

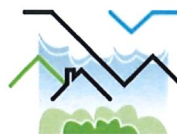
Prestatieafspraken Aa en Hunze

Kaderafspraken 2023-2026

Jaarafspraken 2024

Status: Eindversie

Datum: 7 december 2023



Woningstichting **De Volmacht**



Inleiding

De gemeente Aa en Hunze, Woonborg, De Volmacht, De Deelmacht en AH WOON (nader te noemen 'partijen') maken jaarlijks prestatieafspraken. We voelen met elkaar de verantwoordelijkheid om in gelijkwaardigheid tot gedragen afspraken te komen. Met de prestatieafspraken willen wij een goede uitvoering geven aan volkshuisvesting in de gemeente. Partijen maken prestatieafspraken op basis van de gemeentelijke Woonvisie 2020+, het Addendum op de Woonvisie 2020+, de Kaderafspraken 2023-2026 en de landelijke kaders en richtlijnen.

We hebben nationale prestatieafspraken om aan de grote woningtekorten te werken. Deze zijn ondertekend door BZK, Aedes, Woonbond en VNG. Met daarin grote landelijke opgaves, hierdoor staan we samen voor grote uitdagingen. Dit vraagt om een grote mate van flexibiliteit en aanpassingsvermogen bij zowel gemeente, woningcorporaties en huurdersverenigingen. + Wet Regie op de Volkshuisvesting.

Met de meerjarige kaderafspraken als basis doorlopen we jaarlijks een vaste cyclus. Voorafgaand aan elk kalenderjaar een nieuwe jaarschijf opgesteld met daarin concrete activiteiten en werkzaamheden voor het nieuwe jaar. De jaarschijf wordt uiterlijk medio december vastgesteld. In 2024 ligt de focus op de volgende onderwerpen beschikbaarheid, verduurzaming en betaalbaar wonen.

De prestatieafspraken 2024 bestaan uit drie delen:

1. Rollen en verantwoordelijkheden van partijen;
2. Prestatieafspraken op de thema's Beschikbaarheid, huisvesting spoedzoekers, Betaalbaarheid, Duurzaamheid, Leefbaarheid en Wonen en Zorg;
3. Ondertekening.

Rollen en verantwoordelijkheden

De prestatieafspraken 2024 zijn een voortzetting van een langdurige constructieve samenwerking. Activiteiten die redelijkerwijs tot de kerntaken behoren, zijn niet als prestatieafspraken opgenomen. Dit houdt de jaarafspraken overzichtelijk en concreet. Partijen houden vinger aan de pols en nemen gezamenlijk verantwoordelijkheid.

Rollen en verantwoordelijkheden per partij

Om de kerntaken van partijen nader te duiden, is in dit hoofdstuk een beschrijving opgenomen van de rollen en verantwoordelijkheden. Deze beschrijving is niet volledig; partijen doen meer. Wel is het richtinggevend. Dit is waar partijen voor staan.

Woonborg en De Volmacht

De corporaties staan garant voor hun kerntaak, namelijk het bieden van een betaalbaar woningaanbod voor huishoudens met een lager inkomen. Centraal hierbinnen staat de aandacht voor huurders. Via een gematigd huurbeleid houden corporaties de woonlasten betaalbaar. En met een goede en tijdige ondersteuning voorkomen zij dat huurders in de knel raken, ook als het gaat om kwetsbare doelgroepen op de woningmarkt. De corporaties zijn verantwoordelijk voor het bouwen, verhuren en beheren van hun woningbezit. Waarbij zij aandacht hebben voor kwaliteitsverbetering, duurzaamheid en leefbaarheid. Dit alles passend binnen de kaders van de Woningwet.

