

Raamwerkovereenkomst gemeente Assen 2018-2022

Addendum 2021

actium



Gemeente Assen



02 december 2020

status: concept ter besluitvorming

Addendum Prestatieafspraken 2021

De Raamwerkovereenkomst Assen 2018-2022 biedt voor de periode 2018 t/m 2022 het kader op hoofdlijnen voor de bijdrage die partijen leveren aan de volkshuisvestelijke opgave in de gemeente Assen. Het is de onderlegger voor het jaarlijkse activiteitenoverzicht van Actium en de jaarlijks te maken nadere prestatieafspraken tussen gemeente Assen, MEVM en Actium.

Prestatieafspraken 2021

1. Partijen spreken af dat het activiteitenoverzicht van Actium voor het jaar 2021 wordt overgenomen als zijnde prestatieafspraken voor het jaar 2021.

Afspraken die afwijkend, dan wel aanvullend zijn op het Raamwerk en/of de voorgenomen activiteiten zijn:

Samenwerking

2. **Partijen** betrekken elkaar proactief bij visie- en strategietrajecten. In 2021 zijn in elk geval aan de orde:
 - De Omgevingsvisie, planning vaststelling raad 1^e kwartaal 2021
 - De Woonvisie, planning vaststelling raad 1^e kwartaal 2021
 - De Binnenstadvisie, planning vaststelling raad 1^e kwartaal 2021
 - De Transitievisie Warmte, planning vaststelling raad 1^e kwartaal 2021
 - De Visie Energietransitie 2020-2030, 1^e halfjaar 2021
 - De nieuwe strategische koers van Actium, eind 2021
3. Partijen maken op basis van de nieuwe Woonvisie, in lijn met het onderliggende gezamenlijke woningmarktonderzoek, nieuwe meerjarige raamwerkafspraken voor de periode 2021 t/m 2025. De insteek hierbij is meerjarige raamwerkafspraken met de 4 overige woningcorporaties Omnia, Woonconcept, Woonservice en Woonzorg Nederland en hun huurdersorganisaties. Partijen erkennen dat de nog vast te stellen woonvisie aanleiding kan zijn om, vooruitlopend op de vaststelling van de meerjarige prestatieafspraken 2021 t/m 2025, te anticiperen op nieuwe gewenste ontwikkelingen en gaan hierover in gesprek op het moment dat bijstellingen van gemaakte afspraken noodzakelijk en/of wenselijk zijn.
4. De gemeente informeert Actium proactief over de implementatie van de Wet Kwaliteitsborging (WKB) en stemt zaken af die de werkprocessen raken. De leges worden in het kader van de Omgevingswet en de WKB gewijzigd. In het kader van de Omgevingswet komen extra taken naar de gemeente waar leges voor kunnen worden opgevoerd. In het kader van de WKB zullen er taken bij de gemeente vervallen. De definitieve leges betreffende aanvragen Omgevingswet voor 2022 worden in het laatste kwartaal van 2021 worden vastgesteld.
5. **Actium** betreft de gemeente Assen en Huurdersplatform MEVM proactief bij de keuzes die worden gemaakt binnen de beleidscyclus vastgoedsturing ten aanzien van de vastgoed-

portefeuille. Het doel hiervan is het inzichtelijk hebben van de achterliggende redenen voor de keuze voor een bepaalde beheerstrategie (exploitatie, sloop of renovatie).

6. **Gemeente en corporatie(s)** stemmen hun uitgangspunten voor het bepalen van de gebruiksoppervlakte volgens de (nieuwe) NEN-norm 2580 van de voorraad sociale huurwoningen op elkaar af. Partijen zijn hierbij scherp op en helder over eventuele verschillen in interpretatie. Waar mogelijk zoeken zij ook de samenwerking bij de uitvoering van de meting, en maken van afspraken over eventuele verdeling van de kosten. Het ministerie van BZK heeft ten behoeve van een goede afstemming, de verplichting verschoven naar 2021.
7. De stikstofproblematiek heeft grote invloed op de voortgang van woningbouwontwikkeling. **Partijen** informeren en betrekken elkaar zo veel mogelijk bij de eventuele oplossingsrichtingen van deze problematiek.
8. Jaarlijks vindt er minimaal één keer een bestuurlijk overleg plaats tussen de portefeuillehouders Wonen/Volkshuisvesting en Sociaal domein en Actium. Op verzoek van één van de partijen kan een extra bestuurlijk overleg worden geïnitieerd. De gemeente verzorgt de agenda en de verslaglegging. Tussentijds wordt de voortgang bewaakt tijdens overleggen van de directeurs van gemeente woningcorporatie.
9. Thuis Kompas, het woonruimteverdeelpatform van de Drentse woningcorporaties, genereert relevante managementinformatie over de woningtoewijzing en de druk op de woningmarkt in de gemeente. Actium verstrekt aan de gemeente en MEVM:
 - 2 keer per jaar inzicht in marktinformatie op gemeenteniveau uit Thuis Kompas;
 - 1 keer per jaar haar inhoudelijk en financieel jaarverslag.
10. Partijen onderzoeken de omvang en ontwikkeling van de huishoudens in de woningen van Actium om haar woningportefeuille nog beter te kunnen afstemmen op de behoefte. Partijen koppelen hiervoor de benodigde beschikbare data, binnen de grenzen van de AVG.

