

# Prestatieafspraken Aa en Hunze

## Richtingen voor de periode 2019 - 2023 Jaarafspraken voor 2019

Status: Definitief

Datum: 10 december 2018



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 mevrouw J. van den Bosch, 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 de heer drs. P.A.J.J. Hurkmans, hierna te noemen: **'De Deelmacht'**.

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

Partijen werken vanuit de gezamenlijk gedragen Woonvisie 2016+, door de gemeenteraad van de gemeente Aa en Hunze vastgesteld op 23 juni 2016.

Deze prestatieafspraken 2019-2023 zijn geldig vanaf 1 januari 2019 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 10 december 2018 te Gieten.

Gemeente Aa en Hunze: H. Heijerman  
Wethouder Volkshuisvesting

---

Woonborg: E. Borstlap  
Directeur-bestuurder

AH WOON: J. van den Bosch  
Voorzitter

---

De Volmacht: J. Boekholt  
Directeur-bestuurder

---

De Deelmacht: drs. P.A.J.J. Hurkmans  
Voorzitter

---

---

# 1 Inleiding

De gemeente Aa en Hunze, Woonborg, De Volmacht, De Deelmacht en AH WOON sluiten prestatieafspraken. Met de prestatieafspraken willen zij een goede uitvoering geven aan volkshuisvesting in de gemeente. Partijen maken prestatieafspraken op basis van de gemeentelijke Woonvisie 2016+, de biedingen van Woonborg en De Volmacht, het standpuntendocument 2019 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.

Partijen sluiten prestatieafspraken voor het jaar 2019, 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.

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

- Deel 1: rollen en verantwoordelijkheden van partijen (doorlopend);
- Deel 2: afspraken over samenwerking (perspectief van vijf jaar);
- Deel 3: afspraken over gezamenlijke doelen en richtingen en een doorkijk naar acties vanaf 2020 en verder (perspectief van vijf jaar);
- Deel 4: concrete uitvoeringsafspraken (perspectief 2019).

Deel 3 en deel 4 zijn geïntegreerd, zodat samenhang tussen doelen en afspraken inzichtelijk is.

## 2 Rollen en verantwoordelijkheden

Vanuit hun primaire taken en verantwoordelijkheden doen partijen al veel. Het jaar 2019 is geen nieuw begin, maar 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. In de ondertekende prestatieafspraken 2018 is afgesproken dat de prestatieafspraken tussen gemeente Aa en Hunze, Woonborg, AH WOON, De Volmacht en Huurdersvereniging De Deelmacht integraal worden opgepakt. Dit is gebeurd en heeft geleid tot meer verbondenheid en onderlinge samenwerking tussen partijen. 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 4 'Agenda 2019'.
4. De gemeente nodigt jaarlijks de corporaties en huurdersorganisaties uit voor het maken van prestatieafspraken.
5. Partijen zijn transparant en open en informeren elkaar als dat nodig en wenselijk is. Partijen streven ernaar ter zake doende informatie zo vroeg mogelijk met elkaar te delen. Als een van de partijen voorziet dat zij afspraken niet kunnen realiseren, informeren zij de andere partijen hierover tijdig.
6. Partijen maken prestatieafspraken op basis van de Woonvisie 2016+ van de gemeente Aa en Hunze. De gemeente draagt verantwoordelijkheid voor het actueel houden van haar woonbeleid. Partijen respecteren elkaars rol, verantwoordelijkheid en bijdrage aan het gemeenschappelijke doel.
7. De afspraken moeten haalbaar zijn en een goede balans hebben tussen volkshuisvestelijke belangen van partijen.
8. De afspraken voor 2019 voorzien naast de inhoudelijke richtingen ook in een agenda hoe partijen de komende jaren kunnen samenwerken aan prestatieafspraken om zo een beter gestroomlijnd proces te krijgen waarin ieders inbreng voldoende tot z'n recht komt. Dit is verder uitgewerkt onder Hoofdstuk 4 'Agenda 2019'.

