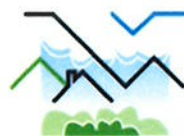


# Prestatieafspraken Aa en Hunze

## Richtingen voor de periode 2021 - 2025 Jaarafspraken voor 2021

Status: Definitief

Datum: 7 december 2020



Woningstichting **De Volmacht**





# Ondertekening

In dit document leggen we de prestatieafspraken vast tussen:

1. **Gemeente Aa en Hunze**, rechtsgeldig vertegenwoordigd door wethouder de heer H. Heijerman 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 2016+, door de gemeenteraad van de gemeente Aa en Hunze vastgesteld op 23 juni 2016.

Deze prestatieafspraken 2021-2025 zijn geldig vanaf 1 januari 2021 na ondertekening door alle partijen en worden jaarlijks per 1 januari herijkt. Bij fusies dragen partijen er zorg voor dat de in deze overeenkomst gemaakte prestatieafspraken door de nieuwe rechtspersoon worden overgenomen.

Deze overeenkomst kan alleen met instemming van alle partijen worden ontbonden.

Ondertekend op 7 december 2020 te Gieten.

Gemeente Aa en Hunze: H. Heijerman  
Wethouder Volkshuisvesting

---

Woonborg: E. Borstlap  
Directeur-bestuurder

---

AH WOON: J. Emmens  
Voorzitter

---

De Volmacht: J. Boekholt  
Directeur-bestuurder

---

De Deelmacht: W. Hoving  
Voorzitter

---

# 1 Inleiding

De gemeente Aa en Hunze, Woonborg, De Volmacht, De Deelmacht en AH WOON sluiten prestatieafspraken. Met de prestatieafspraken willen zij een goede uitvoering geven aan volkshuisvesting in de gemeente. Partijen maken prestatieafspraken op basis van de gemeentelijke Woonvisie 2016+, de biedingen van Woonborg en De Volmacht, de reactie van AH WOON en het Huurdersmanifest Drenthe van onder andere De Deelmacht en AH WOON. Op grond van deze documenten zijn partijen met elkaar in gesprek gegaan over de te leveren prestaties. De Coronapandemie zorgde voor een andere en intensievere manier van overleggen met behulp van digitale sessies. Ondanks personele wisselingen bij De Deelmacht en de gemeente zijn we toch in staat geweest om in korte tijd deze prestatieafspraken met elkaar op te stellen. De Coronapandemie is van invloed geweest op de uitvoering van de prestatieafspraken 2020 en wellicht ook voor de prestatieafspraken van 2021.

Partijen sluiten prestatieafspraken voor het jaar 2021, volgens de vereisten van de Woningwet; in tripartiete samenwerking. Deze prestatieafspraken zijn een belangrijke stap in het samenwerkingsproces tussen gemeente, corporaties en huurdersorganisaties, en hebben de basis gelegd voor onderhavige werkwijze ten aanzien van het maken van prestatieafspraken. In 2021 onderzoeken we hoe we komen tot meerjarige prestatieafspraken.

De prestatieafspraken zijn opgebouwd in vier delen, waarvan drie delen een looptijd hebben van vijf jaar (of meer) en één deel jaarlijks wordt geactualiseerd:

- Deel 1: rollen en verantwoordelijkheden van partijen (doorlopend);
- Deel 2: afspraken over samenwerking (perspectief van vijf jaar);
- Deel 3: afspraken over gezamenlijke doelen en richtingen met concrete uitvoeringsafspraken voor 2021 en een doorkijk naar acties vanaf 2022 (perspectief van 5 jaar).

## 2 Rollen en verantwoordelijkheden

Vanuit hun primaire taken en verantwoordelijkheden doen partijen al veel. We doen al veel en deze afspraken zijn een voortzetting van een langdurige constructieve samenwerking. Met deze wetenschap hebben partijen besloten dat het onnodig is activiteiten die redelijkerwijs tot de kerntaken behoren, als aparte prestatieafspraken op te nemen. Dit houdt de jaarafspraken overzichtelijk en concreet. Hetzelfde geldt voor de reeds gemaakte prestatieafspraken uit voorgaande jaren. Uitvoering van deze afspraken wordt gemonitord in structureel en tripartiet overleg. 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 uitputtend; 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 voorzieningestructuur 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. 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.

