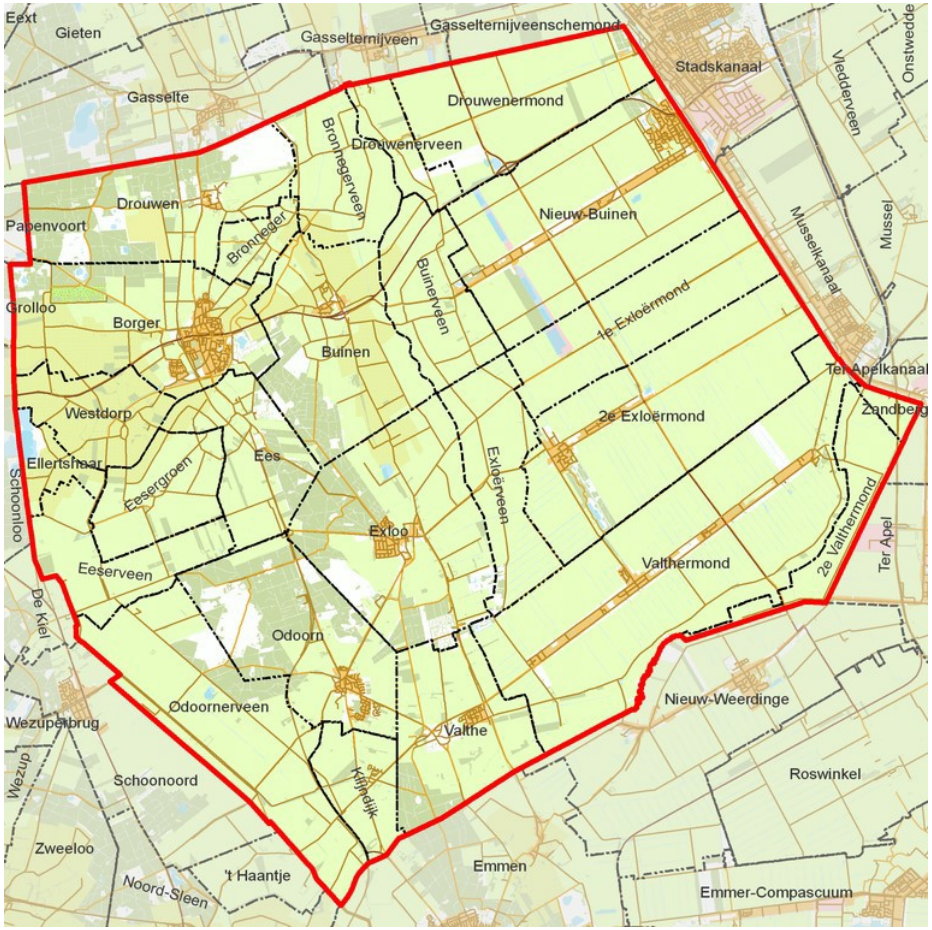


PRESTATIEAFSPRAKEN 2023

't HUURDERTJE huurdersvereniging
Borger, Nieuw-Buinen en omstreken

HUURDERSVERENIGING SAMEN STERK

December 2022

Gezamenlijke prestatieafspraken tussen de gemeente Borger-Odoorn; Woonservice; Lefier; huurdersvereniging 't Huurdertje en Huurdersvereniging Samen Sterk voor de periode 2023 op basis van de meerjarenafspraken 2021-2024.

WOONSERVICE

lefier

Gemeente Borger-Odoorn

Inhoud

1) Inleiding en Leeswijzer
2) Voldoende geschikte en betaalbare woningen
3) Duurzaamheid
4) Sociaal domein
5) Leefbaarheid
6) Ondertekening

1) Inleiding en leeswijzer

Achtergrond
In 2020 stelden we het groeidocument prestatieafspraken 2021-2024 op. Dit is een integraal en gezamenlijk document van huurdersorganisaties, gemeente en corporaties. We spraken daarbij af dat de prestatieafspraken een looptijd van vier jaar kennen met een jaarlijkse aanvulling van het volgende kalenderjaar. Oftewel het eerste jaar valt er af en een extra jaar komt er bij zodat de looptijd vier jaar blijft. We maken concrete afspraken voor het volgende jaar en ambitieafspraken voor latere jaren in de looptijd. Deze ambities stellen we jaarlijks bij, terwijl we elkaar aanspreken en houden aan de concrete afspraken voor het eerste jaar. Voor 2023 stellen we de ambitie om opnieuw meerjarenafspraken te maken, in een opgefrist en actueel document. In het voorjaar van 2023 willen we hier een start mee maken.

Alle partijen zijn ervan overtuigd dat dit gezamenlijke prestatiedocument een basis legt voor het succesvol werken aan de sociale volkshuisvesting in Gemeente Borger-Odoorn. Het huisvesten van de lage inkomensgroepen en bijzondere doelgroepen in betaalbare woningen, het slopen van woningen die niet meer voldoen, het bouwen van voldoende, geschikte nieuwe sociale huurwoningen, het verduurzamen van de woningvoorraad, oog hebben voor die groepen die in de knel zitten en het bevorderen van de leefbaarheid in de wijken en dorpen vormen de kern van dat werk. De prestatieafspraken getuigen ervan dat partijen elkaar kunnen vinden, zowel inhoudelijk als waar het de samenwerking betreft.

