



Bron: Woningstichting De Volmacht

Kaderafspraken Aa en Hunze 2026-2031

Gemeente Aa en Hunze, De Volmacht, Woonborg, Woonzorg Nederland
AH WOON, De Deelmacht

ONDERTEKENING

4 december 2025

Gemeente Aa en Hunze

.....

I. Berghuis
Wethouder



De Volmacht

.....

J. Boekholt
Directeur - bestuurder



Woningstichting De Volmacht

De Deelmacht

.....

W.Hoving
Voorzitter



Gemeente Aa en Hunze

.....

K. ten Brink
Wethouder



Woonborg

.....

A. Nagel
Directeur - bestuurder a.i.



Algemene Huurdersvereniging WOON

.....

N. Helder
Voorzitter



Woonzorg Nederland

.....

H. Platte
Directeur-bestuurder



INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING.....	4
2.	ROLLEN, VERANTWOORDELIJKHEDEN EN SAMENWERKING.....	6
3.	BESCHIKBAARHEID.....	9
4.	BETAALBAARHEID.....	13
5.	DUURZAAMEID.....	15
6.	LEEFBAARHEID.....	17
7.	WONEN, WELZIJN EN ZORG.....	19
8.	WERKWIJZE EN MONITORING.....	22
	<i>MONITORINGSTABEL.....</i>	<i>24</i>
	<i>BIJLAGE</i>	

1. INLEIDING

Gemeente Aa en Hunze, woningcorporaties de Volmacht, Woonborg en Woonzorg Nederland en huurdersverenigingen De Deelmacht en AH WOON staan voor sociale en duurzame dorpen en wijken, nu en in de toekomst. Onze gezamenlijke ambities voor de periode 2026 tot 2031 leggen we vast in deze kaderafspraken. Met het ondertekenen van deze overeenkomst bekrachtigen wij onze afspraken en samenwerking voor de komende jaren.

Onze opdracht is groot, de woningnood in Nederland blijft voortduren. Ook in Aa en Hunze loopt het tekort aan passende en betaalbare woningen steeds verder op. Om deze reden slaan we in Aa en Hunze de handen ineen om voor 2040 netto 180 sociale huurwoningen toe te voegen. Het grootste deel daarvan, 120-140 woningen, willen we al in de komende vijf jaar toevoegen. We hebben op dit moment plannen voor netto 161 woningen. 53 daarvan zijn harde plannen. Corporaties zien vooral behoefte in Rolde, Gieten, Annen en Eext. Van de opgave tot 2040 landt ongeveer driekwart in het werkgebied van De Volmacht (ongeveer 135 woningen) en een kwart in dat van Woonborg (ongeveer 45 woningen). Dit is een forse ambitie waarvan alle partijen de noodzaak zien. Vanuit hun rol stellen ze alles in het werk om dit doel te realiseren. Alle partijen zien dat dit nodig is en stellen vanuit hun rol alles in het werk om dit doel te realiseren.

Wettelijke kaders en ambities

De Woningwet vormt de basis voor het komen tot kaderafspraken. Deze afspraken worden in gelijkwaardigheid en wederkerigheid gemaakt tussen de gemeente, de woningcorporaties die actief zijn in de gemeente en de huurdersverenigingen. Tijdens het opstellen

van deze kaderafspraken (voorjaar - herfst 2025) zijn de wettelijke kaders in beweging. Het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting is op 3 juli 2025 door de Tweede Kamer aangenomen en ligt nu voor aan de Eerste Kamer. Wij sorteren voor op de belangrijkste uitgangspunten van deze nieuwe wetgeving. We hanteren de uitgangspunten waarvan we verwachten dat die - in welke vorm dan ook - een plek krijgen in landelijk beleid en wetgeving en de uitgangspunten waarvan wij samen vinden dat ze belangrijk zijn om aan onze volkshuisvestelijke taak te voldoen. Dan gaat het bijvoorbeeld om het realiseren van voldoende sociale huur (minimaal 30%), het huisvesten van urgente doelgroepen en het meenemen van wonen, welzijn en zorg in de kaderafspraken.

De basis voor deze lokale kaderafspraken wordt gevormd door eerder vastgestelde ambities op verschillende schaalniveaus:

- Nationale kaderafspraken 2025-2035: deze richten zich op versnelling van nieuwbouw van sociale huur- en middenhuurwoningen, sturing op voldoende programmering, huurmatiging, aandacht voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving en het verhogen van het wooncomfort en het verlagen van de energiekosten.
- Regionale Woondeal Zuidoost Drenthe (2022): hierin zijn concrete afspraken opgenomen over het aantal toe te voegen woningen in de regio. In het Bidboek Drenthe zijn de te realiseren woningbouwproductie en de randvoorwaarden verder uitgewerkt, inclusief een verdeling naar betaalbaarheid. Voor Aa en Hunze is hierin het doel om bruto 425 woningen te realiseren opgenomen, waarvan 125 nieuwe sociale huurwoningen tot en met 2030.

- Woonvisie gemeente Aa en Hunze (2020): deze visie beschrijft de lokale ambitie met betrekking tot woningbouw, betaalbaarheid, doelgroep en wonen, welzijn en zorg. Het woningbouwprogramma is aangescherpt in het addendum van de Woonvisie (2023). Hierin is als doel opgenomen om vanaf 2021 tot en met 2032 835 woningen toe te voegen.

Parallel aan het opstellen van deze kaderafspraken stelt de gemeente in nauwe samenwerking met de woningcorporaties, huurdersverenigingen, en zorg- en welzijnspartijen een woonzorgvisie op. Zodra de woonzorgvisie vastgesteld is, zal deze ook als basis gelden voor de kaderafspraken en de jaarlijkse uitwerking hiervan in prestatieafspraken over het thema wonen, welzijn, zorg.

In het nog op te stellen volkshuisvestingsprogramma gaat de gemeente, naast de wettelijke vereisten, de eigen visie en ambities op het gebied van wonen beschrijven. De gemeente houdt er rekening mee dat dit leidt tot nieuwe of hogere ambities waardoor de kaderafspraken moeten worden gewijzigd. De gemeente gaat hierover in gesprek met de woningcorporaties en huurdersverenigingen. Hierbij moet in het oog gehouden worden dat de wettelijk voorgeschreven kaders het uitgangspunt zijn. De woningcorporaties en huurdersverenigingen worden ook als participanten betrokken bij de totstandkoming.

Totstandkoming kaderafspraken

De kaderafspraken 2026-2031 zijn tot stand gekomen in samenwerking tussen alle betrokken partijen, onder begeleiding

van bureau RUIMTEVOLK. Om tot deze afspraken te komen zijn er in totaal vijf ambtelijke bijeenkomsten georganiseerd en twee bestuurlijke bijeenkomsten.

