



Meerjarige prestatieafspraken 2024 - 2028

Gemeente De Wolden, Actium en MEVM



PARTIJEN EN ONDERTEKENING

Gemeente De Wolden

Actium

MEVM

Gerrie Hempen-Prent
Wethouder ruimtelijke ontwikkeling en wonen

Melanie Maatman
Directeur-bestuurder

Marcel Bomers
Voorzitter



actium

MEVM

December 2023

INLEIDING

Als gemeente De Wolden, woningcorporatie Actium en huurdersorganisatie Mit En Veur Mekaor (MEVM) staan we samen voor sociale en duurzame dorpen en wijken en het woongenot van huurders, nu en in de toekomst. Onze gezamenlijke ambitie en partnerschap verankeren we in de voorliggende prestatieafspraken voor de periode 2024 tot 2028. Met het ondertekenen van deze overeenkomst conformeren wij ons aan de gemaakte afspraken en het te volgen proces voor de komende jaren.

Wettelijke kaders

De Woningwet (2015) regelt al jarenlang het proces rondom de prestatieafspraken. Deze overeenkomsten worden gesloten tussen de gemeente, de woningcorporaties die actief zijn in die gemeente, en de huurdersverenigingen. Hierin staat onder andere dat woningcorporaties naar redelijkheid meewerken aan het behalen van de volkshuisvestelijke doelstellingen, zoals verankerd in prestatieafspraken. Het opstellen van deze overeenkomsten gebeurt expliciet op basis van gelijkwaardigheid en wederkerigheid tussen partijen. Daarnaast heeft het wetsvoorstel 'Wet versterking regie volkshuisvesting' (2023) mogelijk invloed op de prestatieafspraken. Deze wet stelt onder andere de verplichting van 30% sociale huur in bouwplannen, reduceert de mogelijkheden in bezwaarprocedures en stelt de minister in staat om bindende uitspraken te doen bij geschillen tussen corporaties en gemeenten.

Nationale, regionale en lokale ambities

Bij het opstellen van prestatieafspraken is het daarnaast randvoorwaardelijk dat eerder vastgestelde doelen op verschillende niveaus worden vastgehouden en verder uitgewerkt. Dit omvat onder andere de Nationale Prestatieafspraken (2022), waarin afspraken zijn gemaakt over huurprijsbeheersing, het vergroten van de sociale woningvoorraad, versnelde duurzaamheidsinitiatieven en verbetering van de leefomgeving. Ook regionale afspraken – de doelen van de Regionale Woondeal Zuidwest Drenthe – vormen de input van deze prestatieafspraken. Verder zijn de ambities uit de Woon(zorg)visie van de gemeente De Wolden en de activiteitenoverzichten van Actium en MEVM meegenomen.



Totstandkoming prestatieafspraken

Deze meerjarige prestatieafspraken zijn tot stand gekomen door middel van werken en themasessies met experts van de verschillende organisaties. We hebben ervoor gekozen concrete afspraken vast te leggen die aanvullend zijn op de actuele wet- en regelgeving en samenwerkingsafspraken die reeds op andere plekken zijn vastgelegd. In een eerste bijeenkomst hebben we aan de hand van een interactieve werkvorm met elkaar verkend waar de belangrijkste opgaven liggen als het gaat om volkshuisvesting in De Wolden. Belangrijke opgaven zijn het borgen van betaalbare woonlasten, het verminderen van energiarmede, de beschikbaarheid van passende woningen, het bevorderen van doorstroom, de nabijheid van voorzieningen, de beschikbaarheid van wonen en zorg vanwege vergrijzing, en de huisvesting van aandachtsgroepen. In twee themabijeenkomsten hebben we vervolgens per thema antwoorden op deze opgaven geformuleerd aan de hand van het 'woonspel'. Samen kwamen we in deze themabijeenkomsten tot een set maatregelen en afspraken. Op basis hiervan is het concept van de meerjarige prestatieafspraken opgesteld, die ambtelijk en bestuurlijk zijn doorgenomen.

Leeswijzer

Deze prestatieafspraken zijn ingedeeld in vijf thema's: (1) beschikbaarheid, (2) betaalbaarheid, (3) duurzaamheid, (4) wonen, welzijn en zorg en (5) leefbaarheid. Deze thema's zijn direct afgeleid van de volkshuisvestelijke prioriteiten van de Rijksoverheid. Per thema schetsen we eerst bondig de situatie in de gemeente De Wolden op dit thema, daarna formuleren we de gezamenlijke ambities en daaronder stellen we een genummerde lijst op van concrete afspraken. Hierbij is het vertrekpunt dat 'we' de drie ondergetekende partijen zijn: gemeente De Wolden, Actium en MEVM. Per afspraak specificeren we zo veel mogelijk welke partij eerste aanspreekpunt, eerste verantwoordelijke of initiatiefnemer is.

De nieuwe meerjarige prestatieafspraken bouwen voort op de afspraken uit het verleden en het beleid dat we als gezamenlijke partijen voeren. Er zijn al veel lopende initiatieven, maatregelen en projecten die we waarderen en in de komende vier jaar samen willen voortzetten. Deze blijven we tijdens de looptijd van de nieuwe meerjarige prestatieafspraken vasthouden. De lopende afspraken staan in de lichtgroene kaders.