Context
We maken de afspraken binnen een context met een grote dynamiek, bijvoorbeeld de druk op de woningmarkt, de sterke stijging van prijzen in de koopsector, ontwikkelingen in de energieprijzen, wonen met zorg en toestroom en noodopvang van statushouders. Daarnaast komen er frequent zaken aan deorde waarover we een jaar tevoren nog geen afspraken kunnen maken, omdat ze ineens opkomen, of de omstandigheden plotseling veranderen.Deze afspraken vormen daarom mede een basis om elkaar snel te kunnen vinden indien er zich nieuwe ontwikkelingen voordoen.

Actualisatie groeidocument prestatieafspraken 2022-2024
In september 2022 hebben we de stand van zaken en voortgang van de prestatieafspraken met elkaar gedeeld en besproken. Daarnaast hebben we geïnventariseerd welke zaken nog ontbreken waar we voor het komend jaar wel afspraken over willen maken.
Dit heeft geleid tot actualisatie van het groeidocument waarbij we soms de planning, soms de aantallen en soms de inhoud hebben gewijzigd of nieuwe afspraken hebben toegevoegd. Dit geactualiseerde groeidocument dient als de prestatieafspraken voor 2023.

Samenhang

De prestatieafspraken hangen met veel samen, niet in de laatste plaats met de Omgevingsvisie en Woonvisie. De Woonvisie 2022+ is in Maart 2022 vastgesteld. Deze wordt gebruikt bij de doorontwikkeling van de prestatieafspraken voor de periode vanaf 2023. Daarnaast zijn de Woonzorgvisie en Omgevingsvisie in ontwikkeling, de verwachting is dat deze begin 2023 opgeleverd worden. Deze documenten zullen ook input leveren voor de prestatieafspraken van komende jaren. Daarnaast loopt de woondeal die eind 2022 in de regio Zuid-Oost Drenthe gesloten wordt tussen de provincie en de gemeenten corporaties parallel aan deze prestatieafspraken. Die woondeal is onderdeel van het Programma Woningbouw vanuit het Rijk en vindt zijn vertaling in deze prestatieafspraken.

Leeswijzer

De prestatieafspraken zijn onderverdeeld in vier categorieën: voldoende geschikte en betaalbare woningen (A), duurzaamheid (B), sociaal domein (C) en leefbaarheid (D). Ieder thema wordt ingeleid met een korte toelichting en de context waarin de afspraken worden gemaakt. Vanuit het duidelijk formuleren van de wederkerigheid zijn sommige afspraken gesplitst in subs met a, ben c.

Om de afspraken compact te houden en eenvoudig te monitoren, gebruiken we afkortingen voor de verschillende partijen.

Partij	**Afk.**
Gemeente	BO
Woonservice	WS
Lefier	LF
t' Huurdertje	HU
Huurdersvereniging Samen Sterk	HVSS

2) Voldoende geschikte en betaalbare Woningen

In dit hoofdstuk maken we afspraken over de omvang en samenstelling van de woningvoorraad in Borger-Odoorn voor met name de sociale huursector.

Visie op het thema

Voor goede afspraken over omvang en samenstelling zijn goede onderleggers in de vorm van woningmarktonderzoek erg belangrijk. In 2020 is een woningmarktonderzoek uitgevoerd in de samenwerking tussen de gemeenten Borger-Odoorn, Coevorden en Emmen (BOCE) en de in dit gebied werkzame woningcorporaties, waaronder Lefier en Woonservice. De uitkomsten van het woningmarktonderzoek zijn gebruikt bij het opstellen van de Woonvisie 2022+, waardoor mogelijke groei in de vier leefgebieden van de gemeente meer inzichtelijk is geworden. Daarnaast zijn in de Woonvisie 2022+ een aantal duidelijke ambities geformuleerd, zoals groei van de totale woningvoorraad in de gemeente Borger-Odoorn. Dit lijkt op het eerste gezicht in tegenspraak te zijn met het portefeuillebeleid van de corporaties waarin een (lichte) krimp c.q. stabilisatie is voorzien. Wat betreft de huursector is sprake van een kwalitatief vraagstuk en minder een kwantitatief vraagstuk.Wel ziet de gemeente ook een duidelijke blijvende behoefte aan huurwoningen, zeker gezien de huidige economische omstandigheden. Daarbij komt de opgave vanuit het Rijk, het programma Woningbouw, waarmee ingezet wordt op de bouw van 900.000 woningen in Nederland tot 2030, waarbij gestreefd wordt naar een derde corporatiewoningen. In samenspraak bekijken we in hoeverre we hier voor de gemeente Borger-Odoorn invulling aan kunnen geven, waarbij de behoefte de belangrijkste factor is.

In de vier leefgebieden van de gemeente loopt de verhouding tussen huur en koop uiteen. De herstructureringen in Nieuw-Buinen en het Mondengebied bieden kansen voor verbetering van de leefomgeving en kwaliteit van het woningbezit. De gemeente wil de corporaties graag faciliteren om in andere leefgebieden nieuwe huurwoningen te realiseren, wanneer daar behoefte aan is. Hiervoor zal bij de ontwikkeling van nieuwe plangebieden rekening worden gehouden met ruimte voor huurwoningen tegen aantrekkelijke aangepaste grondprijzen. Zozijn we samen in staat de leefomgeving te verbeteren en de huurwoningen beter te verdelen over de gehele gemeente.
De basis en input voor de prestatieafspraken 2023 zijn de Woonvisie 2022+ en hetportefeuillebeleid van de corporaties.