### 3 Samenwerking

Gemeente, corporaties en huurdersbelangenorganisaties willen de in 2016 gestarte positieve samenwerking doorzetten. Elke partij draagt vanuit haar eigen rol bij aan een goede en respectvolle samenwerking, waarbij rekening wordt gehouden met elkaars belangen, verantwoordelijkheden en inzichten. Partijen maken hierover de volgende afspraken:

1. Gelijkwaardigheid van gemeente Aa en Hunze-corporaties-huurdersorganisaties. Iedere partij heeft voor zijn deel een eigen verantwoordelijkheid voor een goed aanbod van sociale huurwoningen in Aa en Hunze, nu en in de toekomst.
2. Partijen onderschrijven dat een goede samenwerking en afstemming tussen partijen noodzakelijk is om tot goede prestatieafspraken te komen. Partijen streven naar structureel, constructief overleg, gericht op de realisatie van het gezamenlijke doel.
3. In het kader van voorbereiden, uitvoeren, bewaken en monitoren van de prestatieafspraken komen partijen structureel bijeen voor overleg en afstemming. Dit overleg gebeurt zowel bestuurlijk als ambtelijk. Op basis van de cyclus van de Woningwet komen de bestuurders en ambtenaren in ieder geval een aantal keer per jaar bij elkaar. Dit is verder uitgewerkt onder Hoofdstuk 5 'Agenda 2021'.
4. De gemeente nodigt jaarlijks de corporaties en huurdersorganisaties uit voor het maken van prestatieafspraken.
5. Partijen zijn transparant en open en informeren elkaar als dat nodig en wenselijk is. Partijen streven ernaar ter zake doende informatie zo vroeg mogelijk met elkaar te delen. Als een van de partijen voorziet dat zij afspraken niet kunnen realiseren, informeren zij de andere partijen hierover tijdig.
6. Partijen maken prestatieafspraken op basis van de Woonvisie 2016+ van de gemeente Aa en Hunze. De gemeente draagt verantwoordelijkheid voor het actueel houden van haar woonbeleid. Partijen respecteren elkaars rol, verantwoordelijkheid en bijdrage aan het gemeenschappelijke doel.
7. De afspraken moeten haalbaar zijn en een goede balans hebben tussen volkshuisvestelijke belangen van partijen.
8. De afspraken voor 2021 voorzien naast de inhoudelijke richtingen ook in een agenda hoe partijen de komende jaren kunnen samenwerken aan prestatieafspraken om zo een beter gestroomlijnd proces te krijgen waarin ieders inbreng voldoende tot z'n recht komt. Dit is verder uitgewerkt onder Hoofdstuk 5 'Agenda 2021'.
9. In 2021 onderzoeken partijen de mogelijkheden om tot meerjarige prestatieafspraken en kaderafspraken te komen.

## 4 Prestatieafspraken

Doel van de prestatieafspraken is om gezamenlijk en in goed overleg structureel bij te dragen aan een goed aanbod van sociale huurwoningen in eigendom van de corporaties in de gemeente Aa en Hunze, nu en in de komende jaren. Partijen werken de prestatieafspraken uit naar thema.

### 4.1 Betaalbaarheid

**Doel:** Huurders uit de doelgroep voor de sociale huursector hebben woonlasten (huur, energie, gemeentelijke lasten) die passend zijn bij het inkomen van hun huishouden. Uit het woonlastenonderzoek 2018 van de Drentse huurdersorganisaties en corporaties blijkt dat 25% van de huurders in Drenthe een betaalbaarheidsrisico heeft. Dit betekent dat bij deze huishoudens de genormeerde uitgaven voor levensonderhoud (met als uitgangspunt het niet-veel-maar-toereikend-budget) én de feitelijke uitgaven voor woonlasten hoger zijn dan de inkomsten.

**Richtingen:** Het gaat hierbij om huurprijsofbouw en woonlasten. Een gematigd huurbeleid is nodig om de betaalbaarheid en beschikbaarheid te garanderen. De woonlastenbenadering staat centraal. Energetische woningverbetering mag niet leiden tot stijging van de individuele woonlasten.

#### Gezamenlijke afspraken 2021

10. Partijen benutten gezamenlijk de mogelijkheden om huurders te ondersteunen bij het aanvragen en vinden van de juiste voorzieningen en regelingen die bijdragen aan een inkomensondersteuning, dit gebeurt onder andere via de voorzieningenwijzer (bij Attenta).

