

# Meerjarige prestatieafspraken Assen

## 2022-2025



actium



## INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding
2. Partijen en ondertekening
3. Samenwerking, procesafspraken en monitoring
  - Thema 1. Betaalbaarheid
  - Thema 2. Beschikbaarheid
  - Thema 3. Duurzaamheid
  - Thema 4. Wonen en Zorg
  - Thema 5. Leefbaarheid
4. Bijlagen
  1. Begrippenlijst
  2. Overzicht bestaande overeenkomsten en convenanten

## 1. Inleiding

In het kader van de Woningwet 2015 maken gemeente, corporaties en huurdersorganisaties prestatieafspraken. Doel van de prestatieafspraken is de afstemming van de activiteiten van corporaties met het lokale volkshuisvestingsbeleid. De gemeentelijke woonvisie en het jaarlijks activiteitenoverzicht van de corporaties vormen de grondslag voor de prestatieafspraken. Bij het opstellen van de prestatieafspraken zijn samenwerking en gelijkwaardigheid belangrijke uitgangspunten.

Om de prestatieafspraken binnen een gedeelde visie en doelstellingen over meerdere jaren te plaatsen, hebben de woningcorporaties Actium en Woonservice, huurdersverenigingen MEVM en Samen Sterk en de gemeente Assen dit raamwerk opgesteld. In deze meerjarige prestatieafspraken voor de komende vier jaar (2022 tot en met 2025) hebben de deelnemers de gemeenschappelijke visie, de daarbij behorende doelen die wij willen bereiken en de daar uit voortkomende individuele inspanningen en verplichtingen beschreven.

Deze meerjarige prestatieafspraken zijn opgesteld op basis van de in 2021 door de gemeenteraad vastgestelde 'Woonvisie Assen 2021; Van binnenuit Beter', het in 2019 gezamenlijk uitgevoerde woningmarktonderzoek, de activiteitenoverzichten van Actium en Woonservice en het visiedocument van MEVM. Daarnaast vormen de door de minister van Binnenlandse Zaken vastgestelde Volkshuisvestelijke prioriteiten 2021-2025 de basis voor de meerjarige prestatieafspraken.

In dit raamwerk zijn de afspraken gegroepeerd binnen vijf thema's:

1. Betaalbaarheid
2. Beschikbaarheid
3. Duurzaamheid
4. Wonen en zorg
5. Leefbaarheid

### **Leeswijzer**

In hoofdstuk 3 zijn de afspraken die betrekking hebben op de onderlinge samenwerking en besluitvorming beschreven. De themahoofdstukken hebben een gelijke opbouw: beschrijving van de gemeenschappelijke visie, de doelstelling en vervolgens de daar uit voortkomende afspraken. Tenslotte zijn in de bijlage een begrippenlijst (bijlage 1) en een overzicht van de relevante (samenwerkings-) documenten (bijlage 2) toegevoegd.

## 2. Partijen en ondertekening

Deze meerjarige prestatieafspraken leggen we vast tussen:

1. **Gemeente Assen**, rechtsgeldig vertegenwoordigd door wethouders mevrouw K. Dekker en mevrouw H.A. Vlieg-Kempe. Gemachtigd door de burgemeester, handelend namens het college van burgemeester en wethouders, hierna te noemen: '**de gemeente**'.
2. **Actium**, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de directeur-bestuurder mevrouw M. Boeijen, hierna te noemen: '**Actium**'.
3. **Woonservice**, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de directeur-bestuurder mevrouw B. Buma, hierna te noemen: '**Woonservice**'
4. **Huurdersplatform MEVM**, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de voorzitter de heer H. Oostland, hierna te noemen: '**MEVM**'.
5. **Huurdersvereniging Samen Sterk**, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de voorzitter de heer I. van der Sluis, hierna te noemen: '**Samen Sterk**'.

De afspraken zijn, na ondertekening door alle partijen, geldig van 1 januari 2022 tot en met 31 december 2025.

Aldus overeengekomen te Assen op 8 december 2021.

**Gemeente Assen**

mevrouw K. Dekker

.....

**Gemeente Assen**

mevrouw H.A. Vlieg-Kempe

.....

**Actium**

mevrouw M. Boeijen

.....

**Woonservice**

mevrouw B. Buma

.....

**Huurdersplatform MEVM**

de heer H. Oostland

.....