AH WOON en De Deelmacht

De huurdersorganisaties behartigen de belangen van huurders van Woonborg en De Volmacht. Zij zijn het primaire aanspreekpunt voor de huurders en ondersteunen hen bij vragen. Signalen vanuit de achterban pakken de huurdersorganisaties op en leiden zij door naar de betreffende instanties. Vragen en aandachtspunten van huurders brengen zij in binnen relevante overlegsituaties. Ook zijn de huurdersorganisaties de spil tussen de corporaties en de individuele huurders. De huurdersorganisaties maken zich hard voor betaalbaarheid, beschikbaarheid en andere onderwerpen uit deze prestatieafspraken.

Gemeente Aa en Hunze

De primaire volkshuisvestelijke taak van de gemeente is het realiseren van een aantrekkelijk woon- en leefklimaat voor haar inwoners, zowel fysiek als sociaal. Via haar sociale voorzieningenstructuur vormt de gemeente het vangnet voor inwoners die het moeilijk hebben. Via haar minimabeleid biedt de gemeente inkomensondersteuning aan de huishoudens met de laagste inkomens en zetten in op de bestrijding van energiararmoede. Op het fysieke vlak richten de gemeentelijke taken zich vooral op het creëren van een duurzame en kwalitatief hoogwaardige openbare ruimte. In geval van sociale woningbouw door de corporaties, bespoedigt de gemeente de bouw door procedures te starten en te versnellen.

Prestatieafspraken 2024

‘Mooi, betaalbaar en comfortabel wonen in Aa en Hunze’





Onze actualiteit

In het Addendum op de Woonvisie 2020+ is bepaald dat er in Aa en Hunze tot 2031 tenminste 830 nieuwe woningen worden toegevoegd, waarvoor een woningprogrammering met 1040 woningen nodig is. De wet Regie op de Volkshuisvesting die naar verwachting in 2024 gaat gelden, verplicht gemeenten om 30% van de nieuwbouwplannen te realiseren als sociale huur en daarnaast 2/3 van de woningen dient te zijn. In 2024 conformeren we ons aan deze wet en dragen zorg voor voldoende programmering en woningbouwlocaties. In de Kaderafspraken 2023-2031 hebben we afgesproken dat we streven naar dat 30% van de nieuwbouwplannen in Aa en Hunze wordt toegevoegd aan de sociale huur. We blijven de vraag in de dorpen goed monitoren om tussentijds te bepalen of deze aantallen realistisch zijn.

Wat we gaan doen

Gezamenlijk

1. De gemeente gaat in Q1 samen met corporaties op zoek naar geschikte locaties voor nieuwbouw. Het locatie-onderzoek van de gemeente (najaar 2023) is daarbij vertrekpunt net als de opbrengst uit de dorpsgesprekken die in 2023 zijn gevoerd.
2. Zorgen er voor dat de sociale huurwoningvoorraad op peil blijft en in aantallen niet zakt onder de peildatum van 1 januari 2022
3. Investeren in flexwonen om de woningbouw te versnellen en de beschikbaarheid te vergroten.
4. Streven naar 80% toewijzen voor de reguliere woningzoekende.

De woningcorporaties

5. Maken een afweging over de verdeling in investeringen in de vier deelgebieden, zoals omschreven in het Addendum op de Woonvisie 2020+.
6. Bij woningen die nieuw op de verkooplijst geplaatst worden wordt vooraf afgestemd met de gemeente.

Woningcorporatie de Volmacht

7. Realiseert in 2024 43 +/- 12 sloop woningen op de volgende locaties: Deelgebied C (+23)

Beginstand 1-1-2022		2022		2023		2024		2025		Prognose eind 2025		Prognose eind 2030	
	1-1-2022	+	-	+	-	+	-	+	-	Netto	Totaal	Netto	Totaal
De Volmacht		6	39	0	17	43	15	38	3	1567	1567	1617	1617
Woonborg	396												396
Totaal													

Tabel 1: Deze tabel toont de verwachte voorraadontwikkeling van het aantal sociale huurwoningen t/m 31-12-2025 en 31-12-2030

/Grolloo (+6), Deelgebied D1 (+14), Deelgebied D2 (-12).

