

Kader prestatieafspraken Rijssen-Holten 2021 en verder

Samen werken aan sociaal en prettig wonen

Gemeente Rijssen-Holten, De Goede Woning,
Huurdersraad De Goede Woning, Huurdersbelangen DMR,
Huurdersvereniging de Berkelstreek, Viverion

Versie 10 september 2020

Gemeente Rijssen – Holten

De Goede Woning

Viverion

Huurdersraad De Goede Woning

Huurdersbelang DMR

Huurdersvereniging de Berkelstreek

Inhoudsopgave

INHOUDSOPGAVE	2
INLEIDING EN SAMENVATTING	3
1. SAMENWERKING	3
2. VOLDOENDE EN BETAALBARE WONINGEN	3
3. DUURZAAMHEID	3
4. SOCIAAL DOMEIN	3
5. GOEDE SAMENWERKING EN GEZAMENLIJKE AMBITIE	3
6. IEDEREEN ZO LANG MOGELIJK ZELFSTANDIG	3
7. VITALE WIJKEN EN NOABERSCHAP	3
8. PREVENTIE EN VROEGSIGNALERING	3
9. OVERLAST EN VEILIGHEID	3
10. FINANCIËN OP ORDE	3

Inleiding en samenvatting

Deze prestatieafspraken tussen de gemeente Rijssen-Holtten, de woningcorporaties Viverion en de Goede Woning en de huurdersorganisaties Huurdersraad De Goede Woning, Huurdersbelangen DMR en Huurdersvereniging De Berkelstreek luiden een volgende fase in onze samenwerking in. Kader voor de prestatieafspraken is de Woningwet. Deze wet vraagt van corporaties dat zij prestatieafspraken maken met gemeenten en huurdersorganisaties die actief zijn in de gemeenten waar zij bezit hebben (als er een woonvisie is). Bedoeling is dat corporaties zo bijdragen aan de uitvoering van het lokale woonbeleid.

Waar we van oudsher onze aandacht vooral richten op de omvang en kwaliteit van de woningvoorraad, zien we dat de maatschappelijke vraagstukken in de samenleving nu verbreding van onze inzet vragen. Duurzaamheid en het sociaal domein zijn nadrukkelijker onderdeel geworden van de woonopgaven. Verduurzaming vraagt een flinke inzet van gemeente, corporaties, huurders en woningeigenaren de komende decennia. Dat begint nu met een goede en gezamenlijke aanpak en heldere communicatie. Maar ook slim handelen en zorgvuldigheid, zodat we geen investeringen doen waar we later spijt van zouden kunnen krijgen. We hebben een gedeelde ambitie en doelen, die zijn helder. Vervolgens geven we uitvoering aan deze prestatieafspraken de komende jaren door samen te werken aan een jaarlijks gezamenlijk activiteitenoverzicht bij de prestatieafspraken.

De grootste uitdaging in deze prestatieafspraken zien we nu ontstaan op het raakvlak van wonen en het sociaal domein. Doordat steeds meer mensen met een hulp- of zorgvraag vanwege extramuralisering in de zorg steeds meer zelfstandig moeten (gaan) wonen ontstaan er nieuwe sociale opgaven in de buurten waar deze mensen wonen of komen te wonen. Veelal wonen zij in sociale huurwoningen. We zien dat de draagkracht van bepaalde straten onder druk komt te staan. Eén van de belangrijkste vragen die we nu hebben, zijn: *Wanneer zijn mensen écht in staat om zelfstandig te wonen? Wie en wat is daarvoor nodig? En hoe gaan we er mee om als het even niet meer gaat?* Om deze opgaven goed te kunnen invullen hebben we onze partners uit het sociaal domein nodig: zorg- en welzijnsinstellingen. Maar ook andere partners zoals politie. Daarom vragen we ook hun steun en draagvlak voor dit deel van de prestatieafspraken.

We blijven ons inzetten voor de woonopgaven: zorgen voor voldoende, prettig en betaalbaar wonen voor mensen die daar een beetje hulp bij nodig hebben. Dát mag u van ons blijven verwachten. We zien daarin nog steeds uitdagingen. Prognoses uit het woningbehoefteonderzoek laten ons zien dat er een woningtekort op de korte en middellange termijn blijft, maar dat er een overschot op de lange termijn kan ontstaan. Dat is een lastige puzzel, net als de kwalitatieve mismatch tussen vraag en aanbod. Daar blijven we komende jaren met elkaar hard aan werken, met als ambitie dat de sociale doelgroep in onze gemeente een sociale huurwoning moet kunnen vinden binnen maximaal 12 maanden als je actief op zoek bent. Dat máken wij waar!

De belangrijkste punten hebben we voor u samengevat in onderstaand overzicht.

Dit zijn de **belangrijkste punten** uit deze kader prestatieafspraken:

- 1 Sturen op een maximale zoekduur van 12 maanden voor actief woningzoekenden.
- 2 Een passende woningvoorraad op de korte termijn, aansluitend bij het woningbehoefteonderzoek.
- 3 Betaalbaar wonen met aandacht voor huur, energie en gemeentelijke lasten.
- 4 Integrale verbeterplannen voor delen van wijken, te beginnen bij Zuid, Braakmanslanden en Lenfert.
- 5 Investerings in verbetering en verduurzaming van de woningvoorraad, uitgaand van 49% CO2 reductie in de sociale huurvoorraad in 2030 ten opzichte van 1990.
- 6 Een divers aanbod aan woonoplossingen zodat mensen zo lang mogelijk zelfstandig thuis kunnen wonen.
- 7 Samenwerken aan vroegtijdig signaleren en aanpakken van meervoudige problematiek bij huishoudens/bewoners
- 8 Samen met zorg- en welzijnspartijen onderzoeken we wat er (aanvullend) nodig is om kwetsbare mensen die in de wijk komen wonen zo goed mogelijk hun draai te laten vinden in de wijk.
- 9 Gezamenlijke aanpak van (zware) overlast in de wijk, samen met partners zoals politie, zorg en welzijn.
- 10 Aanpak van huisuitzetting en schuldenproblematiek. Voorkomen van huisuitzetting. Vertrekpunt is dat niemand op straat slaapt. Een gezamenlijke vroegsignalering van schulden en bieden van hulp.

NB: Waar 'we' staat of 'partijen' wordt bedoeld de gemeente Rijssen-Holtten, de woningcorporaties Viverion en de Goede Woning en de huurdersorganisaties Huurdersraad De Goede Woning, Huurdersbelangen DMR en Huurdersvereniging De Berkelstreek.

1. Samenwerking

Ambitie: Met deze samenwerking willen de gemeente Rijssen-Holtén, Viverion, De Goede Woning, Huurdersraad De Goede Woning, Huurdersbelangen DMR en Huurdersvereniging De Berkelstreek de bewoners van Rijssen-Holtén zo goed mogelijk van dienst zijn op het raakvlak van de volkshuisvesting, duurzaamheid en het sociaal domein. We leggen onze gezamenlijke ambitie en doelen vast, evenals elkaars rollen en verantwoordelijkheden. Dat is het belangrijkste vertrekpunt voor deze prestatieafspraken. Waar mogelijk leggen we concrete prestaties vast waarmee partijen de doelen willen realiseren. Het concretiseren en vertalen van onze ambitie en doelen in prestaties en acties is een dynamisch en continu proces dat we vertalen in onze manier van werken.

