

**Prestatieafspraken Tynaarlo,  
Richtingen voor de periode 2021 - 2025,  
Jaarafspraken voor 2021**



gemeente Tynaarlo

# Ondertekening

In dit document leggen we de prestatieafspraken vast tussen:

1. **Gemeente Tynaarlo**, rechtsgeldig vertegenwoordigd door wethouder de heer P. Vemer gemachtigd door de burgemeester, handelend namens het College van Burgemeester en Wethouders, hierna te noemen: **'de gemeente'**.
2. **Woonborg**, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de directeur-bestuurder mevrouw E. Borstlap, hierna te noemen: **'Woonborg'**.
3. **Stichting Eelder Woningbouw**, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de directeur-bestuurder de heer M. Veenstra, hierna te noemen: **'SEW'**.
4. **Algemene Huurdersvereniging WOON**, rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar voorzitter de heer J. Emmens, hierna te noemen: **'AH WOON'**.
5. **Huurdersbelangenvereniging Eelde-Paterswolde**, rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar voorzitter de heer H.B. Hof, hierna te noemen: **'HBV'**.

Gemeente, Woonborg, SEW, AH WOON en HBV gezamenlijk ook te noemen: **'partijen'** of aangeduid als **'we'**.

We werken vanuit het gedeelde belang van voldoende betaalbare huurwoningen van goede kwaliteit in een prettige omgeving in de gemeente Tynaarlo.

Deze prestatieafspraken 2021 - 2025 zijn geldig vanaf 1 januari 2021 na ondertekening door alle partijen en worden jaarlijks per 1 januari herijkt. Bij fusies dragen partijen er zorg voor dat de in deze overeenkomst gemaakte prestatieafspraken door de nieuwe rechtspersoon worden overgenomen. Deze overeenkomst kan alleen met instemming van alle partijen worden ontbonden.

Ondertekend op 10 december 2020 te Vries.

Gemeente Tynaarlo: P. Vemer  
Wethouder Volkshuisvesting

Woonborg: E. Borstlap  
Directeur-bestuurder

AH WOON: J. Emmens  
Voorzitter

---

SEW: M. Veenstra  
Directeur-bestuurder

HBV: H.B. Hof  
Voorzitter

---

---

# 1 Inleiding

De gemeente Tynaarlo, Woonborg, SEW, AH WOON en HBV sluiten prestatieafspraken. Met de prestatieafspraken willen wij een goede uitvoering geven aan volkshuisvesting in de gemeente. We maken prestatieafspraken op basis van de oplegnotitie sociale volkshuisvesting Tynaarlo van de gemeente Tynaarlo, de biedingen van SEW en Woonborg en de reactie van AH WOON. Op grond van deze documenten zijn we met elkaar in gesprek gegaan over de te leveren prestaties.

In 2016 sloten we voor het eerst prestatieafspraken volgens de vereisten van de nieuwe Woningwet: in tripartiete samenwerking. Een samenwerkingsrelatie waarop we trots zijn en die nu verder vorm krijgt. In de afgelopen jaren zijn we met elkaar verder aan de slag gegaan om de samenwerking te verdiepen. Daarbij hebben we ook afstemming gevonden tussen de beide corporaties en huurdersorganisaties in de gemeente Tynaarlo. Sindsdien is de totale sociale volkshuisvestingsaanpak in de gemeente in één afsprakenkader samengebracht.

## **Actualisatie woonvisie en prestatieafspraken**

De gemeente Tynaarlo actualiseert in 2021 haar woonvisie. De huidige Structuurvisie Wonen en oplegnotitie sociale volkshuisvesting gaan uit van een looptijd tot en met 2020. In afwachting van het vaststellen van de nieuwe woonvisie gaan de gemeente, corporaties en huurdersorganisaties uit van de koers die in de huidige Structuurvisie Wonen en de oplegnotitie staat. Wanneer de actualisering van de Structuurvisie Wonen vastgesteld is, vormt deze (zoals de Woningwet voorschrijft) de basis voor het maken van de prestatieafspraken. De Woonvisie komt tot stand via een interactief proces waarbij woningcorporaties en huurdersorganisaties nauw betrokken worden. De geactualiseerde woonvisie wordt naar verwachting vastgesteld in Q4 2021.

De prestatieafspraken zijn opgebouwd uit drie delen:

- Deel 1: rollen en verantwoordelijkheden van partijen (doorlopend);
- Deel 2: afspraken over samenwerking (perspectief van vijf jaar);
- Deel 3: afspraken over gezamenlijke doelen en richtingen met concrete uitvoeringsafspraken voor 2021 en een doorkijk naar acties vanaf 2022 (perspectief van vijf jaar).

