

Meerjarige prestatieafspraken gemeente Noordenveld 2024-2027

Woonborg, AH WOON, Actium, MEVM, gemeente Noordenveld

11 januari 2024

Inleiding

Deze afspraken zijn bedoeld als kader om de activiteiten van partijen af te stemmen binnen het gemeentelijk woonbeleid in Noordenveld. De looptijd is van 11 januari 2024 t/m 31 december 2027 met een doorkijk naar 2030.

De afspraken zijn verdeeld over vijf thema's:

- Beschikbaarheid
- Betaalbaarheid
- Leefbaarheid
- Wonen, Welzijn, Zorg
- Duurzaamheid

Daarnaast maken we procesafspraken over onder meer samenwerking en monitoring.

Woonvisie als basis

De basis voor deze afspraken is de Woonvisie van de gemeente Noordenveld. De woonvisie is tot stand gekomen in samenwerking met corporaties en huurdersorganisaties. In deze afspraken hanteren wij dezelfde terminologie als in de Woonvisie. De gemeente heeft de dorpen in Noordenveld gecategoriseerd als centrumdorpen, basisdorpen en kleinere kernen. Dat doen wij in deze afspraken ook.

Veranderende omgeving

Gedurende de looptijd van deze afspraken zal de context waarbinnen we werken niet hetzelfde blijven. We zorgen daarom dat we in gesprek blijven met elkaar over onze opgaven en de mogelijkheden die we hebben om deze te verwezenlijken. We maken uitdagingen bespreekbaar en indien nodig stellen we opnieuw prioriteiten.

Partijen stellen de afspraken vast onder voorbehoud van vaststelling van de individuele begroting en onder voorbehoud van de daadwerkelijke mogelijkheden voor financiering en borging. Partijen houden zich het recht voor om de afspraken, met gemeenschappelijke instemming, bij te stellen als gevolg van nieuwe of gewijzigde wetgeving.

Partijen

De gemeente Noordenveld, de woningcorporaties Woonborg en Actium en de huurdersorganisaties AH WOON en MEVM maken deze meerjarige prestatieafspraken als gelijkwaardige partners met elkaar. Als we spreken van 'we' of 'wij', dan spreken we over deze vijf partijen in gezamenlijkheid. MEVM en AH WOON zijn samen 'de huurdersorganisaties' en 'corporaties' verwijst naar Actium en Woonborg.

1 Procesafspraken

1.1 Looptijd

Deze meerjarige prestatieafspraken zijn richtinggevend voor de komende periode. Ze bieden ruimte voor verdere inkleuring in de komende jaren. De richtinggevende afspraken hebben betrekking op de periode 2024 t/m 2027 met een doorkijk naar 2030.

1.2 Jaarlijkse cyclus

Partijen plannen vóór 1 april een bestuurlijk overleg, waarvoor de gemeente het initiatief neemt.

Onderdeel van dit overleg is:

1. terugkijken op het voorgaande jaar (evaluatie)
2. focuspunten bepalen voor het lopende jaar
3. eventueel procesafspraken maken

In het tweede kwartaal ligt de focus op de uitvoering lopende afspraken en de benoemde focuspunten. Corporaties brengen gedurende de looptijd van deze afspraken niet jaarlijks een bod uit.

In het derde kwartaal actualiseren partijen 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.

In het vierde kwartaal stellen partijen (vóór 15 december) in een bestuurlijk overleg de actualisatie en jaaractiviteiten vast.

1.3 Samenwerken en afstemmen

Ter bevordering van de samenwerking en het delen van kennis van elkaars projecten, inzet en prioriteiten, streven we naar meer onderlinge afstemming. Hiervoor wordt jaarlijks een planning opgesteld.

