welke partij de trekker is van deze afspraak en bij welk artikelnummer van de raamovereenkomst prestatieafspraken het hoort.

	Actie/afpraak in 2020	Trekker(s)	Artikelnr. Prestatieafspraken
<b>1</b>	<b>Organisatie en samenwerking</b>		
A.	Minimaal 2x per jaar <b>Ambtelijk- en Bestuurlijk overleg</b> . Het 1e Bestuurlijk Overleg van 2020 benutten we o.a. om de 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 te bespreken. 1x in het voorjaar, 1x in het najaar.	MW	1.2.1
B.	In de 1 <sup>e</sup> helft van 2020 worden de voorbereidingen getroffen om te komen tot de meerjarige Prestatieafspraken 2021 – 2025. In de 2 <sup>e</sup> helft worden de prestatieafspraken en de jaarschijf 2021 vastgesteld.	Allen	
C.	De resultaten van de prestatieafspraken worden ingaande 2020 als vast agendapunt opgenomen in de agenda voor het regulier bestuurlijk overleg tussen MW en de GD (± 4 keer per jaar)	MW,GD	1.2.3
D.	Alle partijen leveren een <b>activiteitenoverzicht 2021</b> aan voor 1 september 2020.	MW, GD,HR	1.3.2
E.	Opstellen <b>monitor</b> door MW met afstemming en input GD en HR jaarlijks voor 1 juli, met daarin (onderstaande nummering verwijst naar de betreffende artikelen in de prestatieafspraken): slaagkans 2.1.2, afname sociale woningvoorraad 2.2.1, verhuur aan vergunninghouders 2.4.3, 2/3e van de mutaties onder eerste aftoppingsgrens 3.2.1, huisuitzettingen 3.5.1, energieprestatie 4.2.1.	MW	
<b>2</b>	<b>Beschikbaarheid van woningen</b>		
A.	<b>Zoekduur</b> - Actieve woningzoekenden krijgen binnen 2 jaar een passende woning. Dit blijft jaarlijks gemonitord. Bij afwijkingen wordt bezien of ingrijpen nodig is en wat überhaupt nodig is. <i>BIJLAGE 1. Lijst met het overzicht van het aantal woningen per huurprijscategorie en aantal 0-tredenwoningen.</i>	MW	2.1.2
B.	Mijande Wonen gaat in haar portefeuillestrategie uit van de <b>verkoop</b> van 25 woningen per jaar. Inschatting is dat dit 7 woningen zijn binnen Dinkelland. In 2020 wordt de verkoopvijver herijkt en het resultaat wordt besproken met gemeente en huurdersraad. <i>BIJLAGE 2. Lijst voor verkoop gelabelde woningen op postcode niveau.</i>	MW	2.2.1
C.	Concrete invulling geven aan de <b>portefeuillestrategie</b> van Mijande Wonen afgestemd op de Woonvisie van gemeente Dinkelland. Dit in samenspraak met Huurdersraad Mijande Wonen. Zie ook bij aandachtspunten 2020.	MW	2.2.1

D.	<b>Overzicht van projecten</b> – Mijande Wonen voorziet 63 woningen van een energiesprong, sloop 4 woningen en bouwt geen nieuwe woningen in 2020. <i>BIJLAGE 3. Projecten Mijande Wonen voor 2020 – 2024</i>	MW	2.2.1
E.	<b>Startersleningen:</b> deze regeling blijft ook in 2020 van kracht	GD	2.4.2
F.	<b>Blijverslening:</b> deze regeling blijft ook in 2020 van kracht	GD	2.4.2 en 5.1
G.	Maximaal 15% van de vrijgekomen woningen wordt toegewezen aan <b>vergunningshouders</b> . Mocht de vraag voor het huisvesten van statushouders groter zijn dan de genoemde 15%, dan wordt gekeken naar tijdelijke huisvesting in overleg met de gemeente. Dit heeft een relatie met de halfjaarlijkse taakstelling voor de gemeente en de schommelingen daarin als gevolg van de in- en uitstroom van asielzoekers.	MW	2.4.3
H.	Regelmatig stemmen de gemeente, MW en vluchtelingenwerk op ambtelijk niveau af hoe verhuur, begeleiding, huurbetaling en stand van zaken van taakstelling om vergunninghouders te huisvesten. Uitkomsten hiervan worden gedeeld. Partijen zetten in om specifiek op de begeleiding te verbeteren. Voor het huisvesten van vergunninghouders in de verbouwde Julianaschool zijn tussen gemeente en MW specifieke afspraken gemaakt. Deze blijven in 2020 van kracht.	MW, GD GD GD, MW	2.4.3, 2.4.4