Thema 1. Betaalbaarheid

11. Per 1 januari 2021 vindt een wijziging van de Wet Gemeentelijke Schuldhulpverlening (WGS) plaats. Door vroegsignalering, het ontvangen van gegevens over betalingsachterstanden, expliciet als wettelijke taak op te nemen ontstaat voor gemeenten de wettelijke grondslag voor het verzamelen en verwerken van persoonsgegevens voor dit doel en kunnen gemeenten uit eigen beweging hulp aanbieden. 1 van de 6 aangewezen signalen die de gemeente mag ontvangen is informatie over huurachterstanden van woningcorporaties. De woningbouwcorporaties moeten een maatschappelijk verantwoorde incasso voeren. **Partijen** maken afspraken over de gezamenlijke ambities en doelen binnen de kaders van de WGS.
12. De Covid-19 crisis heeft niet alleen gevolgen voor de gezondheid voor veel huurders, maar heeft ook een financieel effect. De economische gevolgen leiden tot baan- en/of inkomens verlies waardoor meer huurders in problemen kunnen komen.

De **gemeente** en **Actium** trekken samen op om er voor te zorgen dat de informatie over de hiervoor bestemde inkomensondersteunende maatregelen, zowel op papier als via de sociale media, nog beter onder de aandacht van de huurders wordt gebracht.

Thema 2. Beschikbaarheid

13. **Partijen** stellen vast dat de bouwkosten de afgelopen jaren om uiteenlopende redenen fors zijn gestegen en dat de lastendruk van de rijksoverheid op woningcorporaties toeneemt. Daardoor staat de financiële haalbaarheid en daarmee de realisatie van sociale huurwoningen met huren onder de aftoppingsgrenzen van de Wet op de Huurtoeslag onder druk. De **gemeente** onderzoekt in samenwerking met Actium de mogelijkheden om de bouw van sociale huurwoningen (financieel) mogelijk te maken. Het college van B&W streeft er naar in Q1 van 2021 een voorstel aan de gemeenteraad voor te leggen.
14. **Partijen** stellen vast dat er in de periode 2015-2025 sprake is van een grotere herstructureringsopgave dan werd voorzien in de woonvisie. Als gevolg van sloop ter voorbereiding op vervangende nieuwbouw, constateren wij een tijdelijke afname van de netto-woningvoorraad in de periode 2015-2020. Dit heeft zijn weerslag gehad op de beschikbaarheid van woningen voor woningzoekenden. Ook de komende jaren is de herstructureringsopgave nog fors, mede in verband met de gewenste verduurzaming van de woningvoorraad. Dit heeft tot gevolg dat de in de Raamovereenkomst Assen 2018 – 2022 afgesproken groei van de woningvoorraad van Actium naar 8.412 woningen eind 2025 niet zal worden gehaald. Daarmee wordt afgeweken van de Raamwerkovereenkomst Assen 2018-2022 en het Activiteitenoverzicht gemeente Assen 2021 van Actium. **Partijen** blijven streven naar een geleidelijk groei van de voorraad sociale huurwoningen en stemmen daarvoor in goed overleg de sloop-/nieuwbouwplanning af om krapte in bepaalde periodes te voorkomen.
15. Bij sloop en nieuwbouw of uitsluitend nieuwbouw op (toekomstige) Actium-locaties wordt in het kader van de watertoets en waterparagraaf in het bestemmingsplan uitgezocht of er waterberging op de locatie noodzakelijk is. Indien deze waterberging niet op de Actium-locatie gerealiseerd kan worden, wordt onderzocht of de waterberging (deels) in het openbaar gebied gerealiseerd kan worden. In het gehele proces trekken **gemeente en Actium** gezamenlijk op.
16. **Partijen** stellen vast dat er op grond van de huidige woonvisie en prestatieafspraken nog steeds sprake is van een tekort aan ontwikkellocaties voor de bouw van sociale huurwoningen. Dit belemmert het tijdig behalen van de gewenste en afgesproken netto toename van de voorraad sociale huurwoningen in 2025. Tegelijkertijd blijkt uit het gezamenlijk uitgevoerde Woningmarktonderzoek Assen 2019 (Companen) dat de actuele uitbreidingsbehoefte in de sociale huursector voor de komende jaren lager is dan hij op grond van de huidige woonvisie op dit moment zou zijn. Partijen blijven zich vooralsnog inzetten op het vinden van nieuwe ontwikkellocaties voor sociale woningbouw.
17. **Gemeente en Actium** verkennen samen met woningcorporatie Woonservice de mogelijkheden om tijdig invulling te geven aan de uitbreidingsopgave tot en met 2025.

