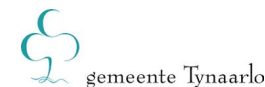




Meerjarige prestatieafspraken Tynaarlo 2024-2028

Gemeente Tynaarlo, Stichting Eelder Woningbouw, Woonborg,
Algemene Huurdersvereniging WOON, Huurdersbelangenvereniging Eelde-Paterswolde



ONDERTEKENING

Gemeente Tynaarlo

Stichting Eelder Woningbouw

Woonborg

Algemene
Huudersvereniging
WOON

Huudersbelangenvereniging
Eelde-Paterswolde

.....

.....

.....

.....

.....

J. Vellinga
Wethouder ruimtelijke
ordening,
centrumontwikkeling,
bedrijven en wonen

M. Veenstra
Directeur-bestuurder

E. Borstlap
Directeur-bestuurder

J. Emmens
Voorzitter

F. Verhoeven
Voorzitter



December 2023

INLEIDING

Als gemeente Tynaarlo, woningcorporaties Stichting Eelder Woningbouw (SEW) en Woonborg en huurdersverenigingen Algemene Huurdersvereniging WOON (AH WOON) en de Huurdersbelangenvereniging Eelde-Paterswolde (HBV) staan we samen voor sociale en duurzame dorpen en wijken en het woongenot van (toekomstige) huurders. Onze gezamenlijke ambitie en partnerschap hebben we verankerd in de voorliggende prestatieafspraken voor de periode 2024-2028.

De gemeente Tynaarlo ligt als een groene long tussen de steden Groningen en Assen en heeft een aantrekkelijk landschap waarin de es- en brinkdorpen worden afgewisseld met beekdalén, zandruggen en landgoederen. In dit afwisselende landschap is het fijn wonen in de achttien dorpen met verschillende karakters en groottes. Dit maakt Tynaarlo tot een aantrekkelijke woongemeente, die zeer gewaardeerd wordt door haar inwoners: 88% van de inwoners is (zeer) tevreden met het wonen in hun buurt¹. In de gemeente Tynaarlo staan in totaal circa 14.400 woningen, waarvan 2.190 sociale huurwoningen (16% van de totale woningvoorraad)². In vergelijking met de regio en de rest van Nederland kent de gemeente Tynaarlo een groot aandeel koopwoningen (77%) en een relatief kleine voorraad sociale huurwoningen. We willen deze sociale huurvoorraad laten groeien. In de sociale huurwoningen wonen voornamelijk een- en tweepersoonshuishoudens en een aanzienlijk deel van de huurders (40%) is 65 jaar of ouder. Het aandeel ouderen zal door vergrijzing in de komende jaren verder toenemen. In de sociale huursector neemt de druk op de voorraad toe onder meer door een toenemende vraag en een afname van het aantal mutaties. Om om te gaan met deze uitdagingen op de sociale woningmarkt en om een

aantrekkelijke woongemeente te zijn waarin elke inwoner passende woonruimte kan vinden, sluiten de gemeente Tynaarlo, woningcorporaties en huurdersverenigingen deze meerjarige prestatieafspraken. In de prestatieafspraken wordt beschreven wat we de komende jaren willen bereiken en hoe we dit gaan realiseren.

Wettelijke kaders en ambities

In de Woningwet is het proces rondom de prestatieafspraken opgenomen. De prestatieafspraken worden gesloten tussen de gemeente, de woningcorporaties die actief zijn in de gemeente en de huurdersverenigingen. Het opstellen van de prestatieafspraken gebeurt op basis van gelijkwaardigheid en wederkerigheid. Op het moment van opstellen van deze meerjarige prestatieafspraken ligt het wetsvoorstel Versterking Regie op Volkshuisvesting voor bij de Raad van State. Of, wanneer en in welke vorm deze wet wordt ingevoerd is nog onduidelijk. In deze meerjarige prestatieafspraken sorteren wij wel voor op het gedachtegoed en de belangrijkste maatregelen van deze wet, zodat de meerjarige prestatieafspraken niet of weinig hoeven worden aangepast als de wet wordt ingevoerd.

