

# Prestatieafspraken Aa en Hunze

Richtingen voor de periode 2023 - 2026

Jaarafspraken voor 2022

Status: Definitief

Datum: 22 november 2021



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 2020+, door de gemeenteraad van de gemeente Aa en Hunze in op 29 april 2021.

Deze prestatieafspraken 2022-2026 zijn geldig vanaf 1 januari 2022 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 6 december 2021 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 2020+, 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 wederom voor een andere en intensievere manier van overleggen met behulp van digitale sessies. Ondanks personele wisselingen bij de gemeente, waardoor we een late start hebben gemaakt, 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 2021. Voor 2022 lijkt deze pandemie vooralsnog van minder grote invloed.

Partijen sluiten prestatieafspraken voor het jaar 2022, 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 2022 onderzoeken we hoe we komen tot meerjarige prestatieafspraken.

De prestatieafspraken zijn opgebouwd in drie delen

- 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 2022 en een doorkijk naar acties vanaf 2023 (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 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. 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 2022'.
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 2020+, Buitengewoon wonen in Aa en Hunze, van de gemeente. 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. Partijen maken de afspraak om in januari 2022 te starten met het opstellen van kaderafspraken en die voor mei 2022 te ondertekenen. In deze kaderafspraken maken we de doorkijk 2023-2026, zoals die al wel in deze prestatieafspraken is opgenomen, met elkaar concreter en actueler. Op het moment dat de kaderafspraken gesloten en ondertekend zijn, worden deze effectief. Als de gemaakte afspraken voor 2022 nog onvoldoende invulling geven aan het vastgestelde kader in 2022, dan nemen partijen de ruimte om, daar waar nodig is, aanvullingen op de bestaande afspraken 2022 te doen.

## 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. Op dit moment stijgen de energieprijzen sterk. We gaan begin 2022 in overleg om te bekijken wat de daarvan de consequentie is voor deze beleidskeuze.

#### Gezamenlijke afspraken 2022

- Partijen vinden het belangrijk dat huurders de weg kunnen vinden in het benutten van de mogelijkheden om hen te ondersteunen bij het aanvragen en vinden van de juiste voorzieningen en regelingen die bijdragen aan inkomensondersteuning. We bieden de voorzieningenwijzer aan, door huurders vanuit de corporaties door te verwijzen naar Werkplein Drentse Aa, Impuls en Attenta. We evalueren hoe deze doorverwijzing loopt, door het onderwerp te agenderen in het Samen Doen team, via sociaal domein gemeente.
- We hebben aandacht voor de sterk stijgende energieprijzen en de daarmee gepaard gaande oplopende energiearmoede. We hopen dat inzichtelijk te maken met het derde Drentse Woonlastenonderzoek dat in 2022 wordt uitgevoerd.

#### Prestaties Woonborg en De Volmacht 2022

- 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.
- De Volmacht hanteert voor minimaal 85% van haar bezit in de gemeente Aa en Hunze een huurprijs tot de tweede aftoppingsgrens (€ 678) <sup>1</sup>.
- De Volmacht past op basis van de evaluatie haar huurprijsbeleid aan en vraagt hiervoor conform de Wet overleg huurders verhuurder advies bij De Deelmacht.
- De Volmacht voert, conform afspraken met De Deelmacht, een terughoudend huurprijsbeleid. Dit betekent dat er een jaarlijkse huursomstijging 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 € 678 (prijspeil 2021).
- Mocht een huurder door Corona in betalingsproblemen komen, dan zoeken Woonborg en De Volmacht naar een maatwerkoplossing.
- Woonborg en AH WOON werken samen, ieder vanuit eigen mogelijkheden en in gelijkwaardigheid, aan betaalbaar wonen bij Woonborg. Energielasten worden daarin steeds belangrijker. Zowel AH WOON als Woonborg zijn van mening dat de beperkte financiële middelen slim en effectief ingezet moeten worden voor betaalbaar(der) wonen in de volle breedte. Voor 2022 geldt daarom dat de huursom met maximaal 1%

---

<sup>1</sup> De huurprijsgrenzen in deze prestatieafspraken zijn gebaseerd op prijspeil 2021.

boven inflatie kan stijgen om daarmee de verduurzaming en nieuwbouw een impuls te geven. Daarnaast kan de inkomensafhankelijke huurverhoging (IAH) als percentage boven op de inflatie gehanteerd worden om ook de verduurzaming en andere kwaliteitsverbetering te versnellen. De IAH zal bij die woningen die een huurprijs hebben onder de liberalisatiegrens worden verhoogd met het maximaal toegestane percentage. In situaties van IAH voor huren boven de liberalisatiegrens past Woonborg huurbevrozing toe. De integrale betaalbaarheid, ook voor de diverse inkomensgroepen, blijft hierdoor gewaarborgd in 2022.