<b>3</b>	<b>Betaalbaarheid van woningen</b>		
A.	Vanaf 2018 is een <b>jaarlijkse huurverhoging</b> ingerekend die <b>inflatievolgend</b> is. Vooralsnog kiest MW dit ook als uitgangspunt voor het jaar 2020. MW maakt gebruik van de mogelijkheid van inkomensafhankelijke huurverhoging voor hogere inkomens en gebruikt de meeropbrengsten voor investeringen.	MW	3.2.2
B.	De inrichting van <b>servicekosten</b> is voor een aantal complexen aangepast op reële kosten. De aanpassing wordt geleidelijk ingevoerd. Het betreft in de gemeente Dinkelland de volgende complexen: Molenborgh in Ootmarsum en Huize St. Lucia en Dingeldeinstraat in Denekamp en De Aanleg in Weerselo.	MW	3.2.3
C.	Betaalbaarheid is een doorlopend thema van alle drie de partijen. Invoering nieuw <b>huurbeleid</b> ; zie bij aandachtspunten 2020. Eind 2019 wordt het nieuwe huurbeleid definitief vastgesteld.	MW	3.2.1
D.	Ruimte voor <b>middeninkomens</b> gebruiken < 10% met een inkomen vanaf € 38.035 tot € 42.436 prijspeil '19.	MW	3.2.3
E.	Woningzoekenden actief informeren over mogelijkheden koop en huur, bouwkavels, huurtoeslag e.d.	GD	3.2.3
F.	Laten zien hoe opbrengst uit <b>inkomensafhankelijke huurverhoging</b> is besteed aan duurzaamheid en verlagen van woonlasten. MW zet met haar duurzaamheidsinvesteringen fors in op het verlagen van de woonlasten voor de huurders.	MW	3.3.2

<b>4</b>	<b>Woningkwaliteit en duurzaamheid</b>		
----------	--	--	--

A.	Verwijderen <b>asbest</b> van bijgebouwen conform regelgeving. De wettelijke verplichting over het verwijderen van asbest daken is komen te vervallen. MW gaat wel door met het vervangen van de asbest daken maar neemt meer tijd om het project af te ronden. Definitieve planning wordt herzien.	MW	4.1
B.	Delen en afstemmen van <b>vastgoedprojecten</b> die in 2020 uitgevoerd gaan worden in de wijken, met als doel om de bewoners niet meer dan nodig te belasten.	MW, GD, (HR betrekken)	4.1.4
C.	GD betreft MW ingaande 2020 bij het proces voor de Omgevingsvisie		
D.	MW investeert in de <b>energetische kwaliteit</b> van haar vastgoedportefeuille. De energielasten gaan daarmee voor de huurders behoorlijk omlaag. Huurders betalen wel een huurverhoging, maar deze is zodanig dat de woonlasten lager zijn dan vóór de plaatsing. Concrete doelen tot 2045: nieuwbouwwoningen hebben energielabel A++; binnen bestaande bouw streven naar energielabel A, minimaal energielabel C en gemiddeld energielabel B voor de hele portefeuille. Randvoorwaarde hierbij is dat dit altijd gebeurt op basis van een transparante financiële afweging waarbij de investering te rechtvaardigen en verantwoorden is.	MW, GD	4.2.1
E.	Duurzaamheid: desgewenst expertise beschikbaar stellen aan Huurdersraad	GD	4.2.5
F.	Ingezet wordt om inwoners op begrijpbare wijze voor te lichten over toekomstbestendig wonen (gedrag, subsidie- en leenmogelijkheden e.d.). Mijande neemt voor 4 jaar deel aan een onderzoek naar de maatschappelijke aspecten van de regionale energietransitie (MARET). Het onderzoek richt zich op de mechanismen die het enthousiasme bevorderen voor deelname aan de energietransitie, zowel voor burgers, bedrijven als andere stakeholders. Voor Mijande gaat dit inzicht opleveren in hoe huurders geënthousiasmeerd kunnen worden voor deelname aan de verduurzaming van onze woningen en de leefomgeving. Dit onderzoek wordt uitgevoerd door de Universiteit Twente, samen met een viertal andere corporaties. Zodra het onderzoek gefinancierd wordt door De Nederlandse Organisatie voor Wetenschap Onderzoek, betaalt Mijande ook een kleine jaarlijkse bijdrage. Naast het netwerk levert deze deelname mogelijkheden om inbreng te hebben en kennis te delen.	MW	4.2.5