Tijdlijn totstandkoming prestatieafspraken

- September 2023: verkennen opgaven
- Oktober 2023: aan de slag met oplossingen in het woonspel
- November 2023: samenwerkingsafspraken en afronding

1. BESCHIKBAARHEID

Eind 2023 staan in de gemeente De Wolden 1.567 corporatiewoningen. Het grootste deel van deze woningen staat in de vijf kerndorpen (Zuidwolde, Ruinen, De Wijk, Ruinerwold en Koekange). In de looptijd van deze prestatieafspraken moet deze voorraad worden uitgebreid, zodat woningzoekenden in de gemeente De Wolden een passende en betaalbare woning kunnen vinden. Uit recent woningmarktonderzoek blijkt dat er tot 2030 blijvend vraag is naar sociale huurwoningen in de gemeente De Wolden.¹ Om deze reden – maar ook vanwege nationale en regionale afspraken – kiezen we in het woningbouwprogramma van de gemeente De Wolden voor een toename van het aandeel sociale huur in de woningvoorraad. Het streven is 20-25% van het totale woningbouwprogramma, zoals in de woon(zorg)visie is vastgesteld. Hiermee werken we toe naar de lokale behoefte. Dit vereist maatwerk per project. Ondanks de stijgende bouwkosten, inflatie en capaciteitstekorten gaan we ons de komende jaren gezamenlijk inzetten om de sociale woningvoorraad op een gezond peil te houden.

Uitgangspunten

- Woningzoekenden moeten in de gemeente De Wolden een woning kunnen vinden die past bij hun (veranderende) woonbehoefte en financiële mogelijkheden. We streven naar een sociale woningvoorraad die op korte én op lange termijn aansluit bij de lokale behoefte.
- We streven naar een gevarieerd aanbod van woningtypen voor verschillende doelgroepen.
- Op het gebied van toe te voegen nieuwbouw kijken we in de looptijd van deze prestatieafspraken al verder dan de vastgestelde doorlooptijd. We nemen alvast een doorkijk naar 2030 op.

1. Netto toevoeging van 60 tot 65 sociale huurwoningen

Actium zet zich in voor een netto toevoeging van 60 tot 65 sociale huurwoningen in de periode 2024 tot 2028. Hiermee sorteert Actium alvast voor op het ambitieniveau na de looptijd van de prestatieafspraken, namelijk een netto toevoeging van 100 tot 110 woningen in de periode tot 2032.² Bij woningbouwprojecten in de gemeente De Wolden van meer dan 10 woningen

streven we naar een toevoeging van minimaal 30% sociale huur. Dit vereist maatwerk op projectniveau. Bij nieuwbouw in de sociale huursector richt Actium zich op de vijf kerndorpen. In de kleine kernen zet Actium in op de instandhouding van de huidige voorraad, mits aangetoond dat hier een huidige en toekomstige lokale behoefte voor is. We focussen ons op het toevoegen van woningen met een reguliere exploitatietermijn. We zien in gemeente De Wolden momenteel geen adequate meerwaarde in het inzetten op flexwoningen. Mocht dit in de looptijd van de prestatieafspraken veranderen, dan zullen we gezamenlijk de mogelijkheden verkennen.

2. Procesafpraak: de gemeente heeft haar RO-procedures op orde

De gemeente De Wolden spant zich in om haar verantwoordelijkheid in de bovenstaande opgave te realiseren. Om voldoende tempo te kunnen maken zijn de RO-procedures op orde en vindt waar nodig maatwerk plaats.

3. Procesafpraak: verkenning geclusterde woonvormen in 2024

We streven naar een hoger aandeel geclusterde woonvormen in de gemeente De Wolden. Hieronder verstaan we ruimtelijk geclusterde wooneenheden – minimaal vijf – waar overwegend 55-plussers permanent en zelfstandig wonen met een fysieke, gezamenlijke ruimte voor ontmoeting. Deze woningen willen we zoveel mogelijk nabij voorzieningen in de vijf kerndorpen toevoegen. In 2024 onderzoeken we de mogelijkheden in de gemeente De Wolden en maken we afspraken over concrete aantallen geclusterde woonvormen, in zowel de nieuwbouw als de bestaande voorraad. Daarnaast bepalen we hoeveel van deze geclusterde woonvormen in het sociale segment vallen. De gemeente neemt hiervoor initiatief.

¹ Companen (2021) Woningmarktonderzoek gemeente De Wolden.

² De Woon(zorg)visie heeft een looptijd tot en met 2030. Hierin wordt uitgegaan van deze netto toevoeging van 110 woningen tot en met 2030. Vanwege de recente financiële situatie is dit doel op dit moment echter niet meer realistisch. Hierom hebben we de planning in onderling overleg naar achter geschoven, naar 2032. Actium spant zich desondanks in om de afgesproken netto toevoeging zo snel mogelijk te bereiken.