**Huurdersvereniging Samen Sterk**

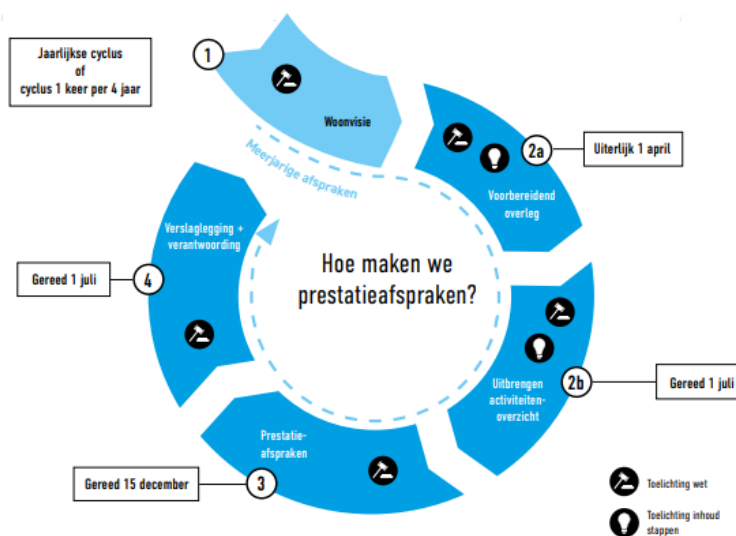
de heer I. van der Sluis

.....

### 3. Samenwerking, procesafspraken en monitoring

#### Cyclus prestatieafspraken

In de woonvisie 'Van binnenuit beter' geeft de gemeente richting aan het wonen in Assen. De woonvisie is een uitwerking van de Omgevingsvisie en geeft verdere richting aan de uitgangspunten van ontspannen stedelijkheid, groene stad, hoofdstad en verbonden stad. Voor gebiedsplannen of bij ontwikkeling van locaties geldt de woonvisie als leidraad. Ook vormt de woonvisie de onderlegger voor deze nieuwe meerjarige prestatieafspraken. In deze meerjarige afspraken geven we (gemeente, corporaties en huurdersorganisaties) onze (verschillende) bijdragen aan de volkshuisvestelijke opgaven voor de periode 2022 tot en met 2025 aan.



#### Tijdslijn

##### **Vorbereidend tripartiet overleg:**

Partijen starten voor 1 april van elk jaar het gesprek over de prestatieafspraken. Onderdeel van dit overleg is:

- terugkijken op het voorgaande jaar (op basis van monitor/evaluatie);
- samen te besluiten of er wel of geen prestatieafspraken voor het komende jaar worden gemaakt en in welke vorm;
- te bepalen waarover afspraken moeten worden gemaakt c.q. bijgesteld;
- om procesmatige afspraken te maken over het vervolg van de cyclus.

##### **Uitbrengen activiteitenoverzicht:**

Uiterlijk op 1 juli (tenzij anders overeengekomen) sturen de corporaties het overzicht van voorgenomen werkzaamheden aan de gemeente en huurdersorganisaties. Zij doen daarbij een uitnodiging om in overleg te gaan over prestatieafspraken.

##### **Opstellen prestatieafspraken** (indien afgesproken tijdens voorbereidend tripartiet overleg):

Huurdersorganisaties, corporaties en gemeente gaan tijdig in gesprek om te komen tot prestatieafspraken. De corporaties publiceren in het geval van nieuwe afspraken dit uiterlijk op 15 december op de eigen websites.

#### Monitoring

De gemeente is verantwoordelijk voor de monitoring van de woningmarkt en rapporteert twee keer per jaar (1 januari en 1 juli) omtrent de voortgang van de woningbouw en de situatie op de woningmarkt in Assen. Deze rapportage wordt in ieder geval op ambtelijk niveau besproken. Voor

de monitoring van de marktsituatie van de sociale huursector leveren de woningcorporaties tijdig de benodigde gegevens.

#### Bestuurlijke overleggen

- Jaarlijks vindt er minimaal twee keer een tripartiet bestuurlijk overleg plaats tussen de portefeuillehouders wonen/volkshuisvesting en sociaal domein, Actium, Woonservice, MEVM en Samen Sterk. Op verzoek van één van de partijen kan een extra bestuurlijk overleg worden geïnitieerd. De gemeente verzorgt de agenda en de verslaglegging.
- Jaarlijks vindt er minimaal twee keer een bestuurlijk overleg plaats tussen de portefeuillehouder wonen/volkshuisvesting en Actium. Op verzoek van één van de partijen kan extra bestuurlijk overleg worden geïnitieerd. Actium verzorgt de agenda en de verslaglegging.
- Jaarlijks vindt er minimaal één keer een bestuurlijk overleg plaats tussen de portefeuillehouder volkshuisvesting, MEVM en Samen Sterk. Op verzoek van één van de partijen kan extra bestuurlijk overleg worden geïnitieerd. De gemeente verzorgt de agenda en de verslaglegging.

#### Ambtelijk overleggen

Jaarlijks vindt er regelmatig overleg op ambtelijk niveau plaats tussen de gemeente, Actium, Woonservice, MEVM en Samen Sterk. Dit overleg is bedoeld om de prestatieafspraken en de woningmarkt te monitoren, nieuwe ontwikkelingen te delen, acties voortvloeiende uit de prestatieafspraken voor te bereiden en uit te voeren en het bestuurlijk overleg voor te bereiden. De gemeente verzorgt de agenda en de verslaglegging.