Woningmarktonderzoek is belangrijk, maar zeker zo belangrijk is het monitoren van de ontwikkelingen. Een mooie ontwikkeling hierin is Thuiskompas van de Drentse woningcorporaties. Dit gezamenlijke platform voor woningzoekenden is niet alleen een prachtige stap voor woningzoekenden, maar biedt ook kansen voor betere monitoring. Denk hierbij aan slaagkansen van doelgroepen voor de sociale sector, urgenties etc. De gemeente monitort onder meer verkoopprijzen en de vraag en aanbod in het koopsegment. Samen bespreken we de analyses hieruit en mogelijke beleidsaanpassingen.

Betaalbaarheid is een belangrijk thema voor alle partijen. Corporaties en gemeente zoeken actief naar subsidiemogelijkheden en spannen zich maximaal in voor zowel subsidieverwerving als soepele subsidieverantwoording en vaststelling. Huurdersverenigingen zetten zich actief in voor voorlichting en promotie van betaalbaar wonen onder huurders. Corporaties hanteren tweede kans beleid bij huurschuld/overlast en hanteren een incassobeleid en overleggen samen met de gemeente jaarlijks met lokale maatschappelijke organisaties over het signaleren van armoede, de aanpak daarvan en voorlichting daarover. De gemeente draagt onder meer bij door samen met de corporaties de voorzieningenwijzer structureel in te zetten. De gemeente blijft specifieke doelgroepen gericht ondersteunen door middel van de reeds bekende instrumenten zoals de blijverslening, starterslening en verzilverlening.
In het onderdeel sociaal domein (C) komen we terug op afspraken met betrekking tot vroegsignalering, wat ook bijdraagt aan de betaalbaarheid voor huurders. In onderdeel duurzaamheid (B) maken we afspraken over energetischeverbeteringen, waarmee ook de woonlasten voor huurders positief worden beïnvloed.

In 2021 zijn de landelijke afspraken tussen gemeenten en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) aangepast. De gemeente heeft de nodige besluiten genomen en afspraken met het WSW gemaakt. Dit is een belangrijke basis voor de financiering van leningen door de corporaties.

Prestatieafspraken:

nr.	Inhoud	Resultaat	Tijd	Trekker	Jaarschijf 2023
A1	Minimaal 90% van de woningvoorraad van de corporaties heeft een huurprijs tot de 2e aftoppingsgrens. (< € 678,66 prijspeil 2022)	Betaalbare sociale huurvoorraad	2021-2024	LF WS	Continueren

A2	Het huurbeleid van corporaties is gematigd en gericht op optimale prijs/kwaliteit verhouding, passend bij Borger-Odoorn. Over een 5-jaars gemiddelde beperken we de huurverhoging tot maximaal inflatie, maar maken we wel gebruik van de mogelijkheid sneller op streefhuurniveau te komen door hogere individuele verhogingen. Er is een wetswijziging in voorbereiding waarbij de huurverhoging vanuit het Rijk wordt gekoppeld aan de CAO lonen.	Betaalbare sociale huurvoorraad	2021-2024	LF WS	Inflatievolgend huurbeleid en aanpassing obv nieuwe wetgeving
A3	Gemeente betrekt corporaties en huurdersorganisaties bij de ontwikkeling van de Omgevingsvisie. Huidige en ook nieuwe uitgangspunten t.b.v. wonen worden in dat traject getoetst bij de burgers (participatie). Apart proces: uitwerking uitvoeringsprogramma woonvisie, waarvoor in dit document al enkele uitgangspunten staan benoemd.	Integrale omgevingsvisie en woonvisie met inbreng vanuit de stakeholders	2021-2023	gemeente	Het streven is Q1 2023 het uitvoeringsprogramma van de Woonvisie op te leveren Het participatietraject van de omgevingsvisie wordt afgerond. Vaststelling staat gepland voor Q4 2023.
A4	Woonwagenbeleid: De gemeente is verantwoordelijk voor het beleid voor de doelgroep. Corporaties hebben geen ambitie voor uitbreiding van de rol, zeker niet bij eigendomssituaties. Waar mogelijk afbouwen indien niet primaire doelgroep of eigendom. Partijen gaan in overleg over mogelijkheden voor primaire doelgroep. Gemeente wil locatie Exloo (5plaatsen) behouden en niet afbouwen.	Gemeente heeft de regie en heeft invulling voor doelgroep van beleid met corporaties afgestemd.	2021-2024	gemeente	Huisvesting bijzondere doelgroepen krijgt een plek in de uitvoeringsprogramma's van de Woonvisie en Woonzorgvisie.