#### Prestaties Woonborg en De Volmacht 2021

11. Bij het vrijkomen van een huurwoning bij De Volmacht wordt in eerste instantie gezocht naar een huurder met een inkomen dat past bij de betreffende woning. Indien die niet gevonden wordt, wordt de huurprijs naar beneden afgetopt.
12. De Volmacht hanteert voor minimaal 85% van haar bezit in de gemeente Aa en Hunze een huurprijs tot de tweede aftoppingsgrens (€ 663 ) <sup>1</sup>.
13. De Volmacht past op basis van de evaluatie haar huurprijsbeleid aan en vraagt hiervoor conform de Wet overleg huurders verhuurder advies bij De Deelmacht.
14. De Volmacht voert, conform afspraken met De Deelmacht, een terughoudend huurprijsbeleid. Dit betekent dat er een jaarlijkse huurprijsverhoging van maximaal inflatie wordt gehanteerd. Daarnaast wordt bij mutatie het streefhuurniveau aangepast naar minimaal 71% van de maximale huur en wordt vervolgens de betaalbare woningvoorraad afgetopt op € 663 (prijspeil 2020).
15. Mocht een huurder door Corona in betalingsproblemen komen, dan zoeken Woonborg en De Volmacht naar een maatwerkoplossing.
16. Woonborg voert een terughoudend huurprijsbeleid en ziet ook de opgave die er ligt. De jaarlijkse huursomstijging is maximaal inflatie in 2021. Voor de individuele huurder wordt een gedifferentieerde huurverhoging gehanteerd. Een inkomensafhankelijke huurverhoging behoort tot de mogelijkheden. Woonborg haar investeringscapaciteit is beperkt om de opgave te kunnen realiseren. Woonborg zoekt hierover vanaf 2021 jaarlijks afstemming met AH WOON en afspraken worden indien nodig in de prestatieafspraken voor elk jaar na 2021 overeengekomen.
17. De streefhuurpercentages voor Woonborg zijn in het nieuwe Huurbeleid (2018) gedifferentieerd met als doelstelling:
  - 80% van de woningen heeft een streefhuur onder de eerste aftoppingsgrens (€ 619)
  - 10% een streefhuur tussen de eerste en de tweede aftoppingsgrens (€ 619 / € 663)
  - 10% een streefhuur tussen de tweede aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens (€ 663 / € 737)

<sup>1</sup> De huurprijsgrenzen in deze prestatieafspraken zijn gebaseerd op prijspeil 2020.

Voor de zittende huurders is het Huurbeleid van toepassing bij de jaarlijkse huurverhoging per 1 juli.

18. De corporaties en hun huurdersorganisaties vinden het principiële onjuist dat de rioolheffing in rekening wordt gebracht bij de woningcorporaties en zullen zich stelselmatig inzetten om de gevolgen hiervan in kaart te brengen en te agenderen.

#### **Prestaties gemeente 2021**

19. Bij nieuwbouwlocaties waar sociale huurwoningen worden gerealiseerd hanteert de gemeente sociale grondprijzen conform de Nota Grondbeleid, waarbij zij aandacht heeft voor de grootte en ligging van de kavels in relatie tot het segment waarvoor gebouwd wordt. De gemeente verleent ten behoeve van woningen in de sociale sector een reductie van 20% op de marktconforme kavelprijs. Afhankelijk van de uitkomsten van de Woonvisie zullen mogelijk nieuwe afspraken gemaakt moeten worden over deze regeling.

## **4.2 Beschikbaarheid**

**Doel:** Woningzoekenden voor een sociale huurwoning kunnen in de gemeente binnen een redelijke termijn een bij hun gezinssituatie en inkomen passende woning vinden. Het uitgangspunt is een acceptabele actieve zoektijd voor regulier woningzoekenden (dat wil zeggen van het eerste moment van reageren tot het moment van toewijzing).

**Richtingen:** Het gaat hierbij om een gedeeld beeld van de druk op de sociale huurvoorraad en de beschikbaarheid van woningen. Voor 2021 minimaal behouden van de huidige sociale huurwoningvoorraad in de gemeente, en waar nodig verversen. Een nadere uitsplitsing naar woningtype, prijs en (hoofd)kern is nodig, om optimaal aan te sluiten bij de vraag. Jaarlijks monitoren van de gewenste beschikbaarheid van de kernvoorraad. Doelstellingen en portefeuillestrategie periodiek afstemmen op de gewenste beschikbaarheid. Als de resultaten van het onderzoek naar naamsbekendheid van Thuis Kompas (najaar 2020 gestart) aanleiding geven voor extra verbeteringsslagen wordt door de corporaties opgepakt. Zij stemmen dit af met de huurdersorganisaties en gemeente

		Totaal gemeente Aa en Hunze*
Aantal sociale huurwoningen 1-11-2020	De Volmacht	1.535
	Woonborg	400
	<b>Totaal</b>	<b>1.935</b>
Verwachte voorraadontwikkeling door nieuwbouw, sloop en verkoop van sociale huurwoningen t/m 2024	De Volmacht	-25
	Woonborg	-15
	<b>Totaal</b>	<b>-40</b>
Prognose aantal sociale huurwoningen eind 2024	De Volmacht	1.510
	Woonborg	385
	<b>Totaal</b>	<b>1.895</b>

\*Afgerond op vijftallen.