- 1.1.1 We stellen gezamenlijk een nieuwe monitor op, om middels vooral kwantitatieve gegevens de ambitie en doelen uit deze prestatieafspraken trendmatig te monitoren. De monitor combineert woningmarkt en verhuurgegevens met een monitor van de prestaties uit de prestatieafspraken. We leveren de monitor in het eerste kwartaal van elk jaar op. De monitor is zo een actuele informatiebron, op basis waarvan we gedurende het jaar bijsturen. Zoals afgesproken in de prestatieafspraken 2020 maken we in 2020 de opzet voor de nieuwe monitor. In het eerste kwartaal van 2021 vullen alle partijen deze monitor en wordt deze opgeleverd, waar mogelijk verder terugkijkend zodat trends in beeld komen. De monitor is een coproductie van gemeente, woningcorporaties en andere informatieverstrekkers.
- 1.1.2 Voor de uitvoering van de prestatieafspraken hebben we de volgende overleggen en bijeenkomsten:
 - a. We hebben in ieder geval tweemaal per jaar gezamenlijk bestuurlijk overleg over de prestatieafspraken over de fysieke én sociale opgaven met de gemeente, de corporaties en de huurdersorganisaties. Het eerste jaarlijks overleg vindt in het voorjaar plaats over de monitor (zie 1.1.1) en voortgangsrapportage (zie 1.1.3) van het voorgaande jaar. Het tweede overleg vindt in het najaar plaats, vooral gericht op de activiteiten voor het nieuwe jaar.
 - b. Het bestuurlijk overleg wordt voorbereid in een werkgroep prestatieafspraken waarin alle partijen vertegenwoordigd zijn. In het kader van de prestatieafspraken hebben we een werkgroep, waar de voortgang van alle onderwerpen bewaakt wordt.
 - c. Een werkgroep sociaal domein, die ongeveer 4 maal per jaar plaats vindt. De werkgroep bestaat uit vertegenwoordigers van de gemeente, de woningcorporaties, zorgaanbieders, welzijn en politie. De werkgroep is qua ledenaantal beperkt. De leden van de werkgroep vertegenwoordigen hun 'sector' (en kunnen rouleren). Bij de uitwerking van de concrete actiepunten wordt de bredere samenwerking gezocht. De werkgroep is verantwoordelijk voor het opstellen, uitvoeren en evalueren van de sociale paragrafen binnen het gezamenlijk activiteitenoverzicht. De werkgroep sociaal domein is met in ieder geval één persoon vertegenwoordigd in de werkgroep prestatieafspraken.
 - d. Een bestuurlijke startbijeenkomst waarbij bestuurders van alle partijen die de kernopgaven onderschrijven worden uitgenodigd (dus ook zorg- en welzijnspartijen). Deze bijeenkomst wordt naar behoefte herhaald.
 - e. Een netwerkbijeenkomst voor beleidsmedewerkers en medewerkers uit de uitvoering van alle betrokken partijen met als doel de samenwerking tussen wonen en het sociaal domein te verbeteren door elkaar te ontmoeten. Deze bijeenkomst wordt elke 1 tot 2 jaar (of naar behoefte) herhaald. De werkgroep sociaal domein wordt samengesteld uit deelnemers aan deze bijeenkomst.

- 1.1.3 Voor de uitvoering van de prestatieafspraken maken we gebruik van:
- Een jaarlijks gezamenlijk activiteitenoverzicht (voorheen ‘het bod’) waarin alle partijen aangeven welke activiteiten we het opvolgende jaar realiseren om uitvoering te geven aan de prestatieafspraken. Hiertoe stelt elk partij eerst een eigen activiteitenoverzicht op, dat daarna wordt besproken en samengebracht tot één overzicht. Het activiteitenoverzicht bevat (SMART) doelen. Voor het sociaal domein sluiten deze aan bij de zes kernopgaven. Deze doelen kunnen jaarlijks worden bijgesteld;
 - Het activiteitenoverzicht bevat concrete acties, projecten of werkzaamheden waar het komende jaar (of jaren) aan wordt gewerkt. Deze dragen bij aan het realiseren van de doelen en daarmee aan de kernopgaven.
 - Betrokken organisaties houden in hun begroting (waar nodig) rekening met deze acties (budget en capaciteit).
 - Eventuele haperingen in de uitvoering worden tijdig gecommuniceerd richting het bestuurlijk overleg.
 - Een voortgangsrapportage (stoplichtrapportage), waarin we bijhouden in welke mate afspraken en activiteiten uit deze prestatieafspraken worden of zijn gerealiseerd;
 - Gezamenlijke communicatie over behaalde resultaten.
- 1.1.4 Looptijd van deze prestatieafspraken is geldig vanaf 1 januari 2021. We stellen geen einddatum vast. We evalueren de afspraken elke 2 jaar met een mogelijkheid de afspraken te actualiseren. Voor sommige doelen en prestatieafspraken spreken we wel een concrete einddatum af. Dit staat dan vermeld in de tekst.
- 1.1.5 Als basis voor de samenwerking geldt dat we bestuurlijk, beleidsmatig en financieel transparant zijn naar elkaar. Dat betekent dat:
- We elkaar informeren over onze visie en daarbij behorende voornemens en plannen, met inbegrip van plannen van derden die van betekenis zijn voor partijen;
 - We waar mogelijk (financieel) kwantificeren welke inzet wij plegen op de benoemde afspraken;
 - We elkaar actief informeren over relevante ontwikkelingen in de eigen organisatie of omgeving die van invloed zijn op de realisatie van deze prestatieafspraken.
- 1.1.6 Voor deze prestatieafspraken gelden een aantal voorbehouden:
- De financiële continuïteit van betrokken partijen;
 - Wijzigingen van relevant landelijk, provinciaal en regionaal beleid;
 - Bij bijzondere omstandigheden of overmacht.
- 1.1.7 Bij een eventueel geschil over deze prestatieafspraken en de uitvoering daarvan, spannen partijen zich tot het uiterste in om met elkaar te zoeken naar een oplossing en eruit te komen. Op het moment dat partijen het niet eens zijn, wordt een traject van mediation gestart. Mocht er nadat deze stappen zijn doorlopen nog steeds een geschil blijven, dan kan elk van de partijen het initiatief nemen om deze prestatieafspraken te ontbinden.

2 Voldoende en betaalbare woningen

Ambitie

We zetten ons in voor:

- Betaalbaar wonen voor de doelgroep van corporaties
- Voldoende sociale huurwoningen voor de verschillende groepen mensen die daar zelf niet in kunnen voorzien. We houden daarbij rekening met aspecten als leeftijd, inkomen en zorgvraag, zodat je, ongeacht je situatie, binnen redelijke tijd in aanmerking komt voor een passende woning.
- We streven naar een passende sociale huurvoorraad, die aansluit op het meest recente woningmarktonderzoek.
- Op grond van het woningmarktonderzoek zien we de vraag naar types woningen veranderen. Woningcorporaties zetten in op transformatie naar woningen voor kleinere huishoudens.
- Streven naar diverse, vitale wijken. We willen kwetsbare wijken en ruimtelijke en sociale segregatie waar mogelijk voorkomen, ook al zijn de mogelijkheden daarvoor soms beperkt.

Doelen

- Betaalbare woonlasten voor huurders (van sociale huurwoningen), bestaand uit huurlasten, energie en belastingen. Corporaties geven uitvoering aan het Sociaal Huurakkoord en borgen daarmee het component van de huurlasten. Energielasten worden deels geborgd via de verduurzaming (zie hoofdstuk 3). De gemeente stuurt op de component gemeentelijke belastingen.
- We sturen op een redelijke zoekduur van maximaal 12 maanden voor actief woningzoekenden in Rijssen-Holten. Vanuit het belang van zoekenden is het niet wenselijk dat de zoekduur structureel boven de 12 maanden uit komt. Vanuit de voorraadontwikkeling is het niet wenselijk dat de gemiddelde zoekduur onder de 6 maanden komt. We monitoren de reële zoekduur van diverse leeftijdsgroepen en huurklassen, zodat we kunnen bijsturen als de zoekduur zich ongunstig ontwikkelt.
- We stellen een integrale verbeteraanpak op voor kwetsbare buurten.
- De kwantitatieve en kwalitatieve veranderopgave in de woningvoorraad rond langer zelfstandig wonen zijn in beeld en vertaald naar de inzet van verschillende partijen.

2.1 Betaalbaar wonen

Toelichting: Betaalbare woonlasten zijn voor een deel geregeld in het eigen beleid van corporaties. De Goede Woning en Viverion geven hier op hun eigen manier uitvoering aan, binnen de afspraken van het Sociaal Huurakkoord (zie tekstkader). In deze prestatieafspraken willen we met elkaar meer aandacht voor minder zichtbare betaalbaarheidsproblemen. Hoe krijgen we eerder en meer grip op deze problemen? De kant van het huurbeleid regelen we in deze paragraaf. Inzet bij armoede, vroegsignalering en schuldhulp regelen we in deel B, sociale opgaven, o.a. in hoofdstuk 9, financiën op orde.

De Woonbond en Aedes sloten in december 2018 een nieuw Sociaal Huurakkoord. Dit is een landelijk kader voor het lokale huurbeleid. Deze wordt vertaald in wetgeving. Het akkoord beoogt een gematigde huurontwikkeling, waardoor huurders de komende jaren zekerheid hebben over de betaalbaarheid van hun woning. De totale huurprijzen van sociale huurwoningen van woningcorporaties wordt de komende jaren gemiddeld met niet meer verhoogd dan het inflatiepercentage. Daarnaast is er ruimte voor lokaal maatwerk.