Leeswijzer

Deze kaderafspraken zijn ingedeeld in vijf thema's: (1) beschikbaarheid, (2) betaalbaarheid, (3) duurzaamheid, (4) leefbaarheid en (5) wonen, welzijn en zorg. Per thema schetsen we eerst bondig de huidige situatie, daarna formuleren we de gezamenlijke uitgangspunten en doelen. We sluiten per thema af met een genummerde lijst van concrete afspraken. Waar in de tekst 'we' staat, bedoelen we de gezamenlijke partijen: de gemeente Aa en Hunze, De Volmacht, Woonborg, Woonzorg Nederland, De Deelmacht en AH WOON. Per afspraak specificeren we zo veel mogelijk welke partij eerste aanspreekpunt, eerste verantwoordelijke of initiatiefnemer is. In hoofdstuk 8 beschrijven we hoe we de afspraken gaan uitvoeren en monitoren. In hoofdstuk 9 zijn de prestatieafspraken voor 2026 opgenomen waarin staat wat we in het eerste jaar precies gaan doen.

Tot slot nog het volgende: de nieuwe kaderafspraken bouwen voort op de afspraken uit het verleden en het beleid dat we als gezamenlijke partijen voeren. Er zijn al veel lopende initiatieven, maatregelen en/of projecten die we waarderen en in de komende vijf jaar samen willen voortzetten. Deze blijven we tijdens de looptijd van de nieuwe kaderafspraken vasthouden.

2. ROLLEN, VERANTWOORDELIJKHEDEN EN SAMENWERKING

U leest hier een beschrijving van de rollen en verantwoordelijkheden in relatie tot de kaderafspraken. Deze beschrijving is niet uitputtend: de partijen doen meer. Wel is het richtinggevend. Dit is waar de partijen in de kaderafspraken voor staan.

Woonborg, De Volmacht en Woonzorg Nederland: de corporaties staan garant voor hun kerntaak, namelijk het bieden van een betaalbaar woningaanbod voor huishoudens met een lager inkomen. Centraal staat de aandacht voor huurders. Via huurbeleid - passend binnen de kaders van de Nationale Prestatieafspraken - dragen corporaties bij aan betaalbaarheid. 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 hebben speciaal een rol in het huisvesten van urgente doelgroepen en nemen hierin hun verantwoordelijkheid. De corporaties zijn verantwoordelijk voor het bouwen, verhuren en beheren van hun woningbezit. Waarbij zij volop inzetten op beschikbaarheid, kwaliteit, duurzaamheid en leefbaarheid. De primaire taak om woningen te realiseren binnen deze kaderafspraken ligt gedurende de looptijd bij Woonborg en De Volmacht. Woonzorg Nederland heeft geen eigen uitbreidingsopgave in de gemeente Aa en Hunze gedurende de looptijd van de kaderafspraken, maar verwelkomt toevoegingen als zich kansen voordoen.

AH WOON en De Deelmacht: de huurdersverenigingen behartigen de belangen van huurders van Woonborg en De Volmacht. Hun rol

is adviseren, signaleren en doorverwijzen. Zij zijn een aanspreekpunt voor de huurders en ondersteunen hen bij vragen. Signalen vanuit de achterban pakken de huurdersverenigingen. Ze leiden die door naar de corporaties en het tripartite overleg. Zo zijn de huurdersverenigingen de spil tussen de corporaties en de (individuele) huurders. De huurdersverenigingen maken zich hard voor betaalbaarheid, beschikbaarheid, leefbaarheid en andere onderwerpen uit deze kaderafspraken. Zij dragen bij aan de kaderafspraken vanuit wederkerigheid en naar vermogen en kunnen. De rechten en bevoegdheden van de huurdersverenigingen zijn vastgelegd in de Wet op het overleg huurders verhuurders (Overlegwet).

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. Bovendien is de gemeente verantwoordelijk voor het opstellen van woonbeleid dat eraan bijdraagt dat er voldoende en passende en betaalbare woningen beschikbaar zijn in de gemeente. Dit gebeurt via de woonvisie (in de toekomst het volkshuisvestingsprogramma), woonzorgvisie (in ontwikkeling), de regionale urgentieverordening (in ontwikkeling) en de kaderafspraken met woningcorporaties en huurdersverenigingen. De gemeente is (in beginsel) verantwoordelijk voor het komen tot een (anterieure) overeenkomst met een initiatiefnemer over de bouw van sociale huurwoningen (minimaal 30%) en voor grond in geval van sociale woningbouw (aanhouden sociale grondprijzennotitie). 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. Daarnaast heeft de gemeente een rol in het faciliteren van locaties en betaalbaarheid van de bouw van sociale huurwoningen.

Samenwerking

We hanteren in de samenwerking de volgende uitgangspunten:

- De samenwerking is binnen de kaderafspraken en jaarafspraken **gelijkwaardig**. Alle partijen erkennen elkaars expertise en verantwoordelijkheden. Besluitvorming vindt plaats op basis van wederzijds respect en gelijkwaardigheid. We erkennen dat we allemaal andere rollen, taken en verantwoordelijkheden hebben. We kennen en ondersteunen elkaar hierin. We streven na dat iedereen gehoord en gezien wordt en dat we het goede gesprek met elkaar voeren. Ook houden we rekening met elkaars agenda's en daarmee de hoeveelheid overleggen, documenten en deadlines.
- De samenwerking is **transparant**. Alle relevante informatie, inclusief onderzoeken en (concept)beleidsdocumenten die de kaderafspraken raken, wordt tijdig gedeeld tussen de partijen.
- We zien elkaar als **belangrijke partners** binnen de volkshuisvesting in de gemeente Aa en Hunze.

Dit betekent dat we elkaar betrekken bij het opstellen van beleid dat de deze kaderafspraken raakt, zoals nu al gebeurt in het kader van de woonzorgvisie en in de toekomst bij het volkshuisvestingsprogramma.

- **Open communicatie**. Er is een open en constructieve dialoog, waarbij feedback gewaardeerd wordt en conflicten in een vroeg stadium besproken en opgelost worden. Als we knelpunten in de samenwerking ervaren, spreken we deze zo snel mogelijk uit en wordt er gezamenlijk gewerkt aan een oplossing. Een op een waar dat kan, in tripartite verband waar dat nodig is.
- **Resultaatgerichtheid**. De samenwerking is gericht op het behalen van concrete resultaten die bijdragen aan het beleid van gemeente en corporaties en de positie van de huurdersorganisaties en de belangen van huurders.

Procesafspraken

- **Vaste overlegmomenten**. Er worden periodieke overlegmomenten ingepland, waarbij de voortgang van de kaderafspraken, knelpunten en successen worden besproken. De gemeente Aa en Hunze zorgt voor het inplannen van de overlegmomenten en het faciliteren van de locatie. Alle partijen zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor het mogelijk maken van de afspraken. De woningcorporaties ondersteunen de gemeente indien gevraagd, bijvoorbeeld door het faciliteren van een overleglocatie.

- We besteden aandacht aan goede **verslaglegging** met duidelijke afspraken na elk overleg. Zo voorkomen we verschillen in interpretaties. We zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor de verslaglegging. De gemeente stelt de verslagen op, de andere partijen controleren en vullen de verslagen tijdig aan.
- **Besluitvormingsproces.** Het besluitvormingsproces voor de jaarafspraken wordt expliciet beschreven, inclusief hoe consensus wordt bereikt en wat de procedure is bij onenigheid (zie hoofdstuk 8).
- **Rapportage en monitoring.** Er worden duidelijke afspraken gemaakt over de wijze van rapportage (wat, wanneer, aan wie) en de monitoring van de afspraken. Dit omvat meetbare indicatoren en een evaluatiekader. Op basis van de resultaten en nieuwe ontwikkelingen kunnen de afspraken worden bijgestuurd (zie hoofdstuk 8).