#### Betrokkenheid bij actualisatie visies en koers

Partijen betrekken elkaar bij de processen van periodieke actualisatie van hun visie en strategische koers, bij het opstellen van nieuw beleid of wijzigingen in wet- en regelgeving. De gemeente actualiseert eens in de 4 à 5 jaar haar woonvisie. Ten behoeve van de actualisatie van de woonvisie voeren partijen gezamenlijk een woningmarktonderzoek uit, inclusief een integraal onderzoek naar de markt voor vormen van wonen met zorg.

#### Committeren aan lopende afspraken

Op verschillende terreinen is er nauwe samenwerking tussen gemeente, corporaties, marktpartijen, maatschappelijke organisaties en bewoners. We committeren ons aan de lopende convenanten en werkafspraken. In bijlage 2 is een overzicht toegevoegd met de belangrijkste gezamenlijke documenten waaraan we ons committeren.

#### Wijkplannen

We constateren dat er veel opgaven zijn de komende jaren die we samen oppakken. Het is belangrijk om te komen tot goede afwegingen en het maken van logische koppelkansen. We zien dat we op strategisch niveau onder andere de Omgevingsvisie, Woonvisie, Transitievisie Warmte en Strategische koers/Koersplan hebben. Daarnaast loopt op tactisch operationeel niveau 'Mijn Buurt Assen' goed. We vinden het belangrijk en noodzakelijk dat er op tactisch niveau meer integraliteit komt rond de thema's: leefbaarheid, energietransitie, veranderingen in de woningvoorraad, wonen en zorg, etc. Het opstellen van integrale wijkplannen op tactisch niveau is hiervoor een goed instrument. De gemeente is regiehouder van de wijkplannen.

## Thema 1. Betaalbaarheid

We vinden dat de woonlasten van huurders in balans dienen te zijn met het besteedbaar inkomen. Woningcorporaties zorgen ervoor dat de huren betaalbaar blijven. De gemeente levert een bijdrage door grond voor een sociale prijs te verkopen aan woningcorporaties of op een andere wijze een bijdrage te leveren aan de betaalbaarheid van sociale huurwoningen. Onder de totale woonlasten verstaan we ook de kosten van huurders voor energie en gemeentelijke heffingen. Woningcorporaties zetten zich in om hun woningen te verduurzamen (zie hoofdstuk Duurzaamheid) en werken samen met partners om betalingsproblematiek tijdig te signaleren. Huurdersorganisaties lichten de huurders voor over besparingsmogelijkheden en budgettering.

### Wat willen we tot en met 2025 bereiken?

- We willen dat de woonlasten voor huurders niet te hoog zijn in verhouding tot het besteedbaar inkomen van de doelgroep;
- We willen voorkomen dat huurders te maken krijgen met (structurele) betalingsproblematiek en schuldenproblematiek.

### Wat spreken we met elkaar af?

#### Aanvaardbare woonlasten

1. **Gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties** stellen gezamenlijke streefpercentage(s)/bandbreedte op voor de aanvaardbare totale woonlasten in relatie tot het besteedbaar inkomen van de doelgroep. We gaan monitoren of de totale woonlasten gemiddeld binnen deze bandbreedte blijven.

#### Huurbeleid

2. **Actium** borgt met haar streefhuurbeleid dat minimaal 85% van haar woningvoorraad betaalbaar en bereikbaar is met een huurprijs onder de 2e aftoppingsgrens.
3. **Woonservice** borgt dat de huren van 74% van het woningbezit in Assen onder 1e aftoppingsgrens blijven en streeft naar 95% van de huren onder de 2e aftoppingsgrens. Gelet op het specifieke en beperkte bezit en mogelijke overname van bezit kunnen hierin verschuivingen plaatsvinden.
4. **Woningcorporaties** zorgen dat gemiddeld minimaal 80% van de nieuw te bouwen sociale huurwoningen bereikbaar blijft voor de primaire doelgroep. De huren blijven onder de eerste aftoppingsgrens voor kleinere woningen voor huishoudens van 1 en 2 personen en onder de tweede aftoppingsgrens voor grotere woningen voor huishoudens van 3 of meer personen.
5. **Woningcorporaties** borgen dat er voldoende het aanbod is van woningen met een huur onder de kwaliteitskortingsgrens (voor jongeren tot 23 jaar).
6. **Woningcorporaties** borgen dat de huurprijzen gematigd stijgen. Hiervoor volgen de woningcorporaties de uitgangspunten en afspraken die landelijk worden vastgelegd.

#### Nieuwbouw

7. **Gemeente** levert een blijvende financiële bijdrage aan betaalbare sociale huren van nieuwbouwwoningen. Dit betreft in ieder geval de verkoop van grond voor een sociale prijs aan woningcorporaties. De gemeente overweegt welke andere vormen van

financiële bijdragen mogelijk zijn en spant zich via lobbywerk in voor het afschaffen van de verhuurdersheffing en/of andere financiële obstakels (hoofdstuk Beschikbaarheid).

