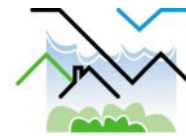


# Prestatieafspraken Aa en Hunze

## Richtingen voor de periode 2023 - 2026 Jaarafspraken voor 2023

Datum: 6 december 2022



Woningstichting De Volmacht



## Inleiding

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

We leven momenteel in onzekere tijden. Er verandert veel in snel tempo. Bijvoorbeeld thema's als: duurzaamheid, energiearmoede, huisvesten van statushouders en beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen.

We maakten de Nationale Prestatieafspraken (NPA) om aan de grote woningtekorten te werken. Deze zijn ondertekend door: BZK, Aedes, Woonbond en VNG. Met daarin grote landelijke opgaves, hierdoor staan we samen voor grote uitdagingen. Dit vraagt om een grote mate van flexibiliteit en aanpassingsvermogen bij zowel gemeente, woningcorporaties en huurdersverenigingen.

In 2023 ligt de focus op het verder uitwerken van de inhoud van de gemaakte afspraken. Daarbij willen we inzetten op het verbeteren van de samenwerking tussen de verschillende domeinen. We maken concrete afspraken en daar waar het niet anders kan maken we procesafspraken.

De prestatieafspraken zijn opgebouwd in twee delen

- Deel 1: rollen en verantwoordelijkheden van partijen (doorlopend);
- Deel 2: prestatieafspraken

# Rollen en verantwoordelijkheden

Vanuit hun primaire taken en verantwoordelijkheden doen partijen al veel. 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 volledig; partijen doen meer. Wel is het richtinggevend. Dit is waar partijen voor staan.

### *Woonborg en De Volmacht*

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

### *AH WOON en De Deelmacht*

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

### *Gemeente Aa en Hunze*

De primaire volkshuisvestelijke taak van de gemeente is het realiseren van een aantrekkelijk woon- en leefklimaat voor haar inwoners, zowel fysiek als sociaal. Via haar sociale voorzieningenstructuur vormt de gemeente het vangnet voor inwoners die het moeilijk hebben. Via haar minimabeleid biedt de gemeente inkomensondersteuning aan de huishoudens met de laagste inkomens en zetten in op de bestrijding van energiearmoede. 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.

## De prestatieafspraken 2023

### 'Mooi, betaalbaar en comfortabel wonen in Aa en Hunze'

Jaarlijks maakt de gemeente samen met de Volmacht, Woonborg en de huurdersverenigingen afspraken over waar de focus in het komende jaar op gaat liggen en wat we willen bereiken. De basis voor deze afspraken zijn de kaderafspraken 2023-2026. De afspraken zijn verdeeld in de thema's die ook naar voren komen bij de kaderafspraken: beschikbaarheid, betaalbaarheid, duurzaamheid, leefbaarheid en wonen en zorg. Per thema wordt aangegeven wat we gaan doen en wie dat gaan doen.





# Beschikbaarheid

Wat we willen bereiken:

**Voldoende woningen van de juiste  
omvang en kwaliteit voor onze huidige  
en toekomstige huurders**

### **Onze actualiteit**

In de kaderafspraken hebben we afgesproken dat 30% van de nieuwbouw wordt toegevoegd aan de sociale huur. Er worden verschillende nieuwbouw plannen gerealiseerd die hieraan bijdragen. Om te zorgen dat mensen in een passende woning wonen en kunnen blijven wonen, hebben we ook aandacht voor doorstroming.

### **Wie gaat wat doen?**

#### **De woningcorporaties**

- Op basis van beschikbare data uit de monitor van Thuis Kompas in het tweede kwartaal 2023 met elkaar (gemeente, woningcorporaties en huurdersverenigingen) bespreken om een gezamenlijk beeld te krijgen van wat er nodig is.