#### **Gezamenlijke prestaties 2021**

20. De Woonvisie2016+ van de gemeente is maatgevend voor de beschikbaarheid van sociale huurwoningen. De minimale voorraad sociale huurwoningen in Aa en Hunze is circa 1.500 woningen in bezit van De Volmacht en circa 400 in bezit van Woonborg.
21. Gemeente is begonnen met het actualiseren van de Woonvisie2016+. Naar verwachting wordt de nieuwe woonvisie eind eerste kwartaal of begin van het tweede kwartaal in 2021 vast gesteld. De corporaties en huurdersorganisaties zijn betrokken bij dit proces om te komen tot een gedragen Woonvisie.
22. Jaarlijks verstrekken de woningcorporaties het jaarverslag aan de huurdersorganisaties en de gemeente. Dit kan worden gebruikt om het beleid van woningcorporaties en de gemeente te toetsen aan



marktontwikkelingen en om te bepalen of de sociale huisvesting kwantitatief en kwalitatief voldoende op koers ligt.

23. Partijen monitoren de beschikbaarheid en slaagkansen aan hand van de uitkomsten van Thuis Kompas.
24. Voor de gemeente is de uitstroom van bewoners uit vakantieparken in het kader van Vitale Vakantieparken Drenthe een te plannen proces. Dit betekent dat gemeente de corporaties op tijd aanhaakt én bewoners bewust maakt dat zij zich (preventief) inschrijven als woningzoekende bij de corporatie(s). Daarnaast brengt de gemeente de vraag van bewoners goed in beeld (zowel kwantitatief als kwalitatief). De corporaties krijgen daarmee tijdig inzicht in de vraag. Bewoners die uitstromen uit vakantieparken en zich inschrijven als woningzoekende bij de corporaties zijn 'gewone woningzoekenden'. Zij krijgen geen extra urgentie.
25. Partijen houden een gezamenlijke tweejaarlijkse rondgang door de gemeente. De Volmacht neemt hiertoe in het eerste kwartaal van 2021 het initiatief.

#### **Prestaties Woonborg en De Volmacht 2021**

26. De corporaties zetten verkoop in beperkte mate voort, voor blokken die reeds geknipt zijn en enkele vrijstaande woningen (o.a. in verband met onderhoudslasten); dus geen nieuwe verkoop. Voor de corporaties betekent dit dat zij gezamenlijk circa 5 tot 10 woningen per jaar verkopen.
27. De Volmacht heeft in 2018 een nieuw strategisch voorraad beleid ontwikkeld. Op basis hiervan zijn nu nog ca. 41 woningen voor verkoop geselecteerd. Deze zijn aan de zittende huurder aangeboden of zullen bij mutatie in de vrije verkoop gaan.
28. In de 'Wijk van de toekomst' te Gieten zijn op basis hiervan concrete sloopplannen voor ca. 65 woningen en vervolgens vervangende nieuwbouw van ca. 45 woningen.
29. De Volmacht is voornemens om een 6 tal levensloopgeschikte energieneutrale sociale huurwoningen aan de Naweg te Gieten te realiseren, daarnaast onderzoekt zij de mogelijkheden voor nieuwbouw van zorgwoningen bij de Wenning te Rolde (in samenwerking met Zorggroep Drenthe), 10 woningen aan de Zuid Es te Rolde. Daarnaast worden er in 2021 12 nieuwbouwwoningen in Nooitgedacht opgeleverd.

#### **Doorkijk naar 2022 en verder**

30. Als de resultaten van het onderzoek naar naamsbekendheid van Thuis Kompas (najaar 2020 gestart) aanleiding geven voor extra verbeteringslagen wordt dat door de corporaties opgepakt. Zij stemmen dit af met huurdersorganisaties en gemeente.

## **4.3 Kwaliteit van de woningvoorraad**

**Doel:** De corporaties bieden hun huurders woningen die veilig zijn, energiezuinig zijn, een gezond binnenklimaat hebben en een functionele gebruikskwaliteit.

**Richtingen:** Kwaliteit is een breed begrip. Daarbij gaat het vooral om energetische kwaliteit, levensloopgeschiktheid en wooncomfort. Partijen onderschrijven de uitgangspunten van de Drentse Energiedeal. Voorrang wordt gegeven aan woningen met een lage energie-index (2,11 / voormalig label E of slechter). Dit geldt voor woningen die de komende minimaal vijftien à twintig jaar in exploitatie blijven. Om alle huurders hiervan te laten profiteren streven we voor alle woningen die langjarig in exploitatie blijven naar een minimale energie-index tussen 1,41 en 1,80 (voormalig label C) in 2025. Nieuwbouw is in principe levensloopgeschikt en rolstoeltoegankelijk. Bij groot onderhoud en renovatie heeft de corporatie aandacht voor de aanpasbaarheid van de woning in het kader van langer zelfstandig thuis wonen. Blijvend is er aandacht voor geluidsoverlast in woningen.