8. Verkoopt in 2024 maximaal 3 woningen.

Woningcorporatie Woonborg

9. Realiseert in 2024 geen nieuwbouwwoningen.
 10. Start in 2024 een participatieproces met alle huurders aan Eshof-Keukenhof in Eext op.
 11. Onderzoekt een tijdelijke verkoopstop in Aa en Hunze. In plaats van 'ja verkoop', kiest Woonborg bij woningen met die bestemming voor 'nee, tenzij'. Dit wordt verder afgestemd met AH WOON en gemeente.

Gemeente Aa en Hunze

12. Hanteert voor de ontwikkellocaties waarop sociale huurwoningen worden gerealiseerd, sociale grondprijzen. Dit uitgangspunt is opgenomen in het grondprijzenbeleid van de gemeente en is gedeeld met de woningcorporaties.
 13. Met betrekking tot flexwonen gaat de gemeente samen met de woningcorporaties en huurdersverenigingen in gesprek om te formuleren welke doelgroepen we ons op richten.
 14. Drenthe breed wordt onderzocht welke gevolgen de regiewet mogelijk gaat hebben, de gemeente sluit hierbij aan. Als er een urgentieverordening opgesteld wordt, zorgt de gemeente voor regionale eenduidigheid waarbij de huidige werkwijze via Thuis Kompas en bestaande urgentiecommissie voor de hand ligt.



Onze actualiteit

In 2024 komen landelijk meer huishoudens onder de armoedegrens terecht. Ook het Drents Woonlastenonderzoek laat zien dat het aandeel huishoudens in Aa en Hunze dat een betaalbaarheidsrisico heeft is gestegen, van 25% in 2018 naar 28% nu. Onder een besteedbaar inkomen van 14.500 per jaar heeft 99% van de huishoudens een betaalbaarheidsrisico. Tegelijkertijd is het aandeel van het inkomen dat mensen betalen aan kale huur en servicekosten gedaald, van 28% naar 26%. Huurachterstanden en schuldenproblematiek worden in een zo vroeg mogelijk stadium gesignaleerd en voorkomen. Dit doen partijen door in eerste instantie outreachende hulp vanuit het samendoen team te bieden. Bereiken we de inwoner hier niet mee is er persoonlijke begeleiding, hulp en aandacht vanuit het OGGZ netwerk. Er wordt daarnaast door de corporaties ingezet op verduurzaming van woningen om de energievraag te beperken. Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties stemmen de inzet op energiecoaches met elkaar af. Huurdersorganisaties zullen aandacht geven aan betaalbaar wonen en wat de huurder daar zelf aan kan doen.

Wat we gaan doen

15. Zorgen voor beperking van de woonlasten van huurders door te investeren in woningverbetering en samen met de gemeente te werken aan bewustwording.

De woningcorporaties:

16. Landelijk is er afgesproken dat huurstijging de komende jaren beperkt wordt. De corporaties werken samen met hun huurdersorganisaties op basis van het wettelijk kader. Zij zijn voornemens om in afstemming met hun huurdersorganisaties te kiezen voor een inkomensafhankelijke huurverhoging.
17. Huurverlaging op basis van de landelijke prestatieafspraken kan nog wel aangevraagd worden in 2024. (Verlagen de huur van huurders met een inkomen onder de 120% van de bijstandsnorm die wonen in een duurdere woning (conform de landelijke prestatieafspraken).

	Volmacht	Woonborg
T/m kwaliteitskortingsgrens € 452,20 (prijspeil 2023)		
T/m eerste aftoppingsgrens € 647,19 (prijspeil 2023)		80%
T/m tweede aftoppingsgrens € 693,60 (prijspeil 2023)	85%	10%
T/m liberalisatiegrens € 808,06 (prijspeil 2023)	15%	10%

18. Corporaties gaan voor nul ontruiming op basis van alleen huurachterstand.

De Volmacht

19. Brengt bij mutatie het streefhuur niveau naar minimaal 71% van de maximale huur.

Woonborg

20. De streefhuur bij mutatie is voor eengezinswoningen 63% van maximaal redelijk, 72% bij seniorenwoningen en 65% bij de overige woningen.