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 (€ 633)
  - 10% een streefhuur tussen de eerste en de tweede aftoppingsgrens (€ 633/ € 678)
  - 10% een streefhuur tussen de tweede aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens (€ 678/ € 752)
18. Aangaande de rioolheffing handhaaft de gemeente het beleid zoals het nu bestaat, de corporaties krijgen de aanslag voor de rioolheffing. De corporaties bekijken welke consequenties dat heeft voor de eigen organisatie en te voeren beleid. Eind 2022 evalueren partijen het uitwisselen van gegevens volgens het Landelijk Convenant Vroegsignalering. Als de resultaten achterblijven bij de verwachtingen zullen partijen scherpere afspraken maken. De huurdersorganisaties volgen dit proces.
19. Gemeente, corporaties en de GKB gaan met elkaar in gesprek om het proces van intake voor bewindvoering voor huurders te verkorten en te vereenvoudigen.

#### Prestaties gemeente 2022

20. 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.
21. Binnen de Regiodeal Zuid- en Oost-Drenthe ontwikkelt de gemeente Aa en Hunze een aanpak Energiearmoede.

## 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 2022 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.

		Totaal gemeente Aa en Hunze*
Aantal sociale huurwoningen 1-11-2021	De Volmacht	1.544
	Woonborg	395
	<b>Totaal</b>	<b>1.939</b>
Verwachte voorraadontwikkeling door nieuwbouw, sloop en verkoop van sociale huurwoningen t/m 2025	De Volmacht	-2
	Woonborg	-15
	<b>Totaal</b>	<b>-17</b>
Prognose aantal sociale huurwoningen eind 2025	De Volmacht	1.542
	Woonborg	380
	<b>Totaal</b>	<b>1.922</b>



\*Afgerond op vijftallen.

### **Gezamenlijke prestaties 2022**

22. In de Woonvisie2020+ van de gemeente staat dat de gemeenten en toename verwacht van het aantal benodigde sociale huurwoningen. Het aantal van 1895 benodigde sociale huurwoningen in 2024, zoals opgenomen in prestatieafspraken van 2021 is daarvoor het vertrekpunt. Indicatieve verdeling van de sociale huurvoorraad tussen De Volmacht en Woonborg volgens bovenstaande tabel.
23. Gemeente wil in 2022 met de corporaties en huurdersverenigingen nieuwe afspraken maken over het toevoegen van sociale huurwoningen.
24. 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.
25. Partijen monitoren de beschikbaarheid en slaagkansen aan de hand van de uitkomsten van Thuis Kompas.
26. 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.
27. Partijen houden een gezamenlijke tweejaarlijkse rondgang door de gemeente. De Volmacht neemt hiertoe in het eerste kwartaal van 2022 het initiatief.
28. De Woonvisie geeft aan dat het overgrote deel van de benodigde woningvoorraad in 2030 en 2040 er al staat. De gemeente organiseert dorpsgesprekken met inwoners, dorpsbelangen, corporaties, huurdersorganisaties, marktpartijen en maatschappelijke organisaties om de lokale behoefte te inventariseren. Corporaties en huurdersorganisaties werken hieraan mee. Planning voor te voeren gesprekken in 2022 in Q1 gereed.