## 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 woonlastenonderzoek van de Drentse huurdersorganisaties en corporaties uit 2014, blijkt dat boven een netto-woonquote van 30% het betaalbaarheidsrisico groot is. Het vraagt een gezamenlijke inzet dit betaalbaarheidsrisico tot een minimum te beperken.

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

#### Gezamenlijke afspraken 2019

9. Partijen benutten gezamenlijk de mogelijkheden om huurders te ondersteunen bij het aanvragen en vinden van de juiste voorzieningen en regelingen die bijdragen aan een inkomensondersteuning, dit gebeurt onder andere via de stichting Attenta.
10. De definitieve uitkomsten van het Drents Woonlastenonderzoek komen eind 2018 beschikbaar (na ondertekening van deze prestatieafspraken). Partijen spreken af dat zij de uitkomsten van het onderzoek in het eerste kwartaal van 2019 afzetten tegen hun huidige beleid. Op basis hiervan wordt beoordeeld of en hoe de uitkomsten van het woonlastenonderzoek in de komende periode vertaald moeten worden naar concrete acties of maatregelen.

#### Prestaties Woonborg en De Volmacht 2019

11. De Volmacht wijst 100% passend toe. Bij het vrijkomen van een huurwoning wordt in eerste instantie gezocht naar een huurder met een inkomen dat past bij de betreffende woning. Indien die niet gevonden wordt, wordt de huurprijs naar beneden afgetopt.
12. De Volmacht hanteert voor minimaal 85% van haar bezit in de gemeente Aa en Hunze een huurprijs tot de tweede aftoppingsgrens (€ 651) <sup>1</sup>.
13. Binnen de geldende wettelijke kaders passen De Volmacht en Woonborg inkomensafhankelijke huurverhoging toe, mede ter bestrijding van de "goedkope" scheefheid.
14. Woonborg voert een terughoudend huurprijsbeleid waarbij voldoende woningen beschikbaar blijven voor de huishoudens met de laagste inkomens. De streefhuurpercentages zijn in het nieuwe Huurbeleid (2018) gedifferentieerd met als doelstelling:
  - 80% van de woningen heeft een streefhuur onder de eerste aftoppingsgrens (€ 607)
  - 10% een streefhuur tussen de eerste en de tweede aftoppingsgrens (€ 607 / € 651)
  - 10% een streefhuur tussen de tweede aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens (€ 651 / € 720)Voor de zittende huurders is het Huurbeleid van toepassing bij de jaarlijkse huurverhoging per 1 juli.

---

<sup>1</sup> De huurprijsgrenzen in deze prestatieafspraken zijn gebaseerd op prijspeil 2019, mits anders is vermeld.

### Prestaties gemeente 2019

15. De corporaties en huurdersorganisaties stellen zich op het standpunt dat de rioolheffing geïnd moet worden via de gebruiker van de woning (de huurder) in plaats van de eigenaar van de woning (de corporatie). Eén van de redenen hiervoor is dat er op deze wijze gebruik kan worden gemaakt van het verstrekken van compensatie via de bijzondere bijstand voor huishoudens met de laagste inkomens. De corporaties en huurdersorganisaties zetten hun argumenten uiteen in een gezamenlijke brief aan de gemeente. Zij verzoeken de gemeente haar bestuurlijke standpunt ten aanzien van het innen van rioolheffing in 2019 kenbaar te maken.
16. 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.

## 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 2019 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. Verbeteren van slaagkansen van woningzoekenden door tijdige inschrijving bij de corporaties te stimuleren.

		Totaal gemeente Aa en Hunze*
Aantal sociale huurwoningen 31-12-2018	De Volmacht	1.540
	Woonborg	405
	<b>Totaal</b>	<b>1.945</b>
Verwachte voorraadontwikkeling door nieuwbouw, sloop en verkoop van sociale huurwoningen t/m 2023	De Volmacht	-25
	Woonborg	-20
	<b>Totaal</b>	<b>-45</b>
Prognose aantal sociale huurwoningen eind 2023	De Volmacht	1.515
	Woonborg	385
	<b>Totaal</b>	<b>1.900</b>

\*Afgerond op vijftallen.

