

Aan de leden van de raad

VERZONDEN 13 DEC 2019

Onderwerp : Prestatieafspraken 2020 met de woningcorporaties.

Gieten, 11 december 2019

No. : 231031, 232245, **Behandeld door** : G. Ebels
232422, 232457
en 232721

Uw brief van : -

Bijlagen : 3 **Doorkiesnummer** : (0592) 26 77 18

Uw kenmerk : -

Geachte gemeenteraad,

Op 23 juni 2016 is door uw raad de Woonvisie 2016+ en de Volkshuisvestelijke agenda vastgesteld. Op grond van de Woningwet 2015 dienen jaarlijks door de woningcorporaties prestatieafspraken te worden vastgelegd met de gemeente en de huurdersorganisaties. De prestatieafspraken dienen door de woningcorporaties ieder jaar vóór 15 december aan de Autoriteit Woningcorporaties te worden voorgelegd.

Net als vorig jaar zijn ook voor 2020 met de in onze gemeente actieve woningcorporaties, te weten: De Volmacht (ca. 1500 huurwoningen), Woonborg (ca. 400 huurwoningen) prestatieafspraken ontwikkeld.

Doel hiervan 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 (2020) en in de komende jaren (perspectief van 5 jaar). Met de overeengekomen prestatieafspraken wordt voldaan aan de vereisten van de Woningwet en kunnen wij een goede uitvoering geven aan de volkshuisvesting in onze gemeente. Er wordt voorzien in een goed aanbod (zowel kwalitatief als kwantitatief) van sociale huurwoningen in eigendom van de corporaties in de gemeente Aa en Hunze voor 2020 en de jaren daarna. Alle betrokken partijen kunnen met de nu voorliggende prestatieafspraken instemmen.

Toelichting prestatieafspraken met Woonborg en De Volmacht:

De prestatieafspraken 2020 zijn integraal tussen de gemeente Aa en Hunze, Woonborg en hun huurdersvereniging AH WOON en De Volmacht en Huurdersvereniging De Deelmacht opgepakt en tot ieders tevredenheid in één document verwoord. Dit heeft geleid tot verbondenheid en onderlinge samenwerking tussen partijen en hiermee is ook weer meer synergie in de afspraken met beide corporaties ontstaan. In de prestatieafspraken 2020 is de onderlinge samenwerking tussen corporaties, huurdersverenigingen en de gemeente omschreven en zijn thema's nader uitgewerkt met betrekking tot: Betaalbaarheid, Beschikbaarheid, Kwaliteit van de woningvoorraad, Huisvesting van bijzondere doelgroepen, Wonen en zorg, Kleine kernen en Leefbaarheid. Afgesloten wordt met een agenda 2020 waarin de uitwerking van de afspraken wordt omschreven.

Met Woonborg, AH WOON, De Volmacht en De Deelmacht zijn de prestatieafspraken op 9 december 2019 ondertekend. De ondertekende prestatieafspraken met Woonborg en De Volmacht treft u als bijlage 1 aan.

Met de overeengekomen prestatieafspraken wordt voldaan aan de vereisten van de Woningwet en kunnen wij een goede uitvoering geven aan de volkshuisvesting in onze gemeente.

Prestatieafspraken met de overige in onze gemeente werkzame corporaties:

Naast Woonborg en De Volmacht hebben de corporaties Actium (2 percelen in respectievelijk Grolloo en Rolde), Habion ('t Holthuys te Annen) en Woonzorg Nederland (De Trans te Nooitgedacht, Dekelhem te Gieten en Hendrik Kok te Rolde), beperkt bezit in onze gemeente.

Actium:

Vanwege het feit dat Actium beschikt over een zeer beperkt sociaal woningbezit in onze gemeente en (net als vorig jaar) geen plannen heeft voor nieuwbouw, herstructurering en/of grootschalig onderhoud is (vorig jaar ook al) is voorgesteld Actium schriftelijk te berichten dat het door hun aangeleverde activiteitenoverzicht 2020 Aa en Hunze beschouwd wordt als prestatieafspraken voor het jaar 2020.

Woonzorg Nederland:

Net als met Habion zijn ook met Woonzorg Nederland in 2017 'algemenere' prestatieafspraken gemaakt die een looptijd hadden van 2 jaar. De looptijd van die afspraken zijn afgelopen, waardoor weer nieuwe prestatieafspraken gemaakt zijn. Woonzorg Nederland heeft in haar prestatieafspraken aangegeven dat:

- De zelfstandige woningen Hendrik Kok te Rolde in 2023 op het programma staan om te verduurzamen en;
- Dat er een mogelijke transformatie aan komt voor Dekelhem te Gieten.

Daarnaast berichten ze (informatief) dat de eerste en tweede etage van De Beukenhof te Gieten (die eerder op de nominatie stond voor verkoop) komend jaar verbouwd zal gaan worden tot hun eigen clusterkantoor. Woonzorg heeft prestatieafspraken aangeleverd die door ons voor akkoord kunnen worden verklaard. De prestatieafspraken met Woonzorg Nederland zijn ter kennisname als bijlage 2 bij deze brief gevoegd.

Habion:

Met Habion zijn in 2017 'algemenere' prestatieafspraken gemaakt die een looptijd hadden tot en met 2020. Een evaluatie van deze overeenkomst heeft in 2019 plaatsgevonden. Habion heeft in het afgelopen periode in overeenstemming met de prestatieafspraken gehandeld. De meerjaarlijkse prestatieafspraken met Habion zijn ter kennisname als bijlage 3 bij deze brief gevoegd.

Tenslotte merken wij nog op dat één van onze speerpunten voor 2020, het actualiseren van onze Woonvisie2016+ is. Op basis van deze te ontwikkelen nieuwe Woonvisie willen wij met de in Aa en Hunze werkzame corporaties meerjarige prestatieafspraken maken.

Met vriendelijke groet,

Het college van de gemeente Aa en Hunze,



mevrouw mr. M. Tent
secretaris



de heer A.W. Hiemstra
burgemeester

Bijlagen:

1. Prestatieafspraken met Woonborg, AHWOON, De Volmacht en De Deelmacht;
2. Prestatieafspraken met Woonzorg Nederland;
3. Kopie van meerjaarlijkse prestatieafspraken gemeente Aa en Hunze – Habion.



PRESTATIE-AFSPRAKEN 2018 – 2020.

Alle (kwetsbare) ouderen een veilig en gezellig thuis!