## 2 Rollen en verantwoordelijkheden

Vanuit hun primaire taken en verantwoordelijkheden doen partijen al veel. Het jaar 2021 is geen nieuw begin, maar een voortzetting van een langdurige constructieve samenwerking. Met deze wetenschap hebben we besloten dat we activiteiten die tot onze kerntaken behoren niet als aparte prestatieafspraken opnemen. Dit houdt de jaarafspraken overzichtelijk en concreet. Hetzelfde geldt voor de reeds gemaakte prestatieafspraken uit voorgaande jaren. Uitvoering van deze afspraken monitoren we in structureel en tripartiet overleg. We houden een vinger aan de pols en nemen gezamenlijk verantwoordelijkheid.

### **Rollen en verantwoordelijkheden per partij**

Om de kerntaken van de verschillende partijen nader te duiden, sommen we in dit hoofdstuk de rollen en verantwoordelijkheden op. Deze beschrijving is niet uitputtend: partijen doen meer. Wel is het richtinggevend. Dit is waar de partijen voor staan.

#### *SEW en Woonborg*

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

#### *HBV en AH WOON*

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

#### *Gemeente Tynaarlo*

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

### 3 Samenwerking

Gemeente, Woonborg, SEW, AH WOON en HBV intensiveren hun samenwerking en willen deze positieve ontwikkeling doorzetten. Het gezamenlijk uitwerken van prestatieafspraken is een stap die we samen zetten, en die leidt tot meer verbondenheid en onderlinge samenwerking tussen partijen. Elke partij draagt vanuit haar eigen rol bij aan een goede en respectvolle samenwerking. Hierbij houden we rekening met elkaars belangen, verantwoordelijkheden en inzichten. We maken hierover de volgende afspraken:

1. Gelijkwaardigheid van gemeente Tynaarlo, Woonborg, SEW, AH WOON en HBV. Iedere partij heeft voor zijn deel een eigen verantwoordelijkheid voor een goed aanbod van sociale huurwoningen in Tynaarlo, nu en in de toekomst.
2. Partijen onderschrijven dat een goede samenwerking en afstemming tussen partijen noodzakelijk is om tot goede prestatieafspraken te komen. Partijen streven naar structureel, constructief overleg, gericht op de realisatie van het gezamenlijke doel.
3. Partijen overleggen tijdig en zo vaak als dat nodig is voor de realisatie van het doel van de samenwerking. Iedere partij is gerechtigd het initiatief tot overleg te nemen, zodra dat zijns inziens wenselijk is voor de realisatie van het gezamenlijk doel. Partijen spreken elkaar aan als de (wijze van) naleving van de overeenkomst niet of onvoldoende bijdraagt aan het gemeenschappelijke doel. Als partijen voorzien dat zij afspraken niet kunnen realiseren, informeren zij de andere partijen hierover tijdig.
4. Partijen maken op basis van de actuele volkshuisvestingsvisie van de gemeente Tynaarlo prestatieafspraken. Partijen respecteren elkaars rol, verantwoordelijkheid en bijdrage aan het gemeenschappelijke doel.
5. De gemeente nodigt jaarlijks, na ontvangst van de biedingen, de corporaties en huurdersorganisaties uit voor het maken van prestatieafspraken (dit in tegenstelling tot de lijn volgens de Woningwet, waarin corporaties uitnodigen).

## 4 Prestatieafspraken

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

### 4.1 Betaalbaarheid

#### Doel

Huurders uit de doelgroep voor de sociale huursector hebben woonlasten (huur, energie, gemeentelijke lasten) die passend zijn bij het inkomen van hun huishouden. Uit woonlastenonderzoek van de Drentse huurdersorganisaties en corporaties uit 2018, blijkt dat 27% van de huurders in Tynaarlo een betaalbaarheidsrisico heeft. Dit betekent dat bij deze huishoudens de genormeerde uitgaven voor levensonderhoud (met als uitgangspunt het niet-veel-maar-toereikend-budget) én de feitelijke uitgaven voor woonlasten hoger zijn dan de inkomsten. Het vraagt een gezamenlijke inzet het betaalbaarheidsrisico voor huurders tot een minimum te beperken.

#### Richtingen

Een gematigd huurbeleid is nodig om de betaalbaarheid en beschikbaarheid te garanderen. De woonlastenbenadering staat centraal. Energetische woningverbetering mag niet leiden tot stijging van de individuele woonlasten. Partijen benutten gezamenlijk de mogelijkheden om huurders te helpen bij het vinden van de juiste voorzieningen en regelingen die bijdragen aan inkomensondersteuning.