De vaste afstemmingsmomenten waar het om gaat, zijn:

- Tripartiet bestuurlijk en ambtelijk overleg met alle partijen, in het voorjaar en in het najaar
- Overleg tussen elke woningcorporatie en gemeente, minimaal 1 keer per jaar op bestuurlijk niveau
- Overleg tussen gezamenlijke huurdersorganisaties en gemeente, 1 keer per jaar op bestuurlijk niveau met ambtelijke voorbereiding
- Ambtelijk overleg tussen corporaties en gemeente op het gebied van duurzaamheid. Waar mogelijk leggen we de verbinding met andere onderwerpen. Huurdersorganisaties worden geïnformeerd en hebben de mogelijkheid om aan te sluiten
- Ambtelijk gezamenlijk locatie-overleg tussen gemeente en corporaties

2 Beschikbaarheid

Samen zetten we ons in voor voldoende beschikbare woningen, van goede kwaliteit en passend bij de vraag van de inwoners van Noordenveld. Landelijk staat de woningmarkt onder grote druk. Dat merken we ook in Noordenveld. Daarom is in de Woonvisie een bouwopgave opgenomen voor de sociale huur, die we in deze prestatieafspraken concreet maken. Zo werken we aan voldoende sociale huur, nu en in de toekomst.

2.1 Bouwopgave

Gemeente en corporaties hebben de gezamenlijke verantwoordelijkheid en zorg voor voldoende aanbod van sociale huurwoningen. Partijen werken toe naar een groei van de sociale huurwoningvoorraad met netto 250 tot 300 woningen in de periode 2022 tot 2030. Sloop-nieuwbouw, liberalisatie en verkoop van sociale huurwoningen door de corporaties vindt plaats binnen deze doelstelling.

De gemeente ziet de corporaties als haar preferente partner bij bouw van sociale huur. Sociale huurwoningen definieert de gemeente voor zowel de corporaties als voor andere verhuurders als huurwoningen:

- met aanvangshuurprijs tot de liberalisatiegrens (€ 808,06 - prijspeil 2023)
- die minimaal 25 jaar worden aangeboden met een sociale huurprijs
- worden toegewezen aan de doelgroep voor sociale huurwoningen conform de Woningwet

2.2 Aandeel sociale huur

De gemeente stuurt bij nieuwbouw op het realiseren van 30% sociale huur. Indien corporaties bouwen op grond van de gemeente hanteert de gemeente de daarvoor bedoelde grondprijs in de grondprijzenbrief.

2.3 Verevening

De gemeente zoekt naar mogelijkheden voor verevening bij plannen waar niet voldaan wordt aan de eis van 30% sociale huur.

2.4 Netto toevoeging

We streven naar een netto toevoeging in de sociale huur. We zoeken naar nieuwe locaties, mogelijkheden voor verdichting en andere innovatieve vormen om de beschikbaarheid te vergroten. De afspraak is dat Woonborg bouwt in Peize en Roden en Actium bouwt in Norg. De verdeling van de netto toevoeging in de sociale huur volgens de verdeling in de Woonvisie als volgt:

- Roden: 125-175
- Peize: 60-85
- Norg: 25-35
- Overige kernen: max 25

	Beginstand 1-1-2022	Gerealiseerd 2022+2023	Verwachte toevoeging (saldo) 2024 t/m 2027
Woonborg	2281	Netto 0	38
Actium	357	16	0

Netto toevoeging zelfstandige woningen looptijd prestatieafspraken 2024-2027 op basis van de huidige harde plancapaciteit

NB 1: Uit deze tabel blijkt dat er nog een grote opgave is om in de komende jaren en na 2027 aan de doelstelling uit de Woonvisie voor 2030 te voldoen. Dat geeft de urgentie aan voor meer nieuwbouwlocaties en harde bestemmingsplannen, om zo de aanvullende bouwopgave te realiseren.

NB 2: Haalbaarheid toevoeging door Woonborg

Woonborg geeft aan dat zij kampt met schade aan haar woningen door verzakkingen. Het herstel van deze schade gaat ten koste van de (investerings-)capaciteit voor het toevoegen van nieuwe sociale huurwoningen of verduurzaming. Woonborg moet daarom mogelijk projecten in haar investeringsprogramma schrappen en hoopt samen met de gemeente op snel helderheid hieromtrent.