<b>5</b>	<b>Sociaal domein</b>		
A.	Partijen blijven met elkaar werken aan het verbeteren van onze samenwerking binnen het <b>sociaal domein</b> , zowel strategisch als in de uitvoering. In 2019 is, samen met gemeente Twenterand, een bijeenkomst gehouden waar de focus lag op het elkaar beter leren kennen, de verschillende verantwoordelijkheden en mogelijkheden tot samenwerken binnen het sociaal domein. De samenwerking is een continu proces. Gemeente en MW hebben korte lijnen met politie, zorg- en welzijnsinstanties. Partijen komen op gemeentelijk niveau bijeen bij de Zorgtafel.	allen	5.1, 5.4
B.	Mijande zet zich binnen de kaders van de Woningwet actief in om de leefbaarheid binnen de gemeente te waarborgen en waar nodig te vergroten. Inzet wordt gepleegd op basis van preventie en behoefte en heeft betrekking op:	MW, GD, HR	

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Schoon, heel en veilig</li> <li>- Ondersteuning bij huurschulden</li> <li>- Aanpak woonoverlast</li> <li>- Buurtbemiddeling</li> <li>- Gezamenlijke aanpak met stakeholders t.b.v. kwetsbare bewoners</li> <li>- Deelname aan Beste Buurbokaal*</li> <li>- Personele inzet op leefbaarheid</li> </ul> <p>Het totale budget voor leefbaarheid 2020 van MW bedraagt 2 ton exclusief personeelskosten. *Huurdersraad, gemeente en MW nemen samen deel aan de Beste Buur Bokaal. Dit initiatief richt zich op vrijwilligers die anders niet voor het voetlicht komen.</p>		
C.	Gemeente past in 2020 alle verordeningen en beleidsregels op het terrein van het sociaal domein aan. Aanleiding is de veranderde wet- en regelgeving. Gemeente deelt de aanpassingen met MW en huurdersraad.		
D.	Gemeente zet de leefbaarheidsaanpak volgens de Pilot (vogelbuurt) Denekamp in 2020 ook in bij tenminste 1 andere wijk. MW en de Huurdersraad worden daarbij betrokken.	GD – samen met MW, HR	5.1, 5.4
E.	MW formuleert beleid met focus op onderhoud van tuinen en achterpaden en parkeren in voortuinen ten gunste van leefbaarheid in buurten en wijken. Hiervoor is de wens om acties en afspraken over handhaving samen met de gemeente op te pakken.		
F.	MW legt de huidige werkwijze rondom <b>vervuiling, huisuitzetting en aanpak schulden</b> vast in een globale procesbeschrijving. Intentie hiervan is om voor alle betrokkenen inzichtelijk te maken hoe wordt gewerkt, en hierin gezamenlijk optrekken met flexibiliteit om te handelen.	MW, GD	5.3 5.4
G.	MW kent <b>medische urgentie</b> toe na onafhankelijke indicatiestelling. In 2019 is het toewijzen van woningen aan huishoudens met een medische urgentie aangepast. De woningzoekende kan zelf reageren op woningen. MW vermeldt bij diverse aangeboden woningen dat mensen met urgentie voorrang hebben. Mocht het zo zijn dat een huishouden niet binnen de indicatietermijn een woning heeft, dan gaan we het gesprek aan waarom dit zo is. (Geen passend aanbod is aangeboden, wensen en mogelijkheden matchen niet e.d.)	MW	
H.	MW wordt ingaande 2020 door GD meegenomen in het proces “Mijn Dinkelland 2030” . Hierover worden in december 2019 afspraken gemaakt tussen enerzijds de coördinator en de buurtmannen en buurtvrouwen van GD en anderzijds het management van MW.	GD	5.3.1 - 5.3.4