A5	Afspraak over ontwikkeling portefeuille volgt in 2023 op basis van inzichten uit de Woonvisie en Thuiskompas. Dit gebeurt in combinatie met de woondeal tussen provincie en regio. De corporaties betuigen steun aan deze woondeal.			Gemeente	Dit oppakken in combinatie met de te sluiten woondeals tussen rijk, provincie, gemeente (versnellingsagenda woningbouw)
A5a	Ontwikkeling kernvoorraad: 22 woningen sloop (Nw Buinen) Verkoop bij mutatie (6-8 woningen per jaar). Daar staat mogelijk inponden bij woonblokken waar slechts 1 woning verkocht is, tegenover.	Voldoende geschikte en betaalbare woningen voor de doelgroep.	2021-2024	LF	Sloop 22 woningen. Verkoop 6-8 woningen (start 2022). Geen geplande sloop in 2023, verkoop beperkt Nog in overleg over aantallen nieuwbouw, dit wordt in 2023 afgestemd.
A5b	In 2023 sloop-nieuwbouwen van 6 woningen in Odoorn en 8 circulaire woningen in Valthermond. De sloop- en nieuwbouwaantallen in de periode 2023-2025 liggen hoger door onder andere de realisatie van de plannen in fases in 2e Exloërmond.	Voldoende geschikte en betaalbare woningen voor de doelgroep.	2023 2021-2024	WS WS	Continueren ontwikkeling en uitvoering plannen in Mondengebied en o.a.. Odoorn
A6	Vanuit de ambitie voor woningbouw voor iedere doelgroep en herschikking van sociale huur over de gemeente, wil de gemeente meewerken aan betaalbare nieuwbouw voor sociale huur op basis van vaste aangepaste grondprijzen voor sociale huur. Partijen werken dit uit en betrekken hierin ook de mogelijke afschaffing van de leges vrijstelling.	Betaalbare huisvesting door aangepaste grondprijzen voor huurwoningen.	2023	Gemeente	Komt aan de orde bij het uitvoeringsprogramma Woonvisie. Gemeente stelt notitie op (Q1 2023) in gezamenlijkheid met corporaties en hier zal besluitvorming over plaatsvinden in 2023.

	Bij ontwikkelgebieden en inbreidingsplannen door de gemeente, gaat gemeente hierover met corporaties in gesprek over de mogelijkheden een deel van het plan voor sociale huur te bestemmen. Uitruil van locaties maakt onderdeel uit van dit gesprek met als doel variatie in aanbod op wijk / dorpsniveau (mengen sociale huur met koop)	Voldoende sociale huurwoningen en herschikking huurwoningen over de gemeente.	2021-2024	Gemeente LF WS	Gemeente en corporaties gaan in gesprek over sloop/nieuwbouw/her bestemmen /uitruil/ge mengde wijken. Betreft LF; in overleg over aandeel huurwoningen in Nw Buinen en Borger West. Vervolgonderzoek inbreidingslocaties krijgt een plek in het uitvoeringsprogramma van de woonvisie
A7	Gebiedsgerichte aanpak Mondengebied. Gezamenlijke opgave, een samenwerkingsovereenkomst waarbij helder is wat partijen van elkaar kunnen verwachten en wat men financieel bijdraagt. Ervaringen worden gedeeld in het bestuurlijk overleg.	Afspraken per project Mondengebied over aandeel in kwaliteitsverbetering leefomgeving. Gedeelde ervaring in de aanpak van het Mondengebied.	2021/2023	gemeente /WS	Loopt, continueringvan afspraken en uitvoering
A8	Partijen brengen aan de hand van het woningmarktonderzoek in beeld wat de behoefte aan nultreden en levensloopbestendige huurwoningen is en komen samen tot een eenduidige definitie en afspraak hiervoor.	Duidelijkheid over behoefte en definitie levensloopbestendige woningen.	2023	gemeente	Onderdeel van de Woonzorgvisie en Woonvisie

	WS past uitgebreide participatie toe bij herstructurering, waarbij de uitkomst hiervan belangrijk is voor definitieve plannen.				
A9	Gemeente zet de voorzieningenwijzer structureel in conform convenant.	Betaalbaarheid	2021-2024	Gemeente WS LF	Continuering werkwijze en monitoren van de voortgang en het gebruik. Breder benutten bij gesprekken achter de voordeur nav bijv energieprijzen
A10	We gebruiken de Woonvisie en rapportages van Thuiskompas om in 2023 nadere afspraken te maken over behoefte aan huurwoningen, doelgroepen etc.	Voldoende betaalbare en geschikte woningen.	2022-2023	allen	Lancering dashboard Thuiskompas Q3 2022. Periodieke bespreking van de rapportages met gemeente vanaf Q4 2022.
A11	In 2023 denken we na over een manier waarop bij verkoop van huurwoningen de woning bij de doelgroep starters terecht kan komen (wanneer niet door huidige bewoner gekocht)	Voldoende betaalbare woningen voor starters	2023	Allen	

3) Duurzaamheid

In dit hoofdstuk maken we afspraken over de duurzaamheid van de sociale woningvoorraad. Duurzaamheid is een breed begrip waarin het zowel gaat om de energetische kwaliteit van woningen, als ook de gebruikte materialen, circulariteit et cetera. Duurzaamheid is een belangrijk thema voor alle partijen.

Visie op het thema

De gemeente Borger-Odoorn zet zich in voor een energie neutrale woningvoorraad in 2040. Dit betreft zowel de particuliere als sociale huurvoorraad. Om dit te bereiken is het essentieel dat corporaties en gemeente samenwerken. In 2021 heeft de gemeente de warmtevisie vastgesteld en vanaf 2022 worden de wijkuitvoeringsplannen opgesteld. De komende jaren zal meer concreet worden en zal blijken of de ambitie van 2040 reëel is. Een belangrijk uitgangspunt voor partijen is dat de energietransitie ook een participatietraject is. De sociale kant van de energietransitie is zeer belangrijk en daar besteden we gezamenlijk veel aandacht aan. Zo zet de gemeente met de Regiodeal Zuidoost Drenthe in op het verduurzamen van woningen van particuliere huishoudens met een laag inkomen. Vaak staan deze particuliere woningen tussen en nabij het bezit van de corporaties en zijn het soms verkochte huurwoningen. We trekken in deze gebieden samen op met maatwerkoplossingen en bieden diverse mogelijkheden voor bijvoorbeeld leningen met gunstige voorwaarden en andere instrumenten om te verduurzamen.