4. Procesafpraak: taskforce kernvoorraad en locatieoverleg

We blijven actief zoeken naar geschikte bouwlocaties om de volkshuisvestelijke opgave te kunnen realiseren. Daarbij zijn we transparant over onze strategie. Elk kwartaal nemen gemeente De Wolden en Actium gezamenlijk de lopende projectenportefeuille door, gericht op het inventariseren en waar mogelijk oplossen van eventuele belemmeringen in het realiseren van woningen. We kijken daarbij ook naar verschillende typen woningen, waaronder geclusterde woningen. Daarnaast gaan we met elkaar in gesprek om nieuwe locaties te zoeken en bestaande potentiële locaties te bestendigen. Hierbij hebben zowel de gemeente De Wolden als Actium de verantwoordelijkheid om mogelijke nieuwe locaties aan te dragen. In de periode tot 2028 zoekt Actium nog locaties voor circa 55 woningen.

5. Informatievoorziening en communicatieaanpak richting huurders en woningzoekenden

We werken aan een goede gezamenlijke informatievoorziening richting huurders en woningzoekenden. We grijpen zoveel mogelijk natuurlijke communicatiemomenten hiervoor aan. In 2024 komen we op initiatief van de gemeente samen, waarbij we besluiten nemen over de concrete communicatieaanpak. De informatievoorziening betreft onder andere:

- 5.1 Bewustzijn over het inschrijven bij Thuis Kompas voor verschillende leeftijdsgroepen: zowel voor mensen die 18 worden als mensen die 65 worden. De gemeente neemt hierin initiatief via een werkgroep.
- 5.2 Aandacht voor een positief imago van sociale huurwoningen, om de (mogelijke) weerstand tegen projecten te reduceren. Het initiatief hiervoor ligt bij Actium.

Dit doen we al en hier blijven we ons aan committeren

- **Versnellingsaanpak:** De vraag naar woningen is op dit moment groot en er moet in de looptijd van deze prestatieafspraken flink gebouwd worden. Daarom werken de gemeente De Wolden en Actium aan een versnellingsaanpak. MEVM wordt hierover geïnformeerd. Dit biedt inzicht in welke knelpunten er bij welke partij zijn en welke hobbels genomen kunnen worden om woningen sneller te realiseren.
- **Sociale kavelprijzen:** We blijven de vastgestelde sociale kavelprijzen hanteren zoals geformuleerd in de Grondprijzennotitie van de gemeente de Wolden. Deze prijzen worden jaarlijks geïndexeerd.
- **Doelgroepenverordening opstellen:** Dit is een taak van de gemeente, in samenspraak met andere partijen.
- **Verkoop en sloop:** Het huidige corporatiebeleid van Actium houdt in dat sloop van sociale huurwoningen enkel plaatsvindt als renovatie of verkoop niet mogelijk is. Na het aflopen van de verkoopstop (halverwege 2025) houdt Actium zich vast aan de volgende volgorde bij verkoop: de zittende huurder heeft voorrang, hierna andere huurders van Actium, hierna starters, hierna overige belangstellenden. Bij het aflopen van de verkoopstop zal Actium opnieuw in overleg gaan met MEVM en de gemeente over nut en noodzaak van de maatregel in de actuele context.

2. BETAALBAARHEID

De betaalbaarheid op de woningmarkt staat onder druk, ook in de huursector in de gemeente De Wolden. De woonlasten bestaan niet alleen uit huurlasten zoals de huurprijs en servicekosten. Stijgende energieprijzen en hoge inflatie hebben een duidelijke invloed op het besteedbaar inkomen van huurders, zeker voor de groep met een kleine beurs. Het recente woonlastenonderzoek stelt dat in de gemeente De Wolden een relatief grote groep huurders te maken heeft met bovengemiddelde woonlasten.³ De mogelijke oorzaken hiervan zijn de relatief lage energetische kwaliteit van de woningen en de relatief hoge gemeentelijke heffingen in vergelijking met andere Drentse gemeenten. Het is van belang dat de woonlasten niet te hoog worden en dat huurders gebruik kunnen maken van ondersteuning bij betalingsproblemen. Daarom werken we toe naar een bredere woonlastenbenadering. Hiermee zorgen we dat het huren van een woning in de gemeente De Wolden betaalbaar blijft en zoeken we naar een manier om inwoners op een preventieve en proactieve wijze te ondersteunen.

Uitgangspunten

- We streven, binnen onze rol en verantwoordelijkheden, naar betaalbare woonlasten voor huurders.
- We streven naar het verminderen van betaalbaarheidsrisico's bij huurders en proberen financiële problemen te voorkomen.
- We zorgen ervoor dat sociale huurwoningen bereikbaar blijven voor de primaire doelgroep, zoals vastgelegd in de Woningwet.

1. Primaire focus op de sociale huursector

Actium blijft zich primair richten op de sociale huursector. We zien in de gemeente De Wolden weinig tot geen behoefte aan middenhuur (€ 808,06 tot € 1.000, prijspeil 2023). Mocht dit in de looptijd van de prestatieafspraken veranderen, dan zullen we gezamenlijk de mogelijkheden voor middenhuur verkennen.

2. Vermindering van betalingsproblemen

We zetten ons in om betalingsproblemen van huurders te voorkomen en terug te brengen. De gemeente gaat in samenwerking met welzijnspartijen aan de slag met vroegsignalering van betalingsproblemen. Actium zet zich in om openstaande vorderingen te verlagen en het aantal huisuitzettingen door betalingsproblemen te minimaliseren.