Huurdersverenigingen

21. Communiceren proactief de verschillende regelingen die er zijn op het gebied van armoedebestrijding naar de huurders.

Aa en Hunze

22. De huurdersverenigingen en corporaties zijn betrokken bij de evaluatie van het armoedebeleid waarin de blik op de toekomst is meegenomen. In 2024 volgt de herijkte nota armoedebeleid.

23. Op de website van de gemeente zijn alle geldende regelingen te vinden aaenhunze.nl/geldzorgen.

24. Het Samen Doen team bestaat uit verschillende organisaties als: Attenta en Impuls, GKB, Werkplein Drentsche Aa. In het geval van huurachterstanden en financiële problemen werkt het Samen Doen team samen met corporaties aan vroegsignalering in het kader van de Wet gemeentelijke schuldhulpverlening. Huurdersverenigingen ontvangen indien nodig informatie en eventuele rapportages vanuit de corporaties.



Onze actualiteit

Door de hoge energieprijzen zijn verduurzaming en energiearmoede belangrijke thema's geworden waar we gezamenlijk in willen optrekken.

Wat we gaan doen

Gezamenlijk

25. Door het Drents Woonlastenonderzoek van 2023 is goed inzicht in de omvang en aard van energiearmoede. Dit onderzoek gebruiken we in het Huurders en Energieoverleg om onze inzet nog effectiever te laten zijn.
26. Hebben gezamenlijk structureel overleg. Hier worden onder anderen afspraken gemaakt over de inzet van energiecoaches en de inzet van fixteams.

De woningcorporaties

27. Zetten in op uitfasering van E,F,G labels in uiterlijk 2028.
28. Zetten waar mogelijk in op circulaire sloop, nieuwbouw en renovatie in het kader van Drenthe Woont Circulair.
29. Passen isolerende maatregelen toe, eventueel op verzoek van huurder of bij planmatig onderhoud waaronder enkele beglazing, zonder huurverhoging.

Woningen die opnieuw in de verhuur gaan hebben minimaal energielabel C. Isolatie gaat voor installatie.

De Volmacht

30. Realiseert in 2024 14 woningen in Gieten met extra aandacht voor circulariteit.
31. Heeft nog 20 afgemelde E,F, G labels en faseert dit voor 2027 uit.
32. Verduurzaamt 76 woningen in 2024 in diverse kernen naar minimaal label A.

Woonborg

33. Voert het plan van aanpak uit voor uitfasering van de labels E, F en G tot eind 2028.
Woonborg heeft 37 woningen met afgemeld E- F- of G-label. Individuele aanpak in 2024.
Projectmatig: 11 woningen in 2025, 16 woningen in 2026 en 10 woningen in 2028.
34. Verduurzaamt t/m 2028 163 woningen in diverse kernen.

Huurdersverenigingen

35. Communiceren pro-actief via hun communicatiekanalen over de werkzaamheden van de energiecoaches in Aa en Hunze en de aanvullende/andere ondersteuning aan huurders bij het verduurzamen van de woning.
36. Verzorgen eventueel in samenwerking met partijen voorlichting tijdens bijeenkomsten voor huurders.

Aa en Hunze

37. Brengt partijen bij elkaar en organiseert daarom minimaal een keer per kwartaal een huurders & energie overleg met als doel om koppelkansen te vinden en samen te werken op thema's.
38. De gemeente zet in op een aanpak energiearmoede in samenwerking met partijen waaronder woningcorporaties en huurdersverenigingen. Beoogde doelen van de projecten zijn: energieverbruik verminderen bij inwoners, benutten van lokale netwerken om gezamenlijk energiearmoede te bestrijden.
39. Geeft uitvoering aan de acties in het uitvoeringsplan Transitievisie Warmte 2024-2026 in afstemming met huurdersverenigingen en woningcorporaties.