Voor woningen die in de komende periode worden verkocht door de corporaties trekken we ook samen op. Beide corporaties zetten bij verkoop in op minimaal label C en de gemeente faciliteert de koper om nog een extra stap te maken in verduurzaming door de instrumenten vanuit de Regiodeal hiervoor actief in te zetten. Partijen zien in deze ontwikkeling een mooie win-win situatie. Zo voorkomen we dat er woningen op de koopmarkt komen met een matige of slechte energetische kwaliteit.

Prestatieafspraken:

nr.	Inhoud	Resultaat	Tijd	Trekker	Jaarschijf 2023
B1a	Lefier verduurzaamt de komende jaren een behoorlijk aantal woningen naar minimaal een A label.	Voor 2023 gaat dit om 30 woningen.	2023	LF	Voorbereidingen om in periode 2023-2025 206 woningen naar label A te brengen. Daarnaast alle andere E, F en G woningen verbeteren voor 2028
	Eenvoudige energiemaatregelen: aanleg zonnepanelen.	Voor de periode 2023-2025 verwacht Lefier nog 206 woningen te verduurzamen naar minimaal label A.	2023-2025	LF	Voortzetting PV panelen (2022 gestart met ca 150 woningen). Kleine energiemaatregelen; welke en hoeveel 63 woningen met verkooplabel en slecht energielabel naar C in 2024
B1b	Woonservice heeft een grote aanpak in de Monden, vooral 2e Exloërmond, waarbij circa 150 woningen worden aangepakt in een mix van sloop-nieuwbouw, verkoop, verduurzaming en verbeteren. Circulair bouwen: 8 woningen in Valthermond i.h.k.v. Drenthe Woont Circulair.	Verduurzaming woningen	2023	WS	Loopt, nog meer gepland in de komende jaren in Mondengebied, Exloo, Klijndijk, Odoorn diverse projecten vanuit portefeuille aanpak voorzien. In 2023 wordt meer duidelijk over de 8 circulaire woningen in Valthermond.
	In de Transitievisie Warmte is 2e Exloërmond als pilot dorp benoemd.	Onderzoek pilot Warmtevisie	2023	WS Gemeente	Transitievisie Warmte vastgesteld en wijkuitvoering-plannen volgen. Corporaties zijn betrokken. Projecten en dorpsaanpakken lopen of zijn in voorbereiding

	Woonservice heeft in 2021 een Duurzaamheidsagenda opgesteld en zal de visie en uitgangspunten delen met de gemeente.	Inzicht in te verduurzamen woningen en voortgang in de herstructurering mondengebied.	2022-2024	WS	
B2a	LF is bereid de woningen met energielabel C te verkopen. De gemeente helpt de koper door te faciliteren een grotere energetische stap te maken door bv financiering met de instrumenten vanuit de Regiodeal en door te kijken of een heel blok aangepakt kan worden. LF mag alle woningen uit de verkoopvijver die leegkomen in een jaar verkopen. Naar schatting zullen dat circa 6 tot 8 woningen per jaar zijn. Daarnaast gaat Lefier de komende jaren alle woningen met verkooplabel verduurzamen naar label C	Goed energielabel voor verkoopwoningen en direct een verduurzaming door de koper	2022-2025	LF	3 woningen 63 woningen met verkooplabel en slecht energielabel naar C in 2024
B2b	Bij verkoop is de woning in principe van het kwaliteitsniveau bij reguliere mutaties, wat neerkomt op minimaal label C. In voorkomende gevallen kunnen kluswoningen worden aangewezen. Woonservice en gemeente gaan in overleg met welke aanvullende maatregelen de gemeentekan bijdragen, zoals ook bij LF beschreven.	Goed energielabel voor verkoopwoningen en directeen verduurzaming door dekoper.	2021-2024	WS	Beleid continueren
B3	Circulair bouwen, NOM etc. zitten nog veel in pilotfasen. Ook Borger- Odoorn experimenteert hier samen met Woonservice mee met bv het project in Valthermond. Lefier experimenteert met circulair bouwen in een andere gemeente, afhankelijk evaluatie kan dit ook in BO worden toegepast. Het streven is dit binnen een periode van vier jaar minimaal bij1 project voor beide	Naar een duurzame voorraad	2021-2024	WS / LF	Proces van leren, ervaren, delen ,uitvoering pilots enz. loopt. 8 woningen in Valthermond zijn opgenomen in de begroting 2023. De Bouwstroom wordt verder