3. Stimuleren energiebewust gedrag

Samen zetten we ons in om energiebewust gedrag te stimuleren. Er zijn al veel activiteiten om huurders bewuster te maken van de energietransitie en verduurzamingsopgave en hen te ontzorgen. We bundelen de verschillende activiteiten en schalen dit op naar een plan van aanpak energiebewust gedrag. Dit is onder regievoering van de gemeente. Daarnaast zetten Actium en MEVM zich in om meer bewustzijn over kostenbesparing te creëren, via de website, nieuwsbrieven en energiedisplays.

4. Procesafpraak: woonlastenaanpak ontwikkelen

We zetten ons via een brede woonlastenaanpak in om betaalbare maandlasten van huurders te borgen. Onder regie van de gemeente komen we vanaf 2024 tot een overlegstructuur waarbij verschillende samenwerkingspartners met expertise op het gebied van armoede, schulden en inkomen bij elkaar komen. Hierin maken we werk van woonlastenverlichting en bepalen we welk instrument – zoals Voorzieningenwijzer, Geldfit, sociale incasso of voorlichting – we inzetten om huishoudens met een betaalrisico te kunnen helpen. Daarnaast delen we ervaringen op het gebied van betaalbaarheidsmaatregelen met elkaar. We benutten hierbij de uitkomsten van het Drents Woonlastenonderzoek dat in 2023 is uitgevoerd. Bij het opstellen van de aanpak verkennen we onder andere de volgende maatregelen:

³ Woningcorporaties Drenthe (2023) Drents Woonlastenonderzoek.

- 4.1 Een inspanning van de gemeente om de gemeentelijke heffingen zo laag mogelijk te houden.
- 4.2 Actium onderzoekt of Thuis Kompas inzichtelijk kan maken wat de geschatte energiekosten zijn van een woning bij normaal gebruik, zodat het voor woningzoekenden duidelijk is wat de totale woonlasten zijn.
- 4.3 We onderzoeken samen of de gemeente zich kan aansluiten bij de Nederlandse Schuldhulproute.

Dit doen we al en hier blijven we ons aan committeren

- **Huurprijzen bij nieuwbouw:** Actium zorgt 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 een- en tweepersoonshuishoudens (€ 647,19, prijspeil 2023) en onder de tweede aftoppingsgrens voor grotere woningen voor huishoudens van drie of meer personen (€ 693,60, prijspeil 2023).
- **Continuering huurprijzenbeleid:** Actium streeft ernaar tot 2028 haar huidige gematigde huurbeleid te continueren, met beperkte jaarlijkse huurverhoging.
- **Voorzieningenwijzer:** We blijven de Voorzieningenwijzer inzetten om huurders te helpen bewust keuzes te maken en beschikbare voorzieningen optimaal te benutten.

3. DUURZAAMHEID

We zetten ons de komende jaren samen in voor de verduurzamingsslag in onze sociale woningvoorraad. Dit doen we enerzijds om de impact op het klimaat te verminderen, anderzijds om de energielasten betaalbaar te houden, nu en in de toekomst. Conform de Nationale Prestatieafspraken werken we toe naar een CO2-uitstoot van nul in 2050, in combinatie met een volledig circulaire werkwijze. In het gemeentelijke beleid – de Transitievisie Warmte – is vastgelegd dat de focus tot 2030 ligt op isoleren en energie besparen. Wijkuitvoeringsplannen voor het aardgasvrij maken van woningen – met uitzondering van schoolkring Ansen – worden daarom pas na 2030 gemaakt. Daarnaast zien we duurzaamheid als een breder begrip: het gaat niet enkel om de energetische prestaties van de woningen, maar in de mate van groen in de directe woonomgeving. We zetten ons in om hittestress en wateroverlast in de openbare ruimte tegen te gaan door deze samen klimaatrobuust te maken.

Uitgangspunten

- We zetten samen in op een toekomstbestendige woningvoorraad (duurzaam, klaar voor aardgasvrij) omdat dit bijdraagt aan het klimaat en lagere woonlasten.
- We sturen hierbij op CO2-uitstoot. We verminderen de uitstoot van de sociale woningvoorraad door de energieprestaties te verbeteren en – waar mogelijk – nu al circulair te bouwen. Hiermee koersen we naar ons einddoel: een CO2-uitstoot van nul in 2050.
- We zetten ons in om de directe omgeving van woningen te vergroenen ten behoeve van klimaatadaptatie.

1. Uitfasering E-F-G labels

Actium zet zich in om de energieprestaties van de sociale woningvoorraad te verbeteren en het energieverbruik omlaag te brengen. Woningen met een E-F-G-label zijn in 2028 volledig uitgefaseerd.

2. Uitvoering van de warmtetransitie

De gemeente De Wolden gaat verder met het uitvoeren van de Transitievisie Warmte en Actium is hierin een belangrijke partner. Met het verbeteren van de energieprestaties wordt de sociale woningvoorraad klaargemaakt om aangesloten te worden op een aardgasvrije energievoorziening in de periode na 2030. De gemeente informeert en betreft Actium en MEVM vroegtijdig bij het opstellen van plannen in de warmtetransitie. Hiermee werken we op termijn toe naar een aardgasvrije sociale woningvoorraad.