#### Gezamenlijke prestaties 2021

- Partijen zetten in op het voorkomen van schuldenproblematiek. Daarom maken zij Q1 2021 concrete afspraken om Vroegsignalering vorm te geven. Daarbij houden zij rekening met de nieuwe Wet Gemeentelijke Schuldhulpverlening, die per 1 januari 2021 ingaat. Door in te zetten op Vroegsignalering is het de bedoeling dat oplopende huurachterstanden worden voorkomen door snelle incasso en persoonlijke begeleiding door de corporaties. Ter voorkoming van terugval bij schulden en voor het leveren van individueel financieel maatwerk kunnen inwoners terecht bij de Sociale Wijkteams. De huurdersorganisaties geven ondersteuning aan huurders om problemen of signalen onder de aandacht van relevante organisaties te brengen.
- De gemeente evalueert in 2021 de Nota armoede en schuldhulpverlening. Daarvoor dienen de ervaringen van de huurdersorganisaties en corporaties als input. De gemeente nodigt de huurdersorganisaties uit om in Q1 in gesprek te gaan over de inhoud van de Voorzieningenwijzer. Doel van dit gesprek is om een gedeeld beeld te krijgen van de functie van de Voorzieningenwijzer, en te evalueren of de Voorzieningenwijzer nu voldoet aan deze verwachtingen.
- De gemeente actualiseert in 2021 haar Woonvisie. In die woonvisie zal worden bekeken welke rol de gemeente neemt in het sluitend krijgen van de exploitatie voor de realisatie van nieuwbouw sociale huurwoningen. De corporaties maken de kosten van nieuwbouw inzichtelijk.

#### Prestaties SEW en Woonborg 2021

- SEW voert een terughoudend huurprijsbeleid. Dit betekent een gemiddelde jaarlijkse huurprijsverhoging van maximaal inflatie.
- Woonborg voert een terughoudend huurprijsbeleid en ziet ook de opgave die er ligt. De jaarlijkse huursomstijging is maximaal inflatie in 2021. Voor de individuele huurder wordt een gedifferentieerde huurverhoging gehanteerd. Een inkomensafhankelijke huurverhoging behoort tot de mogelijkheden. Woonborg haar investeringscapaciteit is beperkt om de opgave te kunnen realiseren. Woonborg zoekt

hierover vanaf 2021 jaarlijks afstemming met AH WOON en afspraken worden indien nodig in de prestatieafspraken voor elk jaar na 2021 overeengekomen.

11. Nieuwbouwwoningen van SEW hebben een huurprijs onder de eerste aftoppingsgrens (prijsspeil 2020: € 619).
12. Afhankelijk van locatie en woningtype wordt de huurprijs bij nieuwbouwwoningen van Woonborg vastgesteld. Hierbij geldt als uitgangspunt dat minimaal 80% van de totale woningvoorraad van Woonborg in Tynaarlo valt binnen de huurprijscategorie tot de eerste aftoppingsgrens (€ 619).
13. SEW hanteert de volgende verdeling van de streefhuurpercentages:
  - 81% van de woningen heeft een streefhuur onder de eerste aftoppingsgrens
  - 11% van de woningen heeft een streefhuur tussen de eerste en tweede aftoppingsgrens
  - 6% van de woningen heeft een streefhuur tussen de tweede aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens
  - 2% van de woningen heeft een streefhuur boven de liberalisatiegrens.
14. De streefhuurpercentages zijn in het Huurbeleid van Woonborg gedifferentieerd met als doelstelling:
  - 80% van de woningen heeft een streefhuur onder de eerste aftoppingsgrens
  - 10% een streefhuur tussen de eerste en de tweede aftoppingsgrens
  - 10% een streefhuur tussen de tweede aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens

#### **Prestaties gemeente 2021**

15. Bij nieuwbouwlocaties waar sociale huurwoningen worden gerealiseerd gaat de gemeente uit van grondprijsberekening op basis van residuele grondwaarde.
16. Op basis van de uitkomsten van bestaande woningmarktonderzoeken en de Omgevingsvisie actualiseert de gemeente in 2021 haar Woonvisie. De Woonvisie komt tot stand via een interactief proces waarbij woningcorporaties en huurdersorganisaties nauw betrokken worden. De geactualiseerde woonvisie wordt naar verwachting vastgesteld in Q4 2021.
17. De gemeente zet zich in volgens de vastgestelde Nota armoede en schuldhulpverlening 2018-2021. Woonlasten bestaan niet alleen uit de huurlasten, maar ook uit gemeentelijke heffingen. Inwoners met een inkomen op bijstandsniveau die de gemeentelijke belastingen en/of waterschapbelastingen niet kunnen betalen, kunnen bij het Noordelijk belastingkantoor of de gemeente kwijtschelding aanvragen.