	corporaties toe tepassen. Daarnaast zijn in 2021 gezamenlijkeafspraken gemaakt over de Drentse Bouwstroom. Hiermee streven we naar een continue gelijkmatige bouwstroom in de regio waardoor planning en uitvoering beter gewaarborgd wordt.				ingezet in 2023
B4	Gemeente geeft systeemkeuzes aan voor soort oplossingen om tot energieneutraal te komen per wijk en maakt vanuit de Transitievisie Warmte hierover nadere afspraken. Er worden komende jaren 6 wijkuitvoeringsplannen opgesteld, waaronder in 2e Exloërmond en Valthe. Gedurende de looptijd van de prestatieafspraken komen partijen tot een plan om de gehele woningvoorraad energieneutraal in 2040 te maken en is bekend hoe we deze transitie gaan uitvoeren. Hierbij besteden we ook aandacht aan alternatieve oplossingen.	Inzicht in wijkgerichte aanpak energietransitie Concreet plan voor transitie naar energieneutrale woningvoorraad in 2040, inclusief relatie met Warmtevisie, RES etc. Lefier gaat in haar beleid uit van 2050 CO2 neutraal! Woonservice actualiseert de doelstellingen in 2023.	2021 2021-2024	gemeente allen	Warmtevisie/ wijkuitvoerinsgplannen: participatie, communicatie inwoners van belang, signaal draagvlak. WS veel individuele oplossingen in B-O bestaand en nieuwbouw. Deel van de vervolgaanpak is om systeemkeuzes warmtevoorziening in dorps-sessies met bewonersverenigingen, eigenaar- bewoners en huurders te bespreken WS zet in op kansen en dorpen waar energie zit, bijv. Valthe LF onderzoekt in 2023 wat nodig is om in 2050 naar CO2 neutraal te gaan ipv verbeteren huidige energielabels
B5	We werken de proeftuin toekomstbestendig 2e Exloërmondverder uit.	Toekomstbestendige woningvoorraad in 2e Exloërmond, waarbij we geleerd hebben hoe we particulieren	2020-2023	WS/ gemeente	Loopt, we gaan de opbrengst van degemeentelijke aanvraag Volkshuisvestingsfonds hier ook inzetten.

		kunnen verleiden te investeren en te faciliteren hierin.			
B6	In 2023 zoeken we uit of en hoe we samen op kunnen trekken en/of van middelen gebruik kunnen maken m.b.t. isolatie	Verduurzaming van huur- en koopvoorraad	2023	Allen	

Lefier

Borger-Odoorn	2023	2024	2025	2026	2027
Nieuwbouw	0	0	0	3	3
Sloop	0	0	0	7	7
Verkoop	3	3	3	3	3
Verduurzaming	0	69	78	21	21
Zonnepanelen	36	60	53	53	41

Naast deze ‘harde’afspraken mogelijkheid voor 44 woningen nieuwbouw.

Woonservice

Borger-Odoorn	2023	2024	2025	2026	2027
Nieuwbouw	30	20	20	12	12
Sloop	16	30	30	12	6
Verkoop	4	4	4	4	4
Verduurzaming	20	20	20	20	20
Zonnepanelen	6	6	6	6	6

4) Sociaal domein

Visie op het thema

De focus is de laatste jaren verschoven van omvang en samenstelling van de woningvoorraad richting de zogenaamde ‘zachte’ kant. Het sociaal domein heeft inmiddels een prominente plek in deze prestatieafspraken gekregen. Partijen zijn overtuigd dat juist op dit gebied de meeste winst valtte behalen en nog veel te ontwikkelen is waar de huurders, maar ook andere bewoners, baat bij kunnen hebben. De sociale problematiek wordt steeds complexer en de landelijke trend is ingezet naar meer ambulante hulpverlening.. Steeds meer mensen met een grote zorgvraag zijn aangewezen op reguliere huisvesting.. Deze wijziging vraagt veel van de persoon zelf maar ook van de buurt, de hulpverleners en iedereen die zorg en welzijn probeert te faciliteren. Om dit naar behoren te kunnen uitvoeren is een onderlinge samenwerking tussen alle betrokken partijen cruciaal.. Een duidelijke rolverdeling is daarbij van groot belang om mensen niet tussen wal en schip te laten vallen. Een van de onderwerpen waarin dit tot uiting komt, is het opstellen van de woonzorgvisie in BOCE verband. De verwachting is deze begin 2023 wordt vastgesteld.

Huisvesting bijzondere doelgroepen

Een belangrijk uitgangspunt van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO) is dat iedereen kan meedoen in de samenleving. Dat geldt voor zowel bewoners met psychische, sociale, of financiële problemen. Gezamenlijk zorgen we voor goede woningen, een fijne woonomgeving en werken we aan een maatschappij waarin iedereen kan participeren en zo lang mogelijk zelfstandig kan blijven wonen. We houden hierbij rekening met alle betrokken belangen om een goede balans te vinden. Ook de buren van kwetsbare bewoners hebben recht op een veilige, rustige woonomgeving.

Uitstroom Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang

We blijven ons inzetten voor het laten uitstromen van cliënten uit Beschermd Wonen en de Maatschappelijke Opvang en maken samen afspraken en stellen randvoorwaarden zodat iedere partij optimaal bijdraagt om het zelfstandig wonen goed te laten verlopen. In BOCE verband is begin 2022 de Regiovisie Beschermd Wonen & Maatschappelijke Opvang vastgesteld. In deze Regiovisie is de BOCE-visie op het onderwerp Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang vastgelegd op basis van de acht uitgangspunten uit de Norm van Opdrachtgeverschap. . Corporaties blijven zich inzetten voor het laten uitstromen van cliënten uit Beschermd Wonen en de Maatschappelijke Opvang en stellen ook in de komende jaren woningen beschikbaar voor deze doelgroep.