Onze actualiteit

We werken integraal aan leefbare en krachtige kernen en wijken. We zetten in op het versterken van sociale cohesie en leefbare en gemengde wijken met een goede mix aan koop-en huurwoningen.

We vinden het belangrijk dat mensen een sociaal vangnet hebben en dat mensen elkaar kennen. Partijen zoeken hierin de samenwerking en bekijken wat er nodig is.

We willen inwoners zoveel mogelijk de kans bieden om in hun eigen dorp te kunnen blijven wonen, met een focus op jongeren en ouderen.

Wat we gaan doen

Gezamenlijk

40. Partijen gaan jaarlijks op 'rondrit' door de gemeente. Doel is: gezamenlijk beeld, inspiratie en kennis delen. Iedereen geeft van tevoren suggesties voor de thema's en de route aan. Voor 2024 organiseert De Volmacht deze rondrit.

De woningcorporaties

41. Participeren in het OGGZ netwerk waar partijen als GGZ/VNN, politie, GGD, Attenta en Impuls deel van uit maken. Woningcorporaties sluiten indien nodig ook aan bij het netwerkoeverleg van Attenta en Impuls.
42. Doen geen huisuitzettingen tenzij het echt niet anders kan. Partijen werken samen aan vroegsignalering om problemen te voorkomen op maatschappelijk, financieel en sociaal vlak.
43. Zetten de mogelijkheden die er binnen Thuis Kompas zijn in voor een experiment met dorpsbinding in. Omvang, tijdsduur en moment van evaluatie bepalen we gezamenlijk in Q1 2024 waarbij gedeeltelijke uitvoering parallel loopt.

De Volmacht

44. De Volmacht blijft actief het tuinfonds promoten onder de huurders en gaat in samenwerking met Huurdersvereniging De Deelmacht op zoek naar leefbaarheidsinitiatieven.

Woonborg

45. Woonborg zet koffie-uurtjes of tuindagen voort om ontmoeting te faciliteren.
46. Woonborg gaat na ondertekening huurcontract bij een deel van de nieuwe huurders langs om te kijken of alles goed gaat en of er eventueel extra ondersteuning nodig is.

Huurdersverenigingen

47. AH WOON is in het kader van leefbaarheid voornemens om een werkbezoek af te leggen aan Attenta en Impuls ook voor nadere kennismaking.

Aa en Hunze

48. Voor overlastsituaties en bij multiproblematiek werken we volgens het AVE-model (Aanpak Voorkomen Escalatie), waarin afspraken zijn gemaakt, welke organisatie in welke fase de regie pakt. Vaak is Attenta als eerste aan zet. Wanneer de openbare orde en veiligheid in het geding zijn, wordt opgeschaald naar het Zorg en Veiligheidshuis.



Onze actualiteit

Het aantal ouderen neemt toe en moet langer thuis wonen, ook met een zorgvraag. Daarnaast zijn er andere kwetsbare doelgroepen met een zorg of begeleidingsvraag zoals vanuit beschermd wonen. We vinden het belangrijk dat er voldoende passende woningen zijn voor deze doelgroepen. We willen ontmoeten faciliteren en hier samen met zorgpartners vorm aan geven. We zien de opgave in 'wonen en zorg' breder dan alleen hetgeen in de woonvisie staat, namelijk ook de zorg voor bewoners met psychische aandoeningen, en zoals dementie etc.

Gezamenlijk

49. . In Q1 deelt de gemeente de resultaten van het provinciale woonzorgbehoefteonderzoek, uitgewerkt naar gemeente Aa en Hunze. Op basis hiervan proberen we gezamenlijk vast te stellen wat de (aanvullende) behoefte is.

De woningcorporaties

50. Stellen maximaal 5% van de vrijkomende woningen beschikbaar voor uitstromers uit een beschermd wonen instelling dit percentage valt binnen de afgesproken 20% voor bijzondere doelgroepen.