Habion en de gemeente maken onder de noemer 'Alle (kwetsbare) ouderen een veilig en gezellig thuis!' de volgende prestatieafspraken. De afspraken zijn geordend aan de hand van de volgende thema's:

1. De kern
2. Betaalbaarheid en beschikbaarheid
3. Doelgroep en toewijzing
4. Kwaliteit en veiligheid
5. Transformatie/renovatie, sloop en verkoop
6. Maatschappelijk vastgoed
7. Duurzaamheid en leefbaarheid
8. Looptijd en evaluatie van de afspraken

1. De kern

	Afspraak	Initiatief bij
1.	Habion richt zich op de huisvesting van (kwetsbare) ouderen.	Habion
2.	Habion spant zich samen met bewoners en partners in om woonzorggebouwen en woningen te behouden voor van (kwetsbare) ouderen.	Habion
3.	De gemeente onderschrijft het belang om woonzorggebouwen en woningen voor (kwetsbare) ouderen te behouden en levert hier ook inspanningen voor.	Gemeente

2. Betaalbaarheid en beschikbaarheid

	Afspraak	Initiatief bij
1.	Habion wijst woningen toe conform wet- en regelgeving. Dit betekent dat sprake is van passend toewijzen en een inkomenstoets bij verhuring.	Habion
2.	Habion streeft ernaar om de voorraad sociale huurwoningen te handhaven.	Habion
3.	Habion informeert de gemeente bij veranderingen van de doelgroep of het woonconcept van eenheden in bezit van Habion.	Habion
4.	De gemeente informeert Habion over (mogelijke) ontwikkelingen ten aanzien van het woonaanbod voor (kwetsbare) ouderen.	Gemeente

3. Doelgroep en toewijzing

	Afspraak	Initiatief bij
1.	Habion spant zich in om woningen toe te wijzen aan (kwetsbare) ouderen	Habion
2.	Habion staat open voor lokale verzoeken om bij te dragen aan de huisvesting van overige urgente doelgroepen. Daarbij is van belang dat deze bewoners passen bij de (kwetsbare) ouderen die in eenheden van Habion wonen.	Habion
3.	Habion informeert de gemeente bij het huisvesten van een andere doelgroep dan (kwetsbare) ouderen in haar vastgoed.	Habion

4. Kwaliteit en veiligheid

	Afspraak	Initiatief bij
1.	Habion zorgt voor goede toegankelijkheid van haar woningen en woonzorggebouwen, zodat alle eenheden geschikt zijn voor minder mobiele ouderen.	Habion
2.	Habion zorgt dat in alle woonzorggebouwen een brandmeldinstallatie aanwezig is.	Habion
3.	Habion stimuleert en ondersteunt bewoners om samen met de brandweer ontruimingsoefeningen te doen en vluchtplannen op te stellen in het kader van brandveiligheid.	Habion/gemeente

5. Transformatie/renovatie, sloop en verkoop

	Afspraak	Initiatief bij
1.	Habion informeert de gemeente actief bij transformatie/renovatie, sloop of verkoop van woonzorggebouwen en woningen van Habion.	Habion
2.	De gemeente informeert Habion actief over plannen van uitbreiding woonzorggebouwen en/of woningen voor (kwetsbare) ouderen.	Gemeente

6. Maatschappelijk vastgoed

	Afspraak	Initiatief bij
1.	Habion stimuleert dat bewoners en gebruikers reuring creëren en creatief omgaan met het gebruik van de algemene ruimten van zorgvastgoed.	Habion
2.	De gemeente stimuleert partijen zoals huisartsen, apotheken, fysiotherapeuten, welzijnsorganisaties en ondernemers tot samenwerking.	Gemeente

7. Duurzaamheid en leefbaarheid

	Afspraak	Initiatief bij
1.	Habion spant zich in geen woonzorggebouwen te slopen.	Habion
2.	Habion spant zich in om bij renovatie/transformatie van woonzorggebouwen en woningen een betere energieprestatie te realiseren.	Habion
3.	Habion zet zich samen met gemeente, bewoners en andere partners in voor veilig en gezellig wonen van (kwetsbare) ouderen.	Habion

8. Looptijd en evaluatie

	Afspraak	Initiatief bij
1.	Deze overeenkomst heeft betrekking op de periode van 2018-2020.	Habion en gemeente
2.	De overeenkomst is tussentijds opzegbaar. Wanneer één van beide partijen de overeenkomst wil opzeggen vindt hierover eerst overleg plaats.	Habion en gemeente
3.	Een evaluatie van deze overeenkomst vindt uiterlijk 2019 plaats.	Habion en gemeente
4.	De prestatieafspraken kunnen met wederzijdse instemming tussentijds worden geactualiseerd of geconcretiseerd.	Habion en gemeente

Akkoord:

Gemeente Aa en Hunze

Habion

Namens deze gemeente:

Namens Habion:

Datum:

30 november 2017

Naam:

H. Heijerman.

Functie:

Wethouder

Peter Boerenfijn

Directeur

gm

Prestatieafspraken Aa en Hunze

Richtingen voor de periode 2020 - 2024 Jaarafspraken voor 2020

Status: Definitief

Datum: 9 december 2019



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 2020-2024 zijn geldig vanaf 1 januari 2020 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 9 december 2019 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 2020 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 2020, volgens de vereisten van de Woningwet; in tripartiete samenwerking. Deze prestatieafspraken zijn een belangrijke stap in het samenwerkingsproces tussen gemeente, corporaties en huurdersorganisaties, en hebben de basis gelegd voor onderhavige werkwijze ten aanzien van het maken van prestatieafspraken. In 2020 onderzoeken we hoe we komen tot meerjarige 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 2020).

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. We doen al veel en deze afspraken zijn een voortzetting van een langdurige constructieve samenwerking. Met deze wetenschap hebben partijen besloten dat het onnodig is activiteiten die redelijkerwijs tot de kerntaken behoren, als aparte prestatieafspraken op te nemen. Dit houdt de jaarafspraken overzichtelijk en concreet. Hetzelfde geldt voor de reeds gemaakte prestatieafspraken uit voorgaande jaren. Uitvoering van deze afspraken wordt gemonitord in structureel en tripartiet overleg. Partijen houden vinger aan de pols en nemen gezamenlijk verantwoordelijkheid.

Rollen en verantwoordelijkheden per partij

Om de kerntaken van partijen nader te duiden, is in dit hoofdstuk een beschrijving opgenomen van de rollen en verantwoordelijkheden. Deze beschrijving is niet uitputtend; partijen doen meer. Wel is het richtinggevend. Dit is waar partijen voor staan.