## **4.2 Beschikbaarheid**

### **Doel**

Woningzoekenden voor een sociale huurwoning kunnen binnen het werkgebied van SEW of het werkgebied van Woonborg in de gemeente Tynaarlo, binnen een redelijke termijn een bij hun gezinssituatie passende woning vinden.

### **Richtingen**

Het gaat hierbij om een gedeeld beeld van de druk op de sociale huurvoorraad en de beschikbaarheid van woningen. In 2021 behouden we de huidige omvang van de sociale huurwoningvoorraad in de gemeente. Een nadere uitsplitsing naar woningtype, prijs en (hoofd)kern is nodig om optimaal aan te sluiten bij de vraag.

Ook de huisvestingsopgave voor vergunninghouders en de uitstroom uit vormen van Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang heeft betekenis voor de beschikbaarheid van sociale huurwoningen. Dit is bij afspraken over bijzondere doelgroepen verder uitgewerkt.

De gemeentelijke notitie sociale volkshuisvesting is leidend naar aantallen woningen van SEW en Woonborg in de kernvoorraad in de gemeente. De voorraad is eind 2020 als volgt opgebouwd:

	Streefhuurprijsverdeling 2020	Tot kwaliteits-kortingsgrens	Tot 1 <sup>e</sup> aftoppingsgrens	Tot 2 <sup>e</sup> aftoppingsgrens	Tot liberalisatiegrens	Boven liberalisatiegrens	Totaal
SEW	Eengezins klein	35	351	26	30	0	<b>442</b>
	Eengezins groot	0	70	58	0	0	<b>128</b>
	Grondgebonden nultreden klein	0	77	0	0	0	<b>77</b>
	Levensloopgeschikt groot	0	0	15	0	0	<b>15</b>
	Appartement zonder lift	71	28	0	0	0	<b>99</b>
	Appartement met lift	0	171	11	29	18	<b>229</b>
	<b>Totaal</b>	<b>106</b>	<b>697</b>	<b>110</b>	<b>59</b>	<b>18</b>	<b>990</b>
	%	11%	70%	11%	6%	2%	100%
Woonborg*	Gestapeld, begane grond	11	39	4	0	0	<b>54</b>
	Gestapeld, met lift	0	29	10	2	0	<b>41</b>
	Gestapeld, zonder lift	13	22	0	0	1	<b>36</b>
	Grondgebonden, gelijkvloers	10	189	49	21	0	<b>269</b>
	Grondgebonden, niet gelijkvloers	85	545	51	10	0	<b>691</b>
	<b>Totaal</b>	<b>119</b>	<b>824</b>	<b>114</b>	<b>33</b>	<b>1</b>	<b>1.091</b>
	%	11%	76%	10%	3%	0%	100%

\*) Excl. 22 onzelfstandige eenheden t.b.v. verhuur aan zorginstellingen.

### Gezamenlijke prestaties 2021

18. In het proces om de Woonvisie te actualiseren houden de partijen in 2021 samen en vanuit verschillende disciplines 2 á 3 werksessies over de grote kernen in de gemeente. Doel is om te delen waar partijen op korte en langere termijn mee aan de slag willen en 'open einden' te inventariseren.
19. De gemeente en SEW zijn in gesprek over woningbouw op de locaties Bladergroenschool, Punthoes en School De Kooi. Bij het ontbreken van concrete nieuwbouwmogelijkheden voor sociale huur in Eelde-Paterswolde zoekt SEW ook naar mogelijkheden om elders in de gemeente projecten op te pakken en te ontwikkelen, mits deze verhuurbaar zijn aan de doelgroepen.
20. De gemeente is bezig met een pilot Tussenvoorziening spoedzoekers. Deze groep wordt nog duidelijk gedefinieerd door de gemeente. De gemeente verkent in 2021 locaties voor tijdelijke woningen voor deze doelgroep en maakt de bouw hiervan mogelijk. De gemeente heeft hier middelen voor gereserveerd. Aan de hand van ervaringen uit de pilot brengt de gemeente de vraag van bewoners goed in beeld (zowel kwantitatief als kwalitatief, vanwege aanhaken bijvoorbeeld GGZ-instellingen en Verslavingszorg). De partijen krijgen daarmee inzicht in de vraag. Partijen zetten hun onderzoek naar een optimale invulling ook na 2021 voort. De gemeente is hierbij de trekker.