Eerder vastgestelde ambities op verschillende schaalniveaus vormen de basis voor deze prestatieafspraken en worden op deze wijze meegenomen. Dit zijn de Nationale Prestatieafspraken waarin onder andere afspraken over huurmatiging, verdubbeling van de woningbouw, versnelde verduurzaming en een impuls op de leefbaarheid zijn vastgelegd. In de Regionale Woondeal Noord Drenthe, verder uitgewerkt in de Interprovinciale Woondeal regio Groningen-Assen zijn afspraken opgenomen over de

aantallen toe te voegen woningen in de regio Noord-Drenthe. In de Woonvisie van de gemeente Tynaarlo zijn ambities beschreven over de thema's beschikbaarheid, betaalbaarheid, duurzaamheid, wonen, welzijn en zorg en leefbaarheid. Deze ambities vormen samen met het bod van Woonborg en SEW en het activiteitenoverzicht van AH WOON de basis voor deze meerjarige prestatieafspraken. Ook hebben de gemeente Tynaarlo en SEW het convenant Meer Welzijn Minder Zorg getekend, waarin partijen zich committeren aan het verbeteren van de bestaanszekerheid van huurders en hun omgeving.



¹ Gemeente Tynaarlo (2023) Woonvisie 2023-2027.

² CBS (2022) Woningen naar eigendom.

Totstandkoming prestatieafspraken

Deze prestatieafspraken zijn tot stand gekomen in een proces met experts van de verschillende partijen. 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 verschillende bijeenkomsten hebben we input voor de prestatieafspraken opgehaald. 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 Tynaarlo. Daar kwamen de volgende opgaven uit naar voren: er is een tekort aan sociale huurwoningen, inwoners moeten op proactieve en preventieve wijze ondersteund worden en er ligt een grote opgave op het gebied van doorstroming en het huisvesten van statushouders. 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 Tynaarlo op dit thema, daarna formuleren we de gezamenlijke uitgangspunten en daaronder stellen we een genummerde lijst op van concrete afspraken. Waar in de tekst 'we' staat, bedoelen we de vijf ondergetekende partijen: de gemeente Tynaarlo, SEW, Woonborg, AH WOON en HBV. Per afspraak specificeren we zo veel mogelijk welke partij eerste aanspreekpunt, eerste verantwoordelijke of initiatiefnemer is.

Ten slotte nog het volgende. 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/of 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. U vindt deze afspraken in de blauwe kaders.



Tijdpad naar nieuwe prestatieafspraken

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

1. BESCHIKBAARHEID

We staan in de gemeente Tynaarlo voor een uitdaging op het gebied van de beschikbaarheid van sociale huurwoningen. De vraag naar sociale huurwoningen is in de afgelopen jaren sterk toegenomen. In de looptijd van deze prestatieafspraken moet de voorraad sociale huurwoningen worden uitgebreid, om aan de toenemende vraag tegemoet te komen en te voldoen aan regionale en nationale afspraken. We willen dat circa 30% van de nieuwbouwpoging wordt ingevuld met sociale huurwoningen.

Uitgangspunten

- We willen woningzoekenden een woning kunnen bieden, passend bij hun woonbehoefte en financiële mogelijkheden. We streven naar een sociale woningvoorraad die op korte én op lange termijn aansluit bij de lokale vraag. Dit betekent dat het aantal en aandeel (ten opzichte van de totale voorraad) sociale huurwoningen in de looptijd van deze prestatieafspraken wordt vergroot.
- We zetten in op het versneld toevoegen van woningen in de looptijd van deze meerjarige prestatieafspraken en sorteren voor op een verdere uitbreiding in de looptijd van de volgende prestatieafspraken.
- Extra aandacht hebben we voor de vraag van mensen die acuut een woonvraag hebben en zoeken we de balans tussen het toewijzen van woningen aan regulier woningzoekenden en mensen met een acute woonvraag.