Woonborg en De Volmacht

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

AH WOON en De Deelmacht

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

Gemeente Aa en Hunze

De primaire volkshuisvestelijke taak van de gemeente is het realiseren van een aantrekkelijk woon- en leefklimaat voor haar inwoners, zowel fysiek als sociaal. Via haar sociale voorzieningenstructuur vormt de gemeente het vangnet voor inwoners die het moeilijk hebben. Via haar minimabeleid biedt de gemeente inkomensondersteuning aan de huishoudens met de laagste inkomens. Op het fysieke vlak richten de gemeentelijke taken zich vooral op het creëren van een duurzame en kwalitatief hoogwaardige openbare ruimte. In geval van sociale woningbouw door de corporaties, bespoedigt de gemeente de bouw door procedures te starten en te versnellen.

3 Samenwerking

Gemeente, corporaties en huurdersbelangenorganisaties willen de in 2016 gestarte positieve samenwerking doorzetten. Elke partij draagt vanuit haar eigen rol bij aan een goede en respectvolle samenwerking, waarbij rekening wordt gehouden met elkaars belangen, verantwoordelijkheden en inzichten. Partijen maken hierover de volgende afspraken:

1. Gelijkwaardigheid van gemeente Aa en Hunze-corporaties-huurdersorganisaties. Iedere partij heeft voor zijn deel een eigen verantwoordelijkheid voor een goed aanbod van sociale huurwoningen in Aa en Hunze, nu en in de toekomst.
2. Partijen onderschrijven dat een goede samenwerking en afstemming tussen partijen noodzakelijk is om tot goede prestatieafspraken te komen. Partijen streven naar structureel, constructief overleg, gericht op de realisatie van het gezamenlijke doel.
3. In het kader van voorbereiden, uitvoeren, bewaken en monitoren van de prestatieafspraken komen partijen structureel bijeen voor overleg en afstemming. Dit overleg gebeurt zowel bestuurlijk als ambtelijk. Op basis van de cyclus van de Woningwet komen de bestuurders en ambtenaren in ieder geval een aantal keer per jaar bij elkaar. Dit is verder uitgewerkt onder Hoofdstuk 4 'Agenda 2020'.
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 2020 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 2020'.

4 Prestatieafspraken

Doel van de prestatieafspraken is om gezamenlijk en in goed overleg structureel bij te dragen aan een goed aanbod van sociale huurwoningen in eigendom van de corporaties in de gemeente Aa en Hunze, nu en in de komende jaren. Partijen werken de prestatieafspraken uit naar thema.

4.1 Betaalbaarheid

Doel:

Huurders uit de doelgroep voor de sociale huursector hebben woonlasten (huur, energie, gemeentelijke lasten) die passend zijn bij het inkomen van hun huishouden. Uit het woonlastenonderzoek 2018 van de Drentse huurdersorganisaties en corporaties blijkt dat 25% van de huurders in Drenthe een betaalbaarheidsrisico heeft. Dit betekent dat bij deze huishoudens de genormeerde uitgaven voor levensonderhoud (met als uitgangspunt het niet-veel-maar-toereikend-budget) én de feitelijke uitgaven voor woonlasten hoger zijn dan de inkomsten.

Richtingen: Het gaat hierbij om 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 2020

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.

Prestaties Woonborg en De Volmacht 2020

10. Bij het vrijkomen van een huurwoning bij De Volmacht wordt in eerste instantie gezocht naar een huurder met een inkomen dat past bij de betreffende woning. Indien die niet gevonden wordt, wordt de huurprijs naar beneden afgetopt.
11. De Volmacht hanteert voor minimaal 85% van haar bezit in de gemeente Aa en Hunze een huurprijs tot de tweede aftoppingsgrens (€ 651) ¹.
12. Binnen de geldende wettelijke kaders passen De Volmacht en Woonborg inkomensafhankelijke huurverhoging toe, mede ter bestrijding van de "goedkope" scheefheid.
13. De Volmacht en Woonborg voeren een terughoudend huurprijsbeleid. Hierbij wordt uitgegaan van een jaarlijkse huursomstijging van maximaal inflatie. Voor de individuele huurder wordt een gedifferentieerde huurverhoging gehanteerd. Huurdersverenigingen en corporaties zullen in het 1^e kwartaal van 2020 nadere afspraken met elkaar maken over de implicaties van de wetswijzigingen in 2020 en het sociaal huurakkoord tussen Aedes en de Woonbond.
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.

¹ De huurprijsgrenzen in deze prestatieafspraken zijn gebaseerd op prijspeil 2019, maar worden eind 2019 vastgesteld voor 2020.

Prestaties gemeente 2020

15. Corporaties hebben gemeente verzocht het standpunt dat de rioolheffing geïnd moet worden via de eigenaar van de woning (de corporatie) in plaats van de gebruiker van de woning (de huurder) te herzien en gemeente komt uiterlijk in het tweede kwartaal van 2020 met een reactie om het eventueel in 2021 te kunnen herzien.
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 2020 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 31-12-2019	De Volmacht	1.540
	Woonborg	400
	Totaal	1.940
Verwachte voorraadontwikkeling door nieuwbouw, sloop en verkoop van sociale huurwoningen t/m 2024	De Volmacht	-25
	Woonborg	-20
	Totaal	-45
Prognose aantal sociale huurwoningen eind 2024	De Volmacht	1.515
	Woonborg	380
	Totaal	1.895

*Afgerond op vijftallen.

Gezamenlijke prestaties 2020

17. De Woonvisie2016+ 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. Gemeente is voornemens de Woonvisie2016+ in 2020 te gaan actualiseren.
19. 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 koerst ligt. De uitkomst van de monitor kan aanleiding zijn om het beleid van partijen op onderdelen bij te stellen.