Langer Zelfstandig Thuis voor ouderen

Onze senioren wonen bij voorkeur zo lang mogelijk zelfstandig thuis, in hun eigen omgeving en in de buurt van hun eigen netwerk. Door de sterke dubbele vergrijzing groeit de vraag naar geschikte woningen. Enerzijds moet er geïnvesteerd worden in de bestaande woningvoorraad en door het bouwen van levensloopbestendige nieuwbouwwoningen. Daarbij wordt ook de mogelijkheid van kleinschalige woonvormen voor ouderen onderzocht. Een voorbeeld daarvan is een project genaamd Knarrenhof. Anderzijds zijn er mogelijkheden voor de persoonsgebonden en collectieve maatregelen . In 2023 gaan we hierover concrete afspraken maken wat vergoed wordt uit WMO en welke bijdrage corporaties leveren. Daarbij gaan we kijken naar alle openstaande opties .

Prestatieafspraken:

nr.	Inhoud	Resultaat	Tijd	Trekker	Jaarschijf 2023
C1	<u>Beschermd wonen:</u> In 2022 is het convenant Weer Thuis opgesteld in BOCE verband. Daarin zijn de concrete afspraken vastgelegd over de aantallen woningen die de corporaties beschikbaar hebben voor het opvangen van bewoners die begeleiding nodig hebben.	Concrete afspraken over de uitstroom en de procesregie.	2023	gemeente	Project Weer Thuis - > loopt. Regionaal in BOCE verband projectgroep gevormd t.b.v. decentralisatie BW. Monitoren uitvoering convenant en bewaken aantallen en werkwijze
C2	In BOCE verband wordt gewerkt aan een integrale Woonzorgvisie. Naar verwachting wordt deze visie begin 2023 vastgesteld. Daarna werken we voor zover het nodig is uit naar een lokale agenda met als doel: • werken vanuit de gezamenlijke visie; • elkaar makkelijker vinden; • goede structuur. Er is een kwartaaloverleg wonen en zorg opgestart om: • Te werken aan eenzelfde aanpak; • Na te denken over een goed escalatiemodel bij ernstige woon- overlast (doorzettingsmacht) en dit escalatiemodel vorm te geven.	Gezamenlijke visie Wonen-zorg en welzijn vanuit Drenthe niveau vertaald naar lokale agenda. Kwartaaloverleg wonen en zorg is operationeel. De volgende onderwerpen komen daar aan de orde: • de Wvggz • rol en functie MFC's • samenwerking	2023 2023	gemeente allen	BOCE Woonzorgvisie wordt begin 2023 vastgesteld. Ook worden er eind 2022 woondeals gesloten tussen gemeente/provincie/rijk. Komen tot een strategische stuurgroep sociaal domein waarin de verschillende vraagstukken/beleidsterreinen bij elkaar gebracht kunnen worden. Stuurgroep: Andes, St.soc.teams, Gemeente, Woonservice, Lefier

		tussen de partijen (is een vast agendapunt). Escalatiemodel: Meer inzicht in mogelijkheden escalatie als men er niet uit komt met bv stichting sociale teams, de wijkagent of corporatie en inzichtelijk wie wanneer verantwoordelijk is.			
C3	Huisvesting statushouders worden gelijk verdeeld over beide corporaties Gemeente biedt statushouders een Wooncursus aan	Verhouding Lefier - Woonservice in principe 50-50 Betere integratie in de wijk	2023 2023	LF,WS gemeente	Corporaties strevennaar realiseren taakstelling Alternatieven voor reguliere huurwoningen onderzoeken om aan taakstelling te voldoen, bijv. Flexwoningen
C4	De Wvggz is op 1 januari 2020 ingevoerd. In de provincie Drenthe hebben de 12 gemeenten gezamenlijke afspraken gemaakt. Dit onderwerp staat op de agenda van het Netwerk Sociaal Domein en komt ook aan de orde in het kwartaaloverleg Wonen en Zorg in BOCE verband.	Netwerkoverleg sociaal domein.	2023	gemeente	Er wordt gewerkt aan een gezamenlijk convenant waarin de afspraken worden vastgelegd voor de periode 2023-2025. Deze wordt eind 2022 vastgesteld

C5	Langer thuis wonen is een thema dat op verschillende vlakken terugkomt: - Onderdeel van de Regio Deal Zuidoost Drenthe waarin de gemeente actief participeert (Wonen-welzijn). - We delen de voorgenomen experimenten die in BOCE verband spelen en betrekken hier de corporaties en huurdersverenigingen bij. Experimenten in andere gemeenten delen we de resultaten van. In de Alliantie Drentse zorg met ouderen en vanuit de Sociale Agenda van Provincie Drenthe wordt op dit onderdeel samengewerkt. Hoe de opdracht wordt ingevuld en wie dit oppakt moet nog intern worden besproken. Gemeente doet een voorstel om hierover jaarlijks in gesprek te gaan met woningcorporaties. Vanuit het lokale sociale domein wordt, naast de uitvoering van de Wmo, ingezet op de activiteiten van de senioren combicoach, aanpak dementievriendelijke gemeente en ook aandacht gevraagd voor vereenzaming.	Faciliteren dat mensen die dat willen, waar dat technisch kan en waarbij de kosten acceptabel zijn in hun eigen woning kunnen blijven wonen door voorzieningen aan te brengen. Uitwerking op gemeentelijk niveau, zodat voor alle partijen helder is wat elke partij doet, waar eenieder moet zijn om iets voor elkaar te krijgen en wie waarvoor verantwoordelijk is. Drenthe breed wordt een Kennis- platform opgericht. (Om kennis en ervaringen op te doen wordt lokaal een bijeenkomst georganiseerd over zelfstandig thuis wonen)	2023	gemeente	Continueren. Er is een projectleider Wonen en Zorg ingeschakeld (vastgoed component) 2022-2023 Alliantie Drentse Zorg met ouderen (kennisplatform). Meerjaren-agenda 2022 – 2024 wordt opgesteld, nieuwe afspraken verbinden met prestatieafspraken -> Wonen, Welzijn en Zorg.