1. Realisatie van netto 250 sociale huurwoningen in periode 2020-2030.

We streven naar uitbreiding van de sociale huurvoorraad met tenminste 250 woningen in de periode 2020 tot en met 2030, hiervan zijn er reeds 15 gerealiseerd (peildatum: 2023). Om dit te bereiken stellen we een uitvoeringsprogramma (afpraak 3) op.

- De corporaties SEW en Woonborg willen de volgende woningen realiseren:

- i. Woonborg wil tot en met 2028 bruto 114 tot 129 nieuwe woningen realiseren, waarvan 62 woningen sloop nieuwbouw, 12 nieuwbouwwoningen in Vries Zuid, en 40 tot 55 nieuwbouwwoningen in Laarhove. Dat betekent een netto realisatie van 52 tot 67 woningen. De gemeente en Woonborg zetten in op circa 30% (60-80 woningen) sociale huurwoningen van het totale aantal woningen in de wijk Laarhove, mede afhankelijk van toekenning Woningbouwimpuls en bestemmingsplanprocedure. Binnen anderhalf jaar na bouwrijp maken worden 20-25 sociale huurwoningen opgeleverd, binnen 3 jaar na bouwrijp maken zijn in totaal 40-55 sociale huurwoningen gerealiseerd. De gemeente en Woonborg monitoren jaarlijks de voortgang en spannen zich beiden in om spoedige bouw van de woningen te realiseren.
 - ii. SEW wil een netto groei van 100 woningen tot en met 2030. In de huidige plannen worden er tot en met 2028 ten minste 81 woningen gerealiseerd, waarvan er 53 op dit moment reeds in planologische voorbereiding zijn.
- Aanvullend op de bekende plannen zullen we gezamenlijk op zoek gaan naar nieuwe inbreiding- en uitbreidingslocaties voor sociale woningbouw.
 - De gemeente Tynaarlo, SEW en Woonborg zetten zich in voor het zo snel mogelijk realiseren van woningen op de bekende en nieuwe locaties. Dat betekent dat de gemeente en corporaties zich inzetten voor snelle planontwikkeling, een vlotte doorloop van procedures en de woningen zo spoedig mogelijk op te leveren. Voor de concrete invulling verwijzen we naar de plannen (pagina 6 van deze prestatieafspraken).

Plannen

Corporatie	Locatie	Aantal nieuwbouwwoningen	Aantal sloop	Netto toevoeging	Planologisch	Projectfase	Geplande oplevering
Woonborg	Vries-Zuid	12	-	12	Hard	Omgevingsvergunning aangevraagd	2025
Woonborg	Oranjebuurt/Margriet laan, Zuidlaren	48	48	0	Hard	In aanbouw	Fase 1, 2 en 3 in 2024, 2025, 2026
Woonborg	Groenkamp, Zuidlaren	14	13	1	Zacht	Planologische voorbereiding	2028
SEW	De Kooi	24	-	24	Zacht	Planologische voorbereiding	2026
SEW	Bladergroen	29	-	29	Zacht	Planologische voorbereiding	2026
Woonborg	Laarhove	60-80	-	60-80	Zacht	Ontwerpbestemmingsplan	Fase 1 en 2 in 2026, 2027, 2028
SEW	De Drift	15	-	15	Zacht	Initiatief	Nader uit te werken
SEW	Rutgers/Van Bergen	13	-	13	Zacht	Initiatief	Nader uit te werken
Woonborg	Zoekgebied Zuidlaren	25	-	25	Zacht	Locatieverkenning	Nader uit te werken
Woonborg	Zoekgebied Vries	40	-	40	Zacht	Locatieverkenning	Nader uit te werken

2. Aandeel 30% sociale huur nieuwbouw.

We stimuleren gemengde, leefbare wijken. In nieuwe woonwijken en grotere inbreidingsplannen vanaf 10 woningen streven we naar een aandeel van 30% sociale huur in het volledige woningbouwprogramma in de gemeente Tynaarlo. Om het aandeel sociale huur te verhogen wil de gemeente ook ruimte geven aan nieuwbouwlocaties waarin volledige sociale huur mogelijk is. De gemeente monitort het aandeel sociale huur.