*Voorkomen betalingsproblemen en schulden*

8. **Alle partijen** zetten in op doorontwikkeling van ketensamenwerking om betaalbaarheidsrisico's te voorkomen. Dit doen zij, waar nodig, in samenwerking met andere samenwerkingspartners zoals energieleveranciers.
9. **Huurdersorganisaties MEVM en Samen Sterk** lichten de huurders voor over bespaarmogelijkheden en budgettering door het organiseren van bijeenkomsten, nieuwsberichten en dergelijke.
10. **Gemeente** spant zich in om de gemeentelijke lasten voor huurders zo laag mogelijk te houden, bijvoorbeeld door het gebruik van minimabeleid en kwijtscheldingsbeleid, zodat de totale woonlasten aanvaardbaar blijven. We gebruiken de COELO Atlas van de lokale lasten om de ontwikkeling te monitoren.
11. **Woningcorporaties** hanteren als uitgangspunt voor huuraanpassing bij verduurzaming van de bestaande voorraad de richtlijnen in de Handreiking Vergoedingentabel van Aedes en de Woonbond (zie hoofdstuk Duurzaamheid).



## Thema 2. Beschikbaarheid

*In Assen zien we de komende jaren een groei van de bevolking. De groei valt grotendeels samen met de toename van de groep ouderen en kleine huishoudens. We streven naar voldoende sociale huurwoningen die op korte én op lange termijn aansluiten bij de vraag van woningzoekenden in Assen. Het aanbod past bij het inkomen en huishoudenssamenstelling, maar ook bij de woonwensen van huidige en toekomstige huurders.*

*Naast dat er voldoende geschikte en betaalbare woningen beschikbaar zijn, werken we tegelijk aan een ongedeelde stad. We zien kansen om meer differentiatie in de wijken te creëren. Met een meer gevarieerd programma voor nieuwbouw dragen we ook bij aan doorstroming in andere wijken.*

### **Wat willen we tot en met 2025 bereiken?**

- Vergroten van de sociale huurvoorraad in bezit van corporaties in Assen;
- Woningzoekenden kunnen, binnen een acceptabele zoektijd, een bij hun huishoudenssituatie en inkomen passende woning vinden;
- Meer menging in eigendom en prijs in wijken waar het aandeel sociale huurwoningen ver boven of ver onder het stadsgemiddelde ligt;
- Een goede balans tussen het toewijzen van woningen aan regulier woningzoekenden en aandachtsgroepen.

### **Wat spreken we met elkaar af?**

#### *Voorraadontwikkeling*

12. a. Eind 2025 bedraagt de kernvoorraad zelfstandige sociale huurwoningen in bezit van woningcorporaties in Assen tenminste 9.170 woningen\*. Dat is een netto toename van 300 woningen ten opzichte van 1 januari 2020. Daarmee realiseren we, in combinatie met initiatieven van derden, in deze periode een sprint ten aanzien van de benodigde uitbreidingsbehoefte in de periode 2020-2030 (525-625 woningen). Daarnaast zoeken we naar mogelijkheden en benutten we kansen om de toename van het aantal sociale huurwoningen de komende jaren te versnellen. Dit vraagt ook om een inspanningsverplichting van de gemeente.  
b. De realisatie van deze aantallen op korte termijn is afhankelijk van diverse factoren, zoals de beschikbaarheid van geschikte locaties of het tempo van ontwikkelingstrajecten.  
c. De gewenste voorraadontwikkeling is exclusief eventuele overname van bestaande sociale huurwoningen. Wanneer andere toegelaten instellingen woningen afstoten, spannen woningcorporaties zich in om dit bezit in Assen over te nemen.  
*\*Dit is inclusief de 30 woningen van de gemeente Assen in Kloosterveen.*

13. **Partijen** zetten zich gezamenlijk in voor voldoende locaties, betaalbare (sociale) grondprijzen en het vlot tot ontwikkeling brengen van locaties. De gemeente biedt bouwgrond geschikt voor sociale woningbouw eerst aan de woningcorporaties aan. Een deel van de opgave in sociale huur realiseren we op andere plekken in de stad, met 30% sociale huur als voorwaarde voor ontwikkeling. We wijken daar alleen beargumenteerd van af.

14. **Partijen** stemmen, idealiter op basis van wijkplannen, de gewenste samenstelling van het nieuwbouwprogramma sociale huurwoningen af. Uit het woningmarktonderzoek komt naar voren dat in het uitbreidingsprogramma op stadsniveau de nadruk ligt op het toevoegen van levensloopbestendige woningen.

15. **Partijen** stemmen het verkoopbeleid met elkaar af. Woningcorporaties houden in hun verkoopbeleid rekening met het vermijden van versnippering van woningbezit. Daarnaast verkennen partijen binnen de uitgangspunten van de Transitievisie Warmte en de wijkuitvoeringsplannen de mogelijkheden om verduurzaming van gespikkeld bezit eenvoudiger te realiseren.
16. **Partijen** experimenteren met vormen van flexwonen voor spoedzoekers.
17. **De gemeente en Actium** voegen 10-15 extra standplaatsen voor woonwagens toe om te voldoen aan de uitbreidingsbehoefte. In eerste instantie wordt uitbreiding van de huidige locaties benut.
18. **De gemeente** hanteert voor haar ontwikkellocaties waar sociale huurwoningen worden gerealiseerd in principe sociale grondprijzen. Deze worden jaarlijks met inflatie geïndexeerd en vastgesteld door de gemeenteraad.