### Prestaties Woonborg en SEW 2021

21. De huidige omvang sociale huurwoningen in de gemeente blijft de komende jaren nagenoeg gelijk. Wel vindt er (beperkte) verkoop, en sloop en (vervangende) nieuwbouw plaats. In het kader van de nieuwe Woonvisie onderzoeken Woonborg en SEW wat de gewenste woningvoorraad voor de looptijd van die Woonvisie is.
22. Woonborg en SEW verkopen alleen woningen die al een verkooplabel hebben. Dit gaat bijvoorbeeld om versnipperd bezit of kwalitatief niet-passende woningen.



23. Bij nieuwe voornemens tot verkoop informeren de corporaties de gemeente en huurdersorganisaties en nemen zij partijen mee in hun afwegingen. Bij nieuwe verkoop houden de corporaties rekening met het voorkomen van versnipperd eigendom.
24. In 2021 start Woonborg met sloop ten behoeve van vervangende nieuwbouw in Vries (Tipkampen/Sprikkenveen) en Zuidlaren (1e fase Oranjelaan/Margrietlaan). Oplevering van de nieuwbouw is in 2022 en 2023.
25. In Q2 2021 bespreken partijen gezamenlijk de rapportages van Thuis Kompas om ontwikkelingen in het aantal woningzoekenden, aantal reacties op woningen, zoekduur en slaagkansen te monitoren.
26. Als de resultaten van het onderzoek naar naamsbekendheid van Thuis Kompas (najaar 2020 gestart) aanleiding geven voor extra verbeteringslagen wordt dat door de corporaties opgepakt. Zij stemmen dit af met huurdersorganisaties en gemeente.

#### **Prestaties gemeente 2021**

27. Mede ter bevordering van doorstroming stelt de gemeente startersleningen beschikbaar voor starters op de koopmarkt.

#### **Doorkijk naar 2022 en verder**

28. Woonborg realiseert ongeveer 80 sociale huurwoningen in de periode 2022 tot en met 2025 in de gemeente Tynaarlo, waarvan een deel sloop en vervangende nieuwbouw betreft. Deze aantallen zijn onder voorbehoud van financiering en externe factoren, waaronder ook de maatregelen tegen Corona.
29. Afhankelijk van de gezamenlijke analyses zal de gemeente bij ontwikkelingen sturen op realisatie van sociale huurwoningen; indien nodig door overeenkomsten met ontwikkelende partijen en grondprijnsbeleid.

### **4.3 Kwaliteit van de woningvoorraad**

#### **Doel**

SEW en Woonborg bieden hun huurders woningen die veilig zijn, energiezuinig zijn, een gezond binnenklimaat hebben en een functionele gebruikskwaliteit.

#### **Richtingen**

Volgens het (geactualiseerde) Convenant Energiebesparing Huursector is de ambitie gemiddeld energielabel B op 31 december 2021. Voorrang wordt gegeven aan woningen met een laag label (energielabel E of lager). De komende jaren wordt ingezet op reductie van de energievraag door het isoleren van de schil. De corporaties houden blijvend aandacht voor geluidsoverlast in woningen.

#### **Prestaties Woonborg en SEW 2021**

30. Woningen van Woonborg hebben in de gemeente Tynaarlo gemiddeld energielabel B. Eind 2021 hebben ook de woningen van SEW gemiddeld energielabel B. De ambities dienen mogelijk te worden bijgesteld ten gevolge van de nieuwe methodiek van labelbepaling op basis van NTA 8800 die op 1 januari 2021 ingaat.
31. In 2021 worden bij SEW 24 woningen verduurzaamd met een labelsprong van D/E/F naar A/A+. Er vindt dak-, gevel- en vloerisolatie plaats. Bij 83 woningen worden de daken geïsoleerd. Dit leidt tot gemiddeld één labelsprong per woning. Daarnaast worden woningen bij mutatie en op verzoek van huurders voorzien van zonnepanelen.
32. Bij woningverbetering door Woonborg wordt voorrang gegeven aan woningen met een lage energie-index (2,11 / voormalig label E of slechter). Dit geldt voor woningen die minimaal vijftien à twintig jaar in exploitatie blijven. Woonborg streeft ernaar om energieneutraal te worden in 2040 en bereidt zich daar vast op voor door de woningen, waar mogelijk, naar label A te brengen.
33. In 2021 en 2022 voert Woonborg geen projectmatige woningverbetering/verduurzaming uit. In de jaren 2023 t/m 2025 staan 75 woningen in de planning. Deze aantallen zijn echter onder voorbehoud van

financiering en externe factoren. Bovendien hebben corporaties door Coronamaatregelen in 2020 een periode gehad waarin zij geen bewoners konden bezoeken of de woning konden verbeteren. De aantallen die in 2020 stonden gepland worden hierdoor niet gehaald en doorgeschoven naar 2021. Dit heeft echter ook gevolgen voor de woningen die in de jaren daarna stonden gepland, die worden mogelijk ook in de tijd naar achteren geschoven.