#### **De Volmacht**

- In 2023 wordt voor de Asserstraat in Gieten de bestemmingsplan procedure opgestart voor de ontwikkeling van woningbouw. Levensloopbestendige bouw maakt onderdeel uit van de plannen.
- Aan de pol in Grolloo worden 6 levensloopbestendige woningen ontwikkeld. Momenteel wordt het bestemmingsplan hiervoor aangepast.
- Nu staan er nog 39 woningen op de lijst voor verkoop, woningen zijn aangeboden aan de zittende huurder. Hierna zullen de woningen middels vrije verkoop worden verkocht.
- In de wijk van de toekomst worden er 65 woningen gesloopt en er worden 54 woningen gebouwd. In 2023 start de bouw van de 1<sup>e</sup> fase van 23 woningen.

#### **Woonborg**

- Schatting is om jaarlijks maximaal 2 à 3 woningen te verkopen die op de verkooplijst staan.
- In de uitwerking van haar Koersplan, op basis van woningbehoefte en de uitkomsten van de dorpsgesprekken zal Woonborg invulling geven aan de opgave in haar dorpen.

#### **Aa en Hunze**

- Samen met de partijen stellen we een plan van aanpak op voor huisvesting van statushouders, waarbij zowel naar duurzame als naar onconventionele oplossingen wordt gekeken. In het eerste kwartaal van 2023 wordt deze afspraak gepland.
- Input vanuit de dorpsgesprekken gebruiken om in gesprek te gaan met woningcorporaties over mogelijke ontwikkellocaties voor woningbouw. Een afspraak hierover wordt gepland voor het tweede kwartaal 2023.
- Partijen maken in het eerste kwartaal 2023 een brede afweging van volkshuisvestelijk beleid en de mogelijkheden/voor- en nadelen. Daarin nemen we de urgentieverordening mee en het portefeuillebeleid van de corporaties.



# Betaalbaarheid

**Wat we willen bereiken:**

**Betaalbaar wonen voor onze huurders.  
Daarbij streven we naar betaalbare  
woonlasten, waarbij we zelf sturen op de  
huurprijs, het beperken van energieverbruik,  
en de gemeentelijke heffingen en  
regelingen.**

### Onze actualiteit

Landelijk is er afgesproken dat huurstijging de komende 3 jaar beperkt wordt. De kaders van huurverhoging worden aangegeven in de NPA. Voor 2023 geldt dat de huursom met maximaal de CAO-loonontwikkeling minus 0,5% kan stijgen. De individuele huurverhoging mag stijgen met maximaal de CAO-loonontwikkeling plus 0,5%.

Huurachterstanden en energiearmoede worden in een zo vroeg mogelijk stadium gesignaleerd en voorkomen. Dit doen partijen door persoonlijke begeleiding, hulp en aandacht in onderlinge samenwerking. Bij verduurzaming wordt ingezet op het isoleren van woningen zonder dat dit leidt tot stijgende huur. We dragen bij aan de bewustwording op het gebied van regelingen en fondsen.

### Wie gaat wat doen?

#### De woningcorporaties

- Corporaties gaan in overleg met hun huurdersorganisaties over de uiteindelijke huurverhoging in 2023. Er is binnen de kaders ruimte om de huurverhoging te differentiëren op basis van de afstand van de betaalde huur ten opzichte van de beoogde streefhuur.
- De corporaties zijn voornemens om in afstemming met de huurdersorganisaties te kiezen voor een inkomensafhankelijke huurverhoging.

### Te volgen huurbeleid bij mutatie en nieuwbouw.

	Volmacht		Woonborg
Tot de tweede aftoppingsgrens €678,-	85%	Eerste aftoppingsgrens tot €633,-	80%
		Tweede aftoppingsgrens €633,- tot €678,-	10%
Tot liberalisatiegrens €763,-	15%		10%

#### De Volmacht

- Energiebesparende investeringen leiden nooit tot woonlasten verhoging.
- Bij mutatie streefhuur niveau naar minimaal 71% van de maximale huur. Betaalbare woningvoorraad aftoppen op €678,66 ( prijspeil 2022)

#### Woonborg

- Woonborg maximeert de inkomensafhankelijke huurverhoging op een bedrag en overlegt daarover met AH Woon.