#### *Woningtoewijzing*

19. **Woningcorporaties** voegen sociale huurwoningen toe met als doel acceptabele wacht- en zoektijden. Eind 2022 formuleren we onze doelstelling voor een acceptabele zoektijd. Hierbij hebben we aandacht voor de verschillen in zoektijd voor de verschillende doelgroepen en woningtypen. We verwachten dat de data vanuit Thuis Kompas in 2022 voldoende betrouwbaar is om een uitspraak te doen over de huidige gemiddelde zoektijd. Op basis hiervan formuleren we een gezamenlijke doelstelling.
20. **Woningcorporaties** houden hun sociale huurwoningen voldoende bereikbaar voor reguliere woningzoekenden. Zij hebben jaarlijks maximaal 20% vrije beleidsruimte voor toewijzingen die afwijken van de reguliere toewijzingsregels binnen het samenwerkingsverband Thuis Kompas. De doelgroepen die vallen onder de afwijkende toewijzingen zijn vastgelegd in het woonruimteverdeelbeleid van Thuis Kompas. De huisvesting van statushouders gaat niet ten koste van de vrije beleidsruimte. Statushouders krijgen voorrang boven alle andere woningzoekenden. Binnen de 20% is 5% in het bijzonder bedoeld voor de uitstroom vanuit beschermd wonen, medisch verblijf en maatschappelijke opvang. Woningcorporaties monitoren de realisatie van de norm en informeren bij een constatering van een te grote overschrijding overige partijen tijdig hierover. Wanneer de 20% norm structureel wordt overgeschreden, treden corporaties in overleg met gemeente en huurdersorganisaties om oplossingsrichtingen te verkennen en desgewenst te implementeren.
21. **Partijen** zetten zich in om aan de jaarlijkse taakstelling voor de huisvesting van statushouders te voldoen. Hiervoor geven de woningcorporaties urgentie aan de toewijzing van woningen aan statushouders.

*Duurzaamheid speelt een steeds grotere rol, van de effecten van klimaatverandering op de inrichting van de openbare ruimte, de overgang naar andere warmte en energiebronnen tot de betaalbaarheid voor individuele huurders. Bij investeringen in duurzaamheid hanteren we het uitgangspunt dat woonkwaliteit (duurzaamheid), beschikbaarheid en betaalbaarheid hand in hand gaan. Woningcorporaties investeren in duurzame woningen door het verminderen van de energievraag (isoleren), zelf energie op te wekken en waar mogelijk aan te sluiten bij nieuwe collectieve warmtevoorzieningen (warmtenetten). In de wijken die voor 2030 van het gas af gaan, zorgt de gemeente voor plannen en randvoorwaarden voor vervangende energiebronnen.*

#### **Wat willen we tot en met 2025 bereiken?**

- Uitvoering van de individuele CO<sub>2</sub>-doelstellingen ligt op schema;
- Voor Proeftuin de Lariks en Kloosterveen zijn wijkuitvoeringsplannen voor de warmtetransitie vastgesteld, waarin de betaalbaarheid is geborgd en koppelkansen met het bezit van de corporaties zijn benut;
- Voor het woningbezit in Pittelo is duidelijkheid over welke maatregelen haalbaar zijn om de woningen te verduurzamen en op welke termijn.

#### **Wat spreken we met elkaar af?**

22. **Actium** heeft de ambitie om in haar hele werkgebied de CO<sub>2</sub> -uitstoot in 2030 met 25% te verlagen ten opzichte van 2017. **Woonservice** heeft als hoofddoel CO<sub>2</sub> -neutraal in 2050 en stelt in 2022 een nieuwe duurzaamheidsagenda op. Woningcorporaties werken aan vermindering van CO<sub>2</sub> -uitstoot in de vorm van een stapsgewijze verduurzaming van de woningen en no-regret maatregelen. We monitoren de vermindering van CO<sub>2</sub> -uitstoot in de komende vijf jaar in Assen. De **gemeente** heeft in lijn met het Klimaatakkoord de ambitie de CO<sub>2</sub> -uitstoot in de gemeente te reduceren met 40% ten opzichte van 2019 in 2030 en 100% in 2050.
23. **Partijen** onderzoeken samen de uitwerking van de Transitievisie Warmte voor de wijken de Lariks, Kloosterveen, Pittelo in samenhang met alle andere opgaven. Hierbij inventariseren we de koppelkansen met plannen voor renovatie en sloop-nieuwbouw van corporatiebezit en de gemeentelijke plannen. Uitkomst is een gezamenlijke en haalbare planning voor de verschillende wijken.
24. **Partijen** werken actief aan opgaven die uit klimaatverandering voortkomen (hitte, droogte en wateroverlast). De **gemeente** werkt aan de Regionale Adaptatie Strategie en visie op klimaatadaptie en betreft partijen hierbij. Op basis hiervan formuleren partijen een plan van aanpak en kijken wie welke rol heeft en bijdrage kan leveren. Dit geldt voor zowel nieuwbouw als bestaande bouw.
25. **Partijen** zetten zich in om energiebewust gedrag te stimuleren. Er zijn al veel activiteiten om huurders bewuster te maken van energietransitie/verduurzaming en te ontzorgen, zoals de Klimatroutte onder de RREW-regeling en energieambassadeurs. We bundelen deze verschillende activiteiten en schalen dit op naar een plan van aanpak energiebewust gedrag. Dit is onder regievoering van de gemeente. Partijen willen ook op provinciaal niveau de samenwerking rondom energiebewust gedrag versterken.
26. **Woningcorporaties** hebben de ambitie om de woningvoorraad volledig circulair te exploiteren en nieuwe woningen circulair te bouwen, conform het