2.1.1 We voeren één maal per twee tot drie jaar gezamenlijk een ‘woonlasten- en doelgroepenonderzoek’ uit. Dit is onderdeel van het woningmarktonderzoek zoals bedoeld in 2.2.2. We doen dit om inzicht te blijven houden in de omvang en ontwikkeling van diverse doelgroepen die behoren tot de doelgroep van beleid van corporaties en de woonlasten van de doelgroep van beleid. Het laatst uitgevoerde onderzoek vond plaats in 2019. De kosten hiervan worden gedragen door de gemeente (1/3) en de beide woningcorporaties (2/3).

2.1.2 Jaarlijks in het eerste kwartaal monitoren de gemeente en de woningcorporaties de volgende elementen van woonlasten:

- De huurprijs van de woningen;
- Energielasten. Geprobeerd wordt om de ontwikkeling van energielasten in beeld te brengen (kan dan gezamenlijk met energiegebruik in kader CO2 reductie);
- Gemeentelijke belastingen (OZB, afvalstoffenheffing en rioolheffing). De gemeente stelt hiertoe een overzicht beschikbaar van de ontwikkeling van deze lasten;
- Uitwerking armoedebeleid, waaronder thuisadministratie.

Elke partij zet zijn eigen inzet voort op beheersbare woonlasten middels de volgende afspraken:

2.1.3 Corporaties en gemeente hanteren een beleid waarbij betaalbare woonlasten één van de doelen is.

HUURPRIJSOVERZICHT De Goede Woning	Huidige verdeling netto huur		2035	
	aantal	%	aantal	%
Samenstelling DAEB naar huurprijs				
tot € 432,51	132	9,6	149	10,3
€ 432,51 tot € 619,01	970	70,8	1102	76,3
€ 619,01 tot € 663,40	182	13,3	149	10,3
€ 663,40 tot € 737,14	87	6,3	44	3,0
Totaal	1371	100,0	1444	100,0

Huurprijsoverzicht Viverion	Bedragen prijspeil 2020	Gewenste verdeling huurklassen
Goedkoop	Tot €432,51	15% min
Betaalbaar 1	€ 432,52 - € 619,01	60% min
Betaalbaar 2	€ 619,02 - € 663,40	15% min
Bereikbaar	€ 663,41 - € 737,14	10% max

2.1.4 De corporaties stellen de jaarlijks huurverhoging vast in overleg met de huurdersorganisaties, conform de Overlegwet.

2.2 Beschikbaarheid

Toelichting:

Het woningmarktonderzoek van Companen uit 2019 laat een prognose zien van lichte groei van de behoefte aan sociale huurwoningen op de korte termijn in de gemeente Rijssen-Holtén. De prognose voor de behoefte op lange termijn laat afname zien. Wij gaan bij het opstellen van de Woonvisie uit van het toevoegen van een bandbreedte van 80-130 sociale huurwoningen in Rijssen-Holtén in de periode 2019-2029.

We sturen op een passende omvang van de woningvoorraad en de genoemde zoekduur middels ingrepen in de totale woningvoorraad, waaronder nieuwbouw, verkoop, sloop, huurbeleid, transformatie en maatregelen in de woonruimteverdeling. In het verlengde van het uitgevoerde woningmarktonderzoek 2019 door Companen monitoren we jaarlijks de ontwikkelingen op de woningmarkt.

- 2.2.1 De woningcorporaties dragen zorg voor een voldoende en kwalitatief passend woningaanbod met hun portefeuillestrategie. Zij spelen daarmee in op de maximale zoekduur van 12 maanden. De corporaties nemen een prognose van de voorraadontwikkeling voor de komende vijf jaar op in het activiteitenoverzicht.
- 2.2.2 De actieve zoekduur wordt jaarlijks gemonitord gespecificeerd per kern, per huurklasse, woningtype (eengezins- of meergezinswoning) en leeftijd. Partijen gaan ervanuit dat als een zoekduur over een periode van 24 maanden een gelijk beeld van een te hoge of lage zoekduur vertoont, dit vraagt om verdere analyse, overleg en eventueel ingrijpen.
- 2.2.3 We voeren één maal per drie jaar een gezamenlijk woningmarktonderzoek uit, om inzicht te blijven houden in de omvang van de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan sociale huurwoningen. De resultaten van het gezamenlijk uitgevoerde woningmarktonderzoek vormen de basis voor de toekomstige prognose van de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan sociale huurwoningen. Het laatst uitgevoerde onderzoek vond plaats in 2019. De kosten hiervan worden gedragen door de gemeente (1/3) en de beide woningcorporaties (gezamenlijk 2/3).
- 2.2.4 Op grond van het gezamenlijk woningmarktonderzoek bepalen partijen voor de periode van 15 jaar de prognoses voor de kernvoorraad sociale huur, zowel kwantitatief als kwalitatief (primos en beleidsneutraal).

NB: De gemeente is bezig met een onderzoek naar huisvesting van arbeidsmigranten. De corporaties zullen hierbij worden betrokken.

2.3 Zorg gerelateerd vastgoed

- 2.3.1 Gemeente en woningcorporaties maken samen met zorgpartijen een inventarisatie en analyse van de opgave in het zorg gerelateerde vastgoed. Daarvoor maken zij het huidige aanbod inzichtelijk en een prognose van het benodigde aanbod. Hierbij worden ook andere woonmogelijkheden verkend, zoals een combinatie van intramuraal en extramuraal wonen. In woningmarktonderzoek is hier al richting aan gegeven.
Woningcorporaties bouwen geen zorgspecifiek vastgoed (woningen die exclusief geschikt zijn voor het leveren en ontvangen van zorg)¹. Woningcorporaties kunnen een bijdrage leveren aan het realiseren van bijzondere woonvormen, zoals beschut wonen, als dit noodzakelijk of wenselijk is.
Verzoeken van (zorg)aanbieders voor het realiseren van zorg gerelateerde woningen worden door woningcorporaties en de gemeente altijd gedeeld en besproken.

¹ Het realiseren van zorgspecifiek vastgoed is risicovol door onzekerheid in de continuïteit van verhuur van het vastgoed en de financiële situatie van zorgpartijen. Verder zijn er financiële risico's bij verkoop.

2.4 Vitale wijken (fysieke opgave)

- 2.4.1 De gemeente, corporaties en huurdersorganisaties maken een gezamenlijk verbeterplan, zoals met fysieke als sociale opgaven, voor buurten en/of straten die qua leefbaarheid en veiligheid onder druk staan. Hiervoor putten we uit het in 2018 opgestelde document 'Onderzoek en analyse wijken Rijssen-Holtén', waarin onder andere is gekeken naar de kwaliteit van de leefomgeving en de stedenbouwkundige kwaliteit. Het betreft bijvoorbeeld een deel van de volgende wijken: Zuid, Braakmanslanden en Lenfert. Vanuit het perspectief van de vitale wijk overleggen woningcorporaties met de gemeente en huurdersvereniging(en) over hun verkoopbeleid in deze buurten en het mogelijke effect daarvan.
- 2.4.2 We gebruiken diverse informatiebronnen, waaronder 'smart data', maar ook signalen vanuit bewoners en het werkveld, om ons een beeld te vormen van straten/complexen waar veel kwetsbare bewoners wonen of gehuisvest worden en waar de draagkracht van de buurt onder druk staat. We verkennen met elkaar de mogelijkheden van preventieve inzet.

Zie hoofdstuk 6, vitale wijken en noaberschap voor de sociale opgaven.

2.5 Voorrangafspraken voor woningtoewijzing aan doelgroepen

- 2.5.1 We continueren de gemaakte voorrangafspraken voor woningtoewijzing. Het betreft de volgende groepen:
- Vergunninghouders;
 - Mensen die doorstromen uit maatschappelijke opvang en beschermd wonen;
 - Maatwerkoplossingen, bijvoorbeeld Wmo-maatwerk;
 - Urgenten met medische en sociale urgentie, waarbij het gaat om een beperkt aantal huishoudens per jaar.

NB: De gemeente en zorg- en welzijnsorganisaties zorgen voor een goede begeleiding van specifieke doelgroepen na huisvesting. Deze afspraken leggen we vast in de paragraaf over sociale opgaven.

- 2.5.2 De corporaties stellen gezamenlijk jaarlijks 15% van de vrijgekomen woningen in Rijssen-Holtén ter beschikking aan bijzondere doelgroepen. Tot deze doelgroepen behoren: uitstroom uit beschermd wonen, uitstroom uit maatschappelijke opvang, direct te plaatsen personen (vanuit een MDO), mensen die uit een penitentiaire instelling komen en statushouders². Mocht dit percentage niet toereikend blijken, dan gaan partijen met elkaar in gesprek over de mogelijkheden. Dit percentage wordt bijgehouden in de monitor.