### **Prestaties Woonborg en De Volmacht 2022**

29. De corporaties zetten verkoop in beperkte mate voort, voor blokken die reeds geknipt zijn en enkele twee-onder-één kap of vrijstaande woningen (o.a. in verband met onderhoudslasten); dus geen nieuwe verkoop. Voor de corporaties betekent dit dat zij gezamenlijk circa 4 tot 6 woningen per jaar verkopen.
30. De Volmacht heeft ca. 1500 woningen. 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.
31. In de 'Wijk van de toekomst' te Gieten zijn concrete sloopplannen voor ca. 65 woningen en vervolgens vervangende nieuwbouw van ca. 45 woningen.
32. De Volmacht is voornemens om een 6-tal levensloopgeschikte, energie neutrale 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. De Volmacht doet daarnaast onderzoek naar de locatie Asserstraat in Gieten en een bijzondere woonvorm in Grolloo.
33. Woonborg heeft 397 woningen in de gemeente, waarvan zij 350 door exploiteert. Daarnaast hebben 47 woningen bestemming 'verkoop'. Dit betekent dat de zittende huurder de woning kan kopen en als de huurder de woning niet kan of wil kopen de woning wordt verkocht bij mutatie. Jaarlijks verkoopt Woonborg naar verwachting 2 á 3 woningen uit deze verkoopvoorraad.

### **Doorkijk naar 2023 en verder**

34. Het gemeentelijk woningbouwprogramma wordt 2022 in afstemming met De Volmacht en Woonborg en de beide huurdersorganisaties wordt opgesteld. De woonbehoefte wordt gebiedsgericht uitgewerkt.

Daarna volgen dorpsgesprekken over de behoefte per kern. De uitkomsten van deze gesprekken worden gelegd naast het onderzoek dat de basis is geweest van de Woonvisie en biedt handvaten voor het maken van afspraken met corporaties voor het toevoegen van extra sociale huurwoningen.

## 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 Energiedeaal. 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 2022**

35. In 2022 wil Woonborg 14 woningen met C-label verbeteren naar label A (op basis van EI, nog niet NTA 8800). Het betreft 2 woningen aan de Dalweg in Eexterzandvoort, 4 woningen aan de Kromkampen en 8 woningen aan Paalslagen in Annen. Daarnaast worden woningen zo nodig bij mutatie op kwaliteit gebracht.
36. De Volmacht verbetert 113 woningen naar label A conform NTA 8800.
37. 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 zetten zich actief in om de kennis en ervaring op dit terrein te vergroten.
38. De Volmacht en Woonborg onderschrijven de doelstelling om te komen tot een energie-neutrale voorraad in 2040, conform de Drentse Energiedeaal. 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 Energiedeaal realistisch en haalbaar blijft.
39. Bij een nieuwe verhuur hanteren de corporaties minimaal energielabel C (op basis van EI) als uitgangspunt.
40. Woonborg en De Volmacht streven bij verduurzamingsmaatregelen minimaal woonlastenneutraliteit voor de huurder.
41. Voor het vervolg van de warmtetransitievisie treden partijen verder met elkaar in overleg.

### **Prestaties gemeente 2022**

42. 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 2022**

43. AH WOON informeert haar leden over duurzaamheidsmaatregelen en zet in op bewustwording. Hiervoor zoekt AH WOON het komende jaar actief contact met de energiecoaches & Drents Energieloket
44. De huurdersorganisaties omarmen de Drentse energiedeaal, 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 2023 en verder**

45. De corporaties zetten naast betaalbaarheid ook verduurzaming voorop en werken aan de Drentse Energiedaal 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 urgentie categorieën.

### Gezamenlijke prestaties 2022

46. Zowel corporaties als gemeente hebben bij de huisvesting van bijzondere doelgroepen aandacht voor én de taakstelling (of doelstellingen uitstroom BW/MO) én de draagkracht in de wijken en buurten.
47. 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.
48. Bij hoge instroom van vergunninghouders neemt de gemeente het initiatief om regionaal afspraken te maken. Ook zoekt de gemeente in die situatie actief naar alternatieven (particuliere verhuurders, leegstand in zorgcomplexen).
49. Gemeente onderzoekt de mogelijkheid om op korte termijn te komen tot een voorziening voor de flexibele/tijdelijke huisvesting van statushouders en andere spoedzoekers.
50. De partijen hebben in het eerste kwartaal van 2022 overleg inzake de vernieuwde taakstelling rondom statushouders.
51. Gemeente en corporaties werken samen met zorgaanbieders op basis van het Uitstroomconvenant Weer Thuis. De uitstroom uit beschermd wonen, medisch verblijf en maatschappelijke opvang loopt via een coördinatiepunt voor alle gemeenten, corporaties en zorgaanbieders in de regio. De huurdersorganisaties worden geïnformeerd over de voortgang.
52. De corporaties leveren in 2022 een bijdrage aan deze uitstroom door maximaal 5% van het aantal vrijkomende woningen beschikbaar te stellen aan cliënten die willen en kunnen uitstromen.
53. 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 2022

54. 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.
55. Voor woningzoekenden met urgente woonbehoefte volgen de corporaties de werkwijze zoals is afgesproken binnen Thuis Kompas.