3. Uitvoeringsprogramma sociale woningbouw.

De gemeente Tynaarlo, SEW en Woonborg stellen in 2024 gezamenlijk een uitvoeringsprogramma voor de nieuwbouw van sociale huurwoningen op. De gemeente Tynaarlo neemt het initiatief voor een halfjaarlijks overleg. Tijdens dit overleg wordt de lopende projectenportefeuille besproken, evenals nieuwe locaties voor woningbouw waar zowel de gemeente Tynaarlo als SEW en Woonborg suggesties voor aandragen en knelpunten bij het (sneller) realiseren van woningen. De huurdersverenigingen worden over de voortgang en uitkomsten geïnformeerd.

4. Terughoudendheid sloop en afspraken over verkoop.

Omdat de druk op de sociale woningmarkt hoog is, zijn SEW en Woonborg terughoudend met de sloop van sociale huurwoningen. Woningen worden enkel gesloopt als deze niet meer geschikt zijn en niet tegen een redelijke investering geschikt te maken zijn. Een gesloopte woning wordt altijd gecompenseerd door de corporaties met een nieuwe woning binnen de gemeente. Er worden enkel woningen verkocht uit de verkoopvijver. Deze worden verkocht bij mutatie of bij verkoop eerst aangeboden aan de zittende huurder. De huidige verkoopvijver, op het moment van ondertekening, is voor de verkoop van woningen de komende jaren het uitgangspunt. Veranderingen in de verkoopvijver worden door de betreffende woningcorporatie afgestemd met de andere partijen.

5. Verkennen flexwonen.

De gemeente Tynaarlo, SEW en Woonborg, verkennen de mogelijkheden van flexwonen. De gemeente Tynaarlo neemt hierin het voortouw en maakt een inventarisatie van

mogelijkheden in het eerste kwartaal van 2024. Daarna blijft de gemeente de mogelijkheden voor flexwonen volgen, om nieuwe kansen gezamenlijk met de corporaties op te pakken. De huurdersverenigingen worden op de hoogte gehouden van ontwikkelingen op het gebied van flexwonen.

6. Overleg middenhuur.

Als blijkt dat er in de gemeente Tynaarlo meer behoefte is aan middenhuur, gaan we met elkaar in gesprek over de mogelijkheden voor middenhuur in de bestaande voorraad en eventueel nieuwe corporatievoorraad. De prioriteit van de corporaties blijft bij de sociale huur en de grote tekorten aan woningen die er daar op dit moment zijn. De gemeente Tynaarlo neemt hierin het initiatief.

7. Mogelijkheden onconventionele woonvormen onderzoeken.

De gemeente Tynaarlo stelt zich constructief op voor splitsing of deling van corporatiewoningen, om zo meer ruimte te creëren voor het huisvesten van zowel urgente doelgroepen als de reguliere doelgroep.

8. Campagne 'Schrijf je in bij Thuis Kompas'.

Woonborg en SEW nemen in 2024 het initiatief voor een Campagne 'Schrijf je in bij Thuis Kompas' in samenwerking met de andere Drentse woningcorporaties en huurdersverenigingen. Dit maakt inwoners alert op het belang van ingeschreven staan bij Thuis Kompas. De corporaties benaderen de gemeente voor deelname en ondersteuning, de gemeente ondersteunt de campagne middels haar communicatiekanalen.

9. Overname woonwagenstandplaatsen.

De gemeente Tynaarlo en Woonborg verkennen in 2024 de mogelijkheden om te komen tot overname van de woonwagenstandplaatsen aan de Wam in Zuidlaren door Woonborg. De gemeente Tynaarlo neemt hiervoor het initiatief.