² De wettelijke verplichting om vanaf 2021 extra woonplekken te realiseren voor (dreigende) dak- en thuisloze mensen wordt vooralsnog opgevangen binnen de door de corporaties gezamenlijk beschikbaar gestelde 15% van de vrijgekomen woningen voor bijzondere doelgroepen. Mocht er aanleiding zijn tot het maken van aanvullende afspraken voor deze specifieke doelgroep dan gaan partijen met elkaar in gesprek over de mogelijkheden.

- 2.5.3 De woningcorporaties hebben de intentie om te komen tot één woonruimteverdeling voor Twente. Zij zetten zich hiervoor in. De gemeente en de huurdersorganisaties steunen dit initiatief, vanuit de gedachte dat dit onder andere het gebruiksgemak en keuzevrijheid voor woningzoekenden in Rijssen-Holten vergroot.
- 2.5.4 De gemeente en de corporaties wijzen met voorrang een deel van alle vrijkomende sociale huurwoningen toe aan de doelgroepen vergunninghouders), mensen die doorstromen uit maatschappelijke opvang en beschermd wonen (zie § 5.2), en urgenten. Ook wordt voorrang gehanteerd als maatwerkoplossing, bijvoorbeeld bij Wmo-maatwerk (zie § 5.1). Monitoring van deze toewijzingen met voorrang vindt minimaal jaarlijks plaats.
- 2.5.5 De corporaties leveren een actieve bijdrage in de realisatie van de jaarlijkse taakstelling op het vlak van het huisvesten van vergunninghouders. De exacte taakstelling wordt jaarlijks vastgelegd. De gemeente zorgt voor een goede begeleiding van vergunninghouders na huisvesting.

3 DUURZAAMHEID

Ambitie

De gemeente, woningcorporaties en de huurdersorganisaties streven naar een klimaatneutrale woningvoorraad in 2050. De gemeente hanteert in het gemeentelijk uitvoeringsprogramma een CO₂ afname van 42% in 2030 ten opzichte van 1990. De corporaties dragen bij aan deze doelstelling. Zij hanteren zelf een scherpere ambitie: een CO₂ reductie in hun woningvoorraad van 49% in 2030 ten opzichte van 1990. De Goede Woning heeft hierin een hoger ambitieniveau.

Bij de realisatie van deze ambitie streven we de volgende **doelen** na:

- Een verbetering van de woningvoorraad en daarmee voldoen aan de gewenste CO₂ reductie;
- Het verbeteren van het wooncomfort;
- Het minimaal gelijk blijven van de woonlasten voor huurders, onder voorbehoud van de eigen verantwoordelijkheid van de huurder ten aanzien van het energieverbruik ('stookgedrag').

We doen dit als volgt:

- a. Het verminderen van de energievraag door woningen goed te isoleren. Dit leidt tot lagere energielasten en meer wooncomfort.
- b. Verduurzamen van de energiebronnen, waaronder inzet van zonne-energie en zoveel mogelijk van het aardgas af. En daarnaast zitten er nog verschillende keuzes in het gemeentelijk uitvoeringsprogramma, zoals windenergie. Dit is tevens afhankelijk van technologische ontwikkelingen.
- c. Bevorderen van het energiebewustzijn van bewoners en zo het verminderen van het energieverbruik.

- 3.1.1 Gemeente, woningcorporaties en de huurdersorganisaties werken samen aan de uitwerking van de Energietransitie op grond van kaders uit de Regionale Energiestrategie (RES), de Warmtevisie en de pilot Wijk van de Toekomst voor periode 2021-2030. Zij maken hierover de volgende afspraken omtrent ieders inzet in de samenwerking:
- a. De gemeente heeft de regierol. De gemeente stelt in 2020 het uitvoeringsprogramma vast dat de leidraad voor de uitvoering van de energietransitie is. De gemeente draagt bij aan de proceskosten van de Wijk van de Toekomst en Warmtevisie en draagt verdere proceskosten van de energietransitie.

- b. Corporaties vertalen de ambitie van de gemeente en het uitvoeringsprogramma in hun portefeuillestrategie. De corporaties nemen jaarlijks in de monitor op wat het effect op de CO2 reductie was van de maatregelen in het afgelopen jaar. Zij maken hiervoor gebruik van benchmarkgegevens.
 - c. Gemeente en corporaties vertalen samen de Energieindex naar CO2reductie, zodat de bijdrage van de corporaties aan het uitvoeringsprogramma geconcretiseerd én gemonitord kan worden. De corporaties blijven de Energieindex gebruiken voor de woningwaardering (WWS).
 - d. Huurdersorganisaties hebben een actieve rol, bijvoorbeeld middels het delen van ervaringen, het betrekken van huurders et cetera. De gemeente stelt de huurdersorganisaties op de hoogte van het gemeentelijk beleid en ontwikkelingen. De corporaties betrekken elk hun huurdersorganisatie bij de vertaling van verduurzaming in de portefeuillestrategie en de uitwerking in projecten.
- 3.1.2 De corporaties maken op basis van hun portefeuillestrategie in 2020 een meerjaren overzicht van de te realiseren verduurzamingsmaatregelen en het te verwachten effect daarvan op de CO2 reductie. Vertrekpunt is de verdeling 10-10-20 uit het uitvoeringsprogramma van de gemeente dat in mei 2020 is vastgesteld. Dit betreft het volgende:
- a. **Vervanging of renovatie** van 10% van de oudste woningen. Naar schatting leidt dit tot afname van 20% van het gasverbruik. Een klein deel van het energieverbruik komt terug in de vorm van elektriciteit. De CO2-emissie neemt af met 18%.
 - b. **Aardgasvrij vrijmaken** van nog eens 10% van de woningen. Dit leidt tot afname van 10% van het gasverbruik. Een deel van het energieverbruik komt terug in de vorm van elektriciteit. De CO2-emissie neemt af met 7%.
 - c. **Verder isoleren** van de overige woningen. Naar schatting leidt dit tot een gemiddelde besparing van 20% per woning. Dit leidt tot afname van 14% van het gasverbruik en ook van de CO2-emissie.
- 3.1.3 De te nemen maatregelen door woningcorporaties bij verduurzaming van de woningvoorraad houden er rekening mee dat woonlasten voor huurders minimaal gelijk moeten blijven en waar mogelijk afnemen. Viverion en de Goede Woning volgen daarbij minimaal de afspraken die zijn gemaakt tussen Aedes en de Woonbond.
- 3.1.4 Het daadwerkelijk gedrag van bewoners (huurders in het geval van corporatiewoningen) bij energieverbruik van hun woning is bepalend voor de CO2 reductie en hun woonlasten. Gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties stellen gezamenlijk een communicatiestrategie op met daarin in ieder geval:
- a. Informatie over de energietransitie
 - b. Gezamenlijke aanpak rond gedrag en bewustwording
 - c. Specifieke inzet richting bewoners bij projecten (uitwerking is projectgericht en corporatiespecifiek)
- Voor communicatie richting huurders én particulieren geldt het uitgangspunt om de communicatiekanalen efficiënt te benutten.
- 3.1.5 De effecten van alle maatregelen worden gemonitord, waarbij voor dit thema zo veel mogelijk aangesloten wordt bij de regionale monitor.
- 3.1.6 Gemeente en woningcorporaties stellen gezamenlijk een aanpak op voor klimaatadaptatie, met daarin de onderwerpen biodiversiteit, hittestress, wateroverlast en verstening. De gemeente neemt hiervoor het initiatief. Ze betrekken de huurdersorganisaties hierbij.