#### Aa en Hunze

- Woonborg/Volmacht worden betrokken bij het vormen van grondprijnsbeleid dat tevens met de huurdersverenigingen wordt afgestemd. We streven naar vaststelling van het grondprijnsbeleid in het tweede kwartaal 2023.
- Plan maken met corporaties en huurdersverenigingen om voorzieningenwijzer pro-actiever onder de aandacht te brengen. De eerste afspraak wordt gepland in het eerste kwartaal 2023.
- Op initiatief van de gemeente worden in het najaar van 2022 lijnen uitgezet om energiearmoede aan te pakken. Corporaties en huurdersverenigingen zijn hierbij betrokken. We werken daarnaast aan inzicht en duidelijke afspraken om ieders inzet te versterken. Dit bouwen we in 2023 verder op om zo armoede in bredere zin en doelmatiger te bestrijden.





# Duurzaamheid

Wat we willen bereiken:

**Duurzaam, energiezuinig en  
comfortabel wonen voor onze  
huurders en toekomstige huurders  
in Aa en Hunze.**

### **Onze actualiteit**

In 2050 moeten alle woningen in Nederland van het gas af zijn. Door de huidige energieprijzen zijn verduurzaming en energiearmoede belangrijke thema's geworden waar we gezamenlijk in willen optrekken.

### **Wie gaat wat doen?**

#### **De woningcorporaties**

- Onderschrijven Drentse Expeditie naar energieneutraal, maar streven naar een realistisch niveau.

#### **De Volmacht**

- Voor 2026 zijn er geen E, F, G Labels meer middels uitfasering. Er zijn 20 woningen met dit label, deze worden binnen tijdsbestek van 3 jaar aangepakt.
- Nieuwe verhuur krijgt minimaal energielabel C. Isolatie gaat voor installatie.

#### **Woonborg**

- Onderzoek van Woonborg geeft inzicht in energiearmoede in haar hele werkgebied. De resultaten van dit onderzoek zijn in het najaar van 2022 beschikbaar en leveren de basis voor het prioriteren van woningverbetering, in kwartaal 1 2023 is hier duidelijkheid over.
- Woonborg gaat in haar hele werkgebied jaarlijks 100 woningen met E, F en G labels aanpakken zodat deze labels in 2028 verdwenen zijn.
- Nieuwe verhuur krijgt minimaal label C.

#### **Aa en Hunze**

- In 2023 stellen partijen de routekaart warmtetransitie voor de sociale huur op.



# Leefbaarheid

Wat we willen bereiken:

**Onze huurders wonen veilig  
en verbonden in leefbare  
buurten en wijken.**

**Onze actualiteit**

We vinden het belangrijk dat er sociale contacten zijn en dat mensen elkaar kennen. Partijen zoeken hier meer de samenwerking op en bepalen wat er nodig is. We zetten in op preventie en signalering om mensen vroegtijdig te helpen.

**Wie gaat wat doen?****De woningcorporaties**

- Woningcorporaties participeren in het OGGZ netwerk.
- Woningcorporaties sluiten indien nodig aan bij het netwerkoverleg van Attenta en Impuls.
- Woningcorporaties doen geen huisuitzettingen tenzij het echt niet anders kan. Partijen werken samen aan vroegsignalering om oplopende problemen te voorkomen op maatschappelijk, financieel en sociaal vlak.

**Aa en Hunze**

- Er worden dorpsgesprekken ingepland en gevoerd. De corporaties en huurdersverenigingen worden hierbij betrokken. De planning is afhankelijk van de wens van het dorp. We informeren de betrokken partijen ruim van te voren over de data. De gemeente bespreekt de voortgang van de gesprekken met de partijen om deze samen te evalueren in maart 2023.
- We organiseren in mei 2023 een bijeenkomst waar partijen geïnformeerd worden over het resultaat van de diverse netwerken.
- De gemeente organiseert het 'Samen doen team' om financiële problemen te voorkomen, door te ondersteunen bij het vinden van een oplossing voor betaalachterstanden. Het 'Samen doen team' bestaat uit verschillende professionals bestaande uit: Woningcorporaties, Impuls, GKB, Attenta en Werkplein Drentsche Aa.