2.5 Locatie-overleg

Minimaal tweemaal per jaar nemen de corporaties en van de gemeente gezamenlijk de lopende projectenportefeuille door, gericht op het inventariseren en waar mogelijk oplossen van eventuele belemmeringen in ontwikkelingen. Daarnaast vindt uitwisseling plaats over mogelijke bouwlocaties voor sociale huur. Concrete knelpunten die bestuurlijke besluitvorming vragen, worden vanuit dit overleg besproken in het bestuurlijk overleg van gemeente en corporatie.

Huurlersorganisaties worden geïnformeerd over de uitkomsten.

2.6 Woningtoewijzing

Drenthe-breed wordt onderzocht welke gevolgen de regiewet mogelijk gaat hebben, de gemeente sluit hierbij aan. Als er een urgentieverordening opgesteld wordt, zorgt de gemeente voor regionale uniformiteit waarbij de huidige werkwijze via Thuis Kompas en bestaande urgentiecommissie voor de hand ligt.

We onderzoeken nut en noodzaak van lokaal toewijzen en dorpsbinding binnen de kleine kernen en bij het toewijzen van nieuwbouwwoningen.

2.7 Huisvesting statushouders

De gemeente is verantwoordelijk voor het realiseren van de taakstelling huisvesting statushouders.

De corporaties dragen naar verhouding bij aan deze taakstelling. Voor de verdeling over de corporaties wordt een verdeelsleutel gehanteerd o.b.v. het bezit in de gemeente. Uitgangspunt is dat maximaal 1 op de 10 vrijkomende woningen voor statushouders beschikbaar is bij voldoende passende, vrijkomende woningen. Bij een toenemende taakstelling en/of dalende mutaties gaan partijen in gesprek om te zoeken naar alternatieve oplossingen.

3 Betaalbaarheid

Betaalbare woonlasten zijn voor huurders in Noordenveld een basisvoorwaarde om fijn te wonen. Daarom streven we naar het behouden van betaalbare woonlasten. Dat is een complexe opgave, omdat we zelf bijvoorbeeld niet de prijs van gas kunnen beïnvloeden. Als partijen hebben we wel invloed op de huurprijs, het beperken van energieverbruik, en de gemeentelijke heffingen en regelingen. We hebben aandacht voor acute betaalbaarheidsproblemen, maar willen met name werken aan het oplossen van betaalbaarheidsproblematiek op de langere termijn.

3.1 Armoede

De corporaties, de gemeente en de huurdersorganisatie spreken af dat het thema armoede samen breder wordt opgepakt. Hierbij benutten we de uitkomsten van het Drents Woonlastenonderzoek voor Noordenveld. De gemeente kijkt naar een effectieve inzet van de middelen. De gemeente zet in op het realiseren van zo laag mogelijke woonlasten en stuurt op zo laag mogelijke gemeentelijke heffingen voor huurders (waaronder herijking kwijtschelding gemeentelijke belastingen). Gezamenlijk evalueren en herijken we de inzet van middelen en preventieve activiteiten (incassobeleid, vroegsignalering, voorzieningenwijzer, budgetcoach). Per jaar spreken we af welke activiteiten we uitvoeren en hoe partijen elkaar informeren en betrekken.

3.2 Energiearmoede

We zetten ons in om energiearmoede voor de huurders in Noordenveld te beperken en te voorkomen. Daarbij kijken we zowel naar wat verduurzaming kan doen voor de energielasten als naar financiële instrumenten vanuit Rijksoverheid en gemeente om de stijgende energieprijzen te verzachten/compenseren. Daar waar het risico op energiearmoede het grootst is, gaan de corporaties als eerste aan de slag met verduurzamen van woningen. In de agenda per dorp zorgen we dat ingrepen in duurzaamheid, leefomgeving en woningvoorraad ten dienste staan van de betaalbaarheid van wonen in de toekomst.

3.3 Huurachterstanden/ontruimingen

De corporaties streven naar nul ontruimingen, als er enkel sprake is van een huurachterstand.

3.4 Jaarlijkse huuraanpassing

Landelijk is er afgesproken dat huurstijging de komende jaren beperkt wordt. De corporaties werken samen met hun huurdersorganisaties op basis van het wettelijk kader. Zij zijn voornemens te kiezen voor een inkomensafhankelijke huurverhoging en stemmen dat af met hun huurdersorganisaties.