4 Sociaal domein

In het sociaal domein werken de gemeente, woningcorporaties, zorg- en welzijnspartijen, politie en vele andere organisaties samen om ervoor te zorgen dat inwoners zo lang en zo prettig mogelijk zelfstandig in hun eigen omgeving kunnen (blijven) wonen. Om zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen (blijven) wonen is een passend woon-, zorg- en welzijnsaanbod nodig. Samenwerkingsafspraken vormen de basis voor het realiseren van dit passende aanbod. Met verschillende partijen zijn al afspraken gemaakt. Deze afspraken zijn vastgelegd in (budget-/ subsidie-) overeenkomsten. De afspraken over het sociaal domein zijn vastgelegd in de volgende **6 kernopgaven**:

- Goede samenwerking en gezamenlijke ambitie
- Iedereen zo lang mogelijk zelfstandig
- Vitale wijken en noaberschap
- Preventie en vroegsignalering
- Overlast en veiligheid
- Financiën op orde

In onderstaande hoofdstukken worden de 6 kernopgaven kort en krachtig uitgewerkt. De opgaven hebben veel raakvlakken met het werkveld van zorg- en welzijnspartijen en politie. Zij onderschrijven dan ook deze opgaven. Onder deze 6 kernopgaven ligt een jaarlijks actieprogramma (voorheen prestatieafspraken genoemd). In dit actieprogramma wordt de uitvoering van de kernopgaven concreet gemaakt. De opgaven waarbij zorgpartijen, welzijnswerk, politie of andere organisaties betrokken zijn, worden samen met deze partijen uitgewerkt.

5 Goede samenwerking en gezamenlijke ambitie

De gemeente, woningcorporaties, zorg- en welzijnspartijen, politie en andere organisaties werken, in verschillende samenstellingen, nauw met elkaar samen binnen het sociaal domein. Door veranderingen in landelijk beleid is deze samenwerking de afgelopen jaren steeds intensiever geworden. Binnen de kernopgaven vinden we elkaar vooral op het snijvlak van huisvesting, zorg en leefbaarheid. Of het nu gaat om het bieden van een woning, het leveren van zorg, het bieden van andere vormen van ondersteuning of het borgen van de veiligheid, we streven er allemaal naar om de inwoners van Rijssen – Holten zo goed mogelijk van dienst te zijn. Vanuit de dienstverlenende rol constateren we gezamenlijk dat de samenleving steeds complexer is geworden. Dit zien we onder andere aan het feit dat de vraag naar zorg en ondersteuning toeneemt. Ook merken we dat de leefbaarheid in wijken en buurten (meer) onder druk komt te staan door de toename van huisvesting van kwetsbare groepen in (o.a.) corporatiewoningen. Samen gaan we de uitdagingen binnen het werkveld aan. Dit doen we door een gezamenlijke ambitie uit te spreken, helder te zijn over ieders rollen, taken en verantwoordelijkheden, gezamenlijk een actieprogramma op te stellen en vooral te blijven communiceren.

Ambitie

De wijken en buurten in Rijssen en Holten zijn vitaal, leefbaar en veilig. Iedereen, inclusief de kwetsbare inwoner, kan zo lang en zo prettig mogelijk zelfstandig in de eigen woning (blijven) wonen. Voor iedereen is een passende plek. Dit vraagt om een geschikt woningaanbod, een adequaat zorgaanbod, passende ondersteuning vanuit het welzijnswerk, aandacht voor mantelzorgers en vrijwilligers en bovenal goede samenwerking tussen de gemeente, woningcorporaties, zorg- en welzijnsprofessionals, politie en justitie. Het belang van samenwerking tussen professionals en inwoners en hun netwerk, zoals mantelzorgers, wordt daarbij niet onderschat. Vitale, leefbare en

veilige wijken en buurten maken we samen. Noaberschap is een kostbaar goed en wordt gekoesterd en gestimuleerd. Wonen gebeurt in harmonie met de buurt.

Rollen, taken en verantwoordelijkheden

Om goed te kunnen samenwerken is het van belang elkaars rollen, taken en verantwoordelijkheden te kennen en te respecteren. Binnen het speelveld van wonen, zorg en welzijn zien de rollen, taken en verantwoordelijkheden van de partijen in Rijssen – Holten er als volgt uit:

Gemeente Rijssen-Holten:

Binnen het sociaal domein vervult de gemeente Rijssen – Holten een regierol. De rol van de gemeente verschuift hierbij zo veel als mogelijk van 'zorgen voor' naar 'zorgen dat'. Minder bureaucratie, het maken van slimme combinaties om reële resultaten te bereiken en een vermindering van de inzet van overheidsgeld vormen hiervoor de basis. De gemeente geeft aan wat het resultaat moet zijn, de instellingen / organisaties zijn verantwoordelijk voor hoe dit resultaat wordt bereikt. De missie van de gemeente Rijssen - Holten is dat inwoners instaat zijn om zo lang en zo veel mogelijk zelfstandig - of waar nodig met behulp van anderen - hun eigen leven te leiden en hun problemen op te lossen, waardoor zij in staat zijn om naar vermogen te participeren in de samenleving, zowel op sociaal als op economisch gebied. Dit betekent dat oplossingen allereerst worden gezocht binnen het eigen netwerk, voorliggende voorzieningen en / of algemene voorzieningen³ alvorens een maatwerkvoorziening wordt ingezet⁴ (indicatiestelling). Ook inzet op preventie en vroegsignalering ter voorkoming van inzet van (zwaardere) zorg is hierbij van groot belang. Resultaatafspraken met partners sluiten hierop aan. Daarnaast vervult de gemeente de rol van aanjager en verbinder binnen het sociaal domein. Zij brengt partijen bij elkaar als dat nodig is en stimuleert goede opvolging van beleid en (prestatie)afspraken. Als het gaat om trends en ontwikkelingen binnen het sociaal domein heeft de gemeente een signalerings- en ontwikkelfunctie. De gemeente zorgt ervoor dat relevante (maatschappelijke) ontwikkelingen en opgaves worden bijgehouden, opgepakt en uitgevoerd, waar nodig door middel van (prestatie) afspraken of inkoop van zorg en ondersteuning.

Woningcorporaties:

Woningcorporaties Viverion en De Goede Woning zijn verantwoordelijk voor de huisvesting van (kwetsbare) doelgroepen. Daarnaast zetten zij zich in voor leefbare buurten en wijken. Zo hebben zij een rol bij het (vroegtijdig) signaleren van huurachterstanden of van bewoners die problemen hebben met bijvoorbeeld zelfstandig wonen, maar ook bij het herkennen van woonoverlast of zwaardere problematiek waarbij de veiligheid in het geding komt, zoals drugshandel. Wanneer zij zien dat de leefbaarheid in straten of complexen onder druk staat, agenderen zij dit bij de verantwoordelijke partijen en ondernemen zelf actie wanneer dit bij hun rol en verantwoordelijkheid past, bijvoorbeeld het aanspreken van bewoners wanneer er sprake is van gebrekkig (tuin)onderhoud, het oplossen van (eenvoudige) burenruzies of het inschakelen van de juiste organisatie die kan ondersteunen bij het oplossen van betalingsproblemen (zoals thuisadministratie).

Huurdersorganisaties:

³ Een algemene voorziening is het aanbod van diensten of activiteiten dat, zonder voorafgaand onderzoek naar de behoeften, persoonskenmerken en mogelijkheden van de gebruikers, toegankelijk is en dat is gericht op maatschappelijke ondersteuning. Een voorliggende voorziening is een algemene voorziening of andere voorziening, anders dan een maatwerkvoorziening, waarmee aan de hulpvraag kan worden tegemoetgekomen. Dit kan o.a. zijn: mantelzorg, cliëntondersteuning etc.

⁴ Een maatwerkvoorziening is een op behoeften, persoonskenmerken en mogelijkheden van een persoon afgestemd geheel van zorg en diensten Zvw (bijv. verpleging en persoonlijke verzorging); hulpmiddelen, woningaanpassing en andere maatregelen ten behoeve van o.a. de zelfredzaamheid. Een maatwerkvoorziening is dus afgestemd op de behoeften en omstandigheden van een specifieke persoon. Een maatwerkvoorziening is geen medische hulp.

Huurdersorganisaties hebben een signalerende functie van sociale problemen en samenlevingsvraagstukken richting de woningcorporaties en gemeente. Zij hebben hier zelf geen actieve rol. Bewoners, huurders, melden individuele gevallen of klachten direct bij de woningcorporatie en niet via de huurdersorganisaties.

Zorg-en welzijnspartijen:

In de gemeente Rijssen-Holten zijn een behoorlijk aantal zorg- en welzijnsorganisaties actief. Iedere partij geeft op haar eigen manier invulling aan de taken rondom het bieden van zorg en ondersteuning aan inwoners die dat nodig hebben. Zorgpartijen doen dit bijvoorbeeld door het bieden van ambulante begeleiding, begeleid wonen, dagbesteding of thuiszorg, maar ook door het inzetten of coördineren van vrijwilligers. Zij doen dit veelal op basis van de door de gemeente gestelde indicatie (maatwerkvoorziening)⁵. Welzijnspartijen zijn gericht op het verzorgen van een activiteitsaanbod dat bijdraagt aan het versterken van de leefbaarheid in buurten en wijken. Hierbij faciliteren zij burgerinitiatieven en zetten zij in op het versterken van de eigen kracht van inwoners en het omzien naar elkaar. Aan deze werkzaamheden liggen voor het merendeel subsidie- of budgetovereenkomsten (met de gemeente) ten grondslag. Daarnaast hebben zowel zorg- als welzijnspartijen een rol bij het vroegtijdig signaleren en voorkomen van (dreigende) problematiek, doorverwijzing naar de juiste toegang tot hulp en ondersteuning, en het bevorderen van de samenwerking met andere organisaties ten behoeve van hun cliënten.