3. BESCHIKBAARHEID

De woningmarkt in de gemeente Aa en Hunze staat onder druk, ook in de sociale huursector. We voelen een stevige, gezamenlijke urgentie: de gemeente wil versnellen en sturen op realisatie, de woningcorporaties staan te trappelen om te bouwen en de huurdersverenigingen zien dat de vraag toeneemt. Het is steeds moeilijker om woningzoekenden tijdig en passend te huisvesten, vooral als zij kort staan ingeschreven. We hebben elkaar hierbij nodig. De vraag neemt vooral toe onder ouderen, starters en een- of tweepersoonshuishoudens. Dit betekent ook dat er vraag is naar een ander type woning dan er nu veel in de gemeente Aa en Hunze staat. Vooral de vraag naar kleinere woningen is aan het groeien. Om te voldoen aan zowel de groeiende lokale behoefte naar beschikbare en betaalbare woningen als de regionale en nationale afspraken, wordt minimaal 30% van de nieuwbouwopgave ingevuld met sociale huurwoningen.

We hebben de ambitie om tot 2040 180 sociale huurwoningen toe te voegen (netto). Omdat de actuele druk hoog is, willen we het grootste deel daarvan in de komende vijf jaar realiseren. In de looptijd van deze kaderafspraken zetten we in op het toevoegen van netto 120-140 sociale huurwoningen in de gemeente Aa en Hunze door nieuwbouw en ingrepen in de bestaande woningvoorraad. Mocht de totale nieuwbouw (realisatie) in de gemeente in de komende jaren hoger zijn dan verwacht, dan wordt ook het aantal toe te voegen sociale huurwoningen verhoogd. Dit is in lijn met de afspraak dat minimaal 30% van de nieuwbouw sociale huur is.

Uitgangspunten

- We spannen ons gezamenlijk in om sociale huurwoningen toe te voegen door nieuwbouw en ingrepen in de bestaande woningvoorraad. Daar hoort bij dat we een goed planvormingsproces doorlopen, inclusief het in beeld krijgen van concrete locaties.
- We zetten actief in op het versneld realiseren van nieuwe woningen binnen de looptijd van deze kaderafspraken, en anticiperen op een verdere uitbreiding voor de periode van de volgende afspraken.
- We onderzoeken samen de kansen die er zijn om de bestaande bouw beter te benutten en zo meer huishoudens te huisvesten.
- De gemeente stelt in samenwerking met onder andere de corporaties en de huurdersverenigingen in 2026 het volkshuisvestingsprogramma op. In het volkshuisvestingsprogramma staat de toekomstige woonbehoefte voor de middellange termijn beschreven. Na vaststelling van het volkshuisvestingsprogramma kunnen, in overleg met alle partijen, de aantallen bijgestuurd worden.
- We zorgen voor voldoende en passende woningen van de juiste omvang en kwaliteit, zodat we huidige én toekomstige bewoners een thuis kunnen bieden dat past bij hun woonbehoefte en financiële mogelijkheden. Op dit moment zijn veel van onze woningen te groot voor de (toekomstige) doelgroep. We streven naar een gevarieerd aanbod van woningtypen voor verschillende doelgroepen, zodat de sociale woningvoorraad ook op de lange termijn optimaal aansluit bij de lokale vraag.

- De beschikbaarheid van onze woningvoorraad wordt niet alleen beter door het toevoegen van nieuwe woningen, maar ook door te zorgen voor doorstroming. Als meer mensen kunnen doorstromen naar een passende woning, komen er ook meer woningen vrij voor starters en gezinnen.
- We werken samen aan het huisvesten van aandachtsgroepen. Daarbij zoeken we naar een evenwichtige toewijzing van woningen tussen reguliere woningzoekenden en de mensen die met spoed huisvesting nodig hebben.*
- We zetten ons primair in voor het realiseren van blijvende bouw maar als de kans zich voordoet onderzoeken we de mogelijkheid naar het plaatsen van flexwoningen.
- In de gemeente Aa en Hunze zijn toegelaten instellingen de preferente partner voor de realisatie van sociale huurwoningen. Daarbij wordt het grondbeleid en de jaarlijkse grondprijzenbrief van de gemeente Aa en Hunze gehanteerd en maakt de gemeente gebruik van anterieure overeenkomsten om hierop te sturen. We blijven met elkaar in gesprek over locaties.
- Bij de ontwikkeling van nieuwe woningbouwprojecten stuurt de gemeente op een minimale toevoeging van 30% sociale huurwoningen. Dit percentage dient als leidraad en vereist maatwerk en afstemming op projectniveau, om zo de haalbaarheid en kwaliteit van de projecten te waarborgen. De gemeente verkent de mogelijke instrumenten om te sturen op de woningbouwopgave, waaronder de meerwaarde van een vereveningsfonds.

- De partijen blijven zich inzetten voor de huisvesting van statushouders, conform de wettelijke taakstelling. De corporaties leveren in gezamenlijkheid een bijdrage aan het realiseren van de gemeentelijke taakstelling voor huisvesting van statushouders.

Afspraken

1. Toevoegen van netto 180 sociale huurwoningen in de periode t/m 2040, 120-140 tot 2031

De partijen committeren zich aan het vergroten van het aanbod aan sociale huurwoningen in Aa en Hunze. Om tot 2040 180 sociale huurwoningen en t/m 2031 netto 120-140 sociale huurwoningen toe te voegen, stemmen we de woningprogrammering en -plannen jaarlijks op elkaar af. Indien woningcorporaties woningen verkopen, zorgen zij ervoor dat de stijgende lijn in de groei van het aantal sociale huurwoningen vastgehouden wordt. Dit wordt jaarlijks gemonitord.

Indien het op basis van het volkshuisvestingsprogramma noodzakelijk blijkt om in de kaderafspraken af te wijken van bovenstaande aantallen, zullen partijen de wijziging van de kaderafspraken via bestuurlijke vaststelling moeten overeenkomen.

Bij de vaststelling van de kaderafspraken in december 2025 was de stand van zaken met betrekking tot de woningbouwplannen als volgt:

Type plan	Aantal woningen	Planning
Hard	56 bruto 53 netto (3 sloop)	2026/2027
Zacht, locatie bekend	62	2027 en verder
Zacht, locatie nog te vinden	103	Onbekend, in ieder geval 45 na 2030
Totaal	221 bruto 161 netto	

Dat betekent dat er voor de komende jaren 53 netto toevoegingen in de planning staan met een harde planologische status. Van 62 zachte plannen waarvoor de locatie al bekend is, is het zaak de plannen 'op te harden' en waar nodig in de planning naar voren te halen. Voor de overige 103 woningen moet nog een locatie gezocht worden en waar mogelijk naar realisatie voor 2031 toegewerkt worden. Dit gebeurt in het bestaande locatieoverleg tussen de gemeente en corporaties. Dit vindt minimaal twee keer per jaar plaats. De huurdersorganisaties worden minimaal twee keer per jaar bijgepraat over de voortgang hiervan.