20. De Drentse corporaties en huurdersorganisaties werken aan een gezamenlijk dienstverleningsconcept voor woonruimteverdeling onder de werknaam Drenthe Huurt. Het woonruimteverdeelsysteem en urgentiebeleid zijn al in gezamenlijkheid van de Drentse corporaties en huurdersorganisaties vastgesteld. Volgens dit beleid zullen de aangesloten corporaties hun woningen verhuren. Het beleid wordt periodiek geëvalueerd en indien nodig bijgesteld. We koersen op oplevering en implementatie in de eerste helft van 2020. Binnen Drenthe Huurt onderzoeken we of we, naast gezamenlijk woonruimteverdeelsysteem en urgentiebeleid, ook mogelijkheden zien voor een gezamenlijk laatste kans-beleid.
21. Voor de gemeente is de uitstroom van bewoners uit vakantieparken in het kader van Vitale Vakantieparken Drenthe een te plannen proces. Dit betekent dat gemeente de corporaties op tijd aanhaakt én bewoners bewust maakt dat zij zich (preventief) inschrijven als woningzoekende bij de corporatie(s). Daarnaast brengt de gemeente de vraag van bewoners goed in beeld (zowel kwantitatief als kwalitatief, vanwege aanhaken bijvoorbeeld GGZ-instellingen en Verslavingszorg). De corporaties krijgen daarmee tijdig inzicht in de vraag. Bewoners die uitstromen uit vakantieparken en zich inschrijven als woningzoekende bij de corporaties zijn 'gewone woningzoekenden'. Zij krijgen geen extra urgentie.
22. Partijen houden een gezamenlijke tweejaarlijkse rondgang door de gemeente. De Volmacht neemt hiertoe in het eerste kwartaal van 2021 het initiatief.

Prestaties Woonborg en De Volmacht 2020

23. 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.
24. De Volmacht is voornemens de volgende woningbouwprojecten te realiseren:
 - een zestal levensloopgeschikte energieneutrale sociale huurwoningen aan de Naweg te Gieteren;
 - de nieuwbouw van zorgwoningen bij De Wenning te Rolde (in samenwerking met Zorggroep Drenthe);
 - een tiental seniorenwoningen aan de Zuid Es te Rolde en;
 - nieuwbouw 12 sociale huur in Nooitgedacht.
25. De overgang naar het nieuwe gezamenlijke woonruimteverdeelsysteem zal Woonborg 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 2021 en verder

26. 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.
27. 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 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 2020

28. Woonborg verbetert in Aa en Hunze 36 woningen in 2020. Daarnaast verbetert Woonborg woningen bij mutatie. De Volmacht verbetert 43 woningen met 2 labelstappen in 2020. Voor beide geldt dat realisatie afhangt van eventuele belemmeringen vanuit wet- en regelgeving.
29. De Volmacht zet voor de nieuwbouw vanaf 2019 in op Nul-op-de-meter of NoM-ready nieuwbouw in Aa en Hunze.
30. 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 2020

31. De gemeente wil samen met de woningbouwcorporaties inhoud geven aan een in 2020 op te stellen warmtetransitieplan (proces).
32. 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 2020

33. AH WOON informeert haar leden over duurzaamheidsmaatregelen en zet in op bewustwording.
34. 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 2021 en verder

35. 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 in de jaarlijkse monitoring.

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 2020

36. In 2020 implementeren de corporaties een nieuw woonruimteverdeelsysteem, Drenthe Huurt (werktitel). Dit is in nauwe samenwerking met AH WOON en de overige Drentse woningcorporaties en huurdersorganisaties tot stand gekomen. Ook in dit nieuwe systeem krijgen mensen met woonurgentie (waaronder vergunninghouders) voorrang
37. De corporaties hebben aandacht voor spreiding van bijzondere doelgroepen in een wijk of buurt.
38. 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.
39. De komende jaren stromen cliënten uit vormen van Beschermd Wonen en Maatschappelijk Opvang richting de reguliere woningmarkt, als gevolg van gewijzigd landelijk overheidsbeleid onder regie van de gemeente. Deze cliënten zijn voor huisvesting afhankelijk van corporaties en voor zorg afhankelijk van zorginstellingen. Om te bepalen hoe groot de huisvestingsopgave is, trekken De Volmacht en Woonborg met collega-corporaties, gemeenten en zorginstellingen op in het actieprogramma 'Weer Thuis'. Vervolgens werken we samen met deze partijen concreet uit hoe de cliënten een zachte landing in de buurt krijgen, en hoe we borgen dat er voldoende zorg, begeleiding en draagvlak in de buurt is.

Prestaties Woonborg en De Volmacht 2020

40. 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.
41. In de nieuwe woonruimteverdeelsystematiek wijzigen urgentiecriteria en -categorieën. Een nadere uitwerking van bijzondere doelgroepen gebeurt binnen Drenthe Huurt. Daarnaast onderzoeken corporaties samen met huurdersorganisaties of het uitgangspunt 'maximaal 20% van de woningen toewijzen aan bijzondere doelgroepen' binnen het nieuwe woonruimteverdeelsysteem realistisch is en passend. Dit vereist een goede monitoring door De Volmacht en Woonborg (binnen Drenthe Huurt). Mochten de resultaten van onderzoek en monitoring zijn dat dit te sterk afwijkt van 20%, dan gaan partijen in overleg met de gemeente.

Prestaties gemeente 2020

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

Doorkijk naar 2021 en verder

44. 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 2020

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

Prestaties Woonborg en De Volmacht 2020

46. De corporaties leveren een bijdrage aan de afstemming wonen en zorg onder regie van de gemeente. Dit doet zij door personele inzet in bestuurlijk en ambtelijk overleg. Maar vooral door het hebben en behouden van contacten met Attenta en Impuls waarbij het doel is signalen te delen en verbindingen te maken en behouden. Dit wordt vastgelegd in praktische werkafspraken met Woonborg, De Volmacht, Impuls, Attenta, OGGZ-netwerk en de gemeente.
47. Door middel van het projectplan "Wijk van de toekomst" in Gieten, wil De Volmacht vorm geven aan de zoektocht om in bestaande woningen langer zelfstandig thuis te kunnen blijven wonen.

Prestaties gemeente 2020

48. 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:
 - wonen en zorg verbinden zowel met de betrokken partijen als ook binnen de gemeente. De gemeente vervult hierbij een regierol.
 - het vervullen van een coördinerende rol bij de afstemming tussen de organisaties die zijn betrokken bij de begeleiding van zorgdoelgroepen;
 - activiteiten van partijen in samenhang en afstemming te plannen en te organiseren.

49. Wonen, welzijn en zorg worden verbonden in een actieve samenwerking tussen woningcorporaties en gemeente waarbij specifiek aandacht is voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen (bijvoorbeeld inwoners die vanuit een beschermde woonvorm zelfstandig gaan wonen, Project 'Weer Thuis') als ook het verstrekken van voorzieningen. Doelstelling is inspelen op ontwikkelingen op de korte en lange termijn (denk aan gewijzigde wetgeving of signalen vanuit het OGGZ-netwerk).
50. De gemeente heeft, samen met Attenta, nadrukkelijk aandacht voor het verbeteren van de voorlichting over de inzet van Wmo-verstrekkingen (betreft woonaanpassingen) en trekt hier, waar kan, op met de huurderverenigingen van De Volmacht en Woonborg.