convenant. Binnen de proeftuin Drenthe Woont Circulair brengen we innovaties op het vlak van circulair bouwen in de praktijk. We experimenteren, testen verschillende oplossingen en ontdekken wat werkt. Ook delen we de goede voorbeelden binnen de provincie Drenthe.

*We willen dat iedereen zo lang mogelijk zelfstandig kan wonen in een passende woning. Het is daarom van belang dat er voldoende passende woningen zijn. Waar ook zorg en ondersteuning geboden wordt, als dat nodig is. Dit gaat bijvoorbeeld om ouderen in een bestaande (aangepaste) woning of in een andere geschikte(re) woning. Maar ook om de beweging van beschermd wonen naar beschermd thuis. Een passende woning kan ook zijn in een woonvorm samen met anderen of in of bij een zorginstelling. Maatschappelijke verandering, demografische ontwikkeling en wet- en regelgeving zoals extramuralisering leiden de komende jaren tot opgaven. Deze opgaven pakken we op met onze partners, binnen een goed functionerende woon-en-zorgketen.*

### **Wat willen we tot en met 2025 bereiken?**

- Voldoende passende woonvormen door aanpassing van de bestaande voorraad en eventueel nieuwbouw;
- Passende zorg, zodat het thuis goed gaat;
- Dat het in de wijken goed gaat door balans in draagkracht en draaglast.

### **Wat spreken we met elkaar af?**

27. **Gemeente, woningcorporaties en zorgaanbieders** werken op basis van het Uitstroomconvenant Weer Thuis. De uitstroom uit beschermd wonen, medisch verblijf en maatschappelijke opvang loopt via een coördinatiepunt voor alle gemeenten, corporaties en zorgaanbieders in de regio.
28. **Woningcorporaties** hebben voldoende levensloopbestendige woningen beschikbaar om ouderen te faciliteren om zo lang mogelijk zelfstandig te wonen. Als vertrekpunt maken partijen inzichtelijk wat we gezamenlijk zien als het basisproduct levensloopbestendig. Op basis van gezamenlijke definities formuleren we doelstellingen. Per corporatie doen we verder onderzoek naar de manier waarop we zorgen voor voldoende levensloopbestendige woningen: welke aandeel door aanpassingen in de bestaande voorraad en welk aandeel in de nieuwbouw en sloop-nieuwbouw.
29. **Partijen** zetten in op het realiseren van meer geclusterde ouderenwoningen. Op basis van het woningmarktonderzoek is de inschatting dat het tot en met 2030 om 50 geclusterde sociale huurwoningen gaat (dit is onderdeel van de groeiopgave van 525-625 sociale huurwoningen). Dit betekent het toevoegen van 25 geclusterde sociale huurwoningen tot en met 2025.
30. **Partijen** realiseren woningen in tussenvormen voor doelgroepen die begeleiding nodig hebben, anders dan ouderen. We brengen met elkaar in beeld wat de (aanvullende) behoefte is aan deze tussenvormen. Dit gaat zowel om kwantiteit (aantallen) als voor welke doelgroepen op welke plek (kwaliteit).
31. **De gemeente** betreft en verbindt woningcorporaties en zorgpartijen bij het opstellen van een gezamenlijk uitvoeringsprogramma wonen en zorg. Voor dit uitvoeringsprogramma zetten we ook intramurale woonvormen op de agenda. We willen gezamenlijk invulling geven aan de aangetoonde uitbreidingsbehoefte van intramurale woonvormen (beschut, bescherm en intramuraal wonen).