#### **Prestaties Woonborg en De Volmacht 2021**

31. Woonborg verbetert in Aa en Hunze 14 woningen in 2021 met label A als uitgangspunt. Daarnaast verbetert Woonborg woningen bij mutatie. De Volmacht verbetert 94 woningen naar label A in 2021. Voor beide geldt

dat realisatie afhangt van eventuele belemmeringen vanuit wet- en regelgeving. De NTA 8800 geeft mogelijk een wijziging in de labels.

32. De Volmacht zet voor de nieuwbouw vanaf 2019 in op Nul-op-de-meter of NoM-ready nieuwbouw in Aa en Hunze.
33. Met het project 'Drenthe woont circulair' zetten de acht Drentse wooncorporaties zich in om circulair bouwen in de provincie te stimuleren. Woonborg en De Volmacht zullen zich actief gaan inzetten om de kennis en ervaring op dit terrein te vergroten.
34. De Volmacht en Woonborg onderschrijven de doelstelling om te komen tot een energie-neutrale voorraad in 2040, conform de Drentse Energieideal. Zij zijn bezig met de vertaling hiervan naar concrete maatregelen. Door deze maatregelen te monitoren houden de partijen in de gaten of de doelstelling van de Drentse Energieideal realistisch en haalbaar blijft.
35. Bij een nieuwe verhuur hanteren de corporaties minimaal energielabel C als uitgangspunt.
36. Woonborg en De Volmacht streven bij verduurzamingsmaatregelen minimaal woonlastenneutraliteit voor de huurder.

#### **Prestaties gemeente 2021**

37. De gemeente wil samen met de woningbouwcorporaties en huurdersorganisaties inhoud geven aan een in 2021 op te stellen warmtetransitieplan (proces).
38. De gemeente zet zich actief in om bewustwording ten aanzien van energieverbruik onder huurders te stimuleren. De gemeente wil de in 2020 opgeleide energiecoaches ook inzetten voor advisering bij de huurders van de corporaties. Daarnaast wil de gemeente in gesprek met de corporaties over additionele maatregelen om het energieverbruik van huurders te verlagen.

#### **Prestaties AH WOON en De Deelmacht 2021**

39. AH WOON informeert haar leden over duurzaamheidsmaatregelen en zet in op bewustwording.
40. De huurdersorganisaties omarmen de Drentse energieideal, mits de uitwerking hiervan niet leidt tot verhoging van de woonlasten. Huurdersorganisaties stimuleren het gebruik energiecoaches, die huurders kunnen ondersteunen bij energiebesparing en het treffen van duurzaamheidsmaatregelen.

#### **Doorkijk naar 2022 en verder**

41. De corporaties zetten naast betaalbaarheid ook verduurzaming voorop en werken aan de Drentse Energieideal van alle woningen in 2040 energieneutraal.

## **4.4 Huisvesting bijzondere doelgroepen**

**Doel:** Huishoudens met een urgente woonbehoefte verdienen extra zorg en aandacht. Ambitie is dat zij binnen een half jaar een woning vinden, bij voorkeur sneller. Verdringing van regulier woningzoekenden door urgent woningzoekenden moet tot een minimum beperkt zijn tot circa 20% van de toewijzingen. Dit is onderwerp in de jaarlijkse monitoring.

**Richtingen:** Onder huishoudens met een urgente woonbehoefte verstaan we urgenten volgens de urgentieregeling van Thuis Kompas, vergunninghouders die voor de eerste keer een woning zoeken en de cliënten die uitstromen uit vormen van Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang. Onder urgenten verstaan we wettelijk urgenten als mantelzorgers en -ontvangers en personen die in blijf-van-mijn-lijfhuizen verblijven. Daarnaast geldt als urgentiesituatie: urgentie op basis van sociale indicatie bij dreigende dakloosheid, geweld/bedreiging en de bedreiging van de psychosociale gezondheid op basis van de huidige woonsituatie en urgentie op basis van medische indicatie als verhuizing op korte termijn vanuit medisch oogpunt noodzakelijk is. Voor de bijzondere doelgroepen moeten er voldoende betaalbare huisvestingsmogelijkheden zijn. Verdringing van regulier woningzoekenden door het toekennen van urgenties is een gegeven dat tot een minimum beperkt moet worden. Dat vraagt een terughoudende opstelling ten aanzien van urgentiecategorieën.