3. Inzet op een klimaatrobuuste leefomgeving

We zetten ons in om de directe leefomgeving van sociale huurwoningen te vergroenen en daarmee klimaatrobuust te maken. We hebben continu aandacht voor goede afspraken op het gebied van klimaatadaptatie, passend bij de algemene ontwikkelingen. We onderzoeken gezamenlijk of er knelpunten zijn waar maatwerk van nodig is (aan de hand van bijvoorbeeld de klimaateffectatlas). We maken de volgende afspraken over klimaatadaptatieve maatregelen:

- 3.1** Voor klimaatadaptatieve maatregelen kijkt Actium eerst naar nieuwbouw, daarna naar renovaties van tuinen en de openbare ruimtes, daarna pas naar bestaande bouw. Actium onderzoekt in de looptijd van deze prestatieafspraken welke mogelijkheden haalbaar zijn om privétuinen te vergroenen en maakt daarvoor een plan van aanpak voor nieuwbouw.
- 3.2** De gemeente informeert Actium tijdig wanneer renovaties in de openbare ruimte op de planning staan. Als er ergens een straat open gaat, kunnen we samen de kansen op het gebied van klimaatadaptatie oppakken.
- 3.3** De gemeente, Actium en MEVM voeren in 2024 een verkenning uit naar aanleiding van de Menukaart Prestatieafspraken klimaatadaptatie (2023) om tot concrete afspraken te komen over het klimaatrobuust maken van tuinen in bestaande bouw. Daarbij specificeren we ook hoe de financiële bijdragen tussen de partijen verdeeld worden.

Dit doen we al en hier blijven we ons aan committeren

- **Circulariteit:** Actium zet zich in om zo veel mogelijk circulair te bouwen en slopen. Deze ambitie kan soms knellen met beschikbaarheid en betaalbaarheid. Actium hanteert daarom maatwerk per project: 'waar het kan, doen we het'.
- **Kleine energiebesparende maatregelen en advies:** Actium zet zich zo veel mogelijk in om huurders te helpen en ondersteunen bij het besparen van energie. Dit door middel van advies en het verstrekken van kleine energiebesparende middelen, zoals tochtstrips en radiatorfolie.
- **Informatie en toelichting over groene tuinen:** Actium en MEVM informeren huurders over de voordelen van groene tuinen (minder steen in de tuin, ontkoppeling regenwater).
- **Subsidieregeling groene tuinen:** De gemeente heeft een subsidieregeling die huurders van een financiële bijdrage voorziet over wanneer zij klimaatadaptieve maatregelen in hun tuin nemen.
- **Energiearmoede:** Op dit gebied zoeken Actium en de gemeente al langer de samenwerking op. Er zijn vanuit Actium en vanuit de gemeente energie(bespaar)coaches beschikbaar voor inwoners. Ook worden gezamenlijke buurtacties georganiseerd, om inwoners direct te kunnen helpen met het aanbrengen van isolerende maatregelen (met medewerking van het Drentse Fixteam) en advies te kunnen geven op het gebied van (energie)besparing. Ook Welzijn De Wolden en IPG (Informatiepunt Geldzaken) worden hierbij betrokken.

4. WONEN, WELZIJN, ZORG EN AANDACHTSGROEPEN

Net als in de rest van Nederland vergrijsst de bevolking van de gemeente De Wolden. Een groot deel van deze groep blijft langer zelfstandig thuis wonen. De komende jaren neemt het aantal senioren met een zorgbehoefte – meestal 75-plussers – sterk toe. De opgave voor ouderenhuisvesting is daarmee relatief omvangrijk en complex. Daarnaast is woonruimte nodig voor andere aandachtsgroepen, zoals statushouders en uitstroom uit GGZ-instellingen, beschermd wonen en maatschappelijke opvang. Voor de huisvesting van statushouders is de verwachting dat de taakstelling in de komende jaren op een hoog niveau zal blijven in de gemeente De Wolden. Daarnaast is de mutatiegraad in de woningvoorraad laag en blijft deze naar verwachting in de komende jaren ook laag.

Uitgangspunten

- We streven ernaar om senioren en zorgbehoevenden in De Wolden altijd passende woningen te kunnen blijven bieden. Hierbij streven we naar een gevarieerd aanbod, met zowel levensloopbestendige (zelfstandige) woningen, geclusterde woningen en zorgwoningen.
- Binnen deze prestatieafspraken zien we toegankelijke levensloopbestendige woningen en nultredenwoningen als synoniem (onder andere geen drempels en mogelijkheid tot slaapkamer op begane grond).
- We streven ernaar blijvend te voldoen aan de gemeentelijke taakstelling op gebied van de huisvesting van statushouders. We conformeren ons hiermee aan de Rijksopgave.

1. Verkenning doorstroomaanpak en seniorenmakelaar

We maken afspraken om de doorstroom van senioren te bevorderen, zodat de verhuisketen in de sociale woningvoorraad beter op gang komt. Actium en de gemeente verkennen of ze hiervoor de Seniorenmakelaar ook in de gemeente De Wolden inzetten. Hierbij onderzoeken we of welzijnspartijen kunnen aansluiten. Daarnaast verkennen we de mogelijkheden senioren te faciliteren bij een verhuizing.

⁴ Momenteel zijn er in De Wolden 701 levensloopbestendige woningen in de voorraad van Actium (peildatum 31-12-2022). Dit is ongeveer 45% van de totale sociale woningvoorraad.