*Naast een goed huis, is een fijne woonomgeving minstens zo belangrijk. Vanuit de gedachte van ontspannen stedelijkheid, werken we aan ruimte om te wonen, te bewegen en te ontmoeten. Bij de aanpak van woningen wordt ook de openbare ruimte aangepakt en werken we aan sociale opgaven. Daar waar het nodig is, zetten we gericht middelen in om de leefbaarheid te behouden of te verbeteren.*

*Samen met de stakeholders in de wijken en buurten blijven we investeren in leefbaarheid door fysieke en sociale activiteiten aan elkaar te koppelen. Dit doen we gebiedsgericht vanuit Mijn Buurt Assen. Betrokkenheid van bewoners bij hun leefomgeving staat hierin voorop.*

*Bij de huisvesting van aandachtsgroepen zorgen we voor een zachte landing in de wijk, daarbij kijken we goed naar de draagkracht en veerkracht van de omgeving.*

### **Wat willen we tot en met 2025 bereiken?**

- De samenwerking binnen Mijn Buurt Assen is doorontwikkeld, met name op het onderwerp positieve gezondheid/sociale inclusie;
- In de wijken waar Mijn Buurt Assen extra middelen inzet, zijn de gemiddelde scores voor binding, competenties, meedoen en leefomgeving verbeterd ten opzichte van 2019;
- De woningtoewijzing van aandachtsgroepen is in balans met de draagkracht van een wijk.

### **Wat spreken we met elkaar af?**

32. De **gemeente, Actium** en **Vaart Welzijn** continueren de samenwerking binnen het programma Mijn Buurt Assen. In het programma werken partijen vanuit gezamenlijke visie en budget aan het verbeteren van de leefbaarheid, door fysieke en sociale activiteiten aan elkaar te koppelen.
33. Binnen het programma Mijn Buurt Assen stellen **partijen** gezamenlijk vast welke wijken/buurten en thema's prioriteit moeten hebben en om meer inzet vragen. Partijen constateren dat voor het maken van een goede prioritering op tactisch- en operationeel niveau integrale wijkplannen een vereiste zijn.
34. In de wijken waar **Woonservice** bezit heeft, verkent deze met de andere partijen de mogelijkheden om aan te haken bij de activiteiten van Mijn Buurt Assen.
35. **Partijen** maken een gezamenlijk instrument/werkwijze dat inzicht geeft in de draagkracht van buurten en wijken voor het huisvesten van aandachtsgroepen. Hiervoor gebruiken we bijvoorbeeld de tweejaarlijkse wijkmonitor en Veerkrachtkaarten.

### Aandachtsgroepen

Aandachtsgroepen zijn groepen mensen met minder kansen op de woningmarkt. Dit kan bijvoorbeeld komen door hun behoefte aan een specifieke soort woning of woonvorm, door wat extra nodig is aan begeleiding en zorg of door wat zij kunnen betalen voor huisvesting. Een aantal voorbeelden: arbeidsmigranten, statushouders, woonwagenbewoners, dak- en thuislozen, studenten en andere spoedzoekers.

### Aftoppingsgrens

De aftoppingsgrens is een begrip uit de huurtoeslag. De aftoppingsgrens is een grens die ingesteld is om te voorkomen dat mensen een woning huren die duurder is dan wat ze eigenlijk kunnen betalen. Mensen met een huur boven deze grens ontvangen niet de volledige huurtoeslag meer. Er wordt onderscheid gemaakt tussen twee aftoppingsgrenzen:

- Eerste aftoppingsgrens; ook wel lage aftoppingsgrens genoemd. Deze grens is geldend voor 1-persoonshuishoudens en voor 2-persoonshuishoudens. De eerste aftoppingsgrens is in 2021 vastgesteld op € 633,23.
- Tweede aftoppingsgrens; ook wel hoge aftoppingsgrens genoemd. Deze grens is geldend voor drie- of meerpersoonshuishoudens. De tweede aftoppingsgrens is in 2021 vastgesteld op € 678,66.

### Doelgroep van beleid

Huurtoeslaggerechtigden en huishoudens met een inkomen onder de inkomensgrens voor de sociale huursector (prijspeil 2021: € 40.024).

### Energiearmoede

Er is sprake van energiearmoede als huishoudens over een laag inkomen beschikken in combinatie met hoge energielasten, dan wel een woning van energetisch onvoldoende kwaliteit.

### Energietransitie

De Energietransitie is (in zijn essentie) de overgang van een energiesysteem gebaseerd op fossiele energiebronnen naar een energiesysteem gebaseerd op duurzame en CO<sub>2</sub>-neutrale energiebronnen.

### Extramuralisering

Het streven om buiten de muren van een intramurale instelling (waar iemand opgenomen wordt) gelijkwaardige zorg te bieden, bijvoorbeeld in de eigen woning (thuiszorg). Steeds vaker willen ouderen, die behoefte hebben aan (intensieve) verzorging of verpleging zelfstandig blijven wonen.

### Huurprijsgrenzen 2021

T/m kwaliteitskortingsgrens	< € 442,46
T/m 1e aftoppingsgrens	€ 442,46 - € 633,25
T/m 2e aftoppingsgrens	€ 633,26 - € 678,66
T/m liberalisatiegrens	€ 678,67 - € 752,33
Boven liberalisatiegrens	> € 752,33

**Flexwonen**

Flexwonen is een snelle, tijdelijke en flexibele vorm van wonen voor verschillende doelgroepen. Flexwonen is bij uitstek geschikt voor mensen die op zoek zijn naar een snelle oplossing voor een urgente woonsituatie (spoedzoeker(s)).

**Huurtoeslag**

Een tegemoetkoming in de huurkosten van de Nederlandse overheid voor huurders die in verhouding tot hun inkomen veel huur betalen.