### **Gezamenlijke prestaties 2021**

42. De corporaties hebben aandacht voor spreiding van bijzondere doelgroepen in een wijk of buurt.
43. De gemeente is primair verantwoordelijk voor realisatie van de taakstelling en voor begeleiding en integratie van vergunninghouders. Gemeente en corporaties dragen bij het huisvesten van vergunninghouders gezamenlijk zorg voor begeleiding en voor communicatie met de buurt, waar nodig in afstemming met Vluchtelingenwerk.
44. De partijen hebben in het eerste kwartaal van 2021 overleg inzake de vernieuwde taakstelling rondom statushouders.
45. In 2021 werken gemeente, De Volmacht en Woonborg samen met andere gemeenten én corporaties en ook de zorgpartijen toe naar duidelijke afspraken over rollen en verantwoordelijkheden over de uitstroom uit Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang (=Uitvoering Actieprogramma Weer Thuis). Hierbij is een proactieve houding van groot belang.
46. De corporaties leveren in 2021 een bijdrage aan deze uitstroom door maximaal 5% van het aantal vrijkomende woningen beschikbaar te stellen aan cliënten die willen en kunnen uitstromen.
47. Binnen de afspraken is ook nadrukkelijk aandacht voor de werkwijze bij escalatie van problematiek en draagkracht van buurten en wijken door corporaties, gemeente en Attenta.

### **Prestaties Woonborg en De Volmacht 2021**

48. Voor vergunninghouders hebben corporaties de intentie om naar rato van hun aandeel huurwoningen in de gemeente Aa en Hunze de taakstelling te realiseren. De corporaties verzorgen zelf onderlinge afstemming.
49. Voor woningzoekenden met urgente woonbehoefte volgen de corporaties de werkwijze zoals is afgesproken binnen Thuis Kompas.

### **Prestaties gemeente 2021**

50. De gemeente stimuleert zo nodig samenwerking tussen corporaties en marktpartijen (vastgoedeigenaren), ten aanzien van al dan niet tijdelijke huisvesting bijzondere doelgroepen.
51. De gemeente informeert de corporaties en huurdersorganisaties ieder kwartaal over de voortgang van huisvesting van vergunninghouders.

### **Doorkijk naar 2022 en verder**

52. Mocht er aanleiding toe zijn dan zal de gemeente de urgentieproblematiek nader onderzoeken, en op basis daarvan eventuele maatregelen nemen in overleg met partijen. Dit in het licht van haar verantwoordelijkheid vanuit de Huisvestingswet.

## **4.5 Wonen en zorg**

**Doel:** Mensen blijven steeds langer zelfstandig wonen, ook met een zorgbehoefte. De kwaliteit van de woning en woonomgeving ondersteunt de zelfstandigheid. Ambitie is voldoende aanbod te hebben van bij de zorgbehoefte passende toegankelijke woningen in een toegankelijke woonomgeving.

**Richtingen:** De vergrijzing zet de komende jaren door en mensen wonen steeds vaker langer zelfstandig. Ook leidt de extramuralisering van de zorg ertoe dat kwetsbare doelgroepen een plek moeten vinden in de reguliere woningvoorraad. Dan gaat het om ouderen en/of mensen met een lichamelijke, verstandelijke of psychische beperking. Inzetten op bewustwording van eigen verantwoordelijkheid, waarbij het kan gaan om het aanpassen van de woning (voorzienbaarheid) of het verhuizen naar een geschikte woning. Enerzijds door doorstroming te bevorderen, om passende woningen beschikbaar te krijgen voor zorgdoelgroepen. Anderzijds door woningen aan te passen, waarbij de inspanningsverplichting in toenemende mate ligt bij de inwoners zelf.

### **Gezamenlijke prestaties 2021**

53. Om tot een efficiënte inzet van Wmo-middelen te komen maken gemeente en corporaties afspraken over de mogelijkheid om via de Wmo aangepaste woningen in bezit van de corporaties beschikbaar te houden voor zorgdoelgroepen.
54. Partijen willen in 2021 samen de opgave die er ligt in Aa en Hunze als het gaat om Wonen en Zorg bepalen. Op grond van deze opgave werken partijen uit of er voldoende aanbod is voor huurders met een zorgbehoefte (wonen en dienstverlening) en hoe we huurders goed kunnen informeren over de mogelijkheden om langer zelfstandig thuis te wonen.
55. Zoals benoemd in afspraak 45 bij huisvesting bijzondere doelgroepen gaan partijen in 2021 goede afspraken maken met zorgpartijen over de uitstroom van mensen uit beschermd wonen en maatschappelijke opvangen.