2. Procesafpraak: onderzoek levensloopbestendige woningen

We zetten ons in om het aandeel levensloopbestendige woningen in de voorraad te verhogen, zowel via nieuwbouw als via transformatie.⁴ Dit bevordert de toegankelijkheid van de woningvoorraad, en daarmee de zelfstandigheid en zelfredzaamheid van (oudere) huurders. Levensloopbestendige woningen worden met name gerealiseerd rond voorzieningen zoals supermarkten en zorgpunten, omdat dit geschikte plekken zijn voor ouderen om langer zelfstandig thuis te kunnen blijven wonen. In 2024 maken de gemeente De Wolden en Actium, op initiatief van de gemeente, afspraken over concrete aantallen.

3. Taakstelling statushouders

De gemeente is primair verantwoordelijk voor de realisatie van de taakstelling voor de huisvesting van statushouders en werkt hiervoor samen met Actium. Op basis van gemeentelijke voorrang wijst Actium via directe bemiddeling woningen toe. Daarbij wordt rekening gehouden met onder meer mutatiegraad, huishoudensamenstelling, huurprijzen, leefbaarheid en veerkracht van kernen en wijken. We monitoren de realisatie van de taakstelling, de gevolgen voor de vraagdruk (regulier en andere aandachtsgroepen met urgentie), de inburgering en integratie. Uitgangspunt is dat gemiddeld 1 op de 10 vrijkomende woningen wordt toegewezen aan statushouders. Actium en de gemeente informeren elkaar hierover tenminste twee keer per jaar, onder regie van de gemeente.

3.1 Bij de invulling van de taakstelling streven we naar een gebalanceerde verdeling van huisvesting van statushouders over de gemeente. Het zwaartepunt van huisvesting van statushouders blijft in de vijf kerndorpen. Daarnaast kijken we in individuele gevallen op basis van maatwerk wanneer het mogelijk is om in de kleinere kernen ook woningen toe te wijzen aan statushouders.

3.2 De gemeente en Actium staan open voor collegiale uitruil (tussen andere gemeenten en corporaties) van statushouders om (betere) matches tussen statushouder en beschikbare woning te realiseren. Wanneer deze kans zich voordoet, spant de gemeente zich in om dit te realiseren.

4. Procesafpraak: onderzoek naar flexibele voorraad

De gemeente en Actium verkennen in de tweede helft van 2024 mogelijkheden voor het realiseren van een beperkte 'flexibele voorraad' van huisvesting in de gemeente de Wolden. Dit zijn bestaande woningen die tijdelijk verhuurd kunnen worden aan urgente doelgroepen als overbrugging tussen levensfasen. De verkenning gebeurt onder regie van de gemeente, gekoppeld aan het opstellen van de urgentieverordening. De Wet Versterking Regie volkshuisvesting die in 2023 in consultatie is gegaan, verplicht gemeenten om een urgentieverordening op te stellen. Als deze wet in werking treedt, streeft de gemeente naar uniformering tussen gemeenten en zo veel mogelijk aansluiting bij de aandachtsgroepen die Thuis Kompas momenteel onderscheidt. De gemeente betreft Actium en MEVM bij het opstellen van de regeling.

Dit doen we al en hier blijven we ons aan committeren

- **Woonzorgtafel:** We streven naar een goede samenwerking tussen gemeente, woningcorporatie en zorgpartijen om opgaven op het gebied van wonen en zorg in beeld te krijgen en deze integraal op te pakken. De woonzorgtafel is een relevante periodieke overlegstructuur waar de gezamenlijke partijen gedurende de looptijd van de meerjarige prestatieafspraken aan willen blijven vasthouden. De gemeente neemt hiervoor initiatief.
- **Huurders en corporaties actief betrekken:** We blijven elkaar actief betrekken bij het opstellen van beleidsstukken zoals de woon(zorg)visie, de actualisering van de omgevingsvisie of de Transitievisie Warmte.
- **Samenwerking en gegevensdeling buurtteams:** De huidige samenwerkingsovereenkomst tussen de buurtteams van de gemeente en Actium blijft in stand. Deze is gericht op het delen van gegevens – passend binnen de AVG – om vroegtijdig problemen te signaleren.

- **Wmo-woningen:** Actium zet het huidige corporatiebeleid voort om woningen met Wmo-aanpassingen te reserveren voor zorgbehoevenden.
- **Huisvesting aandachtsgroepen:** 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.
- **Integratie statushouders:** Het verbeteren van de integratie van statushouders in de dorpen blijft een aandachtspunt, enerzijds om het draagvlak van de buurt te verhogen en anderzijds om eenzaamheid en een gevoel van isolatie onder statushouders te verminderen. Een voorbeeld hiervan is de woontraining die Actium organiseert, om statushouders te helpen met een zachte landing in de wijk.

5. LEEFBAARHEID

De gemeente De Wolden is een prettige, veilige plek om te wonen. Ook in de toekomst willen we een aantrekkelijke woongemeente blijven, zowel voor de huidige bewoners als voor de nieuwkomers. Daarom trekken we in de gemeente De Wolden samen op om de hoge waardering voor wonen in de gemeente te behouden en de leefbaarheid – met name in aandachtsgebieden⁵ – te vergroten. Buurten, wijken en dorpen dienen vitaal en veerkrachtig te zijn om de voorliggende opgaven goed te kunnen opvangen en iedereen de (tweede) kans te geven die men verdient.