**Kernvoorraad**

De kernvoorraad omvat uitsluitend zelfstandige sociale huurwoningen. Dit zijn woningen met een eigen toegang, keuken en toilet en een kale huurprijs onder de liberalisatiegrens. Woningen die door corporaties of samenwerkende zorgorganisaties afzonderlijk aan een bewoner worden verhuurd op basis van een individuele huurovereenkomst en niet op basis van een zorgovereenkomst (de zogenaamde zorgeenheden extramuraal) behoren tot de zelfstandige huurwoonegelegenheden. Intramurale gebruikte zorgwoningen vallen buiten de reguliere sociale voorraad, omdat er sprake is van verhuureenheden die niet bestemd zijn om afzonderlijk aan een bewoner te worden verhuurd. Deze intramurale eenheden worden verhuurd aan een zorgpartij door middel van een zorgovereenkomst.

**Leefbaarheid**

De subjectieve waardering van de aantrekkelijkheid en/of geschiktheid van een gebied of gemeenschap om er te wonen, of te werken.

**Liberalisatiegrens**

Huurprijsgrens (€ 752,33 per maand) die aangeeft of een woning behoort tot de sociale huursector of vrije huursector.

**Omgevingsvisie**

De omgevingsvisie is een integrale langetermijnvisie van een bestuursorgaan voor de hele fysieke leefomgeving en haar grondgebied. In de omgevingsvisie legt de gemeente haar ambities en beleidsdoelen vast.

**Primaire doelgroep**

Huishoudens met een bruto jaarinkomen dat recht geeft op huurtoeslag.

**Secundaire doelgroep**

Huishoudens met een bruto jaarinkomen tussen de inkomensgrens die recht geeft op huurtoeslag en de inkomensgrens voor de sociale huursector (€ 40.024).

**Spoedzoeker(s)**

Woningzoekenden die door onverwachte en/of uitzonderlijke situaties per direct op zoek zijn naar onderdak. Een aantal voorbeelden: economische daklozen, echtscheidingen en andere verbroken relaties, ex-gedetineerden, arbeidsmigranten of tijdelijke herhuisvesting door herstructurering.

**Statushouder(s)**

Persoon die ingevolge de Vreemdelingenwet als vluchteling is toegelaten dan wel beschikt over een op grond van een asielaanvraag verleende (voorwaardelijke) vergunning tot verblijf.



**Taakstelling huisvesting statushouders**

Het aantal van de te huisvesten statushouders wordt vastgelegd in de taakstelling die gemeenten opgelegd krijgen vanuit het Rijk op basis van een prognose van het aantal mensen dat een verblijfsvergunning zal krijgen.

**Verhuurdersheffing**

De verhuurdersheffing is een heffing die in rekening gebracht wordt bij de verhuur van huurwoningen waarvan de huur lager is dan de liberalisatiegrens. Dit betreffen de sociale huurwoningen.

**Wachttijd**

De wachttijd geeft aan hoe lang woningzoekenden ingeschreven hebben gestaan voordat ze een woning vinden.

**Woonlasten**

De woonlasten zijn alle kosten die het wonen met zich meebrengt, inclusief stookkosten, de kosten voor nutsvoorzieningen, eventuele servicekosten, reserveringen voor (klein) onderhoud en verzekeringen.

**Zoektijd**

De periode van de eerste keer op een woning reageren tot het vinden van een woning. De zoektijd illustreert hoe lang woningzoekenden hebben gezocht.

## Bijlage 2: Overzicht documenten

Overzicht met de belangrijkste gezamenlijke documenten waaraan we ons committeren of gezamenlijk aan werken (zie afspraak onder samenwerking).

### Landelijk:

- Woningwet
- Sociaal Huurakkoord
- Handreiking vergoedingentabel Aedes
- Wet schuldhulpverlening
- Bouwbesluit
- Rijksprioriteiten volkshuisvesting

### Gemeente Assen:

- Omgevingsvisie 'Assen nog mooier'
- Woonvisie 'Van binnenuit beter'
- Transitievisie Warmte Assen
- Grondprijzenbrief Assen

### Corporaties:

- Woonagenda Aedes
- Strategische koers Actium
- Koersplan Woonservice
- Toewijzingsbeleid Thuis Kompas
- Urgentiebeleid Thuis Kompas
- Samenwerkingsovereenkomst Bouwstroom Drenthe
- Convenant Drenthe Bouwt Circulair
- Jaarlijkse activiteitenoverzichten

### Werkafspraken en convenanten:

- Landelijk convenant vroegsignalering Assen – Actium
- Landelijk convenant vroegsignalering Assen – Woonservice
- Werkafspraken Voorzieningenwijzer
- Uitstroomconvenant Weer Thuis
- WMO-werkafspraken
- Ontwikkelovereenkomst

Woonservice stemt in 2022 met de gemeente en Actium af bij welke bestaande convenanten en overlegstructuren zij wil en kan aanhaken waar Woonservice eind 2021 nog niet bij zit.