### **Prestaties Woonborg en De Volmacht 2021**

56. De corporaties leveren een bijdrage aan de afstemming wonen en zorg onder regie van de gemeente. Dit doet zij door personele inzet in bestuurlijk en ambtelijk overleg. Maar vooral door het met Attenta, OGGZ-netwerk en Impuls waarbij het doel is signalen te delen en verbindingen te maken en behouden. Dit wordt vastgelegd in praktische werkafspraken.
57. Door middel van het projectplan "Wijk van de toekomst" in Gieten, wil De Volmacht vorm geven aan de zoektocht om in bestaande woningen langer zelfstandig thuis te kunnen blijven wonen.
58. Woonborg wil in 2021 een visie op Wonen en Zorg ontwikkelen en betreft AH WOON en gemeente daarbij. Er is overlap met de thema's Bijzondere doelgroepen en Leefbaarheid.

### **Prestaties gemeente 2021**

59. De gemeente voert regie op de afstemming van wonen en zorg. Dit doet zij door partijen vanuit wonen, welzijn en zorg bij elkaar te brengen door het organiseren van een kennissessie.
60. Wonen, welzijn en zorg worden verbonden in een actieve samenwerking tussen woningcorporaties en gemeente waarbij specifiek aandacht is voor de huisvesting van kwetsbare. Doelstelling is inspelen op ontwikkelingen op de korte en lange termijn (denk aan gewijzigde wetgeving of signalen vanuit het OGGZ-netwerk).
61. De gemeente heeft, samen met Attenta, nadrukkelijk aandacht voor het verbeteren van de voorlichting over de inzet van Wmo-verstrekkings (betreft woonaanpassingen) en betreft de huurdersverenigingen van De Deelmacht en AH Woon.

### **Prestaties AH WOON en De Deelmacht 2021**

62. De Deelmacht zal actief deelnemen in het project "Wijk van de toekomst" in Gieten, waarbij onderzoek wordt gedaan naar de mogelijkheden om langer zelfstandig thuis te kunnen blijven wonen in een duurzame omgeving.

### **Doorkijk naar 2022 en verder**

63. Resultaten vanuit "Wijk van de toekomst" evalueren en inzetten op het meer levensloopgeschikt maken van de woningvoorraad.

## **4.6 Kleine kernen**

**Doel:** Woningzoekenden die in een specifieke kleine kern willen blijven wonen, en op basis van hun inkomen aangewezen zijn op de sociale huur, moeten hier binnen een redelijke termijn een passende woning kunnen vinden.

**Richtingen:** De opgaven in de kleine kernen onderscheiden zich van die in de hoofdkernen. Terugtrekken uit de kleine kernen en afbouwen van bezit is niet vanzelfsprekend. Ook kleine kernen kunnen niet zonder meer worden uitgesloten van nieuwbouw, herstructurering of renovatie. Dit vraagt om maatwerk per kern.

#### **De Volmacht en Woonborg 2021**

64. Corporaties behouden positie in de (meeste) kleine kernen, en trekken zich niet actief terug.

#### **Prestaties gemeente 2021**

65. De gemeente inventariseert zo nodig op basis van een woonvisie de noodzaak om in kleine kernen uitbreiding van het woningbestand te realiseren. In eerste instantie zullen oplossingen gezocht worden middels maatwerk, bijvoorbeeld door herbestemming bestaande bebouwing.

## **4.7 Leefbaarheid**

**Doel:** Het woongenot van huurders strekt zich uit naar de fysieke en sociale woonomgeving. Ambitie is het behouden een leefbare woonomgeving voor alle huurders.

**Richtingen:** Inzet voor leefbaarheid is gericht op een personele bijdrage aan de sociale wijkteams, en ter verbetering van de openbare ruimte in de directe omgeving van het woningbezit van de corporaties. Overlast-situaties rond sociale huurwoningen van de corporaties in kernen, wijken en buurten worden aangepakt en zoveel mogelijk voorkomen in samenwerking tussen gemeente, corporaties en maatschappelijke partners.

#### **Gezamenlijke prestaties 2021**

66. Gemeente en corporaties zullen in 2021 afstemming hebben over vroegsignalering, waarbij de nieuwe wetswijziging schuldhulpverlening per 1 januari 2021 leidend is. De huurdersorganisaties volgen dit proces op gepaste afstand.

67. De corporaties willen ontruiming voorkomen door in te zetten op vroegsignalering van schuldenproblematiek en de samenwerking met de gemeentelijke kredietbank en sociale teams versterken. Het formaliseren van afspraken, middels een convenant, over de kwaliteit van de dienstverlening en doorlooptijden is hierbij wenselijk.

#### **Prestaties Woonborg en De Volmacht 2021**

68. Naast de participatie in diverse netwerken willen de corporaties samen met individuele bewoners, huurdersorganisaties en gemeente initiatieven opzoeken om daar waar mogelijk de leefbaarheid in haar buurten en dorpen te versterken.