De corporaties richten zich primair op groei van de sociale huursector in de drie grote kernen van Aa en Hunze (Annen, Gieten en Rolde). In de kleine kernen kunnen er ook sociale huurwoningen worden toegevoegd maar is het beleid in eerste instantie gericht op de instandhouding van de huidige sociale huurvoorraad. Op basis van woningmarktonderzoeken kunnen de woningcorporaties hier meebewegen met de vraag.

2. Aanpassen van de bestaande woningvoorraad

De partijen onderzoeken de mogelijkheden om in de bestaande woningvoorraad meer en kleinere woningen toe te voegen door bijvoorbeeld transformatie, (zachte) woningsplitsing, woningdelen of andere vormen van aanpassingen in bestaand bezit. Hierbij laten we ons inspireren door goede voorbeelden uit andere gemeenten (bijvoorbeeld Zwolle en Nijmegen). De corporaties inventariseren in 2026 hun bezit dat potentieel geschikt is voor aanpassingen. De gemeente Aa en Hunze stelt zich constructief op bij splitsing of deling van corporatiewoningen.

3. Kansen benutten in transformatie en leegstaand (gemeentelijk) vastgoed

De partijen onderzoeken de kansen voor transformatie van leegstaand (gemeentelijk) vastgoed of ander maatschappelijk vastgoed naar wooneenheden voor sociale huur. In 2026 maken we een gezamenlijke inventarisatie van potentieel transformeerbaar vastgoed en maken we een selectie en prioritering van kansrijke potentiële projecten. In de jaren erna werken we aan planvorming op basis van deze inventarisatie.

4. Instrumentenkoffer doorstroming samenstellen

We werken actief aan het bevorderen van de doorstroming. De partijen werken samen aan een 'instrumentenkoffer' voor

doorstroming. Uiterlijk in 2027 is er een inventarisatie gemaakt wat in de 'instrumentenkoffer' past. De partijen denken daarbij aan de volgende onderdelen:

- Financiële prikkels zoals een eenmalige verhuisvergoeding of tijdelijke huurkorting naar kleinere of passende woningen.
- Advies en begeleiding, waaronder wooncoaching, hulp bij het zoeken naar een geschikte woning of advies over de verhuizing zelf.
- Het aanbieden van specifieke doorstroomwoningen via Thuis Kompas
- Voorlichting en campagnes, bijvoorbeeld een gezamenlijke communicatiecampagne of het organiseren van voorlichtingsavonden
- Woningruil.

Dit doen we al en hier blijven we ons aan committeren

- Het reeds gestarte pilotproject over woningdelen van de Volmacht wordt door de Volmacht geëvalueerd. Op basis van deze evaluatie wordt besloten of het project gecontinueerd wordt en/of waar mogelijk opgeschaald.
- De gezamenlijke campagne 'Schrijf je in bij Thuis Kompas' wordt voortgezet en stimuleert jongeren (18 jaar en ouder) en ouderen (55 jaar en ouder) om zich tijdig in te schrijven.
- Het onderzoeken van mogelijke woningbouwlocaties tijdens het periodieke locatieoverleg



Bron Stichting Woonborg



Bron Woningstichting De Volmacht

4. BETAALBAARHEID

De betaalbaarheid van het wonen staat onder toenemende druk, ook voor huurders in Aa en Hunze. Woonlasten bestaan uit meer dan alleen huurprijs en servicekosten. Door de onzekere energieprijzen en de hoge inflatie is het besteedbaar inkomen van huurders, met name die met een kleiner budget, vaak te laag om goed rond te kunnen komen. De voortdurende onzekerheid over de energiekosten zorgt bovendien voor zorgen en financiële onrust bij huurders.

Uitgangspunten

- De huur, energiekosten en gemeentelijke heffingen bepalen de totale woonlasten voor de huurder. Samen zijn zij de meest representatieve maatstaf voor de daadwerkelijke betaalbaarheid van een woning. Ze variëren echter sterk per woninggrootte, huishoudenssamenstelling en inkomenssituatie, wat het sturen op woonlasten moeilijk maakt. Hoewel we geen directe invloed hebben op externe factoren zoals energieprijzen, erkennen we de noodzaak om de totale woonlasten voor onze huurders in Aa en Hunze betaalbaar te houden. We doen ieder vanuit onze eigen rol datgene waar we wél invloed op hebben.
- De primaire doelgroep moet in de gemeente Aa en Hunze een woning vinden die past bij hun financiële mogelijkheden en besteedbaar inkomen. We zorgen ervoor dat sociale huurwoningen bereikbaar blijven voor de primaire doelgroep, zoals vastgelegd in de Woningwet.
- Dit betekent dat er voldoende passende sociale huurwoningen beschikbaar zijn voor

eenpersoonshuishoudens met een maximaal jaarinkomen van €46.669 en een meerpersoonshuishoudens met een maximaal jaarinkomen van €54.847 (peildatum: 2025).

- De corporaties sturen op de huurprijs en het actief beperken van energieverbruik. De gemeente zet zich in voor het actief beperken van heffingen en het optimaliseren van regelingen.
- Binnen onze rollen en verantwoordelijkheden werken gemeente en corporaties aan het verminderen van betaalbaarheidsrisico's en het voorkomen van financiële problemen bij huurders. We zetten in op preventie en proactieve ondersteuning.
- Bij betalingsproblemen en -achterstanden hebben corporaties en gemeente oog voor de individuele situatie van huurders en zoeken gezamenlijk naar een passende en duurzame oplossing.
- De corporaties blijven zich in de gemeente Aa en Hunze primair richten op de sociale huursector. Er is in de gemeente momenteel weinig behoefte aan middenhuurwoningen. Mocht de behoefte gedurende de looptijd van deze kaderafspraken veranderen, dan zullen we gezamenlijk de mogelijkheden hiervoor verkennen.

Afspraken

5. Voldoende woningen beschikbaar houden onder de eerste aftoppingsgrens

Om te garanderen dat Aa en Hunze een plek biedt voor iedereen, willen we een toereikend aantal woningen beschikbaar houden onder de eerste aftoppingsgrens. Dit geldt zowel voor de bestaande woningvoorraad als de nieuwbouw. In 2026 voeren de corporaties een inventarisatie uit om vast te stellen hoeveel woningen momenteel onder de eerste aftoppingsgrens beschikbaar zijn en of dit toereikend is.

6. Nieuwbouw toegankelijk houden voor alle inkomens tot eerste en tweede aftoppingsgrens

De huren van kleinere woningen, bedoeld voor een- of tweepersoonshuishoudens, blijven in principe onder de eerste aftoppingsgrens blijven (€682,96,- prijspeil 2025) mits het inkomen van de nieuwe huurder daarvoor passend is. Voor grotere woningen, geschikt voor huishoudens van drie of meer personen, zullen de huren meestal onder de tweede aftoppingsgrens blijven (€731,93,- prijspeil 2025) als het inkomen van die nieuwe huurder daarbij past. In goed overleg tussen alle partijen is hierin ruimte voor maatwerk per dorp of wijk, zodat we samen ook kunnen sturen op gemengde wijken.