Overige partijen:

Naast bovengenoemde partijen zijn er nog vele andere organisaties relevant als het gaat om samenwerking binnen het sociaal domein. Specifiek op het snijvlak van huisvesting, zorg en leefbaarheid gaat het vooral om politie, huisartsen, kerken en bewoners- of cliëntorganisaties. Maar ook het onderwijs, sportverenigingen en de culturele instellingen mogen niet worden vergeten. Zij spelen allen een belangrijke rol als het gaat om vroegtijdig signalering van (dreigende) problematiek en het (door)verwijzen naar de juiste (toegang tot) hulp en ondersteuning.

6 Iedereen zo lang mogelijk zelfstandig

De overheid stimuleert mensen om zo lang mogelijk zelfstandig thuis te blijven wonen. Dit geldt niet alleen voor ouderen, maar voor alle doelgroepen in de samenleving. De ambitie van de samenwerkende partijen in Rijssen – Holten is dat iedereen, inclusief de kwetsbare inwoner, zo lang en zo prettig mogelijk zelfstandig in de eigen woning kan (blijven) wonen. In sommige gevallen kan een verhuizing hiervoor noodzakelijk zijn. Zo lang mogelijk zelfstandig wonen vraagt om een passend woon-, zorg en welzijnsaanbod voor alle doelgroepen. Zorg moet flexibel ingezet kunnen worden daar waar nodig. Het woningaanbod moet hier zo veel mogelijk op aansluiten. Welzijnsactiviteiten zijn ondersteunend.

6.1 Ouderen zo lang mogelijk zelfstandig

De komende decennia neemt de vergrijzing toe. Mensen worden ouder en meer mensen worden oud. Dit betekent dat er een opgave ligt binnen het kwalitatieve en kwantitatieve woningaanbod. Gekeken moet worden naar de levensloopbestendigheid van de bestaande woningvoorraad, naar andere woonvormen voor ouderen, maar ook naar de aanwezige voorzieningen in de wijken en buurten. Er

⁵ Huishoudelijke ondersteuning is in Rijssen – Holten ingericht als Algemene Voorziening.

ligt bij het zo lang mogelijk zelfstandig wonen ook nadrukkelijk een verantwoordelijkheid bij de mensen zelf. Hierbij is sprake van een bewustwordingsproces.

- 6.1.1 De gemeente en beide woningcorporaties hebben gezamenlijk afspraken gemaakt over individuele aanvragen voor woningaanpassingen vanuit de Wmo. Deze afspraken zijn vastgelegd in het afsprakenkader 'Individuele Wmo aanvragen woningaanpassingen'. Dit afsprakenkader wordt jaarlijks geëvalueerd en waar nodig bijgesteld. In de praktijk betekent dit dat de lijnen tussen de gemeente en beide woningcorporaties kort zijn. Over aanvragen voor woningaanpassingen is in een vroeg stadium contact.
- 6.1.2 De Goede Woning en Viverion bieden huurders een aantal kleine woningaanpassingen aan die niet worden vergoed vanuit de Wmo. De huurder betaalt hiervoor eenmalig een kleine vergoeding⁶.
- 6.1.3 De gemeente, corporaties en huurdersorganisaties stimuleren ouderen om na te denken over hun wooncarrière in relatie tot het zo lang mogelijk zelfstandig wonen. Alle partijen leveren een bijdrage in het vergroten van de bewustwording en het aanzetten tot actie van bewoners rondom zo lang mogelijk zelfstandig wonen. Concrete acties worden uitgewerkt in het actieprogramma.
- 6.1.4 De gemeente stelt samen met de corporaties en andere partners een uitvoeringsprogramma 'Integrale aanpak langer zelfstandig wonen voor ouderen' op.

6.2 Uitstroom uit beschermd wonen en maatschappelijke opvang

Voor Rijssen – Holten wordt beschermd wonen uitgevoerd door centrumgemeente Almelo. Dit betekent dat Almelo als centrumgemeente (financieel) verantwoordelijk is voor de uitvoering en kwaliteitsontwikkeling van beschermd wonen en maatschappelijke opvang in Almelo, Hellendoorn, Rijssen – Holten, Tubbergen, Twenterand en Wierden. Vanaf 1 januari 2022 wordt beschermd wonen gedecentraliseerd naar de individuele gemeenten met als doel om nog beter aan te sluiten op de lokale ondersteuningsketen. Bovengenoemde gemeenten werken samen aan een plan voor deze decentralisatie. Over de huidige uitstroom uit beschermd wonen en de huisvesting van deze groep zijn afspraken gemaakt met de woningcorporaties in Twente, verenigd in vereniging WOON Twente én met de zorgaanbieders beschermd wonen. Bij de lokale uitvoering van de decentralisatie zijn de afspraken die worden gemaakt vanuit vereniging WOON leidend. Aanvullend maken we de volgende afspraken:

- 6.2.1 Zowel de cliënt als de woningcorporatie als de zorgaanbieder kunnen het initiatief nemen tot een (gezamenlijk) afspraak, als wordt gesignaleerd dat zelfstandig wonen (even) niet meer gaat. Gezamenlijk wordt een oplossing gezocht (maatwerk).

⁶ Bijvoorbeeld: drempelverlagers, beugels, thermostatische kranen.

6.2.2 Viverion en De Goede Woning worden zowel lokaal, door de gemeente, als regionaal via WOON betrokken bij de uitwerking van het plan voor de decentralisatie van Beschermd Wonen. Tot 2023 ligt de indicatiestelling voor de uitstroom uit beschermd wonen bij het Cimos. Beide corporaties willen deze onafhankelijke indicatiestelling ook na 2023 behouden. De gemeente begrijpt dit standpunt en neemt dit mee in de planvorming. Harde toezeggingen kunnen in deze prestatieafspraken echter niet worden gedaan⁷. De gemeente betreft de corporaties vroegtijdig bij de planvorming, zodat gemeente en corporaties tijdig hun standpunten en vervolgtacties kunnen bespreken.

Maatschappelijke opvang blijft tot 2026 blijft een taak van centrumgemeente Almelo. Als er uitstroom plaatsvindt waarbij een beroep wordt gedaan op een corporatiewoning dan wordt dit opgepakt vanuit de maatwerk aanpak (zie onderstaand).

6.3 Huisvesting van mensen met sociaal maatschappelijke problematiek

De gemeente en de woningcorporaties spannen zich gezamenlijk in om binnen de reguliere voorraad voldoende geschikte woonruimte te bieden aan mensen die kampen met sociaal maatschappelijke problematiek. De corporaties zorgen voor een passend woningaanbod, de gemeente heeft de regie bij het in beeld brengen van de woon-zorgbehoefte en de daaruit voortvloeiende opgave. De (betrokken) zorgaanbieders geven aan wat de zorgbehoefte is op de middellange tot lange termijn. De uitkomst is een maatwerkoplossing die tot stand komt door middel van een maatwerk aanpak. Dit betekent het volgende.

6.3.1 De woningcorporatie biedt een geschikte woning aan, waar nodig met voorrang (urgentie) en aansluitend bij het 'housing first'⁸ principe, met de voorwaarde dat de gemeente en zorgaanbieders er voor zorgen dat de bewoner de juiste zorg en ondersteuning ontvangt.

6.3.2 De gemeente, woningcorporaties en zorgaanbieders gaan met elkaar in gesprek over de voorwaarden waaronder een cliënt gehuisvest wordt. Waar mogelijk worden overkoepelende afspraken gemaakt. Deze afspraken worden vastgelegd in een drie-partijen-overeenkomst. De voorkeur gaat uit naar een contract op naam van de zorgaanbieder.