De Volmacht

51. Voegt ca. 107 levensloopbestendige woningen voor ouderen geschikte woningen toe tot 2030, waarvan 37 in 2024. Onderzoekt mogelijkheden levensloopbestendig wonen in Grolloo. Er loopt een initiatief samen met het dorp waarbij de Volmacht 6 woningen realiseert en het dorp 6 woningen.
52. Er vindt herstructurering plaats in de Wijk van de Toekomst, na sloop worden er levensloopbestendige, duurzame woningen gerealiseerd.
53. Op dit moment wordt bekeken wat de mogelijkheden zijn voor woningbouw aan de Asserstraat. Levensloopbestendigheid is een belangrijk aspect.

Aa en Hunze

54. De gemeente organiseert vanuit het netwerk integrale ouderenzorg een Woonzorgtafel waarbij tweemaal per jaar de woningcorporaties en huurdersverenigingen worden betrokken.
55. Faciliteert een campagne voor vitaal ouder worden, in samenwerking met o.a. huisartsen en Impuls. Met verschillende thema's als gezonde voeding, mondzorg, huis aanpassingen. Huurdersverenigingen communiceren actief richting hun huurders wanneer er een bijeenkomst georganiseerd wordt door de huisartsen/impuls.

Ondertekening

In dit document leggen we de prestatieafspraken vast tussen:

1. **Gemeente Aa en Hunze**, rechtsgeldig vertegenwoordigd door wethouder de heer I. Berghuis gemachtigd door de burgemeester, handelend namens het College van Burgemeester en Wethouders, hierna te noemen: **'de gemeente'**.
2. **Woonborg**, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de directeur-bestuurder mevrouw E. Borstlap, hierna te noemen: **'Woonborg'**.
3. **Algemene Huurdersvereniging WOON**, rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar voorzitter de heer J. Emmens, hierna te noemen: **'AH WOON'**.
4. **Woningstichting De Volmacht**, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de directeur-bestuurder de heer J. Boekholt, hierna te noemen: **'De Volmacht'**.
5. **Huurdersvereniging De Deelmacht**, rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar voorzitter mevrouw W. Hoving, hierna te noemen: **'De Deelmacht'**.

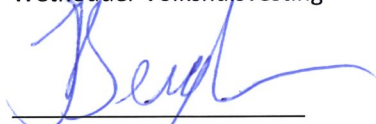
Gemeente, Woonborg, De Volmacht, AH WOON en De Deelmacht gezamenlijk ook te noemen: **'partijen'** of aangeduid als **'we'**.

Partijen werken vanuit de gezamenlijk gedragen Woonvisie 2020+, door de gemeenteraad van de gemeente Aa en Hunze in op 29 april 2021.

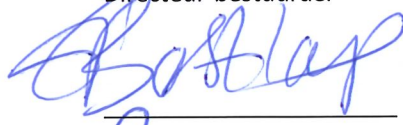
Deze prestatieafspraken 2023 zijn geldig vanaf 1 januari 2024 na ondertekening door alle partijen.
Deze overeenkomst kan alleen met instemming van alle partijen worden ontbonden.

Ondertekend op 7-12-2023 te Gieten.

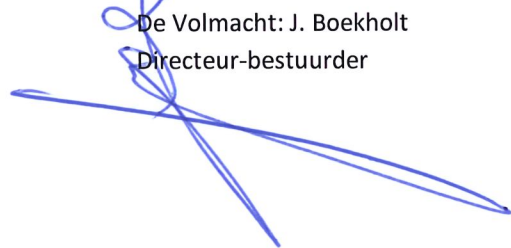
Gemeente Aa en Hunze: I. Berghuis
Wethouder Volkshuisvesting



Woonborg: E. Borstlap
Directeur-bestuurder



De Volmacht: J. Boekholt
Directeur-bestuurder



AH WOON: J. Emmens
Voorzitter



De Deelmacht: W. Hoving
Voorzitter