Hiertoe ontwikkelen en beheren zij gezamenlijk een 'Locatieatlas', waarmee de potentiële ontwikkellocaties voor sociale woningbouw in beeld worden gebracht en gehouden.

In dit verband wordt, in het verlengde van het bestuurlijk overleg van 18 november 2018, bovendien het volgende afgesproken:

- a. De gemeente zoekt in alle wijken naar mogelijkheden voor nieuwe ontwikkellocaties t.b.v. sociale woningbouw.
- b. Gemeente en Actium hebben beide een positie in het ontwikkelgebied Havenkwartier, Sluiskade en zetten samen met de andere betrokken partijen in op een aandeel sociale huurwoningen in dit gebied. De gemeente onderzoekt de ontwikkelstrategie voor het Havenkwartier. In het eerste kwartaal van 2021 geeft de gemeente duidelijkheid over de ontwikkelstrategie en de actualisatie van het Masterplan Havenkwartier.
- c. Actium benadert marktpartijen actief voor grondlocaties of nieuwbouwprojecten.
- d. De gemeente zet in op realisatie van sociale huurwoningen bij nieuwe woningbouw-initiatieven. Daarbij wordt een aandeel van tenminste 30% sociale huur als uitgangspunt gehanteerd.
- e. De gemeenten Assen en Actium onderzoeken gezamenlijk de mogelijkheden om meer tijdelijke huisvesting te bouwen.
- f. **Gemeente en Actium** vormen samen met woningcorporatie Woonservice een 'taskforce sociale woningbouw'. De taskforce dient te zorgen dat voldoende locaties voor sociale woningbouw beschikbaar komen, door:
 - In beeld te brengen waar nieuwe sociale woningen kunnen worden gebouwd;
 - De fasering van nieuwe locaties in relatie met met herontwikkelingsplannen elders in Assen af te stemmen;
 - Te onderzoeken hoe knelpunten bij de realisatie van nieuwe woningen kunnen worden weggenomen en ontwikkelingen kunnen worden versneld.

18. **Partijen** willen dat alle woningzoekenden laagdrempelig en op eenvoudige wijze een woning kunnen vinden in de gemeente Assen en brengen Thuis Kompas, het per 1 mei 2020 ingevoerde internetplatform voor het woonruimteverdeelsysteem sociale huurwoningen in Drenthe, actief onder de aandacht bij (potentieel) woningzoekenden. De samenwerkende corporaties en huurdersorganisaties evalueren Thuis Kompas in 2021. Actium en MEVM betrekken de gemeente hierbij en delen de bevindingen.

19. **De gemeente** hanteert voor haar ontwikkellocaties waar sociale huurwoningen worden gerealiseerd in principe sociale grondprijzen. In 2021 gelden, conform de Grondprijzenbrief Assen 2021, de volgende kavelprijzen voor sociale huurwoningen:

Woningtype	Kavelprijs 2021 ¹
Grondgebonden	€16.900,- excl. BTW
Gestapeld	€15.100,- excl. BTW

Thema 3. Kwaliteit woningvoorraad en duurzaamheid

20. Actium heeft tot op heden gestuurd op energielabels en/of energie-index en gaat vanaf 2021 sturen op CO₂-uitstoot en energielasten. **Actium** heeft de ambitie om in haar hele

¹ Onder voorbehoud van goedkeuring Raad gemeente Assen november 2020

werkgebied de CO₂- uitstoot in 2025 met 25% te verlagen t.o.v. 2017. Actium zal hierop inzetten in de vorm van een stapsgewijze verduurzaming van haar woningen en no-regret maatregelen.

De gemeente heeft in lijn met het klimaatakkoord de ambitie de CO₂-uitstoot in de gemeente te reduceren met 49% in 2030 en 95% in 2050.