C6	De lokale invulling van de OGGz (bemoeizorg) is ondergebracht in het netwerk sociaal domein. Een belangrijke rol hiervoor is neergelegd bij de Stichting SocialeTeams	Een convenant Netwerk Sociaal Domein, waarin de afspraken zijn vastgelegd.	2022-2025	gemeente	Op dit moment wordt gewerkt aan een gezamenlijk convenant waarin de afspraken worden vastgelegd voor de periode 2023-2025. Deze wordt eind 2022 vastgesteld.
C7	Partijen werken afspraken over Wmo aanpassingen uit. We sluiten een Wmo-convenant af waar o.a. afspraken in staan over aangepaste Wmo-woningen, scootmobiel stallingen etc.	Heldere rollen en afspraken over Wmo	2023	gemeente	Voorbereiding WMO convenant wordt Q4 2022 opgestart. Uiterlijk Q2 2023 vaststellen.
C8	De Wet Schuldhulpverlening blijven we in 2023 oppakken, waaronder het instrument vroegsignalering (huur)schuld.	Convenant schuldhulpsanering	2023	gemeente	Zowel gemeente als corporatie hebben landelijk convenant ondertekend. Gemeente is aangesloten bij RIS waar corporaties. Samen Doen Teams zijn actief. In 2023 streven naar een verbeterslag van de werkwijze, ook in relatie tot andere vormen van schuldhulp
C10	We monitoren draagkracht t.o.v. woonoverlast in wijken en straten. Hierin is ook een link met thema ‘Leefbaarheid’.	Over de draagkracht van de wijken gaan we in gesprek. Naar aanleiding van deze gesprekken zullen we bepalen welke wijken/straten geen draagkracht meer	2023	allen	Samenhang met alle bijzondere doelgroepen.

		hebben om daar bijzondere doelgroepen te huisvesten.			

5) Leefbaarheid

nr.	Inhoud	Resultaat	Tijd	Trekker	Jaarschijf 2023
D1a	Inzet middelen leefbaarheid bespreken we jaarlijks met het Woonservice Buurtfonds. Woonservice stimuleert de uitvoering van goede ideeën van inwoners, verenigingen, clubs en instellingen in ons werkgebied. De aanvragen dienen te voldoen aan de criteria die zijn genoemd in de Woningwet. Vergroten bekendheid leefbaarheidsmogelijkheden	Betere leefbaarheid en Woonservice zorgt voor bekendheid van het Buurtfonds en de mogelijkheden voor inwoners om daar aanvragen voor in te dienen bij Woonservice.	2021-2023	WS	Woningwet biedt inmiddels meer ruimte. Aanvragen zijn welkom. WS heeft alle huurders geïnformeerd via bewonersblad en site over het WS buurtfonds. Alle partijen communiceren over goede voorbeelden om diverse fondsen beter te laten benutten.
D1b	Lefier stelt uitvoeringsplannen op met geplande leefbaarheidsactiviteiten per kern en stemt de activiteiten af met de huurdersorganisatie en de gemeente. Daarnaast worden gemeente brede activiteiten (zoals inzet voorzieningenwijzer, buurtbemiddeling) opgenomen in de leefbaarheidsbegroting. Leefbaarheidsbudget ca. 2/3 personele kosten en 1/3 out of pocketkosten voor de onderdelen woonmaatschappelijk werk, aanleg/onderhoud kleinschalige infrastructuur en de post schoon/heel/veilig.	Lefier wil haar uitgaven ten aanzien van leefbaarheid bespreken met de gemeente en kijken waar onderwerpen en budgetten elkaar kunnen versterken.	2023	LF	Grote maatschappelijke vraagstukken vragen om samenhang in doelen; de inzet meer gezamenlijk ‘richten’. In 2023 onderzoeken of we gezamenlijke doelen kunnen ontwikkelen, i.p.v. focus op de middelen.

D1c	De gemeente faciliteert via de gebiedscoördinatoren het maken van dorpsagenda's en het uitvoeren van dorpsbelevingsonderzoeken. Hierin is de vraag en inzet van dorpen het uitgangspunt. Partijen zullen waar mogelijk de inzet van dorpen ondersteunen, zoals het schouwen van dorpen en wijken op initiatief dorpsraden. Jaarlijks bespreken we welke wijken/dorpen onderzocht gaan worden. Daarnaast wisselen partijen leefbaarheidsinitiatieven met elkaar uit om synergievoordelen te behalen.	Betere leefbaarheid en evaluatie van effectiviteit van de wijk- en dorpsschouwen.	2021-2024	gemeente	Wijkschouwen worden ingepland in 2023, gebiedscoördinatoren nemen contact op met de corporaties.
D1d	Buurtbemiddeling			allen	procesafspraak: Indien besloten wordt buurtbemiddeling opnieuw op te starten, dan wordt dit in 2023 gestart. Dan ook afspraken maken over samenwerking, opdrachtgeverschap, projectleider aanstellen, verdeelsleutel kosten, etc.