Dit doen we al en hier blijven we ons aan committeren

- De bestaande aanpak van energiearmoede wordt geëvalueerd en daarna mogelijk verder doorontwikkeld in het huurders- en energieoverleg. Op basis van dit overleg zal het huurders- en energieoverleg mogelijk worden aangepast. De reeds beschikbare energiecoach blijft een belangrijk instrument in deze aanpak en de inzet hiervan zal waar nodig worden versterkt
- We blijven ons inzetten om de totale woonlasten voor huurders, inclusief gemeentelijke heffingen, zo betaalbaar mogelijk te houden.
- Bij betalingsproblemen bij huurders blijven de corporaties maatwerk leveren. Ons uitgangspunt blijft dat er geen ontruiming plaatsvindt op grond van enkel een betalingsachterstand. Daarom continueren we onze huidige werkwijze op vroegsignalering.
- We vinden het belangrijk dat onze inwoners en huurders voorzieningen weten te vinden. Daar zetten we ieder onze eigen middelen voor in.
- Het bestaande beleid voor het toepassen van inkomensafhankelijke huurverhoging wordt voortgezet.

5. DUURZAAMHEID

De gemeente, corporaties en huurdersverenigingen werken toe naar een duurzame gemeente. Energiebesparingen en verduurzaming van woningen dragen bij aan het milieu, een comfortabelere woning en lagere woonlasten.

De ambitie om een CO₂-uitstoot van nul te bereiken in 2050, gecombineerd met een circulaire werkwijze (conform de Nationale Prestatieafspraken), en de gemeentelijke doelen van minimaal 20% aardgasbesparing in 2030 en fossielvrij én energieneutraal wonen in 2040 (zoals vastgelegd in de gemeentelijk Transitievisie Warmte 2022-2026), vragen om grote, gecoördineerde inspanningen.

Uitgangspunten

- We zetten in op duurzame, energiezuinige en comfortabele sociale huurwoningen voor alle huurders in Aa en Hunze. We werken samen aan een toekomstbestendige, aardgasvrije woningvoorraad. Door het verbeteren van energieprestaties en, waar mogelijk, circulair bouwen, verkleinen we onze ecologische voetafdruk. Ook reduceren we de CO₂-uitstoot van onze sociale woningen, met als einddoel een CO₂-uitstoot van nul in 2050.
- We geven prioriteit aan het verduurzamen van woningen met de hoogste urgentie. Deze urgentie wordt door De Volmacht, Woonborg en Woonzorg Nederland bepaald en met de huurdersverenigingen besproken. Dit gebeurt op basis van energielabel, woonlasten, betaalbaarheidsrisico, energiearmoede, onderhoudscyclus en bouwkundige staat. Hierbij ligt de nadruk op het verminderen van de

warmtevraag als leidend principe, in plaats van enkel te sturen op energielabels.

- We zetten ons in om de directe omgeving van woningen te vergroenen, ter bevordering van klimaatadaptatie.
- De gemeente stelt een soortenmanagementsplan op. Als dit klaar is houden we ons hier aan.

Afspraken

7. Woningen verduurzamen vanuit het warmteprogramma

Alle partijen werken voortvarend aan het verduurzamen van de woningvoorraad. De gemeente stelt in 2026 een warmteprogramma (ter vervanging van de Transitievisie Warmte) op. De corporaties en huurdersverenigingen worden actief betrokken bij de evaluatie en opstelling. In het warmteprogramma staan de ambities voor het verduurzamen woningen. Op basis van deze ambities worden er in de kaderafspraken verdere concrete afspraken gemaakt over hoeveel woningen de corporaties verduurzamen tot 2031. Jaarlijks bespreken we een concreet verduurzamingsprogramma voor het daaropvolgende jaar, inclusief het aantal te verduurzamen woningen.

8. Koppelkansen Nij Begun

Bij verduurzamingsmaatregelen in het gespikkeld bezit worden waar mogelijk de subsidiemogelijkheden vanuit Nij Begun meegenomen (Maatregel 29).

9. Werkzaamheden verduurzaming, klimaatadaptatie en energietransitie afstemmen

De gemeente en corporaties stemmen jaarlijks met de provincie, netbeheerder, waterschap en het waterbedrijf hun werkzaamheden rondom energietransitie en klimaatadaptatie proactief af, zoals vastgelegd in het warmteprogramma of verduurzamingsprojecten. Dit doen we onder meer door onze plannen en investeringen in openbaar groen en grijs, riolering, onderhoud en verduurzaming vroegtijdig met elkaar te delen, op elkaar af te stemmen en werkzaamheden zoveel mogelijk gelijktijdig te laten plaatsvinden. Het doel van deze afspraak is te onderzoeken of koppelkansen kunnen worden benut, zowel in de klimaatadaptatie als bij de verduurzaming van woningen.

10. Afspraken maken over renovatie en nieuwbouw, gebruik maken van biobased en circulair materiaalgebruik

Bij renovatie- en nieuwbouwprojecten maken we gezamenlijke afspraken over het gebruik van biobased en circulaire materialen en de kosten daarvan. Dit draagt bij aan een vermindering van de ecologische voetafdruk en stimuleert een duurzamere bouwpraktijk in Aa en Hunze. De ambitie is om bij renovatie- of nieuwbouwprojecten biobased en circulaire materialen te gebruiken.

Dit doen we al en hier blijven we ons aan committeren

- In het kader van energiearmoede en het stimuleren van energiebewust gedrag bestaat er een huurders- en energieoverleg. De samenwerking in dit overleg bevalt goed. In 2026 wordt dit overleg geëvalueerd. We gebruiken het huurders- en energieoverleg voor het verder uitwerken en waar mogelijk uitvoeren van de kaderafspraken die te maken hebben met duurzaamheid.
- Fixteam acties: Deze acties voor huurders en woningeigenaren worden georganiseerd in samenwerking met de corporaties, huurdersverenigingen, lokale dorpsbelangen en verenigingen of lokale energie-initiatieven. Dit project loopt goed en wordt volgend jaar voortgezet.
- De gemeente Aa en Hunze neemt jaarlijks het initiatief voor een overleg over werkzaamheden rondom de warmtetransitie en klimaatadaptatie waarbij de verschillende partijen en disciplines zijn aangehaakt. De huurdersverenigingen worden actief betrokken bij de voortgang van de verduurzamingsplannen.
- De corporaties zorgen ervoor dat woningen met een energielabel E, F of G uiterlijk in 2028 zijn verbeterd (mits deze woningen als bestemming 'doorexploiteren' hebben).
- Bij het isoleren van woningen besteden we, via het Huurders en Energieoverleg aandacht aan het gedrag van onze huurders, waaronder goede ventilatie, om schimmel- en vochtproblematiek tegen te gaan.

6. LEEFBAARHEID

Aa en Hunze kenmerkt zich door een hoge woonkwaliteit, een aantrekkelijke groene leefomgeving en betrokken dorpsgemeenschappen die zorgen voor elkaar en hun omgeving. Deze basis willen we vasthouden en waar nodig versterken.