Dit doen we al en blijven we doen

- De gemeente Tynaarlo en SEW en Woonborg zijn overeengekomen met een sociale grondprijs van € 20.500,- (exclusief BTW) per woning. Deze wordt jaarlijks geïndexeerd (m.i.v. 2024) met de Consumentenprijsindex voor een periode van 5 jaar (conform looptijd Woonvisie).
- SEW en Woonborg zijn terughoudend met de verkoop van corporatiewoningen.
- De gemeente Tynaarlo stelt eisen aan het gehele woningbouwprogramma en doelgroepen waarvoor gebouwd wordt, in combinatie met het vastleggen van percentages van woningbouwcategorieën in bestemmingsplannen en straks het Omgevingsplan. Dit heeft zij vastgesteld in de doelgroepenverordening.

2. BETAALBAARHEID

De betaalbaarheid staat in de hele woningmarkt onder druk. Ook in de sociale huursector is de betaalbaarheid van woningen en woonlasten een punt van aandacht, met name door de hoge inflatie en gestegen energieprijzen die grote impact hebben. Het is belangrijk dat de woonlasten niet te hoog worden en dat huurders gebruik kunnen maken van ondersteuning bij geldproblemen. Daarom werken we toe naar een woonlastenbenadering om ervoor te zorgen dat huren betaalbaar blijft en zoeken we naar een manier om inwoners op preventieve en proactieve wijze te ondersteunen.

Uitgangspunten

- We willen dat woningzoekenden in Tynaarlo in een woning kunnen wonen die past bij de financiële middelen van de inwoner. Daarbij houden we rekening met het besteedbaar inkomen van woningzoekenden.
- We zorgen ervoor dat er voldoende passende sociale huurwoningen beschikbaar zijn voor de primaire doelgroep. Dit gaat om eenpersoonshuishoudens met een maximaal jaarinkomen van € 44.035 of meerpersoonshuishoudens met een maximaal jaarinkomen van € 48.625 (peildatum: 2023).
- Bij betalingsproblemen en -achterstanden houden we de individuele situatie van de huurders in het oog en zoeken we gezamenlijk naar een passende oplossing.

10. Streefhuur ten opzichte van de voorraad.

Om voldoende woningen in de betaalbare categorieën te behouden maken we afspraken over de streefhuren (huur die corporaties na mutatie vragen aan nieuwe huurders), waarbij in 2024 het uitgangspunt blijft dat 80% van de sociale huurwoningen een streefhuur tot de eerste aftoppingsgrens (€ 647,19, prijspeil 2023) heeft, 10% een huurprijs tussen de eerste en de tweede aftoppingsgrens (€ 693,60, prijspeil 2023) en 10% een huurprijs boven de tweede aftoppingsgrens heeft. Jaarlijks evalueren we of deze verdeling nog passend is.

11. Verkennen mogelijkheden woonlastenaanpak.

Medio 2026 verkennen we welke landelijke ontwikkelingen er zijn op het gebied van een woonlastenaanpak en ontwikkelen we met alle partijen een aanpak voor de gemeente Tynaarlo. Hierbij maken we gebruik van de resultaten van het

Drents Woonlastenonderzoek. SEW en Woonborg nemen het initiatief om deze verkenning op te starten. De gemeente ondersteunt de corporaties en AH WOON en HBV worden geïnformeerd over de voortgang.

12. Platform minimaregelingen en toeslagen.

In 2024 optimaliseert de gemeente Tynaarlo haar platform 'Eerste hulp bij geldzaken' waarop inwoners kunnen zien op welke minimaregelingen van de gemeente en toeslagen op rijksniveau ze recht hebben. SEW, Woonborg, AH WOON en HBV denken hierin mee en communiceren over het bestaan van het platform met huurders.

13. Procesafpraak: inkomensafhankelijke huurverhoging.

Landelijk is er afgesproken dat huurstijging de komende jaren beperkt wordt. De corporaties werken samen met hun huurdersverenigingen op basis van het wettelijk kader. Woonborg is voornemens te kiezen voor een inkomensafhankelijke huurverhoging en stemt dat af met AH WOON.