Prestaties AH WOON en De Deelmacht 2020

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 2021 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 2020

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

Prestaties gemeente 2020

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 2020

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. Woonborg reserveert als budget voor leefbaarheidsactiviteiten in 2020 voor haar gehele werkgebied 38.000 euro. Uit dit budget worden concrete leefbaarheidsingrepen gefinancierd. Voor De Volmacht is het leefbaarheidsbudget € 25.000 (incl. personele lasten) in 2020.
56. Corporaties participeren in de sociale wijkteams, waarbij zij signalerend optreden vanuit het perspectief 'wonen'.
57. Corporaties participeren, onder regie van de gemeente, actief in het OGGZ-netwerk en vervullen een signalerende rol waarbij het kan gaan om bijvoorbeeld huurachterstand (of onregelmatigheid in betalingen), overlast of vervuilde huishoudens. Hierin wordt nadere invulling gegeven aan een preventieve en proactieve aanpak.

Prestaties gemeente 2020

58. Gemeente betreft de corporaties en huurdersorganisaties bij de uitvoering van de wijkshouwen in wijken waar de corporaties bezit hebben.

Prestaties De Deelmacht en AH WOON 2020

59. 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.
60. Het meedenken in het opstarten van een pilot voor ontwikkeling van buurt- of wijkplannen.

Doorkijk naar 2021 en verder.

61. In (met name het veenkoloniale deel van) de gemeente worden de gevolgen van de demografische ontwikkelingen merkbaar. Het gebied maakt deel uit van de RegioDeal Zuidoost Drenthe. Dit vergt een gebiedsgerichte integrale aanpak van leefbaarheid door alle betrokken partijen.
62. Partijen gaan uit van het continueren van de leefbaarheidsaanpak.

5 Agenda 2020

Partijen hanteren de onderstaande agenda 2020 als uitgangspunt voor de uitvoering van de prestatieafspraken 2020 en de voorbereiding voor het proces van prestatieafspraken 2021:

Termijn	Overleg resp. gespreksonderwerpen
Januari / begin februari 2020	Ambtelijke bijeenkomst over: • Vaststellen jaarplanning • Uitvoering prestatieafspraken 2020 en rest 2019 • Afspraken over procesondersteuning prestatieafspraken
Maart / april 2020	Ambtelijke bijeenkomst over: • Evaluatie en afronding prestatieafspraken 2019 o.b.v. jaarverslag / voortgangsrapportages • Invullen en bespreken monitor • Voorbereiden regulier bestuurlijk overleg gemeente en corporaties
Juni 2020	Ambtelijk voortgangsoverleg uitvoering prestatieafspraken 2020
Uiterlijk 1 juli 2020	Aanleveren activiteitenoverzicht door corporaties
Medio Juli 2020 (in te plannen op moment na 1 juli)	Tripartiet bestuurlijk overleg huurdersorganisaties, gemeente en corporaties over het activiteitenoverzicht van de corporaties en huurdersorganisaties. En vooruitblik op proces van prestatieafspraken 2021.
September 2020	1 ^e ambtelijk overleg prestatieafspraken 2021
Begin oktober 2020	2 ^e ambtelijk overleg prestatieafspraken 2021
Eind oktober 2020	3 ^e ambtelijk overleg prestatieafspraken 2021
Begin november 2020	Tripartiet bestuurlijk overleg prestatieafspraken
Medio november 2020 (in te plannen op moment na tripartiet bestuurlijk overleg)	Ambtelijk reserveoverleg over evt. laatste wijzigingen prestatieafspraken 2021, n.a.v. tripartiet bestuurlijk overleg.
Medio/eind november 2020	Bestuurlijke besluitvorming prestatieafspraken (door College B&W / MT / RvC / Bestuur HBV's)
Maandagmiddag in december, maar (ruim) vóór 15 december 2020	Tripartiete ondertekening prestatieafspraken 2021
Uiterlijk 15 december 2020	Indienen prestatieafspraken door corporaties.

Prestatieafspraken

Gemeente Aa en Hunze - Woonzorg Nederland
2020-2024

Bijlage I: Focus en agenda voor afspraken

Woonzorg Nederland gaat graag in gesprek om invulling te geven aan de volkshuisvestelijke opgaven in uw gemeente Aa en Hunze. Daarbij leggen wij de focus op onderwerpen die raken aan onze ambitie om 'Samen zelfstandig wonen met een plus' aan te bieden en zo met u en anderen seniorenhuisvesting in Nederland naar een hoger plan te brengen.

Onze inzet	Besproken onderwerpen;
Woonconcepten: uitbreiding en transformatie. Wij ontwikkelen vernieuwende woonconcepten onder de noemer 'Samen zelfstandig wonen met een plus'. Zie voor een beschrijving van onze woonconcepten onze folder met de missie en visie. We benutten daartoe kansen voor transformatie in ons bestaand bezit en kansen voor uitbreiding in gebieden waar op de lange termijn de woningvraag van onze doelgroep toeneemt.	Uw visie op langer thuiswonen, zorggeschikte woningen en woonomgevingen en vergrijzing. Voorzieningen in onze gebouwen en de wijkfunctie daarvan. Eventuele leegstandsrisico's in Aa en Hunze en transformatie ter aansluiting op de marktbehoefte. In 2019 zal Woonzorg Nederland zelf intrek nemen in het oude gemeentehuis te Gieten. Hier staan op dit moment de 1^e en 2^e etage leeg. Er zal een kantoorvoorziening komen voor ongeveer 17 medewerkers. Parkeergelegenheid in de omgeving is krap, we houden contact over eventuele problemen rondom parkeren, mochten we dit signaleren.