De toenemende groep kwetsbare inwoners en eenzaamheid (bijvoorbeeld onder senioren) vormen steeds meer een uitdaging voor de sociale structuren. Hoewel veel buurten veerkrachtig zijn, kan de leefbaarheid wel achteruitgaan. Preventie is daarom nodig. Wanneer leefbaarheidsproblemen zich voordoen, reageren we snel en effectief om de situatie te de-escaleren.

Uitgangspunt

- Ontmoetingsplekken zijn belangrijk. We zetten daarom in op het versterken van zowel de fysieke leefomgeving als de sociale structuren om buurten en dorpen leefbaar te houden.
- Bij alle nieuwbouwprojecten streven we naar de realisatie van gemengde wijken en buurten. Dit betekent dat we in de planfase actief sturen op diversiteit in woningtypen en betaalbaarheidscategorieën (zie ook beschikbaarheid).
- We streven naar veerkrachtige, veilige en inclusieve buurten en wijken. We zetten erop in om sterkere en zwakkere schouders naast elkaar te laten wonen.

Afspraken

11. Aandacht organiseren voor leefbaarheid bij toewijzing woningen met als doel gemengde wijken

We spannen ons in om gemengde wijken te creëren door allereerst te zorgen voor een divers aanbod in de wijken. Daarnaast hebben we in de toewijzing expliciet aandacht voor leefbaarheid. De gemeente Aa en Hunze maakt gebruik van het landelijke kader Aanpak Voorkomen Escalatie (AVE) deze is recentelijk geëvalueerd, deze evaluatie wordt besproken waarna het na eventuele aanpassingen wordt gecontinueerd. Indien bewoners bereid zijn een rol op zich te nemen, stimuleren we de inzet van bewonerscommissies in complexen om de leefbaarheid lokaal te versterken. Voor huurders is hiervoor een duidelijk aanspreekpunt vanuit de corporatie.

12. Stimuleren leefbaarheidsinitiatieven

We erkennen de kracht van onze gemeenschap en stimuleren lokale leefbaarheidsinitiatieven. Dit omvat onder andere een nauwe afstemming met georganiseerde inwoners zoals dorpsbelangenverenigingen, met name daar waar al veel wordt georganiseerd, om initiatieven te ondersteunen en te verbinden met gemeentelijk en corporatiebeleid. We starten een pilot of huurdersverenigingen hierin een rol kunnen spelen als een verbindende schakel.

13. Voldoende ruimte voor ontmoeting behouden en creëren

We zetten in op een inclusieve en gezonde leefomgeving die ontmoeting en gezondheid stimuleert. We zetten in op het zo veel mogelijk behouden van waardevolle bestaande ontmoetingsplekken (zowel openbare plekken als ruimtes binnen complexen). Waar mogelijk optimaliseren we deze plekken in

combinatie met klimaatadaptieve maatregelen. Waar nodig onderzoeken we of we extra ontmoetingsplekken toevoegen.

14. Prioriteren in wijken

De partijen werken gezamenlijk aan het bevorderen van een schone, hele en veilige leefomgeving. De corporaties willen - samen met de gemeente en de huurdersorganisaties - meer de wijken in. Dit kan de vorm krijgen van een leefbaarheids ronde. In eerste instantie organiseren we dit voor een dorp of wijk per jaar waar we gezamenlijk zien dat de leefbaarheid aandacht behoeft, bijvoorbeeld doordat die onder druk staat.

Dit doen we al en hier blijven we ons aan committeren

- Als procesafspraken blijft 'leefbaarheid' een vast agendapunt op alle bestuurlijke overleggen tussen gemeente en corporaties.
- Corporaties omarmen bewonersinitiatieven rondom het stimuleren van ontmoeting en het aanpakken van de directe woonomgeving. Met diverse activiteiten (tuindagen bijvoorbeeld) werken we zo samen aan het versterken van de sociale cohesie.
- Participeren in het OGGZ-netwerk
- Tuinfonds promoten
- Woonzorg Nederland werkt met vaste bewonersconsulenten per complex. Zij houden spreekuren in de complexen om dicht bij de huurders te staan en leefbaarheidsproblemen vroegtijdig te signaleren.



Bron Woningstichting De Volmacht



Bron Woningstichting De Volmacht

7. WONEN, WELZIJN EN ZORG

Net als in de rest van Nederland vergrijst de bevolking van de gemeente Aa en Hunze snel. Een steeds grotere groep senioren blijft bovendien langer zelfstandig thuis wonen. Dit betekent dat we de komende jaren een sterke toename van 75-plussers met een zorgbehoefte verwachten. De opgave voor passende ouderenhuisvesting is hierdoor omvangrijk en complex.

Daarnaast is er een blijvende behoefte aan woonruimte voor andere aandachtsgroepen, zoals personen die uitstromen uit GGZ-instellingen, beschermd wonen of maatschappelijke opvang. Hierover moeten er ook regionale afspraken gemaakt worden met gemeente, corporaties, huurdersverenigingen en zorgaanbieders. Deze uitdagingen worden verder bemoeilijkt door een lage mutatiegraad in de bestaande woningvoorraad, die naar verwachting ook de komende jaren laag zal blijven.

Uitgangspunten

- In de woonzorgvisie legt de gemeente - samen met onder andere de woningcorporaties, huurdersverenigingen en zorg- en welzijnspartijen - de kaders vast. De kaders worden (na vaststelling van de woonzorgvisie), indien relevant vertaald naar concrete kaderafspraken. In het volkshuisvestingsprogramma legt de gemeente het aantal toe te voegen nultredenwoningen vast.
- We streven ernaar om senioren en zorgbehoevenden in Aa en Hunze altijd passende woningen te kunnen blijven bieden. Hierbij streven we naar een gevarieerd aanbod, met zowel levensloopbestendige (zelfstandige) woningen,

geclusterde woningen en zorgwoningen.

- We huisvesten (urgente) aandachtsgroepen (deze groepen zijn benoemd in de aankomende wet versterking regie volkshuisvesting) en bereiden ons voor op de uitkomsten van de regionale fair-share afspraken, in de geest van het wetsvoorstel Versterking regie op volkshuisvesting.
- We zetten in op het zo lang mogelijk zelfstandig thuis blijven wonen, waarbij we ons realiseren dat niet elke zorg- of ondersteuningsbehoefte in elk dorp gerealiseerd kan worden.
- We onderzoeken de kansen bij uitruil van bezit tussen corporaties onderling.

Afspraken

15. Uitwerken en uitvoeren woonzorgvisie

In het uitvoeringsprogramma bij de woonzorgvisie brengt de gemeente onder meer de huisvestingsopgave van ouderen en aandachtsgroepen in beeld. De corporaties en huurdersverenigingen zijn betrokken geweest bij de opstelling en worden betrokken bij de uitvoering van de woonzorgvisie en het uitvoeringsprogramma. Maatregelen uit woonzorgvisie worden binnen de looptijd van deze kaderafspraken in overleg tijdens de tripartite overleggen toegevoegd aan de kadereafspraken.