### Prestaties gemeente 2022

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

#### **Doorkijk naar 2023 en verder**

58. In 2022 maken partijen een uitsplitsing van de verschillende groepen die urgentie krijgen, om meer inzicht te krijgen in de toewijzing van huisvesting aan urgenten. 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 2022**

59. 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.
60. De gemeente richt een Woonzorgtafel op, met daarbij aangesloten de gemeente, een vertegenwoordiging van (thuis)zorg- en welzijnsorganisaties, woningcorporaties, huurdersverenigingen en cliëntenbelangenverenigingen. Deze Woonzorgtafel brengt samen in kaart hoe groot de woonzorgopgave is en maakt (prestatie)afspraken over de benodigde woningvoorraad en dienstverlening.
61. Corporaties en gemeente geven uitvoering aan het convenant 'Weer Thuis'. In dit convenant, dat najaar 2021 werd ondertekend, zijn afspraken gemaakt met als doel: mensen voor wie dat mogelijk is, laten 'doorstromen' uit maatschappelijke opvang, medisch verblijf of beschermd wonen naar een zelfstandige woning met voldoende begeleiding.

#### **Prestaties Woonborg en De Volmacht 2022**

62. 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 overleg met Attenta, OGGZ-netwerk en Impuls waarbij het doel is signalen te delen en verbindingen te maken en te behouden. Dit wordt vastgelegd in praktische werkafspraken.
63. Door middel van het projectplan "Wijk van de toekomst" in Gieten, wil De Volmacht vormgeven aan de zoektocht om in bestaande woningen langer zelfstandig thuis te kunnen blijven wonen.
64. Bij het beheer in haar wooncomplexen signaleert Woonborg problemen die ontstaan als bewoners een scootmobiel hebben. Met name bij het stallen ervan in de algemene ruimten kan dit op enkele plekken zorgen voor brandonveilige situaties. Woonborg inventariseert deze problematiek en als er aanleiding is, zal Woonborg in 2022 samen met gemeente zoeken naar mogelijke oplossingen.
65. Woonborg is in 2021 begonnen met de ontwikkeling van een visie op Wonen en Zorg. Uiteraard betreft zij AH WOON en de gemeente daarbij. Naar verwachting wordt deze visie in Q1 2022 afgerond.

### **Prestaties gemeente 2022**

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

### **Prestaties AH WOON en De Deelmacht 2022**

69. 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 2023 en verder**

70. We voorzien in de gemeente Aa en Hunze een verdere demografische transitie, waarbij zowel vergrijzing als ontgroening onze aandacht vraagt. Daarnaast zien we dat de huisvesting van verschillende doelgroepen een verschillende aanpak vraagt. Dat betekent dat we elkaar in het licht van de vele ontwikkeling actief zullen blijven opzoeken. Een voorbeeld hiervan is het gezamenlijk evalueren van de resultaten vanuit “Wijk van de toekomst” en inzetten op het meer levensloopgeschikt maken van de woningvoorraad

## **4.6 Kleine kernen**

**Doel:** Woningzoekenden die in een specifieke kleine kern (met aanbod in de sociale huur) 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 2022**

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

### **Prestaties gemeente 2022**

72. De gemeente inventariseert zo nodig op basis van de 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. Zie hiervoor ook afspraak 34, over de uitwerking van het woningbouwprogramma uit de Woonvisie 2020+.

## **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 2022**

73. De corporaties willen ontruimingën 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.
74. We zien toenemende kwetsbaarheid van buurten. Huisuitzettingen willen we zoveel mogelijk voorkomen. We zetten ons in om te de-escaleren, en samen te werken aan het voorkomen van huisuitzettingen. In 2022 maken we nadere afspraken over bijvoorbeeld Housing First en het AVE-model.