### Gezamenlijke prestaties 2019

17. De Woonvisie 2016+ van de gemeente is maatgevend voor de beschikbaarheid van sociale huurwoningen. De minimale voorraad sociale huurwoningen in Aa en Hunze is circa 1.500 woningen in bezit van De Volmacht en circa 400 in bezit van Woonborg.



18. Partijen werken jaarlijks in het eerste kwartaal de monitor uit, aansluitend bij de cyclus van het jaarverslag. De monitor gaat in op relevante gegevens rond de thema's uit deze prestatieafspraken. Partijen zijn hierin open en transparant over hun strategie op kernniveau. De resultaten van de monitor worden gebruikt om het beleid van gemeente en corporaties te toetsen aan de marktontwikkelingen en om te bepalen of de sociale volkshuisvesting kwantitatief en kwalitatief voldoende op koers ligt. De uitkomst van de monitor kan aanleiding zijn om het beleid van partijen op onderdelen bij te stellen.
19. Partijen brengen de website van het nieuwe gezamenlijke woonruimteverdeelsysteem actief onder de aandacht bij (potentieel) woningzoekenden.
20. Partijen houden een gezamenlijke rondgang door de gemeente. De Volmacht neemt hiertoe in het eerste kwartaal van 2019 het initiatief.

#### **Prestaties Woonborg en De Volmacht 2019**

21. De corporaties zetten verkoop in beperkte mate voort, voor blokken die reeds geknipt zijn en enkele vrijstaande woningen (o.a. in verband met onderhoudslasten); dus geen nieuwe verkoop. Voor de corporaties betekent dit dat zij gezamenlijk circa 5 tot 10 woningen per jaar verkopen.
22. De Volmacht is voornemens om een zestal levensloopgeschikte energieneutrale sociale huurwoningen aan de Naweg te Gieten te realiseren. Daarnaast onderzoekt zij de mogelijkheden voor nieuwbouw van zorgwoningen bij de Wenning te Rolde (in samenwerking met Zorggroep Drenthe), zorgwoningen aan de Zuid Es te Rolde en nieuwbouw in Nooitgedacht.
23. De overgang naar het nieuwe gezamenlijke woonruimteverdeelsysteem zal Woonborg zo mogelijk benutten om inzicht te krijgen in de groep woningzoekenden die wel staat ingeschreven maar die niet reageert op vrijkomende woningen. Staat deze groep vooral ingeschreven zonder een verhuisbehoefte te hebben of zijn er andere redenen voor het 'niet-reageren'?

#### **Doorkijk naar 2020 en verder**

24. Partijen monitoren jaarlijks in het eerste kwartaal vraag en aanbod over het voorgaande jaar om de druk op de sociale huurwoningvoorraad van de corporaties in de gemeente Aa en Hunze in beeld te brengen en stellen afhankelijk van de analyses de gewenste omvang van de voorraad en het beleid bij. In 2020 bezien partijen in hoeverre de opzet van de monitor moet worden aangepast op het nieuwe gezamenlijke woonruimteverdeelsysteem.
25. Afhankelijk van de gezamenlijke analyses zal de gemeente bij ontwikkelingen sturen op realisatie van sociale huurwoningen; indien nodig door overeenkomsten met ontwikkelende partijen en grondprijnsbeleid. De gemeente is verantwoordelijk voor locaties, corporaties zijn verantwoordelijk voor de vastgoedcomponent.

## **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. Volgens het (geactualiseerde) convenant energiebesparing is de ambitie gemiddelde energie-index tussen 1,21 en 1,40 (voormalig energielabel B) op 31 december 2020. Partijen onderschrijven de uitgangspunten van de Drentse Energiedeal. Voorrang wordt gegeven aan woningen met een lage energie-index (2,11 / voormalig label E of slechter). Dit geldt voor woningen die de komende minimaal vijftien à twintig jaar in exploitatie blijven. Om alle huurders hiervan te laten

profiteren streven we voor alle woningen die langjarig in exploitatie blijven naar een minimale energie-index tussen 1,41 en 1,80 (voormalig label C) in 2025. Nieuwbouw is in principe levensloopgeschikt (conform WoonKeur) en rolstoeltoegankelijk. Bij groot onderhoud en renovatie heeft de corporatie aandacht voor de aanpasbaarheid van de woning in het kader van langer zelfstandig thuis. Blijvend aandacht voor geluidsoverlast in woningen.