Onze inzet	Besproken onderwerpen;
Betaalbaarheid. We kijken naar de totale door ons beïnvloedbare woonlasten: huur, servicekosten en energielasten. In Aa en Hunze heeft 100% van de 52 zelfstandige sociale huurwoningen een streefhuur onder de 1^e aftoppingsgrens heeft (€607,46 in 2019). We hanteren een voorspelbare en gematigde huuraanpassing, gebaseerd op een goede prijs en kwaliteit verhouding. De huuraanpassing voor sociale huurwoningen varieert, afhankelijk van de afstand tussen de kale- en maximale huur. Ons huurbeleid is overeenkomstig (de wettelijke uitwerking van) het Sociaal Huurakkoord. Daarnaast trachten wij schuldenproblematiek onder onze bewoners te voorkomen en verminderen door huurachterstanden vroegtijdig te signaleren en hierop te acteren.	Afhankelijk van de wettelijke uitwerking van het Sociaal Huurakkoord bespreken wij graag een maximale huursomstijging van inflatie + 1% voor extra investeringen in beschikbaarheid, kwaliteit en duurzaamheid, in gebieden met een grote investeringsopgave. Daarnaast bespreken wij graag: • Inkomensafhankelijke huurverhoging. Als wij inkomensafhankelijke huurverhoging hanteren, gebruiken we de extra huurinkomsten voor investeringen. • Initiatieven gericht op het voorkomen en verminderen van schuldenproblematiek. Er zijn geen specifieke initiatieven vanuit de gemeente rondom schuldenproblematiek.
Woonruimteverdeling doen wij op basis van inkomen en huurprijs. Wij kijken ook naar mogelijkheden voor het creëren van gemeenschappen, leefbaarheid en de zorgvraag van onze bewoners. Bovendien hebben we aandacht voor het voorkomen van overlast door rekening te houden met de samenstelling van de gemeenschappen in onze gebouwen.	• Bij het toewijzen van woningen rekening houden met gemeenschapsvorming, leefbaarheid, zorgvraag en voorkomen van overlast en mogelijke uitzonderingen op verdeelregels daartoe. Het Hendrik Kok te Rolde is een zelfstandig wooncomplex voor senioren specifiek met een visuele beperking. Het complex is specifiek ingericht op de doelgroep senioren met een visuele beperking. De ingeschreven kandidaten met een visuele beperking krijgen voorrang op inschrijvingen van kandidaten zonder een visuele beperking. Indien de wachtlijst geen kandidaten heeft met een visuele beperking wordt overgegaan tot toewijzing aan andere kandidaten (55+) zonder visuele beperking.

Onze inzet	Besproken onderwerpen;
Duurzaamheid. Wij streven ernaar dat al onze gebouwen in 2050 CO2-neutraal zijn. Daartoe richten wij ons op zelfstandige woningen met landelijk gemiddeld een EI van kleiner dan 1,4 (gemiddeld label B of beter), in 2024. Tevens werken wij voor de perioden daarna een breder programma uit, waarmee onze zelfstandige woningen en ons zorgvastgoed verder worden verduurzaamd. Bij duurzaamheidsmaatregelen vragen wij van zittende huurders een beperkte huurverhoging. Deze verhoging is lager dan de (ingeschatte) reductie in energielasten, waarmee wij ons inzetten voor dalende woonlasten voor onze bewoners. In bijlage 2 vindt u een overzicht van duurzaamheidsprojecten in den h.	- Uw Transitievisie warmte en andere verduurzamingsplannen, specifiek in de wijken waar wij bezit hebben en omtrent de beschikbaarheid van warmtebronnen daar. Er wordt binnen Aa en Hunze geen gebruik gemaakt van warmtenetten of andere duurzame warmtebronnen. Het stroomnet in de gemeente is tevens VOL. - Voorlichtingsinitiatieven en andere bewonersgerichte activiteiten, zoals energiecoaching, in Aa en Hunze. Er is een energieconvenant Drenthe waar de gemeente Aa en Hunze ook onderdeel van uitmaakt. De zelfstandige woningen Hendrik Kok hebben energielabel E en F. Deze woningen staan op het programma verduurzaming en werkzaamheden zullen (onder voorbehoud) in 2023 plaatsvinden.
Veiligheid bevordert het gezond en prettig wonen. Als woningcorporatie gespecialiseerd in seniorenhuisvesting is een deel van onze bewoners kwetsbaar of minder zelfredzaam. Daarom zijn wij extra alert op veiligheid. Wij kijken specifiek naar brandveiligheid, legionella, asbest, inbraak, valpreventie en liften. Ook het veilig voelen en sociale veiligheid zijn belangrijk.	Mogelijkheden voor gezamenlijke projecten en deelname aan programma's, in het bijzonder wat betreft brandveiligheidsvoorlichting. Deze zijn er op dit moment niet, maar indien er iets start wordt Woonzorg Nederland hierin ook benaderd.
Leefbaarheid, zorg en gemeenschappen worden in onze gebouwen gefaciliteerd. Bijdragen aan leefbaarheid doen wij in kleinschalige infrastructuur in en om onze gebouwen, het tegengaan van overlast en in het ondersteunen van bewonersactiviteiten. Onze bewonersconsulenten signaleren (zorg)vragen en verwijzen door, zetten zich dagelijks in voor leefbaarheid en bevorderen waar mogelijk (bewoners)netwerken. Onze gebouwen hebben ontmoetingsruimten. Bedrijfsruimten zetten wij zoveel mogelijk in voor zorg(gerelateerde) faciliteiten en wijkgerichte functies. Met onze inzet gaan wij vereenzaming onder onze bewoners tegen en innoveren wij seniorenhuisvesting en wonen met zorg (in de buurt).	- Uw visie op langer thuiswonen, zorggeschikte woningen en woonomgevingen en locaties voor zware zorg. - Voorzieningen in onze gebouwen en de wijkfunctie daarvan. - Inzet welzijnsorganisaties en vrijwilligers ten behoeve van (activiteiten voor) onze bewoners. - Netwerken ten behoeve van afstemming leefbaarheid, zorg en welzijn. - Inzet WMO in onze gebouwen in relatie tot collectieve voorzieningen. Er wordt nog een scootmobielvoorziening gerealiseerd in het Hendrik Kok in verband met de brandveiligheid. Op dit moment worden scootmobielen nog deels gestald op de gangen. Dit is na realisatie van scootmobielruimte niet meer toegestaan.