34. SEW voert geen huurverhoging door bij verduurzaming van woningen.
35. Woonborg brengt bij woningverbetering/verduurzaming 12,50 euro per labelstap bij de bewoner in rekening. Die moet daar uiteraard ook mee akkoord zijn. Het uitgangspunt daarbij is dat de bewoner 'niet meer dan nu' gaat betalen. Als een extra labelstap wordt gemaakt door zonnepanelen berekent Woonborg geen bedrag door.

#### **Prestaties AH WOON 2021**

36. AH WOON werkt met ondersteuning van de energieconsulent van de Woonbond in 2020 een plan voor de inzet van energiecoaches uit. Dit plan wordt in Q1 van 2021 besproken met gemeente en corporaties. Partijen hebben op voorhand een positieve grondhouding voor dit project. Als partijen het eens zijn over de inhoud van het uitgewerkte plan dan doen ze in Q2 (vervolg)onderzoek naar de financiële haalbaarheid van het plan. Als dat een positief resultaat oplevert bekijken zij hoe en wanneer dit plan geïmplementeerd kan worden. Mogelijk kan dit ook vanuit de RREW-aanvraag/subsidie (deels) worden gefinancierd.
37. AH WOON wil huurders stimuleren en helpen zich bewust te worden van hun energieverbruik en grip te krijgen op hun energierekening. Dat kan met een energiedisplay via het project "Meters maken" van de Woonbond, Aedes en Quintens. Waar mogelijk zoekt AH WOON naar een slimme combinatie met energiecoaching.

#### **Doorkijk naar 2022 en verder**

38. Nieuwbouw van SEW wordt gebouwd volgens de BENG-normen (Bijna EnergieNeutraal Gebouw)", tenzij aantoonbaar niet haalbaar. Woonborg bouwt volgens "Nul Op de Meter" (NOM), tenzij aantoonbaar niet haalbaar.

## **4.4 Huisvesting bijzondere doelgroepen**

### **Doel**

Huishoudens met een urgente woonbehoefte verdienen extra zorg en aandacht. Ambitie is dat zij binnen een half jaar een woning vinden, bij voorkeur sneller. Verdringing van regulier woningzoekenden door urgent woningzoekenden moet tot een minimum beperkt zijn tot maximaal 20% van de toewijzingen.

### **Richtingen**

Onder huishoudens met een urgente woonbehoefte verstaan we urgenten volgens de urgentieregeling van Thuis Kompas (zie kader), vergunninghouders die voor de eerste keer een woning zoeken en de cliënten die uitstromen uit vormen van Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang. Voor de bijzondere doelgroepen moeten er voldoende betaalbare huisvestingsmogelijkheden zijn. Verdringing van regulier woningzoekenden door het toekennen van urgenties is een gegeven dat tot een minimum beperkt moet worden. Dat vraagt een terughoudende opstelling ten aanzien van urgentie categorieën.

#### **Urgentieregeling Thuis Kompas**

De urgentieregeling van Thuis Kompas omvat wettelijk urgenten als mantelzorgers en -ontvangers en personen die in blijf-van-mijn-lijfhuizen verblijven. Daarnaast geldt als urgentiesituatie: urgentie op basis van sociale indicatie bij dreigende dakloosheid, geweld/bedreiging en de bedreiging van de psychosociale gezondheid op basis van de huidige woonsituatie en urgentie op basis van medische indicatie als verhuizing op korte termijn vanuit medisch oogpunt noodzakelijk is.

### **Gezamenlijke prestaties 2021**

39. Elk kwartaal monitoren de corporaties en huurdersorganisaties welk percentage van de vrijgekomen woningen aan urgenten werd toegewezen. Als dit percentage boven de 20% ligt gaan de betreffende corporatie en huurdersorganisatie met elkaar in gesprek over de vraag of er bijgestuurd moet worden.
40. Corporaties en gemeente hebben aandacht voor de spreiding van bijzondere doelgroepen in wijken of buurten.
41. In 2021 werken gemeente, SEW en Woonborg samen met andere gemeenten, corporaties en ook de zorgpartijen toe naar duidelijke afspraken over rollen en verantwoordelijkheden over de uitstroom uit Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang (Uitvoering Actieprogramma Weer Thuis). Hierbij is een proactieve houding van groot belang. Binnen de afspraken is ook nadrukkelijk aandacht voor de werkwijze bij escalatie van problematiek en draagkracht van buurten en wijken. De corporaties leveren in 2021 een bijdrage aan deze uitstroom door maximaal 5% van het aantal vrijkomende woningen beschikbaar te stellen aan cliënten die willen en kunnen uitstromen.