16. Langer zelfstandig thuis: voorzieningen en diensten verbeteren

De gemeente en corporaties zetten zich in om voorzieningen en diensten te verbeteren om zo lang mogelijk zelfstandig thuis te kunnen blijven wonen. Dit omvat maatregelen voor het vergroten

van zelfredzaamheid, tegengaan van eenzaamheid, aanpassingen in de woningen.

17. Procesafpraak: onderzoek levensloopbestendige woningen

Om de zelfstandigheid en zelfredzaamheid van (oudere) huurders te bevorderen, zetten we ons in om het aandeel levensloopbestendige woningen*, waaronder nultredenwoningen, in de voorraad te verhogen. Levensloopbestendige woningen worden bij voorkeur gerealiseerd rond belangrijke voorzieningen zoals supermarkten en zorgpunten, omdat dit geschikte locaties zijn voor ouderen om langer zelfstandig thuis te kunnen blijven wonen. In de Woonzorgvisie, die de gemeente in samenwerking met de corporaties en huurdersverenigingen opstelt (zie afspraak 15), zullen we concrete afspraken maken over het aantal te realiseren levensloopbestendige woningen.

18. Levensloopbestendige woonomgeving

Naast de woningen zelf, streven we naar een levensloopbestendige woonomgeving. Dit betekent het creëren van dementievriendelijke wijken en buurten waar mensen naar elkaar omkijken en waar sociale structuren de onderlinge verbondenheid stimuleren. De gemeente en de corporaties blijven zich inzetten op het behoud en de realisatie van ontmoetingsruimtes in complexen en de openbare buitenruimte, zie hiervoor afspraak 13 bij het thema leefbaarheid.

19. Convenant gegevensuitwisseling

De gemeente Aa en Hunze zal in 2026, samen met de corporaties

en de relevante zorgpartijen, een convenant gegevensdeling opstellen. Het doel van dit convenant is om zorgvuldig en binnen de kaders van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) huurders betere zorg en ondersteuning te kunnen bieden. Hierbij zullen we gebruikmaken van het modelconvenant dat is opgesteld in het 'Handvat gegevensuitwisseling' van Aedes, VNG, GGZ Nederland, Nationale Politie en het ministerie van Justitie en Veiligheid.**

*De definities uit de woonzorgvisie voor levensloopbestendige woningen worden gehanteerd zodra deze is vastgesteld.

**Aedes, VNG, GGZ Nederland, Nationale Politie en ministerie van Justitie en veiligheid. (2020).

Gegevensuitwisseling bij samenwerking rond casuïstiek in het zorg- en veiligheidsdomein.

<https://aedes.nl/media/document/handvat-gegevensuitwisseling-zvh-juli-2020pdf>

Dit doen we al en hier blijven we ons aan committeren

- We blijven ons committeren aan de Uitstroomconvenant Weer Thuis.
- We blijven ons committeren aan de Uitstroomconvenant Weer Thuis
- Onderzoek afspraken Wmo aangepaste woningen
- Woonzorg Nederland: ruimte voor ontmoeten aanbieden in de complexen om vereenzaming tegen te gaan en langer thuis te stimuleren
- De gemeente maakt mantelzorgwoningen mogelijk.
- Gemeentelijke loketten geven advies over woningaanpassing en splitsing.
- Organisaties voldoen aan toegankelijkheidseisen, ook qua begrijpelijke communicatie.
- Vrijwilligers en medewerkers zijn zich bewust van toegankelijkheid.
- Een dorpsaanpak positieve gezondheid in Gasselternijveen en -schemond en fittesten: met inwoners hun gezondheid en welbevinden bespreken en samen bepalen waar de inwoner mee aan de slag wil en met wie (wie kan je helpen en wie kan jou helpen?). Ook juist de kwetsbare inwoner proberen te bereiken.
- Stimuleren van sport en bewegen van jong tot oud. Bij sportverenigingen en buiten zoals speeltuinen, wandelroutes, fietspaden en bv. fietsroutes geschikt voor duofietsen/3wielfietsen e.d. Meer seniorenbeweegaanbod bv. walking football, dynamic tennis.

- Valpreventie: sport en bewegen voor senioren gericht op het voorkomen van vallen en daarnaast speciale cursussen van fysiotherapeuten voor 65+ers met een matig valrisico.
- Mentale gezondheid en (financiële) stress: laagdrempelige ondersteuning door jongerenwerk op Nassaucollege en voor alle leeftijden door Impuls Welzijn. Voorlichting in de Schakel, social media en op website Wegwies Aa en Hunze.



Bron: Woonzorg Nederland

8. WERKWIJZE EN MONITORING

Met deze kaderafspraken hebben de gemeente Aa en Hunze, De Volmacht, Woonborg, De Deelmacht, Woonzorg Nederland en AH WOON voor langere termijn een koers uitgezet. Dit heeft als belangrijk voordeel dat niet jaarlijks veel capaciteit verloren gaat aan het doorlopen van het proces naar nieuwe kaderafspraken. De jaarlijkse cyclus ziet er tot 2031 als volgt uit:

Monitoring en evaluatie meerjarige kaderafspraken Aa en Hunze - de jaarlijkse cyclus

- **Eerste kwartaal:** elk jaar plannen we vóór 1 april een bestuurlijk overleg (BO), waarvoor de gemeente Aa en Hunze het initiatief neemt. We stellen de evaluatie van het voorgaande jaar vast. We spreken af dat we het komende jaar geen bod en activiteitenoverzicht vastleggen. Dit bevestigen we met elkaar formeel in een BO voor 1 april.
 - Ambtelijk overleg (AO): evaluatie afronden voorgaande jaar, voorbereiden BO, indien nodig voorbereiding uitvoering jaarprogramma.
 - BO: vaststellen evaluatie voorgaande jaar, vaststellen dat er geen bod of activiteitenoverzicht uitgebracht hoeft te worden.
- **Tweede en derde kwartaal:** uitvoering van de lopende afspraken en de benoemde focuspunten (oranje en rode afspraken).
 - Eenmaal AO: voortgang uitvoering, signaleren focuspunten aan de hand van het jaarprogramma in de matrix. Indien nodig komen we vaker bij elkaar in dit verband.

- **Vierde kwartaal:** ambtelijk wordt een tussenstand van afgelopen jaar gemaakt aan de hand van de matrix. Op basis hiervan wordt het nieuwe jaarprogramma (met eventueel aanvullende of gewijzigde afspraken) voor het volgende jaar opgesteld. Voor 15 december stellen we in een bestuurlijk overleg het jaarprogramma voor het komende jaar in de matrix vast.
 - Tweemaal AO: tussenstand evaluatie en monitoring aflopende jaar, voorbereiding jaarprogramma komend jaar, voorbereiden BO, inplannen bijeenkomsten volgend jaar.
 - BO: vaststellen jaarprogramma komend jaar.



Bron Woningstichting De Volmacht

8. WERKWIJZE EN MONITORING

Voor de periodieke monitoring beoordelen we de voortgang door middel van een stoplichtmodel. Dit is een hulpmiddel om te bepalen welke punten extra aandacht behoeven op het BO in het vierde kwartaal. Het werkt als volgt:

Stoplichtenmodel

Bij een jaarlijkse evaluatie van de afspraak krijgt elke afspraak een kleur:

- **Groen:** afspraak verloopt volgens planning en afspraak.
- **Oranje:** afspraak is volgens planning gestart, maar er is sprake van (a) vertraagde uitvoering of (b) een verwachte vertraging of wijziging in de resultaten.
- **Rood:** afspraak is (a) niet volgens planning gestart, (b) het resultaat is niet gerealiseerd of (c) geplande afspraak vervalt.