Bijlage II: Woonzorg Nederland in Aa en Hunze

BESCHIKBAARHEID EN BETAALBAARHEID

Huidige voorraad	
Intramurale voorziening Dekeiherm te Gieten, 75 plaatsen, zorgpartij Icare	
Locatie voormalig gemeentehuis Gieten; zakelijk vastgoed met verhuur aan; Tinten welzijnsgroep, Icare, Fysiotherapeut, Kinderdagverblijf en kantoorruimte Woonzorg Nederland.	
Locatie De Havens te Noolgedacht; intramurale locatie, 48 plaatsen verhuurd aan de Trans	
Locatie Hendrik Kok te Rolde. Met 52 zelfstandige woningen en daarnaast intramurale verhuur van Interzorg, 74 plaatsen	

Huidige voorraad			Toelichting
Aantal huurwoningen naar huidige kale huurprijs	52	100%	Zelfstandige seniorenwoningen voor mensen met een visuele beperking; Hendrik Kok te Rolde.
- ≤ € 607,46	52	100%	
- > € 607,46 en ≤ € 720,42	0	0%	
- > € 720,42	0	0%	
Aantal huurwoningen naar streefhuurprijs	52	100%	
- ≤ € 607,46	52	100%	
- > € 607,46 en ≤ € 720,42	0	0%	
- > € 720,42	0	0%	
Totaal (on)zelfstandige woningen			
Plaatsen verzorgings- of verpleeghuizen		197	Dekeiherm, De Havens en het Hendrik Kok (deels)
Verhuurde garages / parkeerplaatsen		0	
Eenheden bedrijfs- en maatschappelijk onroerend goed			

Nieuwbouw en sloop	
2020	2021- 2024
Oplevering van De Havens Noolgedacht in 2019	

KWALITEIT EN DUURZAAMHEID

Transformatie	
2020	2021- 2024
• Mogelijke transformatie Dekelhem Gieten. Start gesprekken met Icare in 2019. • Eerste en tweede etage De Beukenhof Gieten, verbouwen tot clusterkantoor Woonzorg Nederland	

Duurzaamheid	
2020	2021- 2024
Vul in: • Geen projecten in 2020	Vul in: • 2023; Hendrik Kok; verduurzaming zelfstandige woningen; labels E en F.

Ondertekening

De prestatieafspraken zijn geldig van 1 januari 2020 tot en met 31 december 2024.
De afspraken worden jaarlijks geëvalueerd en geactualiseerd.

Aldus ondertekend op: 20 november 2019

**WOON
ZORG**
NEDERLAND

 gemeente
Aa en Hunze

Bestuurder WZN

Gees van Boven

Gemeente Aa en Hunze namens het college de
Wethouder:

H. Heijerman

Prestatieafspraken

Gemeente Aa en Hunze - Woonzorg Nederland
2020-2024

Bijlage I: Focus en agenda voor afspraken

Woonzorg Nederland gaat graag in gesprek om invulling te geven aan de volkshuisvestelijke opgaven in uw gemeente Aa en Hunze. Daarbij leggen wij de focus op onderwerpen die raken aan onze ambitie om 'Samen zelfstandig wonen met een plus' aan te bieden en zo met u en anderen seniorenhuisvesting in Nederland naar een hoger plan te brengen.

Onze inzet	Besproken onderwerpen;
Woonconcepten: uitbreiding en transformatie. Wij ontwikkelen vernieuwende woonconcepten onder de noemer 'Samen zelfstandig wonen met een plus'. Zie voor een beschrijving van onze woonconcepten onze folder met de missie en visie. We benutten daartoe kansen voor transformatie in ons bestaand bezit en kansen voor uitbreiding in gebieden waar op de lange termijn de woningvraag van onze doelgroep toeneemt.	Uw visie op langer thuiswonen, zorggeschikte woningen en woonomgevingen en vergrijzing. Voorzieningen in onze gebouwen en de wijkfunctie daarvan. Eventuele leegstandsrisico's in Aa en Hunze en transformatie ter aansluiting op de marktbehoefte. In 2019 zal Woonzorg Nederland zelf intrek nemen in het oude gemeentehuis te Gieten. Hier staan op dit moment de 1^e en 2^e etage leeg. Er zal een kantoorvoorziening komen voor ongeveer 17 medewerkers. Parkeergelegenheid in de omgeving is krap, we houden contact over eventuele problemen rondom parkeren, mochten we dit signaleren.

Onze inzet	Besproken onderwerpen;
Betaalbaarheid. We kijken naar de totale door ons beïnvloedbare woonlasten: huur, servicekosten en energielasten. In Aa en Hunze heeft 100% van de 52 zelfstandige sociale huurwoningen een streefhuur onder de 1^e aftoppingsgrens heeft (€607,46 in 2019). We hanteren een voorspelbare en gematigde huuraanpassing, gebaseerd op een goede prijs en kwaliteit verhouding. De huuraanpassing voor sociale huurwoningen varieert, afhankelijk van de afstand tussen de kale- en maximale huur. Ons huurbeleid is overeenkomstig (de wettelijke uitwerking van) het Sociaal Huurakkoord. Daarnaast trachten wij schuldenproblematiek onder onze bewoners te voorkomen en verminderen door huurachterstanden vroegtijdig te signaleren en hierop te acteren.	Afhankelijk van de wettelijke uitwerking van het Sociaal Huurakkoord bespreken wij graag een maximale huursomstijging van inflatie + 1% voor extra investeringen in beschikbaarheid, kwaliteit en duurzaamheid, in gebieden met een grote investeringsopgave. Daarnaast bespreken wij graag: - Inkomensafhankelijke huurverhoging. Als wij inkomensafhankelijke huurverhoging hanteren, gebruiken we de extra huurinkomsten voor investeringen. - Initiatieven gericht op het voorkomen en verminderen van schuldenproblematiek. Er zijn geen specifieke initiatieven vanuit de gemeente rondom schuldenproblematiek.
Woonruimteverdeling doen wij op basis van inkomen en huurprijs. Wij kijken ook naar mogelijkheden voor het creëren van gemeenschappen, leefbaarheid en de zorgvraag van onze bewoners. Bovendien hebben we aandacht voor het voorkomen van overlast door rekening te houden met de samenstelling van de gemeenschappen in onze gebouwen.	Bij het toewijzen van woningen rekening houden met gemeenschapsvorming, leefbaarheid, zorgvraag en voorkomen van overlast en mogelijke uitzonderingen op verdeelregels daartoe. Het Hendrik Kok te Rolde is een zelfstandig wooncomplex voor senioren specifiek met een visuele beperking. Het complex is specifiek ingericht op de doelgroep senioren met een visuele beperking. De ingeschreven kandidaten met een visuele beperking krijgen voorrang op inschrijvingen van kandidaten zonder een visuele beperking. Indien de wachtlijst geen kandidaten heeft met een visuele beperking wordt overgegaan tot toewijzing aan andere kandidaten (55+) zonder visuele beperking.

