

Jaarplan 2023 gemeente Assen

MEVM



actium



Gemeente Assen

Inleiding

Eind 2021 hebben de huurdersorganisaties MEVM, Samen Sterk, de corporaties Woonservice, Actium en de gemeente Assen Meerjarige Prestatieafspraken gemaakt voor de periode 2022 tot en met 2025. Bovengenoemde partijen hebben geconcludeerd dat de basis van de Meerjarige afspraken nog actueel zijn en dat er voor 2023 geen grote veranderingen doorgevoerd hoeven te worden. Gezien een aantal ontwikkelingen is er wel de wens om een aantal kleine wijzigingen en aanvullingen door te voeren in de “Meerjarige Prestatieafspraken 2022-2025 Assen”.

De “Meerjarige prestatieafspraken 2022-2025 Assen” blijft het basisdocument. De in dit Jaarplan 2023 uitgewerkte wijzigingen en aanvullingen zullen na ondertekening verwerkt worden in de Meerjarige Prestatieafspraken. Door deze aanpak blijft het document jaarlijks actueel en kunnen we blijven werken met 1 document.

Partijen en ondertekening

Het Jaarplan 2023 leggen we vast tussen:

1. **Gemeente Assen**, rechtsgeldig vertegenwoordigd door wethouder de heer C. Staal. 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 de heer R. Swart, 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**'.

Aldus overeengekomen te Assen op 8 december 2022.

Gemeente Assen

Actium

Woonservice

De heer C. Staal

De heer R. Swart

Mevrouw B. Buma

.....

.....

.....

Huurdersplatform MEVM

Huurdersvereniging Samen Sterk

de heer H. Oostland

de heer I. van der Sluis

.....

.....

Wijzigingen en aanvullingen “Meerjarige Prestatieafspraken 2022-2025 Assen”

Betaalbaarheid

Huidige afspraak:

5. Woningcorporaties borgen dat er voldoende aanbod is van woningen met een huur onder de kwaliteitskortingsgrens (voor jongeren tot 23 jaar).

Aanvulling:

Actium en de gemeente Assen onderzoeken momenteel of vraag en aanbod van woningen geschikt voor jongerenhuisvesting in evenwicht is en blijft tot 2030. De resultaten van het onderzoek zijn bepalend of partijen aanvullende afspraken over deze voorraad formuleren in het eerste kwartaal van 2023.

Huidige afspraak:

6. Woningcorporaties borgen dat de huurprijzen gematigd stijgen. Hiervoor volgen de woningcorporaties de uitgangspunten en afspraken die landelijk worden vastgelegd.

Aanvulling:

Woningcorporaties kunnen gebruik maken van de ruimte die het Rijk biedt voor inkomensafhankelijke hogere huurverhoging bij huurders die, gezien hun inkomen, niet tot de corporatiedoelgroep behoren. Als woningcorporaties daadwerkelijk de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging willen gaan toepassen zullen zij dit eerst afstemmen met de partijen.

Huidige afspraak:

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).

Verwijderen afspraak 11 :

Toelichting:

Medio dit jaar hebben Aedes, de Woonbond, de VNG en het Ministerie van BZK landelijke prestatieafspraken gemaakt. Eén van die afspraken is dat er vanaf volgend jaar geen huurverhoging meer gevraagd mag worden voor isolatiemaatregelen. Hierdoor is de Handreiking Vergoedingentabel niet hanteerbaar. Dus is afspraak 11 niet uitvoerbaar.

Procesafpraak: Corporaties werken in 2023 uit of ze een huurverhoging doorberekenen bij diverse verduurzamingsinvesteringen, anders dan isolatiemaatregelen, en als ze dat gaan doen wat de eventuele huurverhoging wordt.

Beschikbaarheid

Nieuwe ontwikkeling: Op basis van de uitgangspunten uit de Nationale Bouw- en Woonagenda wil het Rijk vóór 1 oktober prestatieafspraken maken met provincies, die vervolgens worden doorvertaald naar regionale woondeals aan het eind van dit jaar. Deze kunnen consequenties hebben voor de meerjarige prestatieafspraken. De prestatieafspraken zullen in 2023 geëvalueerd worden en daarbij betrekken we ook de uitkomsten van de regionale woondeals.

Huidige afspraak:

12a. 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.*

Toelichting:

De Woonvisie van Assen “Van binnenuit beter” (april 2021) heeft ten aanzien van de woningbouwopgave een horizon tot 2030, terwijl we met de meerjarige prestatieafspraken vooruitkijken tot 2026. Met name voor de afspraken in relatie tot het thema Beschikbaarheid is dat lastig, want op grond van de woonvisie moeten er tot 2030 per saldo 625 sociale huurwoningen worden toegevoegd aan de Assense woningvoorraad. Om hierop tijdig te kunnen sturen moet ook naar de langere termijn worden gekeken. Woningbouwontwikkelingen vragen immers al gauw 5 à 6 jaar tijd. Dit maakt het voor de woningbouwopgave noodzakelijk om verder vooruit te kijken dan tot 2026. Corporaties kijken in hun jaarlijkse activiteitenoverzicht ook voortschrijdend 5 jaar vooruit. Daarom wordt het volgende voorgesteld:

Aanvulling afspraak 12a: Voor de langere termijn richten partijen zich conform de woonvisie op toevoeging van 625 sociale huurwoningen in de periode 2020-2030. Partijen monitoren doorlopend de prognose van de voorraadontwikkeling sociale huur op langere termijn.

Huidige afspraak:

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.

Aanvulling:

Er zal een taskforce sociale woningbouw opgericht worden waar corporaties en gemeente aan gaan deelnemen. De taskforce heeft als doelstelling de gewenste groei van de sociale huurvoorraad conform de Woonvisie te realiseren.

Huidige afspraak:

16. Partijen experimenteren met vormen van flexwonen voor spoedzoekers.

Aanvulling:

Partijen verkennen op korte termijn de mogelijkheden van de realisatie van flexwoningen. In deze verkenning brengen we zowel de vraagzijde (doelgroepen en aantallen) als de aanbodzijde (type flexwoningen, locaties en panden voor transformatie) voor de komende jaren in beeld. Dit moet leiden tot een duidelijk beeld van en uiteindelijk invulling geven aan de opgave in de komende jaren.

Duurzaamheid

Nieuwe afspraak:

Gemeente Assen scherp de Transitie Visie Warmte aan. In 2023 verkent de gemeente de haalbaarheid van een warmtenet in Assen en mogelijke bronnen hiervoor nader. Voor de wijken de Lariks, Noorderpark en Pittelo is dit essentieel voor verdere planontwikkeling.

Bijlage 2 Overzicht documenten

Overzicht met de belangrijkste gezamenlijke documenten waaraan we ons committeren of gezamenlijk aan werken.

Aanvulling:

Het *plan van aanpak altijd-goed maatregelen, energiebesparing en hernieuwbare opwek in de woningvoorraad* dat dit jaar is vastgesteld door de raad, wordt toegevoegd als document waar we ons aan committeren.