4 Leefbaarheid

De leefbaarheid in de dorpen, wijken en buurten in Noordenveld is gemiddeld genomen goed, maar we realiseren ons dat dat niet overal zo is. Sommige buurten zijn kwetsbaarder. We zetten ons in om de kwaliteit van de leefbaarheid te behouden en waar nodig te versterken om te zorgen dat Noordenveld voor iedereen een prettige woongemeente is. Dat betekent dat we aandacht hebben voor het voorzieningenniveau en voor het opvangen van meer oudere en kwetsbare inwoners in buurten. Bij het inrichten van nieuwe buurten letten we op voldoende groen, een goede bereikbaarheid en ontsluiting.

4.1 Gebiedsgericht aanpakken

We constateren dat er veel opgaven zijn die we de komende jaren samen moeten oppakken. Bijvoorbeeld waar het gaat om de energietransitie en de bouwopgave die we hebben. Belangrijk om te komen tot goede, integrale afwegingen en het benutten van logische koppelkansen. Als we plannen in een vroegtijdig stadium met elkaar delen, kunnen we de kans benutten om plannen integraal te benaderen en om deze, waar mogelijk, gezamenlijk op te pakken. We nemen daarbij de in de Woonvisie opgenomen agenda's per dorp als uitgangspunt.

4.2 Agenda's per dorp

We richten ons op het versterken van het samen leven in een buurt. Dat betekent dat we kiezen op welke doelgroepen en onderwerpen we inzetten. In de agenda's per dorp brengen we in beeld welke ontwikkelingen nodig zijn, gericht op de wensen en behoeften van inwoners van de dorpen.

In de woonvisie is per dorp of type kern een korte agenda opgenomen tot en met 2027.

Het gaat om een agenda voor:

- Roden
- Peize
- Norg
- De basisdorpen
- Kleinere kernen

De gemeente neemt het initiatief om samen met de corporaties en de huurdersorganisaties verdere concrete invulling te geven aan de volkshuisvestelijke thema's binnen de agenda's per dorp.

Daarbij zien we vanuit volkshuisvestelijk perspectief de volgende aandachtsgebieden voor deze agenda's:

- Bouwopgave – (toekomstige) vraag en het huidige aanbod, locaties, herbestemming vastgoed, concrete plannen
- Duurzaamheid – verduurzamen van woningen, klimaatadaptatie, natuurinclusief bouwen, circulariteit, concrete plannen
- Voorzieningenniveau, openbare ruimte
- Noaberschap, ontmoeting, sociale cohesie
- Zorggeschikt bouwen in een toegankelijke omgeving

4.3 Borgen van leefbaarheid

Leefbaarheid en inclusie maken expliciet onderdeel uit van zowel de agenda's per dorp, als de kaders die we stellen aan nieuwbouw. De gemeente neemt de bijdrage aan de leefbaarheid op als onderdeel van de uitnodigingsplanologie en werkt dat nader uit in de omgevingsvisie.

4.4 Gemêleerde wijken en buurten

Bij wijkvernieuwing kijken we naar de mogelijkheid om in buurten met veel sociale huur ruimte te maken voor particuliere woningbouw en middenhuur. In het geval dat dit mogelijk is, zoeken partijen naar een locatie waar ter compensatie sociale huur teruggebouwd kan worden.

4.5 Initiatief uit de dorpen

De dorpsagenda's die we opstellen zijn gericht op de centrumdorpen. Natuurlijk hebben we ook aandacht voor de basisdorpen en kleinere kernen. Initiatief vanuit deze dorpen omarmen we. We stimuleren een actieve rol van het dorp zelf en faciliteren initiatieven die het samenleven in een buurt versterken.