### **Prestaties Woonborg en SEW 2021**

42. Voor vergunninghouders hebben Woonborg en SEW de intentie om naar rato van haar aandeel huurwoningen in de gemeente Tynaarlo de taakstelling te realiseren. Om dit te bewerkstelligen nemen Woonborg en SEW indien nodig richting gemeente het initiatief om in gezamenlijkheid nieuw aanbod voor vergunninghouders te realiseren.

### **Prestaties gemeente 2021**

43. De gemeente is primair verantwoordelijk voor begeleiding en integratie van vergunninghouders. Zij draagt bij aan de begeleiding, waar nodig in afstemming met Vluchtelingenwerk. Tevens zal zij indien nodig zorgdragen voor de communicatie met buurten over de huisvesting van vergunninghouders.
44. De gemeente informeert corporaties en huurdersorganisaties ieder halfjaar over de voortgang van huisvesting van vergunninghouders, ook in relatie tot gezinshereniging.

## **4.5 Wonen en zorg**

### **Doel**

Mensen blijven steeds langer zelfstandig wonen, ook met een zorgbehoefte. De kwaliteit van de woning en woonomgeving ondersteunt de zelfstandigheid. In het kader van de inclusieve samenleving is nieuwbouw in principe levensloopgeschikt en rolstoeltoegankelijk. Dit is wel afhankelijk van de locatie, of het vervangende nieuwbouw betreft, en de woningmarktbehoefte.

### **Richtingen**

De vergrijzing zet de komende jaren door en mensen wonen steeds vaker langer zelfstandig. Ook leidt de extramuralisering van de zorg ertoe dat kwetsbare doelgroepen een plek moeten vinden in de reguliere woningvoorraad. Dan gaat het om ouderen en/of mensen met een beperking.

De inspanningsverplichting ligt in toenemende mate bij de inwoners zelf. Dit vergt bewustwording ten aanzien van de eigen verantwoordelijkheid, bijvoorbeeld rond het aanpassen van de woning of het verhuizen naar een geschikte woning. Daarbij kan doorstroming bevorderd worden door passende woningen beschikbaar te krijgen voor zorgdoelgroepen.

### **Gezamenlijke prestaties 2021**

45. Om tot een efficiënte inzet van Wmo-middelen te komen, communiceren gemeente en corporaties onderling over het beschikbaar houden van aangepaste woningen voor zorgdoelgroepen. Hierbij gaat het om woningen waar met Wmo-gelden grote bouwkundige aanpassingen zijn verricht. In 2021 werken de

gemeente, SEW en Woonborg deze samenwerking verder uit. Het gaat hierbij onder andere om het bepalen wat 'grote bouwkundige aanpassingen' zijn, het bepalen van de maximale leegstandsperiode en verdeling van kosten.

46. Op initiatief van de corporaties bepalen partijen in 2021 samen de opgave rond Wonen en Zorg in Tynaarlo. Op grond van deze opgave werken partijen uit of er voldoende aanbod (woningen én diensten) is voor huurders met een zorgbehoefte en hoe gemeente en corporaties huurders goed kunnen informeren over de mogelijkheden om langer zelfstandig thuis te wonen.
47. Woonborg ontwikkelt in 2021 een visie op Wonen en Zorg en betreft AH WOON en de gemeente daarbij. Er is overlap met de thema's Bijzondere doelgroepen en Leefbaarheid.

#### **Prestaties Woonborg en SEW 2021**

48. De corporaties nemen deel aan periodiek overleg met het sociale wijkteam voor hun werkgebied, waarbij SEW en Woonborg signalerend optreden vanuit het perspectief 'wonen' en 'leefbaarheid'.

#### **Prestaties gemeente 2021**

49. De gemeente heeft een coördinerende rol in de afstemming van wonen en zorg. Dit doet zij door partijen vanuit wonen, welzijn en zorg bij elkaar te brengen en in te zetten op:
  - a. het aanbod van zorgaanbieders moet aansluiten op de vraag van cliënten, en vertaald worden naar een gebiedsgerichte aanpak;
  - b. het vervullen van een coördinerende rol bij de afstemming tussen zorgorganisaties en woningcorporaties;
  - c. activiteiten van partijen in samenhang en afstemming te plannen en te organiseren.