Uitgangspunten

- We streven naar veerkrachtige, leefbare, levensloopbestendige en gemengde wijken in de gemeente De Wolden.
- We zetten in op de spreiding van aandachtsgroepen in de wijken en dorpen.
- We zetten in op bewustwording in de buurt en preventie van overlast.

1. Leefbaarheidsinitiatieven en -projecten stimuleren

Om de leefbaarheid en de vitaliteit van buurten vast te houden en te verbeteren, zetten we ons in om ontmoeting tussen bewoners te stimuleren. Hiervoor verkennen we de mogelijkheden van gemeenschappelijke concepten en zoeken daarbij naar nieuwe woonvormen met gemeenschappelijke ruimten. Dit is maatwerk, waarbij de lokale behoefte en haalbaarheid leidend zijn. Zo kan dit in een project een gezamenlijke (moes)tuin betekenen en in een ander project een gedeelde huiskamer.

- 1.1 In het stimuleren van leefbaarheidsinitiatieven hebben Actium, MEVM en de gemeente een gemeenschappelijke rol. De financiële verantwoordelijkheden bespreken we in de uitvoering, projectgewijs.
- 1.2 We maken hierin onderscheid tussen bestaand vastgoed en nieuwbouwplannen. Per kansrijke locatie brengen we gezamenlijk de behoefte in beeld. De regie hiervoor ligt bij Actium.
- 1.3 We hebben hierbij extra oog voor de aandachtsgebieden die uit de veerkrachtkaarten van Aedes naar voren komen.

2. Samenwerking schoon, heel en veilig

We zorgen dat de directe omgeving van woningen schoon, heel en veilig blijft. In het geval van sociale problematiek zorgt Actium dat signalen bij de hulpverleningsinstanties terechtkomen. De gemeente handelt met haar samenwerkingspartners en bemiddelt bij overlastmeldingen via het buurtteam, waar de gemeente regie over heeft.

3. Procesafpraak: intensivering van de integrale wijkaanpak

We zetten ons gezamenlijk in voor de doorontwikkeling van de buurtteams en streven daarbij naar een gebiedsgerichte aanpak. De gemeente, Actium en MEVM maken in 2025 gezamenlijke afspraken over de vorm en inhoud van de samenwerking met elkaar en met de bewoners op het gebied van leefbaarheid. Het is van belang dat de gemeente, Actium en MEVM beter zichtbaar en benaderbaar zijn voor de bewoners.

4. Afspraak informatievoorziening: leefbaarheidsinitiatieven

Via de gemeente en Actium zijn financiële middelen beschikbaar voor leefbaarheidsinitiatieven. We verbeteren de informatievoorziening en zorgen dat kennis van deze middelen bij de huurders terechtkomt. Hierin biedt MEVM een coördinerende rol.

⁵ Dit zijn buurten en wijken die 'weinig veerkracht' scoren op de veerkrachtkaarten van Aedes (2022). Momenteel zijn dat bepaalde buurten in De Wijk, Drogeropslagen, Koekange, Ruinen, Ruinerwold en Zuidwolde. Landelijk onderzoek laat zien dat een toenemende concentratie van kwetsbare bewoners vaak samengaat met meer overlast en onveiligheid. Initiatieven voor het verbeteren van leefbaarheid willen we daarom gebiedsgericht inzetten.

MONITORING EN UITVOERING

Met deze meerjarige prestatieafspraken hebben de gemeente De Wolden, Actium en MEVM voor langere termijn een koers uitgezet. Dit heeft als belangrijk voordeel dat we onze capaciteit gericht inzetten. De jaarlijkse cyclus ziet er tot 2028 als volgt uit:

Monitoring en evaluatie meerjarige prestatieafspraken De Wolden

- **Eerste kwartaal:** Elk jaar plannen we vóór 1 april een bestuurlijk overleg, waarvoor de gemeente De Wolden het initiatief neemt. Het sociaal domein sluit hierbij ook aan. In dit overleg (1) kijken we terug op het voorgaande jaar op basis van de monitoring volgens het stoplichtmodel, (2) bepalen we focuspunten voor het lopende jaar en (3) maken we nieuwe procesafspraken.
- **Tweede kwartaal:** Hier ligt de focus op de uitvoering lopende afspraken en de benoemde focuspunten.
- **Derde kwartaal:** Hier actualiseren we – indien nodig – de lopende meerjarige prestatieafspraken. We gaan na of afspraken moeten worden aangepast of toegevoegd, bijvoorbeeld vanwege gewijzigde wetgeving en Rijksbeleid of urgente ontwikkelingen. Daarnaast bepalen partijen gezamenlijk de jaaractiviteiten voor het komende jaar, die uitvoering geven aan de prestatieafspraken. Dit bespreken we in een bestuurlijk overleg.
- **Vierde kwartaal:** Hier stellen we vóór 15 december in een bestuurlijk overleg de actualisatie en jaaractiviteiten vast. Met deze procescyclus blijven we de afspraken- en gesprekscyclus optimaliseren. We vullen onderstaand schema met stoplichtmodel in.