5 Wonen, Welzijn, Zorg

Langer zelfstandig thuis wonen is een van de grote opgaven die we samen in te vullen hebben. In de Woonvisie geeft de gemeente al aan dat daarvoor een cultuuromslag nodig is, die we samen verder vorm moeten geven. De gemeente stelt hiervoor een woonzorgvisie op, daarnaast maken we nu al een aantal concrete afspraken. Huisvesting voor ouderen is daarbij een grote opgave, maar voor alle aandachtsgroepen in de gemeente streven we naar een veilige en passende woning en woonomgeving.

5.1 Woonzorgvisie

In de Woonvisie van de gemeente is opgenomen dat aanvullende richtinggevende afspraken worden opgenomen in een nieuwe Woonzorgvisie. De gemeente neemt het initiatief voor het opstellen van de Woonzorgvisie en betreft daarbij onder andere de corporaties, huurdersorganisaties, zorgpartijen en welzijnsorganisaties. In deze Woonzorgvisie staan de kaders en uitgangspunten voor de betrokken partijen. Op basis van de Woonzorgvisie wordt een uitvoeringsprogramma opgesteld, op basis waarvan eventueel aanvullende (prestatie) afspraken worden gemaakt.

Wij vragen in de Woonzorgvisie aandacht voor:

- Een uitwerking van de definities van (zorg)geschiktheid
- Duidelijk beeld van de opgave voor verschillende zorgdoelgroepen (beoogde ontwikkeling afgezet tegen huidig aanbod) en de rol voor de corporaties hierin: uitgesplitst in benodigde nulredenwoningen, geclusterde woonvormen en zorggeschikte woningen per dorp
- Uitwerking van inzet voor aandachtsgroepen zowel de vraag- als aanbodzijde
- De cultuuromslag die noodzakelijk is om de zorg te kunnen blijven dragen, zoals benoemd in de Woonvisie
- Voorzieningenniveau per dorp

De Woonzorgvisie willen we onder meer tot stand laten komen in afstemming met het platform Wonen Welzijn Zorg Noordenveld. We benutten daarmee een bestaand platform en versterken binnen dit platform de inhoudelijke samenhang en afstemming.

5.2 WeerThuis

Gemeente, corporaties en zorgaanbieders werken op basis van het uitstroomconvenant WeerThuis. De uitstroom uit beschermd wonen, maatschappelijke opvang en medisch verblijf loopt via een coördinatiepunt voor alle partijen in de regio.

5.3 Passend wonen voor senioren

We ontwikkelen een gezamenlijke aanpak op het passend wonen van senioren, om zowel het langer zelfstandig thuis wonen als een verhuizing naar een passendere woning te faciliteren, voor zowel huurders als kopers. Dit brengt de doorstroming op gang en biedt kansen voor andere doelgroepen door een verhuisketen op gang te brengen.

5.4 Begeleiding statushouders

De gemeente is wettelijk verplicht te zorgen voor maatschappelijke begeleiding van statushouders. Dit wordt uitbesteed aan Vluchtelingenwerk. Voor de maatschappelijke begeleiding van statushouders. Partijen dragen gezamenlijk zorg voor een zachte landing in de buurt.

5.5. Werkafspraken WMO

In het kader van de uitvoering van de WMO wordt een convenant met werkafspraken opgesteld tussen gemeente en corporaties.

6 Duurzaamheid

Duurzaamheid is een breed begrip. We kijken in deze afspraken zowel naar de mogelijkheden voor huurders om energie te besparen, als naar de aanpassingen die nodig zijn in een veranderend klimaat. Duurzaamheid raakt daarbij aan het betaalbaar houden van de woonlasten door energie te besparen, en ook aan het leefbaar houden van wijken, door groen en grijs slim in te richten. Samenwerken tussen partijen en een gebiedsgerichte benadering zijn daarom extra belangrijk.

6.1 Kwaliteit woningvoorraad

Het gemeentelijk beleid ten aanzien van duurzaamheid dient als basis voor de doelstelling binnen de prestatieafspraken. Daarbij baseren we ons op het Programma Duurzaam Noordenveld 2040, de Warmtevisie van de gemeente en het verduurzamingsprogramma van de corporaties. Daarnaast volgen we het Rijksbeleid en de landelijke richtlijnen die de corporaties hebben ten aanzien van te behalen doelen. Dat betekent dat woningen met labels E, F en G in 2028 uit de sociale huurvoorraad verdwenen zijn. We bewegen mee met nieuwe doelstellingen, ontwikkelingen en mogelijkheden en passen onze jaarlijkse afspraken daarop aan.