#### **Doorkijk naar 2022 en verder**

50. Nieuwbouw is in principe levensloopgeschikt en rolstoeltoegankelijk. Dit is wel afhankelijk van de locatie, of het vervangende nieuwbouw betreft, en de woningmarktbehoefte.

## **4.6 Kleine kernen**

### **Doel**

Woningzoekenden die in een specifieke kleine kern willen blijven wonen, en op basis van hun inkomen aangewezen zijn op de sociale huur, moeten hier binnen een redelijke termijn een passende woning kunnen vinden.

### **Richtingen**

De opgaven in de kleine kernen onderscheiden zich van die in de hoofdkernen. Terugtrekken uit de kleine kernen en afbouwen van bezit is niet vanzelfsprekend. Ook kleine kernen kunnen niet zondermeer worden uitgesloten van nieuwbouw, herstructurering of renovatie. Dit vraagt om maatwerk per kern.

### **Prestaties Woonborg 2022 (en verder)**

51. Woonborg behoudt in principe positie in de kleine kernen. Zij trekt zich niet actief terug. In een aantal kleine kernen staat het woningbezit echter op de verkooplijst. Daardoor kan het zijn dat Woonborg de komende jaren haar laatste bezit in deze kernen verkoopt.

## 4.7 Leefbaarheid

### Doel

Het woongenot van huurders strekt zich uit naar de fysieke en sociale woonomgeving. Ambitie is een leefbare woonomgeving voor alle huurders.

### Richtingen

Inzet voor leefbaarheid is gericht op een personele bijdrage aan de sociale wijkteams, en ter verbetering van de openbare ruimte in de directe omgeving van het woningbezit van Woonborg en SEW. Overlastsituaties rond sociale huurwoningen van Woonborg en SEW in kernen, wijken en buurten worden aangepakt en zoveel mogelijk voorkomen in samenwerking tussen gemeente, Woonborg, SEW en maatschappelijke partners.

### Gezamenlijke prestaties 2021

52. Gemeente, SEW en Woonborg organiseren periodiek wijkschouwen waarin zij per wijk of buurt, zo nodig samen met bewoners en organisaties, bezien welke acties ondernomen moeten worden op het gebied van leefbaarheid. HBV en AH WOON worden actief betrokken bij de voorbereidingen van de wijkschouwen. De gemeente neemt het initiatief voor de organisatie. Individuele wijken/kernen komen gemiddeld om de twee jaren aan bod, afhankelijk van de vraagstukken die er spelen.
53. Bij wijkschouwen inventariseren partijen vooraf welke vraagstukken er in een buurt zijn. Zo kunnen partijen met elkaar aan de voorkant al concreet antwoorden geven en eventuele problemen direct samen oppakken.
54. In 2021 onderzoekt de gemeente de mogelijkheid om invulling te gaan geven aan buurtbemiddeling in de gemeente Tynaarlo. De corporaties worden hierbij betrokken.

### Prestaties gemeente 2021

55. In 2021 start de gemeente met pilot gebiedsgericht werken in 3 kernen: Eelderwolde, Vries en Zuidlaarderveen. Met gebiedsgericht werken wil zij dorpen en wijken regie geven op hun eigen leefomgeving.

### Prestaties Woonborg en SEW 2021

56. Corporaties leveren personele inzet op wijkbeheer, leefbaarheid en bestrijden van overlast. Inzet van het leefbaarheidsbudget door corporaties is passend bij de lokale vraagstukken en valt binnen de kaders van de Woningwet. Voor Woonborg is het leefbaarheidsbudget € 38.000 voor het gehele werkgebied van Woonborg in 2021. Hieruit worden concrete leefbaarheidsactiviteiten betaald.
57. De corporaties participeren in netwerk OGGZ en de sociale wijkteams, waarbij Woonborg en SEW signalerend optreden vanuit het perspectief 'wonen' en 'leefbaarheid'.
58. Het team Sociaal Beheer bij Woonborg wordt eind 2020 versterkt. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen kleinere overlastproblematiek en zaken in 'groen en grijs' enerzijds en zware overlastsituaties en grotere leefbaarheidsprojecten anderzijds. In 2021 wil dit team zo samen met gemeente, AH WOON en andere betrokken partijen de werkwijze rondom leefbaarheid verbeteren. Naast de participatie in de sociale wijkteams en het netwerk OGGZ wil Woonborg samen met individuele bewoners, AH WOON en gemeente initiatieven opzoeken om daar waar mogelijk de leefbaarheid in haar buurten en dorpen te versterken. Bij complexere situaties op dit terrein informeren partijen elkaar met als doel een oplossing te vinden die meer oplevert in een gezamenlijke aanpak dan wanneer partijen het probleem afzonderlijk oppakken.