#### **Prestaties Woonborg en De Volmacht 2019**

26. Woonborg verbetert 11 woningen met label A als uitgangspunt in 2019. Daarnaast verbetert zij incidenteel woningen bij mutatie. De Volmacht verbetert 59 woningen met 2 labelstappen in 2019.
27. De Volmacht zet voor de nieuwbouw vanaf 2019 in op Nul-op-de-meter of NoM-ready nieuwbouw in Aa en Hunze.
28. Met het project 'Drenthe woont circulair' zetten de acht Drentse wooncorporaties zich in om circulair bouwen in de provincie te stimuleren. Woonborg en De Volmacht zullen zich actief gaan inzetten om de kennis en ervaring op dit terrein te vergroten.

#### **Prestaties gemeente 2019**

29. De gemeente onderzoekt in 2019 haar mogelijkheden in het kader van de energietransitie. Zij betreft hierbij haar stakeholders, waaronder de corporaties en, waar nodig, de huurdersorganisaties.
30. De gemeente zet zich actief in om bewustwording ten aanzien van energieverbruik onder huurders te stimuleren. De gemeente overweegt hiertoe energiecoaches op te leiden en in te zetten.

#### **Prestaties AH WOON en De Deelmacht 2019**

31. AH WOON informeert haar leden over duurzaamheidsmaatregelen en zet in op bewustwording.
32. De huurdersorganisaties omarmen de Drentse energiedeal, mits de uitwerking hiervan niet leidt tot verhoging van de woonlasten. AH WOON maakt daarbij gebruik van de mogelijkheid om een energiecoach in te zetten die huurders kan ondersteunen bij energiebesparing en het treffen van duurzaamheidsmaatregelen.

#### **Doorkijk naar 2020 en verder**

33. De corporaties zetten naast betaalbaarheid ook verduurzaming voorop. Doel is een gemiddelde energie-index tussen 1,21 en 1,4 op 31 december 2020 (voormalig label B) en werken aan de Drentse Energiedeal 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 van het wachtlijstonderzoek.

**Richtingen:** Onder bijzondere doelgroepen verstaan we: wettelijk urgenten als mantelzorgers en ontvangers en personen die in blijf-van-mijn-lijfhuizen verblijven. Daarnaast geldt als urgentiesituatie: vergunninghouders die voor de eerste keer een woning zoeken en alleenstaanden met thuiswonende minderjarige kinderen die dakloos dreigen te worden. Voor hen moeten voldoende betaalbare huisvestingsmogelijkheden zijn. Verdringing van regulier woningzoekenden door het toekennen van urgenties is een gegeven, dat tot een minimum beperkt moet worden. Dat vraagt een terughoudende opstelling ten aanzien van urgentiecategorieën.

### **Gezamenlijke prestaties 2019**

34. Partijen beschouwen vergunninghouders als urgente doelgroep.
35. 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.
36. Vanaf eind 2019 wordt vanuit het nieuwe gezamenlijke woonruimteverdeelsysteem een brede urgentieregeling in werking gesteld. Partijen bezien in 2019 wat dit betekent voor het urgentiebeleid van de corporaties. Tot die tijd gaan partijen uit van het continueren van het geldende urgentiebeleid.