6.2 Verduurzamen woningvoorraad

De focus ligt op het verduurzamen van de woningvoorraad. Woonborg verduurzaamt naar label A (312 woningen) en label C (80 woningen). De verdeling per jaar staat in onderstaand overzicht:

Woningverbetering Woonborg	2024	2025	2026	2027	Totaal
Verbeteren naar basiskwaliteit = C	21	14	12	33	80
Verbeteren naar label A	30	91	77	125	323

Actium verduurzaamt t/m 2028 in totaal 55 woningen volgens de Isolatiestandaard in de gemeente Noordenveld. De volgorde van de woningen wordt nog bepaald als de aannemers geselecteerd zijn voor het totale renovatieprogramma van Actium.

6.3 Warmtevisie Noordenveld

Partijen verkennen gezamenlijk hoe de warmtetransitie vormgegeven kan worden en stemmen werkzaamheden onderling af. De gemeente betreft de corporaties en de huurdersorganisaties bij het uitvoeringsprogramma van de Warmtevisie Noordenveld. Zodoende kunnen de corporaties doelgerichte maatregelen inzetten.

6.4 Klimaatadaptatie

Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties werken samen op het gebied van klimaatadaptatie waar dit gepaard gaat met ingrepen in de openbare ruimte en gedragsverandering van bewoners. Met betrekking tot klimaatadaptatie spreken we af dat de corporaties en de gemeente de uitvoeringsprogramma's naast elkaar leggen en onderwerpen in gezamenlijkheid oppakken. In het gezamenlijke overleg duurzaamheid krijgt deze afstemming een plek.

6.5 Ereschuldregeling

De gemeente verwacht gelden te ontvangen vanuit de regeling Verduurzamingsstimulering Groningen/Noord Drenthe (maatregel 29/Nij Begun). Er worden nadere afspraken gemaakt over koppelkansen tussen huurwoningen en koopwoningen in een wijkgerichte aanpak. Dit vindt plaats nadat bestuurlijk is vastgesteld dat de gelden uit maatregel 29 ingezet kunnen worden en de ontwikkelingen op termijn voldoende concreet zijn.

Ondertekening

De in dit document gemaakte afspraken leggen we vast tussen:

Gemeente Noordenveld, rechtsgeldig vertegenwoordigd door wethouder mevrouw K.M. Ipema, gemachtigd door de burgemeester, handelend namens het College van Burgemeester en Wethouders, genoemd 'de gemeente'.

Woonborg, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de directeur-bestuurder mevrouw E. Borstlap, genoemd 'Woonborg'.

Actium, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de directeur-bestuurder mevrouw M. Maatman genoemd 'Actium'.

Algemene Huurdersvereniging WOON, rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar voorzitter de heer J. Emmens, genoemd 'AH WOON'.

Mit En Veur Mekoar, rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar voorzitter de heer M. Bomers, genoemd 'MEVM'.

De in dit document gemaakte afspraken zijn geldig van 11 januari 2024 t/m 31 december 2027. Bij fusies dragen partijen er zorg voor dat de in deze overeenkomst gemaakte prestatieafspraken door de nieuwe rechtspersoon worden overgenomen.

De afspraken gemaakt in de 'Prestatieafspraken Noordenveld Raamovereenkomst 2014-2027 Jaarafspraken 2024' en in de opvolgende actualisatiedocumenten blijven onverkort van kracht.

Deze overeenkomst kan alleen met instemming van alle partijen worden ontbonden of gewijzigd.

Ondertekend 11 januari 2024

Gemeente Noordenveld: K.M. Ipema
Wethouder

Woonborg: E. Borstlap
Directeur-bestuurder

Actium: M. Maatman
Directeur-bestuurder

AH WOON: J. Emmens
Voorzitter

MEVM: M. Bomers
Voorzitter