21. **Partijen** maken inzichtelijk welke stimulerende maatregelen zij inzetten ter ondersteuning van lokale en regionale energiedoelstellingen. Zij doen dit in relatie tot de Regionale Energiestrategie van de RES-regio Drenthe, de Transitievisie Warmte en de Visie Energietransitie 2020-2030 van de gemeente Assen en de visie op duurzaamheid 'Een thuis voor onze huurders, nu en in de toekomst. Gegarandeerd.' van Actium en het bijbehorende duurzaamheidsprogramma 2020-2025.
22. Bij het opstellen van de Transitievisie Warmte worden Actium en MEVM door de **gemeente** proactief geïnformeerd en betrokken. In deze visie wordt het tijdpad beschreven waarop de wijken van het aardgas af gaan, waarbij voor de wijken die ingepland worden voor 2030 ook de potentiële alternatieve energiebronnen weergegeven worden.
23. Bij de opwek van hernieuwbare energie hanteert de gemeente de zonneladder. De bijdrage van de gemeente Assen in de Regionale Energiestrategie bestaat voor een belangrijk deel uit het benutten van onze daken. Het woningbezit van Actium telt op tot een omvangrijk dakoppervlak. **Partijen** verkennen in 2021 of, hoe en onder welke voorwaarden deze daken optimaal benut kunnen worden voor de opwek van energie.
24. Assen werkt in 2021 aan een wijkvisie voor De Lariks. Actium heeft hier een omvangrijk aandeel corporatiebezit. Belangrijk onderdeel hierin is het verduurzamen van de aanwezige gebouwen, het aardgasvrij maken van (een deel) van de wijk in het kader van proeftuin aardgasvrije wijken en de afspraken die voortkomen uit de energietransitie. Beide **partijen** trekken hierin samen op.
25. **Partijen** voelen de noodzaak tot samenwerking op het gebied van klimaatadaptatie (hitte, droogte en wateroverlast), en/of het stimuleren van biodiversiteit in de gemeente door de vergroening van vastgoed, tuinen en openbare ruimte (steenbreek) en natuurinclusief bouwen en starten een 1e samenwerkingsproject in 2021.
26. **Actium** maakt uiterlijk 2021 inzichtelijk wat de implicaties zijn de invoering van de NTA 8800 rekenmethodiek op de gemiddelde energieprestatie van haar woningvoorraad. De NTA 8800 is een nieuwe rekenmethode voor de bepaling van de energieprestatie van nieuwbouw, bestaande bouw, woningbouw en utiliteitsbouw en vervangt de huidige EPC- en EI-indicatoren.
27. **De gemeente** ontwikkelt een communicatiestrategie om energiebewust gedrag te stimuleren. Partijen dragen de binnen deze communicatiestrategie te ontwikkelen boodschap actief uit.
28. Actium heeft in haar visie op duurzaamheid de ambitie geformuleerd om haar woningen in 2050 volledig circulair te bouwen en te onderhouden. **Partijen** verkennen met het pilot

project 'Drenthe woont circulair' in Kloosterakker of regels en kaders belemmeringen opleveren voor circulair bouwen.

Thema 4. Huisvesting bijzondere doelgroepen

29. **Actualisatie Raamovereenkomst Assen 2018-2022:** Afspraak 42 van de Raamovereenkomst en afspraak 26 van het Addendum 2020 worden in verband met de invoering van het woonruimteverdeelbeleid in het samenwerkingsverband Thuis Kompas en de afspraken in het kader van het Programma Weer Thuis gewijzigd en aangevuld, waardoor de afspraak er als volgt uit komt te zien:

Actium houdt haar sociale huurwoningen voldoende bereikbaar voor reguliere woningzoekenden. Actium heeft jaarlijks 20% vrije beleidsruimte voor toewijzingen die afwijken van de reguliere toewijzingsregels binnen het samenwerkingsverband Thuis Kompas. Onder de afwijkende toewijzingen vallen bijvoorbeeld de toewijzingen aan bijzondere doelgroepen, zoals slachtoffers van mensenhandel, mensen met ernstige psychische problemen en cliënten die uitstromen uit Beschermd Wonen, Medisch Verblijf en Maatschappelijke opvang. De huisvesting van statushouders gaat niet ten koste van de vrije beleidsruimte. Statushouders krijgen voorrang boven alle andere woningzoekenden.

Van het totaal aantal jaarlijkse toewijzingen via het aanbodmodel Thuis Kompas wordt maximaal 5% ingezet ten behoeve van de uitstroom beschermd wonen, medisch verblijf en maatschappelijke opvang. Deze 5% valt binnen de jaarlijkse 20% vrije beleidsruimte van het Woonruimteverdeelbeleid Drenthe Huurt.