⁷ Een (groot) deel van het cliëntenbestand Beschermd Wonen komt naar verwachting straks terecht in de Wlz (Wet langdurige zorg). Dit brengt een (grote) verschuiving teweeg in aantallen cliënten die ondersteuning vanuit de Wmo gaan ontvangen. Het feit dat de nieuwe werkelijkheid onduidelijk is maakt dat er vanuit de gemeente op dit moment geen toezeggingen kunnen worden gedaan over de wijze van indiceren.

⁸ Kamerbrief over terugdringen van dakloosheid, 6 december 2019: Housing First is een methode om daklozen te helpen en wetenschappelijk bewezen effectief. Bij Housing First krijgen mensen direct van de straat een passende woonruimte toegewezen met daarbij (in het begin) veel begeleiding. In Nederland hanteert men over het algemeen twee voorwaarden om in aanmerking te komen voor Housing First: de (ex-) dakloze moet een huurovereenkomst afsluiten en begeleiding accepteren; de medewerker van Housing First moet wekelijks tot de woning worden toegelaten voor een huisbezoek. Over het algemeen wordt de woning aanvankelijk door de eigenaar verhuurd aan de zorgaanbieder, die de woning doorverhuurt aan de huurder. Na enkele jaren wordt de overeenkomst 'omgeklapt': de zorgaanbieder is dan niet langer de huurder, maar de (ex-) dakloze zelf.

- 6.3.3 Beide corporaties hebben een urgentiebeleid. Dit betekent dat woningzoekenden die dringend een woning nodig hebben urgentie kunnen aanvragen. Deze aanvraag wordt getoetst aan het urgentiebeleid. Het urgentiebeleid van beide corporaties is niet op alle punten gelijk. Voor een eenduidige interpretatie en gelijkheid in de behandeling van aanvragen door inwoners van Rijssen – Holten heeft het de voorkeur dit beleid qua toewijzingsregels gelijk te trekken. De corporaties stellen hiervoor gezamenlijk spelregels op en betrekken de gemeente hierbij.
- 6.3.4 Gemeente en woningcorporaties gaan onderzoeken welke mogelijkheden er zijn voor aparte huisvesting voor mensen die slecht huisvestbaar zijn omdat ze structureel (zware) overlast veroorzaken.
- 6.3.5 Het aantal gezinnen waar meerdere problemen gelijktijdig spelen neemt toe. Hetzelfde geldt voor het aantal zorgmijders. De gemeente en woningcorporaties gaan onderzoeken welke verbeteringen er mogelijk zijn in de gezamenlijke aanpak van multiprobleemgezinnen en zorgmijders (die woonachtig zijn in corporatiewoningen).

6.4 Jongeren die uitstromen uit de jeugdhulp en 18+

Jongeren die uitstromen uit de jeugdhulp doen voor het merendeel een beroep op een reguliere corporatiewoning. Waar nodig worden deze jongeren ondersteund vanuit de Wmo (18+). Wanneer de jongeren worden begeleid vanuit een zorgaanbieder, maken de gemeente en woningcorporaties met de zorgaanbieder de afspraak dat knelpunten bij de uitstroom of bij het zelfstandig wonen zo snel mogelijk worden gedeeld en besproken. Gezamenlijk wordt zorggedragen voor een (maatwerk) oplossing. Jongeren die uitstromen uit de jeugdhulp vallen, net als andere jongeren die 18 jaar worden, binnen het reguliere woningtoewijzingsproces. Het huren van een woning is bij beide woningcorporaties toegestaan vanaf 18 jaar. Jongeren die nog geen 18 zijn en hulp nodig hebben bij de stap richting zelfstandig wonen kunnen begeleiding krijgen vanuit de Jeugdwet⁹.

- 6.4.1 Wanneer door de gemeente (vanuit een multidisciplinair overleg, MDO) aangegeven wordt dat een jongere met spoed een woning nodig heeft (urgentie) wordt dit met de corporaties besproken. Wanneer een spoedtoewijzing noodzakelijk wordt geacht, valt deze onder de afspraak dat beide corporaties ieder jaarlijks maximaal 15% van hun bezit aan speciale doelgroepen ter beschikking stellen.
- 6.4.2 Onderzocht wordt of er (ook) in Rijssen – Holten jongeren zijn die nog (net) geen 18 zijn en door omstandigheden niet meer thuis kunnen wonen, maar niet in aanmerking komen voor een woning omdat zij niet aan de leeftijdsgrens voldoen. Het gaat om jongeren die geen hulpvraag hebben en als tijdelijke oplossing in de jeugdhulp terecht komen¹⁰. Wanneer hier een knelpunt wordt geconstateerd, verkennen we mogelijke oplossingsrichtingen. Voor een jongere die 18+ is geldt dat hij / zij kan worden opgevangen in een crisisopvang. Vanuit die situatie kan urgentie worden aangevraagd¹¹.

⁹ Vanuit de Jeugdwet kan bijvoorbeeld ‘Kamertraining’ worden ingezet om de jongeren de vaardigheden te leren die nodig zijn om zelfstandig te kunnen wonen.

¹⁰ Uit een pilot die is gedaan in de gemeente Hengelo is gebleken dat het niet krijgen van een woning voor deze groep een knelpunt is.

¹¹ Deze groep valt niet binnen de afspraak zoals gemaakt onder 2.5.2.

7 Vitale wijken en noaberschap

Woningcorporaties hebben de taak om te zorgen voor huisvesting voor mensen met een kleine beurs. Betaalbare huurwoningen moeten daarnaast ook passend (bij het inkomen) worden toegewezen. Het resultaat is dat woningcorporaties steeds vaker (concentraties van) kwetsbare mensen huisvesten waardoor de leefbaarheid, vitaliteit en draagkracht van wijken en buurten onder druk komt te staan. Deze druk neemt verder toe doordat huurders die een stap kunnen maken in hun wooncarrière, een woning kopen en uit de wijk of buurt vertrekken. Om de vitaliteit, draagkracht en het noaberschap in wijken en buurten te kunnen behouden en versterken is gemeenschappelijke inzet van de gemeente, woningcorporaties, zorg- en welzijnspartijen, huurdersorganisaties en bewoners nodig.

In Rijssen-Holten wordt gewerkt aan vitale wijken en bewonersbetrokkenheid door middel van Buurtkracht¹². Uitgangspunt van Buurtkracht is dat bewoners zelf verantwoordelijk zijn voor hun welzijn, leefomgeving en woongenot¹³. Buurtkracht verbindt bewoners en professionals en brengt ideeën en wensen uit de wijk samen. Signalen uit de wijk worden opgevangen door buurtteams. De buurtteams zorgen ervoor dat een signaal, hulpvragen of voorstellen op de juiste plek terecht komen¹⁴. Buurtkracht werkt op dit moment in zes wijken, vier in de kern Rijssen, twee in de kern Holten. In de loopt van 2020 wordt besloten of Buurtkracht structureel wordt. Als dit het geval is, vindt uitbreiding naar andere wijken plaats. De gemeente, woningcorporaties, verschillende zorgpartijen en het welzijnswerk zijn allen vertegenwoordigd in Buurtkracht.

7.1.1 De gemeente, woningcorporaties onderzoeken samen met zorg- en welzijnspartijen wat er (aanvullend) nodig is om kwetsbare mensen die in de wijk komen wonen zo goed mogelijk hun draai te laten vinden (te laten landen) in de wijk. Hierbij wordt zowel gekeken naar de mogelijkheden aan de kant van de nieuwe huurder als naar mogelijkheden vanuit de buurt(bewoners).

Naast onderlinge verbondenheid is ook de fysieke leefomgeving van belang voor vitale wijken. Een schone wijk met aandacht voor het onderhoud (schoon, heel en veilig) zorgt voor een prettige leefomgeving. De gemeente en de woningcorporaties zorgen gezamenlijk voor goed onderhoud in de wijken en buurten van Rijssen-Holten. De gemeente draagt zorg voor de openbare ruimte, zoals wegen en openbaar groen. De corporatie zorgt voor goed onderhoud van de woningen en de omgeving rondom de woningen en stimuleert huurders hun tuinen goed te onderhouden. Bewoners die dit niet lukt worden hierop aangesproken. Wanneer er een zorgpartij in beeld is wordt deze, waar mogelijk, betrokken bij het maken van afspraken. Ook zijn er diverse projecten waar inwoners terecht kunnen voor hulp bij tuinonderhoud¹⁵.

8 Preventie en vroegsignalering

Om er voor te zorgen dat de wijken en buurten in Rijssen en Holten vitaal, leefbaar en veilig zijn, is aandacht voor preventie en vroegsignalering van groot belang. Door vroegtijdig signaleren en

¹² In samenwerking met Wijk van de Toekomst. Vanuit de provincie Overijssel is subsidie ontvangen voor een pilot in Plan Zuid. Er wordt gewerkt aan duurzaamheid, van het gas af en voldoende voorzieningen in de wijk.