Projecten die volledig zijn afgerond krijgen een **donkergroen vinkje**



We komen tot deze beoordeling door per afspraak de indicatoren in te vullen op de volgende pagina. Bij elke afspraak hoort een actiehouders, die ook verantwoordelijk is voor het invullen van deze indicatoren. Sommige indicatoren kunnen kwantitatief ingevuld worden (aantallen, percentages), andere indicatoren vragen om een - vaak gezamenlijk - kwalitatief oordeel. De actiehouders doet hiervoor een voorzet en bespreekt dit met de andere partijen.

Komen tot consensus bij onenigheid

Als er in de reguliere overleggen niet tot consensus gekomen kan worden tussen de gemeente, corporaties en huurdersorganisaties, wordt een onafhankelijke moderator ingehuurd om het gesprek te leiden/tot een oplossing te komen. Als dat niet binnen een van tevoren vastgestelde periode tot consensus leidt, kan de groep overgaan op stemmen om tot een besluit te komen. Uiteindelijk wordt de optie met de meeste stemmen gekozen als het uiteindelijke besluit.

MONITORINGSTABEL*

Thema	Afspraak	Indicator	Jaar	Actiehouder	Beoordeling voortgang	Toelichting
Beschikbaarheid	1. Toevoegen van netto 180 sociale huurwoningen in de periode t/m 2040, 120-140 tot 2031	> aantal opgeleverde woningen > aangewezen locaties > harde en zachte woningbouwplannen	> 2026-2031 > 2026-2031 > 2026-2031	corporaties corporaties, gemeente en huurdersverenigingen corporaties, gemeente en huurdersverenigingen		
Beschikbaarheid	2. Aanpassingen van de bestaande woningvoorraad	> inventarisatie potentieel geschikt > bezoeken of bespreken goede voorbeelden van andere gemeenten > aantal gesplitste woningen	> 2026 >2026 > 2027-2031	corporaties corporaties, gemeente en huurdersverenigingen corporaties		
Beschikbaarheid	3. Kansen benutten in transformatie en leegstaand (gemeentelijk) vastgoed	> inventarisatie potentieel vastgoed inclusief prioritering	>2026-2031	corporaties, gemeente		

*Zie jaarafspraken in de bijlage.

Thema	Afspraak	Indicator	Jaar	Actiehouder	Beoordeling voortgang	Toelichting
Beschikbaarheid	4. Instrumentenkoffer doorstroming samenstellen	> inventarisatie instrumentenkoffer > toepassen instrumentenkoffer > aantal doorgestroomde huishoudens (met behulp van de instrumentenkoffer)	> 2026-2027 > 2028-2030 > 2028-2030	corporaties, gemeente en huurdersverenigingen corporaties, gemeente en huurdersverenigingen corporaties		
Betaalbaarheid	5. Voldoende woningen beschikbaar houden onder de eerste aftoppingsgrens	> inventarisatie bezit eerste aftoppingsgrens	> 2026 > 2026-2031	corporaties		
Betaalbaarheid	6. Nieuwbouw toegankelijk voor alle inkomens tot eerste en tweede aftoppingsgrens	> inventarisatie maken en evalueren > kwalitatief oordeel	>2026 > 2026-2031	corporaties, gemeente en huurdersverenigingen corporaties, gemeente en huurdersverenigingen		
Duurzaamheid	7. Woningen verduurzamen vanuit warmteprogramma	> aantal verduurzaamde woningen per jaar (conform verduurzamingsprogramma) > betrokkenheid (opstellen) warmteprogramma	> 2026-2031 > 2026	corporaties corporaties, gemeente en huurdersverenigingen		
Duurzaamheid	8. Koppelkansen Nij Begun	> onderzoeken subsidiemogelijkheden Nij Begun	> 2026-2031	corporaties		

Thema	Afspraak	Indicator	Jaar	Actiehouder	Beoordeling voortgang	Toelichting
Duurzaamheid	9. Werkzaamheden verduurzaming klimaatadaptatie en energietransitie afstemmen	organisatie jaarlijks overleg	>2026 2031	gemeente		
Duurzaamheid	10. Afspraken maken over renovatie en nieuwbouw, gebruik maken van biobased en circulair materiaalgebruik	> aantal en aandeel projecten waarin biobased en circulair gewerkt is	> 2026-2031	gemeente		
Leefbaarheid	11. Aandacht voor leefbaarheid bij toewijzing woningen met als doel gemengde wijken.	> kwalitatief oordeel beschikbaarheid aanspreekpunt	> 2026-2031	corporaties, gemeente en huurdersverenigingen		
Leefbaarheid	12. Stimuleren leefbaarheidsinitiatieven	> aantal succesvolle projecten en beschrijving	> 2026-2031	corporaties, gemeente en huurdersverenigingen		
		> pilot betrokkenheid huurdersverengingen	>2026	corporaties, gemeente en huurdersverenigingen		

Thema	Afspraak	Indicator	Jaar	Actiehouder	Beoordeling voortgang	Toelichting
Leefbaarheid	13 Voldoende ruimte voor ontmoeting behouden en creëren	> onderzoek voldoende ontmoetingsruimte > onderzoeken noodzaak meenemen ontmoetingsruimte in nieuwe ontwikkelingen	>2026 > 2026-2031	corporaties, gemeente en huurdersverenigingen corporaties		
Leefbaarheid	14. Prioriteren in wijken	> leefbaarheidsronde voor één dorp of wijk per jaar	> 2026-2031	corporaties, gemeente en huurdersverenigingen		
Wonen en zorg	15 Uitwerken en uitvoeren woonzorgvisie	> kwalitatief oordeel	> 2026-2031	gemeente		
Wonen en zorg	16. Langer zelfstandig thuis: voorzieningen en diensten verbeteren	> werkafspraken WMO-aanpassingen	> 2026	corporaties, gemeente, huurdersverenigingen		
Wonen en zorg	17. Procesafspraken: onderzoek levensloopbestendige woningen	> (ontwikkeling) aantallen levensloopbestendige woningen	> 2026	gemeente, corporaties		
Wonen en zorg	18. Levensloopbestendige woonomgeving	> kwalitatief oordeel	> 2026-2031	gemeente		
Wonen en zorg	19. Convenant gegevensuitwisseling	> convenant > evaluatie gebruik convenant door professionals	> 2026 > 2030	gemeente gemeente, corporaties, huurdersverenigingen		

COLOFON

Dit document is opgesteld door RUIMTEVOLK en resultaat van een samenwerkingsproces met de gemeente Aa en Hunze, woningcorporaties De Volmacht, Woonborg en Woonzorg Nederland en huurdersverenigingen AH WOON en De Deelmacht. De foto's zijn eigendom van Woningstichting De Volmacht of Stichting Woonborg .

december 2025

RUIMTEVOLK