### **Prestaties Woonborg en De Volmacht 2019**

37. 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.
38. De corporaties hebben aandacht voor spreiding van bijzondere doelgroepen in een wijk of buurt.
39. Woonborg monitort of de doelstelling ten aanzien van toewijzing aan bijzondere doelgroepen wordt gerealiseerd: circa 20% van de woningen toewijzen aan bijzondere doelgroepen. Bij structurele overschrijding van de norm treedt Woonborg in overleg met de gemeente en AH WOON.
40. Vergunninghouders beschouwt De Volmacht als een urgente doelgroep, maar de corporatie stelt als grens dat maximaal 10% van de mutatiwoningen daarvoor ingezet zullen worden. Bij structurele overschrijding van de norm treedt De Volmacht in overleg met de gemeente en De Deelmacht.

### **Prestaties gemeente 2019**

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

### **Doorkijk naar 2020 en verder**

43. Mocht er aanleiding toe zijn dan zal de gemeente de urgentieproblematiek nader onderzoeken, en op basis daarvan eventuele maatregelen nemen. 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 2019**

44. Om tot een efficiënte inzet van Wmo-middelen te komen, communiceren gemeente en corporaties onderling over de mogelijkheid om via de Wmo aangepaste woningen in bezit van de corporaties beschikbaar te houden voor zorgdoelgroepen.

### **Prestaties Woonborg en De Volmacht 2019**

45. 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 en participatie in sociale wijkteams.
46. 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.

### **Prestaties gemeente 2019**

47. De gemeente voert regie op de afstemming van wonen en zorg. Dit doet zij door partijen vanuit wonen, welzijn en zorg bij elkaar te brengen en in te zetten op:
  - o zicht creëren op wensen van cliënten en organisaties, en beschikbaar aanbod van organisaties;
  - o zicht creëren op de behoefte vanuit inwoners van de verschillende kernen;
  - o het vervullen van een coördinerende rol bij de afstemming tussen de organisaties die zijn betrokken bij de begeleiding van zorgdoelgroepen;
  - o activiteiten van partijen in samenhang en afstemming te plannen en te organiseren.
48. De gemeentelijke inzet is gericht op het leveren van financieel maatwerk als het gaat om het toegankelijker en beter bewoonbaar maken van huurwoningen voor mensen met een Wmo-indicatie.
49. Met inachtneming van de eigen verantwoordelijkheid van inwoners is de gemeente verantwoordelijk voor ondersteuning bij het aanbrengen van Wmo-voorzieningen. Dit betekent onder meer dat kleine woningaanpassingen niet meer worden gefaciliteerd (zoals een verhoogd toilet en beugels, omdat deze worden aangemerkt als algemeen gebruikelijke voorzieningen).
50. De gemeente onderzoekt in de eerste helft van 2019 hoe zij de Wmo-verstrekingen afwikkelt, dat wil zeggen wat er onder de Wmo valt, binnen welke termijn vanaf het moment van aanvragen de Wmo-aanpassing gerealiseerd is en op welke onderdelen dit mogelijk versneld kan worden.

### **Prestaties AH WOON en De Deelmacht 2019**

51. 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 2020 en verder**

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

## 4.6 Kleine kernen

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

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

### **De Volmacht en Woonborg 2019**

53. Corporaties behouden positie in de kleine kernen, en trekken niet actief terug.

### **Prestaties gemeente 2019**

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

## 4.7 Leefbaarheid

**Doel:** Het woongenot van huurders strekt zich uit naar de fysieke en sociale woonomgeving. Ambitie is 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. Overlastsituaties 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.

### **Prestaties Woonborg en De Volmacht 2019**

55. Corporaties leveren personele inzet op wijkbeheer, leefbaarheid en het bestrijden van overlast. Inzet van het leefbaarheidsbudget door corporaties is passend bij de lokale vraagstukken en valt binnen de kaders van de Woningwet. Voor Woonborg is het leefbaarheidsbudget € 395.000 (inclusief personele lasten) voor het gehele werkgebied van Woonborg in 2019. Voor De Volmacht is het leefbaarheidsbudget € 25.000 (incl. personele lasten) in 2019.
56. Corporaties participeren in de sociale wijkteams, waarbij zij signalerend optreden vanuit het perspectief 'wonen'.
57. Corporaties zetten in op voorkomen van oplopende huurachterstanden, door snelle incasso en persoonlijke begeleiding bij huurachterstanden. Eventueel worden situaties onder de aandacht gebracht van het sociale wijkteam.