Onze inzet	Besproken onderwerpen;
Duurzaamheid. Wij streven ernaar dat al onze gebouwen in 2050 CO2-neutraal zijn. Daartoe richten wij ons op zelfstandige woningen met landelijk gemiddeld een EI van kleiner dan 1,4 (gemiddeld label B of beter), in 2024. Tevens werken wij voor de perioden daarna een breder programma uit, waarmee onze zelfstandige woningen en ons zorgvastgoed verder worden verduurzaamd. Bij duurzaamheidsmaatregelen vragen wij van zittende huurders een beperkte huurverhoging. Deze verhoging is lager dan de (ingeschatte) reductie in energielasten, waarmee wij ons inzetten voor dalende woonlasten voor onze bewoners. In bijlage 2 vindt u een overzicht van duurzaamheidsprojecten in den h.	- Uw Transitievisie warmte en andere verduurzamingsplannen, specifiek in de wijken waar wij bezit hebben en omtrent de beschikbaarheid van warmtebronnen daar. Er wordt binnen Aa en Hunze geen gebruik gemaakt van warmtenetten of andere duurzame warmtebronnen. Het stroomnet in de gemeente is tevens VOL. - Voorlichtingsinitiatieven en andere bewonersgerichte activiteiten, zoals energiecoaching, in Aa en Hunze. Er is een energieconvenant Drenthe waar de gemeente Aa en Hunze ook onderdeel van uitmaakt. De zelfstandige woningen Hendrik Kok hebben energielabel E en F. Deze woningen staan op het programma verduurzaming en werkzaamheden zullen (onder voorbehoud) in 2023 plaatsvinden.
Veiligheid bevordert het gezond en prettig wonen. Als woningcorporatie gespecialiseerd in seniorenhuisvesting is een deel van onze bewoners kwetsbaar of minder zelfredzaam. Daarom zijn wij extra alert op veiligheid. Wij kijken specifiek naar brandveiligheid, legionella, asbest, inbraak, valpreventie en liften. Ook het veilig voelen en sociale veiligheid zijn belangrijk.	Mogelijkheden voor gezamenlijke projecten en deelname aan programma's, in het bijzonder wat betreft brandveiligheidsvoorlichting. Deze zijn er op dit moment niet, maar indien er iets start wordt Woonzorg Nederland hierin ook benaderd.
Leefbaarheid, zorg en gemeenschappen worden in onze gebouwen gefaciliteerd. Bijdragen aan leefbaarheid doen wij in kleinschalige infrastructuur in en om onze gebouwen, het tegengaan van overlast en in het ondersteunen van bewonersactiviteiten. Onze bewonersconsulenten signaleren (zorg)vragen en verwijzen door, zetten zich dagelijks in voor leefbaarheid en bevorderen waar mogelijk (bewoners)netwerken. Onze gebouwen hebben ontmoetingsruimten. Bedrijfsruimten zetten wij zoveel mogelijk in voor zorg(gerelateerde) faciliteiten en wijkgerichte functies. Met onze inzet gaan wij vereenzaming onder onze bewoners tegen en innoveren wij seniorenhuisvesting en wonen met zorg (in de buurt).	- Uw visie op langer thuiswonen, zorggeschikte woningen en woonomgevingen en locaties voor zware zorg. - Voorzieningen in onze gebouwen en de wijkfunctie daarvan. - Inzet welzijnsorganisaties en vrijwilligers ten behoeve van (activiteiten voor) onze bewoners. - Netwerken ten behoeve van afstemming leefbaarheid, zorg en welzijn. - Inzet WMO in onze gebouwen in relatie tot collectieve voorzieningen. Er wordt nog een scootmobielvoorziening gerealiseerd in het Hendrik Kok in verband met de brandveiligheid. Op dit moment worden scootmobielen nog deels gestald op de gangen. Dit is na realisatie van scootmobielruimte niet meer toegestaan.

Bijlage II: Woonzorg Nederland in Aa en Hunze

BESCHIKBAARHEID EN BETAALBAARHEID

Huidige voorraad			
Intramurale voorziening Dekeiherm te Gieten, 75 plaatsen, zorgpartij Icare			
Locatie voormalig gemeentehuis Gieten; zakelijk vastgoed met verhuur aan; Tinten welzijnsgroep, Icare, Fysiotherapeut, Kinderdagverblijf en kantoorruimte Woonzorg Nederland.			
Locatie De Havens te Nootgedacht; intramurale locatie, 48 plaatsen verhuurd aan de Trans			
Locatie Hendrik Kok te Rolde. Met 52 zelfstandige woningen en daarnaast intramurale verhuur van Interzorg, 74 plaatsen			
Huidige voorraad			Toelichting
Aantal huurwoningen naar huidige kale huurprijs	52	100%	Zelfstandige seniorenwoningen voor mensen met een visuele beperking; Hendrik Kok te Rolde.
- ≤ € 607,46	52	100%	
- > € 607,46 en ≤ € 720,42	0	0%	
- > € 720,42	0	0%	
Aantal huurwoningen naar streefhuurprijs	52	100%	
- ≤ € 607,46	52	100%	
- > € 607,46 en ≤ € 720,42	0	0%	
- > € 720,42	0	0%	
Totaal (on)zelfstandige woningen			
Plaatsen verzorgings- of verpleeghuizen		197	Dekeiherm, De Havens en het Hendrik Kok (deels)
Verhuurde garages / parkeerplaatsen		0	
Eenheden bedrijfs- en maatschappelijk onroerend goed			
Nieuwbouw en sloop			
2020		2021- 2024	
• Oplevering van De Havens Nootgedacht in 2019			

KWALITEIT EN DUURZAAMHEID

Transformatie	
2020	2021- 2024
- Mogelijke transformatie Dekelhem Gieten. Start gesprekken met Icare in 2019. - Eerste en tweede etage De Beukenhof Gieten, verbouwen tot clusterkantoor Woonzorg Nederland	

Duurzaamheid	
2020	2021- 2024
Vul in: Geen projecten in 2020	Vul in: 2023; Hendrik Kok; verduurzaming zelfstandige woningen; labels E en F.

Ondertekening

De prestatieafspraken zijn geldig van 1 januari 2020 tot en met 31 december 2024.
De afspraken worden jaarlijks geëvalueerd en geactualiseerd.

Aldus ondertekend op: 20 november 2019

**WOON
ZORG**
NEDERLAND

 gemeente
Aa en Hunze

Bestuurder WZN

Gees van Boven

Gemeente Aa en Hunze namens het college de
Wethouder:

H. Heijerman