Voor de periodieke monitoring gebruiken we het stoplichtmodel in combinatie met het onderstaande schema. Dit is een hulpmiddel om te bepalen waar we staan in het bereiken van onze doelen, en op welke punten mogelijk een herijking nodig is op ambities, uitgangspunten of afspraken. Het stoplichtmodel werkt als volgt:

Stoplichtmodel

Bij een jaarlijkse evaluatie van de afspraak krijgt elke afspraak een kleur:

- **Groen:** afspraak verloopt volgens planning en afspraak.
- **Oranje:** afspraak is volgens planning gestart, maar er is sprake van (a) vertraagde uitvoering of (b) een verwachte vertraging of wijziging in de resultaten.
- **Rood:** afspraak is (a) niet volgens planning gestart, (b) het resultaat is niet gerealiseerd of (c) geplande afspraak verval.



We komen tot deze beoordeling door per afspraak de indicatoren in te vullen op de volgende pagina. Bij elke afspraak hoort een actiehouder, die ook verantwoordelijk is voor het invullen van deze indicatoren.

MONITORING EN UITVOERING

Thema	Afspraak	Indicator	Tijd	Actiehouder	Beoordeling voortgang
Beschikbaarheid	1. Netto toevoeging van 60 tot 65 sociale huurwoningen	> aantal opgeleverde woningen per jaar	> 2024-2028	Actium	
Beschikbaarheid	2. De gemeente heeft de RO-procedures op orde	> toelichting gemeente welke inspanning geleverd is	> 2024-2028	Gemeente	
Beschikbaarheid	3. Verkenning geclusterde woonvormen	> concrete afspraken over aantallen > aantal opgeleverde geclusterde woonvormen	> 2024 > 2025-2028	Gemeente	
Beschikbaarheid	4. Taskforce kernvoorraad en locatieoverleg	> voortgang kernvoorraad en geschikte bouwlocaties	> 2024-2028	Gemeente, Actium	
Beschikbaarheid	5. Informatievoorziening / communicatieaanpak	> afgeronde communicatieaanpak > afhankelijk van de aanpak	> 2024 > 2025-2028	Gemeente, Actium	
Betaalbaarheid	1. Primaire focus op sociale huur	> evaluatie noodzaak middenhuur	> 2024-2028	Actium	
Betaalbaarheid	2. Vermindering van betalingsproblemen	> aantallen inzet vroegsignaleringen > aantal huisuitzettingen (trend)	> 2024-2028	Gemeente, Actium	
Betaalbaarheid	3. Stimuleren energiebewust gedrag	> kwalitatief oordeel	> 2024-2028	Gemeente	
Betaalbaarheid	4. Woonlastenaanpak ontwikkelen	> opgestelde woonlastenaanpak > afhankelijk van de aanpak	> 2024 > 2025-2028	Gemeente	
Duurzaamheid	1. Uitfasering E-F-G-labels	> aantal woningen met een E-F-G label	> 2024-2028	Actium	
Duurzaamheid	2. Uitvoering warmtetransitie	> kwalitatief oordeel over samenwerking	> 2024-2028	Gemeente	
Duurzaamheid	3. Inzet op klimaatrobuuste leefomgeving	> nieuwbouw: plan van aanpak ontwikkelen > renovaties: kwalitatief oordeel over samenwerking > bestaande bouw: concrete afspraken over klimaatadaptatie naar aanleiding van de Menukaart Prestatieafspraken Klimaatadaptatie	> 2024 > 2024-2028 > 2024	Gemeente, Actium	
Welzijn, zorg	1. Verkenning doorstroomaanpak en seniorenmakelaar	> resultaten verkenning > aantal succesvolle doorstroomverhuizingen	> 2024 > 2025-2026	Actium, gemeente	

MONITORING EN UITVOERING

<i>Thema</i>	<i>Afspraak</i>	<i>Indicator</i>	<i>Tijd</i>	<i>Actiehouder</i>	<i>Beoordeling voortgang</i>
Welzijn, zorg	2. Onderzoek levensloopbestendige woningen	> concrete afspraken over aantallen > aantal opgeleverde geclusterde woonvormen	> 2024 > 2025-2028	Gemeente, Actium	
Welzijn, zorg	3. Taakstelling statushouders	> aantal succesvolle toewijzingen ten opzichte van de taakstelling en in welke kern	> 2024-2028	Gemeente	
Welzijn zorg	4. Onderzoek permanente flexibele voorraad	> uitkomsten verkenning	> 2025	Gemeente, Actium	
Leefbaarheid	1. Leefbaarheidsinitiatieven en -projecten stimuleren	> aantal succesvolle projecten en beschrijving	> 2024-2028	Gemeente, Actium, MEVM	
Leefbaarheid	2. Samenwerking schoon, heel en veilig	> kwalitatief oordeel over aanpak en uitwisseling	> 2024-2028	Gemeente, Actium	
Leefbaarheid	3. Intensivering van de integrale wijkaanpak	> gezamenlijke afspraken over integrale wijkaanpak	> 2025	Gemeente	
Leefbaarheid	4. Informatievoorziening over leefbaarheidsinitiatieven	> bestede middelen leefbaarheidsinitiatieven	> 2024-2028	MEVM	

COLOFON

Dit document is opgesteld door RUIMTEVOLK en resultaat van een samenwerkingsproces met de gemeente De Wolden, woningcorporatie Actium en huurdersvereniging MEVM.

29 november 2023

RUI
MTE
VOLK