69. Corporaties leveren personele inzet op wijkbeheer, leefbaarheid en het bestrijden van overlast. Inzet van het leefbaarheidsbudget door corporaties is passend bij de lokale vraagstukken en valt binnen de kaders van de Woningwet. Woonborg reserveert als budget voor leefbaarheidsactiviteiten in 2021 voor haar gehele werkgebied 38.000 euro. Uit dit budget worden concrete leefbaarheidsingrepen gefinancierd.

70. Corporaties participeren, onder regie van de gemeente, actief in het OGGZ-netwerk en vervullen een signalerende rol waarbij het kan gaan om bijvoorbeeld huurachterstand (of onregelmatigheid in betalingen), overlast of vervuilde huishoudens. Hierin wordt nadere invulling gegeven aan een preventieve en proactieve aanpak.

71. De corporaties willen de samenwerking met Attenta verder verbeteren.

72. Bij complexe situaties informeren partijen elkaar met als doel een oplossing te vinden die meer oplevert in een gezamenlijke aanpak dan wanneer partijen het probleem afzonderlijk oppakken.

#### **Prestaties gemeente 2021**

73. Gemeente onderzoekt of het wenselijk om wijkshouwen uit te voeren en daarmee aan te sluiten bij de wens van de corporaties en huurdersorganisaties.

**Prestaties De Deelmacht en AH WOON 2021**

74. De huurdersorganisaties hebben een open en uitnodigende houding voor signalen van huurders rondom allerhande aangelegenheden rond leefbaarheid en brengen signalen van huurders in binnen relevante overlegsituaties.
75. Het meedenken door De Deelmacht in de pilot voor de wijk van de toekomst door De Deelmacht.

**Doorkijk naar 2022 en verder.**

76. In (met name het veenkoloniale deel van) de gemeente worden de gevolgen van de demografische ontwikkelingen merkbaar. Het gebied maakt deel uit van de RegioDeal Zuidoost Drenthe. Dit vergt een gebiedsgerichte integrale aanpak van leefbaarheid door alle betrokken partijen. De gemeente informeert corporaties en huurdersorganisaties begin 2021.

## 5 Agenda 2021

Partijen hanteren de onderstaande agenda 2021 als uitgangspunt voor de uitvoering van de prestatieafspraken 2021 en de voorbereiding voor het proces van prestatieafspraken 2022:

Termijn	Overleg resp. gespreksonderwerpen
Januari / begin februari 2021	Ambtelijke bijeenkomst over: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vaststellen jaarplanning</li> <li>• Uitvoering prestatieafspraken 2021 en rest 2020</li> <li>• Afspraken over procesondersteuning prestatieafspraken</li> <li>• Proces kader – en prestatieafspraken</li> </ul>
Maart / april 2021	Ambtelijke bijeenkomst over: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Evaluatie en afronding prestatieafspraken 2020 o.b.v. jaarverslag / voortgangsrapportages</li> <li>• Invullen en bespreken monitor</li> <li>• Proces kader – en prestatieafspraken</li> </ul>
Juni 2021	Ambtelijk voortgangsoverleg uitvoering prestatieafspraken 2021
Uiterlijk 1 juli 2021	Aanleveren activiteitenoverzicht door corporaties
Eind augustus 2021 <i>(in te plannen op moment na 1 juli 2021)</i>	Tripartiet bestuurlijk overleg huurdersorganisaties, gemeente en corporaties over het activiteitenoverzicht van de corporaties en huurdersorganisaties. Hierbij separaat Woonborg en AH Woon / De Volmacht en De Deelmacht. Onderwerp is vooruitblik op proces van prestatieafspraken 2022.
Begin september 2021	1 <sup>e</sup> ambtelijk overleg prestatieafspraken 2022
Eind september 2021	2 <sup>e</sup> ambtelijk overleg prestatieafspraken 2022
Begin oktober 2021	3 <sup>e</sup> ambtelijk overleg prestatieafspraken 2022
Eind oktober 2021	Tripartiet bestuurlijk overleg prestatieafspraken
Begin november 2021	Ambtelijk reserveoverleg over evt. laatste wijzigingen prestatieafspraken 2022, n.a.v. tripartiet bestuurlijk overleg.
Medio/eind november 2021	Bestuurlijke besluitvorming prestatieafspraken (door College B&W / MT / RvC / Bestuur HBV's)
Maandagmiddag in december, maar (ruim) vóór 15 december 2021	Tripartiete ondertekening prestatieafspraken 2022
Uiterlijk 15 december 2021	Indienen prestatieafspraken door corporaties.