### **Prestaties gemeente 2019**

58. De gemeente draagt zorg voor het goed functioneren en faciliteren van het netwerk OGGZ en de Sociale Wijkteams.
59. Gemeente betreft de corporaties en huurdersorganisaties bij de uitvoering van de wijkshouwen in wijken waar de corporaties bezit hebben.

60. De gemeente ziet toe op de handhaving op illegale bewoning van recreatieparken. Zij blijft in gesprek met de corporaties over de rol die de corporaties kunnen spelen bij het aanpakken van deze problematiek.

**Prestaties De Deelmacht en AH WOON 2019**

61. 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.
62. Het meedenken in het opstarten van een pilot voor ontwikkeling van buurt- of wijkplannen.

**Doorkijk naar 2020 en verder.**

63. In het veenkoloniale deel van de gemeente worden de gevolgen van de demografische ontwikkelingen het meest merkbaar. Het gebied maakt deel uit van de anticipeerregio Oost Drenthe. Dit vergt een gebiedsgerichte integrale aanpak van krimp en leefbaarheid door alle betrokken partijen.
64. Partijen gaan uit van het continueren van de leefbaarheidsaanpak.

## 5 Agenda 2019

Partijen hanteren de onderstaande agenda 2019 als uitgangspunt voor de uitvoering van de prestatieafspraken 2019 en de voorbereiding voor het proces van prestatieafspraken 2020:

Termijn	Overleg resp. gespreksonderwerpen
Januari / begin februari 2019	Ambtelijke bijeenkomst over: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vaststellen jaarplanning</li> <li>• Uitvoering prestatieafspraken 2019 en rest 2018</li> <li>• Afspraken over procesondersteuning prestatieafspraken</li> </ul>
Maart / april 2019	Ambtelijke bijeenkomst over: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Evaluatie en afronding prestatieafspraken 2018 o.b.v. jaarverslag / voortgangsrapportages</li> <li>• Invullen en bespreken monitor</li> <li>• Voorbereiden regulier bestuurlijk overleg gemeente en corporaties</li> </ul>
April 2019	Regulier bestuurlijk overleg gemeente en corporaties. Voortgang prestatieafspraken als onderdeel van agenda.
Juni 2019	Ambtelijk voortgangsoverleg uitvoering prestatieafspraken 2019
Juni / juli 2019	Presentatie gemeenteraad over volkshuisvestelijke zaken, incl. sociale sector/prestatieafspraken
Uiterlijk 1 juli 2019	Aanleveren activiteitenoverzicht door corporaties
Medio Juli 2019 <i>(in te plannen op moment na 1 juli)</i>	Tripartiet bestuurlijk overleg huurdersorganisaties, gemeente en corporaties over het activiteitenoverzicht van de corporaties en huurdersorganisaties. En vooruitblik op proces van prestatieafspraken 2020.
September 2019	Regulier bestuurlijk overleg gemeente en corporaties. Voortgang prestatieafspraken als onderdeel van agenda.
September 2019	1 <sup>e</sup> ambtelijk overleg prestatieafspraken 2020
Begin oktober 2019	2 <sup>e</sup> ambtelijk overleg prestatieafspraken 2020
Eind oktober 2019	3 <sup>e</sup> ambtelijk overleg prestatieafspraken 2020
Begin november 2019	Tripartiet bestuurlijk overleg prestatieafspraken
Medio november 2019 <i>(in te plannen op moment na tripartiet bestuurlijk overleg)</i>	Ambtelijk reserveoverleg over evt. laatste wijzigingen prestatieafspraken 2020, n.a.v. tripartiet bestuurlijk overleg.
Medio/eind november 2019	Bestuurlijke besluitvorming prestatieafspraken (door College B&W / MT / RvC / Bestuur HBV's)
Laatste maandagmiddag vóór 15 december 2019	Tripartiete ondertekening prestatieafspraken 2020
Uiterlijk 15 december 2019	Indienen prestatieafspraken door corporaties.