## **Wonen en zorg**

**Wat we willen bereiken:**

**We bieden huurders met een zorgvraag een goed huis met de juiste zorg. Dat doen we gespreid over onze dorpen en wijken, zodat sterkere en zwakkere schouders naast elkaar wonen.**

### **Onze actualiteit**

De vergrijzing neemt toe. We vinden het belangrijk dat er voldoende bestaande en nieuwe levensloopbestendige woningen zijn en dat er doorstroom plaats vindt. Ontmoeten willen we faciliteren en hier samen met zorgpartners vorm aan geven. We willen in beeld hebben wat er nodig is aan levensloopbestendige woningen in onze dorpen.

### **Wie gaat wat doen?**

#### **De woningcorporaties**

- Als de vraag er is dan is 5% van de vrijkomende woningen beschikbaar voor uitstromers beschermd wonen.

#### **De Volmacht**

- Onderzoeken mogelijkheden levensloopbestendig wonen Grolloo. Er loopt een initiatief samen met het dorp waarbij de Volmacht 6 woningen realiseert en het dorp 6 woningen.
- Er vindt herstructurering plaats in de Wijk van de Toekomst, na sloop worden er levensloopbestendige, duurzame woningen gerealiseerd.
- Op dit moment wordt bekeken wat de mogelijkheden zijn voor woningbouw aan de Asserstraat. Levensloopbestendigheid is een belangrijk aspect.

#### **Aa en Hunze**

- We organiseren een Woonzorgtafel en voeren regie op de samenwerking tussen wonen, zorg en welzijn (Attenta). In het eerste kwartaal van 2023 zal de eerste afspraak met partijen plaats vinden. De gemeente neemt hierin het voortouw.
- We stellen een plan van aanpak op om samen met partijen en welzijn inwoners met een hulpvraag voor te bereiden op langer zelfstandig thuis wonen. Een onderdeel van dit plan van aanpak is het maken van algemene werkafspraken voor een aangepaste woning bij mutatie. In het tweede kwartaal van 2023 is hiervoor een eerste afspraak.
- We faciliteren ontmoetingen in de dorpen, vooral voor kwetsbare inwoners, zoals koffieochtenden en huiskamergesprekken.
- We maken met zorgaanbieders afspraken over een 'warme' overdracht voor mensen die in een sociale huurwoning gaan wonen. Hierin zoeken we de samenwerking met de woningcorporaties.
- Door gemeente is er opdracht gegeven tot een verdiepende woningmarktanalyse. Hierin kwam o.a. naar voren dat er behoefte is aan levensloopbestendige woningen. Gezamenlijk met de partijen gaan we de uitkomsten bespreken en bekijken wat er nodig is in de dorpen in onze gemeente. Daarnaast is er in 2022 een start gemaakt met de provinciale wonen zorg analyse, waarbij Aa en Hunze is betrokken. Ook de resultaten van deze analyse zullen met de partijen worden gedeeld in 2023.

# Ondertekening

In dit document leggen we de prestatieafspraken vast tussen:

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

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

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

Deze prestatieafspraken 2023 zijn geldig vanaf 1 januari 2023 na ondertekening door alle partijen.

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

Ondertekend op 7 december 2022 te Gieten.

Gemeente Aa en Hunze: I. Berghuis  
Wethouder Volkshuisvesting

---

Woonborg: E. Borstlap  
Directeur-bestuurder

AH WOON: J. Emmens  
Voorzitter

---

De Volmacht: J. Boekholt  
Directeur-bestuurder

---

De Deelmacht: W. Hoving  
Voorzitter

---