## BIJLAGEN

### BIJLAGE 1. Overzicht aantal woningen per huurprijscategorie per september 2019 in de gemeente Dinkelland <sup>1</sup>

Aantallen kunnen wijzigen bij de verdere uitwerking portefeuillestrategie

DINKELLAND	1. Goedkoop <= 424	2. Betaalbaar 1-2 (422 - 607)	3. Betaalbaar 3+ (607 - 651)	4. Middenduur (651 - 720)	5. Vrije sector duur	Eindtotaal
DENEKAMP	119	452	135	147	13	866
DEURNINGEN	2	68	5	2		77
LATTROP-BREKLENKAMP		5				5
OOTMARSUM	12	99	25	36	20	192
ROSSUM OV	1	51	3	4	9	68
SAASVELD	2	16	4	2		24
TILLIGTE		4	4			8
WEERSELO	5	94	16	10	6	131
<b>Eindtotaal</b>	<b>141</b>	<b>789</b>	<b>192</b>	<b>201</b>	<b>48</b>	<b>1.371</b>

0-tredenwoningen	
Dinkelland	485

<sup>1</sup> Deze tabellen betreffen zuivere aantallen per categorie zonder het twee huren beleid en zonder aftoppingen.

## BIJLAGE 2. Lijst voor verkoop gelabelde woningen op postcode niveau

Bijlage behorend bij de afspraken onder 2.2 in de prestatieafspraken en deze jaarschijf.

VERKOOPVIJVER DINKELLAND 1/1/2019		
postcode	plaats	aantal
7591	Denekamp	96
7561	Deurningen	8
7631	Ootmarsum	29
7596	Rossum	6
7595	Weerselo	17
		156

### Gemeente Dinkelland:

Bovenstaand overzicht voor de gemeente Dinkelland omvat alle woningen van Mijande Wonen die op dit moment een verkooplabel hebben. Dat betekent dat ze voor verkoop kunnen worden aangeboden door Mijande Wonen, zodra ze vrijkomen bij mutatie / huuropzegging.

Aantallen kunnen wijzigen bij de verdere uitwerking portefeuillestrategie

### BIJLAGE 3. BIJLAGE 3. Projecten met energiesprong Mijande Wonen 2020 - 2024

Bijlage behorend bij de afspraken onder 2.2.1 in de prestatieafspraken en deze jaarschijf.

ENERGIESPRONG & REVITALISERING (zonder sloop en nieuwbouw)						
	2020	2021	2022	2023	2024	
DENEKAMP	49		10	17		76
DEURNINGEN		4				4
LATTROP-BREKLENKAMP						0
OOTMARSUM	5		8			13
ROSSUM OV					17	17
SAASVELD						0
TILLIGTE						0
WEERSELO	9	20				29
<b>TOTAAL DINKELLAND</b>	<b>63</b>	<b>24</b>	<b>18</b>	<b>17</b>	<b>17</b>	<b>139</b>

Plaats	Sloop	Nieuwbouw
Denekamp	4	0

**Nadere uitwerking portefeuillestrategie volgt in 2020**