### **Prestaties Woonborg en De Volmacht 2022**

75. 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.
76. Corporaties leveren personele inzet op wijkbeheer, leefbaarheid en het bestrijden van overlast. Inzet van het leefbaarheidsbudget door corporaties is passend bij de lokale vraagstukken.
77. 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.
78. 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.
79. Woonborg wil aan de slag met gemeente en Impuls om achterstallig tuinonderhoud aan te pakken. Woonborg wil een aanpak creëren voor bewoners die 'niet kunnen, niet willen of niet weten'. Ook onderzoekt Woonborg mogelijkheden voor het aanpakken van problematiek rondom het onderhoud van erfafscheidingen.

### **Prestaties gemeente 2022**

80. De gemeente heeft een Dorpencoördinator, die aanspreekpunt is voor alle organisaties van dorpsbelangen, als het gaat om de fysieke en sociale leefbaarheid in de gemeente.
81. Het gemeentelijke leefbaarheidsfonds is ook in 2022 beschikbaar. Hieruit wordt cofinanciering verstrekt aan (inwoners)initiatieven ter verbetering van de leefbaarheid.
82. De gemeente neemt binnen de Regio Deal Zuid- en Oost-Drenthe deel aan het project Vitale dorpen. Bij dit project zijn al enkele dorpen uit Aa en Hunze aangesloten. Het project richt zich op het verkennen en versterken van de samenredzaamheid in de dorpen, mede met het oog op langer zelfstandig thuis wonen, voorzieningenniveau en sociale cohesie.

### **Prestaties De Deelmacht en AH WOON 2022**

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

### **Doorkijk naar 2023 en verder.**

85. De gemiddelde leefbaarheidsscore in de gemeente Aa en Hunze is zeer goed. Wel toont de gemeente een afwijking als het gaat om de nabijheid van voorzieningen. Dat vraagt aandacht, zeker als het gaat om een vergrijzende bevolking. Daarnaast houden we aandacht voor de clustering van kwetsbare groepen in wijken en buurten.



## 5 Agenda 2022

Partijen hanteren de onderstaande agenda 2022 als uitgangspunt voor de uitvoering van de prestatieafspraken 2022 en de voorbereiding voor het proces van prestatieafspraken 2023:

Termijn	Overleg resp. gespreksonderwerpen
Januari/ begin februari 2022	<p>Ambtelijke bijeenkomst over:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vaststellen jaarplanning</li> <li>• Uitvoering prestatieafspraken 2022 en rest 2021</li> <li>• Afspraken over procesondersteuning prestatieafspraken</li> <li>• Proces prestatieafspraken</li> </ul> <p><b>Kaderafspraken: ambtelijke overleggen van start vanaf januari</b></p>
Maart/ april 2022	<p>Ambtelijke bijeenkomst over:</p> <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 prestatieafspraken</li> </ul> <p><b>Kaderafspraken: Bestuurlijke afstemming en ondertekening</b></p>
Juni 2022	Ambtelijk voortgangsoverleg uitvoering prestatieafspraken 2022
Uiterlijk 1 juli 2022	Aanleveren activiteitenoverzicht door corporaties
Eind augustus 2022 <i>(in te plannen op moment na 1 juli 2022)</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 2023
Begin september 2022	1 <sup>e</sup> ambtelijk overleg prestatieafspraken 2023
Eind september 2022	2 <sup>e</sup> ambtelijk overleg prestatieafspraken 2023
Begin oktober 2022	3 <sup>e</sup> ambtelijk overleg prestatieafspraken 2023
Eind oktober 2022	Tripartiet bestuurlijk overleg prestatieafspraken
Begin november 2022	Ambtelijk reserveoverleg over evt. laatste wijzigingen prestatieafspraken 2023, n.a.v. tripartiet bestuurlijk overleg.
Medio/eind november 2022	Bestuurlijke besluitvorming prestatieafspraken (door College B&W/ MT/ RvC/ Bestuur HBV's)
Maandagmiddag in december, maar (ruim) vóór 15 december 2022	Tripartiete ondertekening prestatieafspraken 2023
Uiterlijk 15 december 2022	Indienen prestatieafspraken door corporaties.