¹³ Beleidsthema's waar aan wordt gewerkt zijn: eenzaamheid, participatie en gezondheid.

¹⁴ Signalen over (dreigende) problematiek waarbij zorg en / of ondersteuning vanuit de gemeente nodig is, worden doorgezet naar het Sociaal VraagPlein (zie hoofdstuk preventie en vroegsignalering).

¹⁵ Bijvoorbeeld: Rijssen – Holten Connect, de klussendienst van ViaVie Welzijn en binnen Buurtkracht de werkploeg Buurt Klus Kracht.

preventief handelen kan een beroep op (zwaardere) zorg en ondersteuning worden voorkomen, kan dreigende problematiek in een vroeg stadium worden herkend en opgelost en kan overlast worden voorkomen of aangepakt. Om vroegtijdig signalen op te pakken is samenwerking met partners binnen het veld van wonen, zorg en welzijn nodig.

- 8.1.1 Er is een Platform Vroegsignalering. Het platform heeft als doel partners te ondersteunen bij de preventieve aanpak binnen hun doelgroep. In het platform worden trends en ontwikkelingen besproken (op basis van signalen uit de samenleving). Alle partijen leveren een bijdrage aan dit netwerk zodat signalen tijdig kunnen worden opgepakt.
- 8.1.2 Concrete signalen van (dreigende) probleemsituaties worden door partners gemeld bij het Sociaal Vraag Plein (de integrale toegang van de gemeente Rijssen – Holten).
- 8.1.3 Onderzocht wordt op welke manier casuïstiek op een goede en efficiënte manier met elkaar gedeeld kan worden. Het respecteren van de privacy is hierbij een aandachtspunt.
- 8.1.4 De gemeente, woningcorporaties, zorgpartijen en het welzijnswerk verkennen samen hoe vroegsignalering in de wijken (ter plaatse) kan worden verbeterd¹⁶. Hierbij wordt Buurtkracht betrokken.

9 Overlast en veiligheid

De wetgeving rondom de behandeling van mensen met (ernstige) psychische problematiek en verslavingsproblematiek is veranderd. Waar voorheen een groot deel van de behandeling voornamelijk binnen de muren van een zorginstelling plaatsvond, vindt behandeling nu vooral plaats bij de mensen thuis. Deze verschuiving heeft gevolgen voor de buurt. Overlastsituaties komen vaker voor. De vitaliteit, draagkracht en veiligheid van buurten komt steeds meer onder druk te staan.

Om (complexe) overlastsituaties op te lossen is samenwerking tussen de gemeente, woningcorporaties, zorgaanbieders en de politie essentieel. Een deel van de samenwerking is geregeld via de 'Wet Verplichte GGZ' en in de 'Aanpak Personen met Verward Gedrag'. In Twents verband is het 'Meldpunt Verward Gedrag Twente' opgericht. Hier kunnen inwoners zich melden als zij zich zorgen maken over een familielid, vriend of vriendin of buurtgenoot. Het meldpunt onderzoekt vervolgens of er psychische hulp nodig is. Daarnaast loopt in Twente de pilot 'Streettriage'. Als iemand op straat acuut verward gedrag vertoont, komt een ambulanceauto met daarin een ggz-verpleegkundige en een politieagent om ter plekke te beoordelen welke zorg er nodig is (triage). De persoon met verward gedrag wordt direct naar de juiste plek gebracht: naar huis, het ziekenhuis, de huisarts, een ggz-instelling of het politiebureau. De pilot loopt tot eind 2020. Naar verwachting wordt de werkwijze vanaf 2021 structureel.

Lokaal kan overlast worden gemeld bij de gemeente¹⁷, de politie of de woningcorporaties. Het beleid rondom handel in drugs en / of het voorbereiden of bevorderen daarvan (vanuit een woning) is vastgelegd in het Damoclesbeleid. Ook is regionaal een hennepconvenant gesloten.

¹⁶ Dit sluit aan bij het advies van het AEF – rapport: blijf waakzaam in de wijk.

¹⁷ Bij het meldpunt openbare ruimte of via het Sociaal VraagPlein.

- 9.1.1 De gemeente en de woningcorporaties verkennen samen met betrokken ketenpartners, zoals politie en zorgpartijen, de opties voor een gemeenschappelijke aanpak van (zware) overlast en burenruzies om zo de veiligheid en leefbaarheid in de wijken en buurten te bevorderen en overlast te verminderen. Een goede (vroeg)signalering is onderdeel van deze aanpak. Daarnaast wordt in 2021 gekeken of er aanvullend beleid nodig is in het kader van de Wet Woonoverlast.
- 9.1.2 De gemeente, de woningcorporaties en de politie onderzoeken of zij gezamenlijk een convenant Woonfraude op kunnen stellen. Onder Woonfraude wordt verstaan: alle vormen van onrechtmatige bewoning, onrechtmatige doorverhuur, onrechtmatig gebruik en overbewoning van een woning waarbij geen toestemming is van de eigenaar.
- 9.1.3 De Goede Woning, Viverion en gemeente komen tot een eenduidige aanpak van huisuitzetting. Vertrekpunt is dat niemand op straat slaapt. Het streven is nul huisuitzettingen¹⁸.

10 Financiën op orde

De gemeente en de woningcorporaties zetten zich gezamenlijk in om betalingsproblemen en schulden bij huurders zo veel mogelijk te voorkomen. Als er zich problemen voordoen, worden deze zo snel mogelijk gesignaleerd en aangepakt. In het convenant schulddienstverlening¹⁹ is deze aanpak vastgelegd. Ook zijn afspraken gemaakt over de afstemming van wederzijds beleid en de inzet van een preventieve werkwijze op het gebied van schulddienstverlening. Het vertrekpunt is ook hier dat niemand op straat slaapt. Nul huisuitzettingen is het streven.

Met deelname aan de regionale pilot 'Vroeg Eropaf' wordt de inzet op vroegsignalering van schulden verder geïntensiveerd. De aanpak van 'Vroeg Eropaf', waarmee in oktober 2019 is gestart²⁰, is gericht op het voorkomen van problematische schulden van inwoners van gemeente Rijssen-Holten²¹. Deelname zorgt voor optimalisering van de aanpak van schuldenproblematiek en draagt bij aan de voorbereiding op de wetwijziging Wet Gemeentelijke Schulddienstverlening. Deze wet, die ingaat op 1 januari 2021, stelt voor om vroegsignalering van betalingsachterstanden op de vaste lasten te verplichten voor gemeenten. Na afloop van de pilot, op 31 december 2020, wordt besloten of de aanpak wordt beëindigt, verlengd of structureel wordt gemaakt.

- 10.1.1 De woningcorporaties, gemeente en Viavie (Thuisadministratie) kijken hoe ze samen nog preventiever kunnen werken door inzet van de Thuisadministratie. Waarbij de insteek is om huurders te ondersteunen om de administratie weer op orde te krijgen en vaardigheden aan te leren om hun eigen financiële administratie te beheren.

¹⁸ Kanttekening is dat het algemeen belang zwaarder weegt dan het individuele belang. Daar waar het criminaliteit, woonfraude en buurtindoctrinatie betreft zet de corporatie door.

¹⁹ Opgesteld en ondertekend door woningcorporaties De Goede Woning en Viverion, Stadsbank Oost-Nederland, Avedan Maatschappelijk Werk en de gemeente Rijssen – Holten.

²⁰ Door woningcorporaties De Goede Woning, Viverion, Avedan Maatschappelijk Werk en de gemeente

²¹ Subdoelstellingen zijn: het tegengaan van achterstanden, het herstel van reguliere maandelijkse betalingen en het voorkomen van ontruiming en afsluitingen. Het convenant is ondertekend door een groot aantal landelijke en regionale crediteuren en de 13 overige Twentse gemeenten ondertekend onder de noemer 'Vroeg eropaf, vroegsignalering van schulden in Twente'. In een lokaal werkprotocol is de aanpak verder uitgewerkt en zijn de werkafspraken tussen de samenwerkingspartners vastgelegd.

10.1.2 Gemeente en woningcorporaties verkennen de optie om niet over te gaan tot huisuitzetting als de huurder een uitkering heeft en de huur automatisch betaald wordt vanuit de uitkering. De corporaties bieden de mogelijkheid een betalingsregeling te treffen bij afbetaling van de huurschuld.