Actium monitort de realisatie van de norm en informeert bij een constatering van een te grote overschrijding overige partijen tijdig hierover. Partijen accepteren een tijdelijke overschrijding, maar kunnen besluiten om mogelijke oplossingsrichtingen te verkennen en desgewenst te implementeren.

30. De verwachte uitstroom van cliënten uit instellingen belast onevenredig zwaar de woningmarkt in de gemeente Assen. Het verdelen van de uitstroom van bewoners die in een instelling wonen is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de gemeenten in de regio Assen. De **gemeente Assen** agendeert de regionale spreiding van de uitstroom uit beschermd wonen en de inzet van zorgvastgoed in de regio. Met betrekking tot de uitstroomopgave voor Assen werken **gemeente, Actium en zorgaanbieders** samen onder de vlag van het programma "Weer Thuis". De uitstroomopgave voor de gemeente Assen wordt halfjaarlijks gemonitord.
31. **Actium, gemeente** en zorgaanbieders ontwikkelen samen de benodigde tussenvormen van wonen voor inwoners die niet meteen vanuit een instelling kunnen uitstromen naar de reguliere woningmarkt.
32. **Actium en gemeente** onderzoeken hoe de vraag door statushouders naar een woning van Actium zich verhoudt tot die van reguliere woningzoekenden, door inzichtelijk te maken hoe de instroom, woonduur, ontwikkeling huishoudensamenstelling en uitstroom verloopt.

Thema 5. Wonen, Zorg en Welzijn

33. **Actium** maakt inzichtelijk hoeveel geschikte woningen zij heeft en in hoeverre de woningvoorraad toegankelijk is ten behoeve van huurders met een (lichte) zorgvraag.
34. **Gemeente en Actium** werken met zorg- en welzijnspartners en Platform 31 samen aan de pilot Inclusieve Wijk voor De Lariks. Deze samenwerking vindt plaats onder de vlag van het 'Platform Wonen Zorg Welzijn Assen'.
35. De opgaven en vraagstukken op het snijvlak van wonen, welzijn en zorg worden in de nieuwe woonvisie in beeld gebracht. **Partijen** onderzoeken in 2021 via het Platform Wonen Zorg Welzijn Assen of het maken van gezamenlijke prestatieafspraken met betrokken partijen op dit punt wenselijk en haalbaar is.

Thema 6. Leefbaarheid

36. **Actium en gemeente** geven in samenwerking met Vaart Welzijn uitvoering aan het programma 'Mijn Buurt Assen' op basis van wijkvisies en uitvoeringsplannen. Naast de drie robuuste gebieden is 'Mijn Buurt Assen' inmiddels ook in alle andere wijken actief.
37. **Actium en gemeente** betrekken elkaar vroegtijdig bij elkaars opgaven (woningbouw / openbare ruimte). Dit ten einde opgaven optimaal op elkaar af te kunnen stemmen en daardoor flexibiliteit en ruimte te creëren in de uitvoeringsprogrammeringen.

Thema 7. Innovatie

38. **Partijen** onderhouden een overzicht van innovatieve ideeën en richtingen ten aanzien van de zes voorgaande thema's en maken afspraken over de uitwerking hier van.

Aanpassingen van de Raamwerkafspraken Assen 2018-2022 in dit Addendum, benoemd onder afspraak 29, zijn geldig tot en met 31 december 2022 of tot de vaststelling van nieuwe raamwerkafspraken.

Partijen stellen de afspraken vast onder voorbehoud van financiering en borging.

Partijen houden zich het recht voor om de afspraken, in gezamenlijk overleg, bij te stellen wanneer nieuwe of gewijzigde wetgeving of nieuw of gewijzigd beleid daartoe aanleiding geven.

De nadere afspraken in dit Addendum zijn geldig van 1 januari 2021 tot en met 31 december 2021.

De in dit document gemaakte afspraken leggen we vast tussen:

1. **Gemeente Assen**, rechtsgeldig vertegenwoordigd door wethouder mevrouw K. Dekker, gemachtigd door de burgemeester en handelend namens het college van burgemeester en wethouders;
2. **Actium**, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de directeur-bestuurder mevrouw M. Boeijen;
3. **Huurdersplatform MEVM**, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de voorzitter de heer H. Oostland.

Aldus overeengekomen te Assen op 10 december 2020.

Gemeente Assen

Actium

Huurdersplatform MEVM

mevrouw K. Dekker

mevrouw M. Boeijen

de heer H. Oostland