Dit doen we al en blijven we doen

- SEW en Woonborg signaleren het tijdig als huurders tegen betalingsproblemen aanlopen en ondersteunen huurders daarin op een passende manier, met oog voor de situatie van het individu. De gemeente Tynaarlo en de corporaties zijn in 2022 gezamenlijk gestart met de aanpak vroegsignalering. Bij 'Eerste hulp bij geldzaken' kunnen inwoners terecht voor financiële hulp. De corporaties en gemeente Tynaarlo zetten deze werkwijze in de looptijd van deze prestatieafspraken voort.
- Om energiearmoede tegen te gaan wordt er ingezet op bewustwording en het verduurzamen van woningen. Hier wordt in de looptijd van deze prestatieafspraken op dezelfde wijze mee doorgegaan.

3. DUURZAAMHEID

De gemeente, corporaties en huurdersverenigingen werken toe naar een duurzame gemeente. Energiebesparingen en verduurzaming van woningen dragen bij aan het milieu, een comfortabelere woning en lagere woonlasten. De ambitie is een zo duurzaam mogelijke woningvoorraad. De gemeente Tynaarlo voert de Transitievisie Warmte uit, waar woningcorporaties en huurders ook bij betrokken zijn. De verduurzaming van de sociale huurvoorraad vraagt om grote investeringen van de woningcorporaties.

Uitgangspunten

- Onze ambitie is om de sociale woningvoorraad te verduurzamen, omdat dit bijdraagt aan het milieu, een comfortabele woning en lagere woonlasten.
- Onze eerste aandacht ligt bij het verduurzamen van woningen met de hoogste prioriteit om de kwaliteit en energiekosten van deze woningen te verbeteren. De prioritering wordt door Woonborg en SEW gemaakt en is afhankelijk van het energielabel, woonlasten, betaalbaarheidsrisico, energiearmoede, onderhoudscyclus van woningen en de bouwkundige staat van een woning.

14. Verduurzamen van woningen.

SEW en Woonborg werken voortvarend aan het verduurzamen van hun woningvoorraad. In 2033 hebben de woningen van SEW gemiddeld energielabel A, verdere uitwerking hiervan volgt in 2024 in de actualisatie van de portefeuillestrategie. Woonborg verbetert tot en met 2027 70 woningen naar label A en ruim 30 naar label C. Dit leidt ertoe dat alle sociale huurwoningen eind 2028 energielabel D of beter hebben. Bij het isoleren van woningen is tevens aandacht voor het goed ventileren van woningen om schimmel- en vochtproblematiek tegen te gaan. Jaarlijks stellen SEW en Woonborg een concreet programma verduurzaming op voor het daaropvolgende jaar met daarin de aantallen te verduurzamen woningen.

15. Afstemmen werkzaamheden verduurzaming sociale huurvoorraad.

De gemeente Tynaarlo, SEW en Woonborg werken gezamenlijk aan verduurzaming en kwaliteitsverbetering van woningen en woonomgeving door hun plannen en investeringen in openbaar groen en grijs, riolering, onderhoud en verduurzaming vroegtijdig met elkaar te delen, op elkaar af te stemmen en werkzaamheden zoveel mogelijk gelijktijdig uit te

voeren. Hierbij maken partijen een koppeling met de Transitievisie Warmte. Jaarlijks wordt een overleg gepland waarbij verschillende disciplines zijn aangehaakt, de gemeente Tynaarlo neemt hierin het initiatief. AH WOON en HBV worden geïnformeerd over de voortgang van de verduurzaming.

16. Procesafpraak: verzilveren rijkssubsidies duurzaamheid.

Als de kans zich voordoet om rijkssubsidies op het gebied van duurzaamheid te verzilveren, werken we hierin samen.

17. Procesafpraak: 'maatregel 29' inzetten voor koop- en huurwoningen.

De gemeente Tynaarlo is betrokken bij de uitwerking van 'maatregel 29' van de ereschuldregeling, voor het isoleren van woningen. De gelden uit 'maatregel 29' van de ereschuldregeling worden zowel ingezet voor koop- als voor huurwoningen. De gemeente houdt de woningcorporaties op de hoogte van de ontwikkelingen hierin.

Dit doen we al en blijven we doen

- Om energiearmoede tegen te gaan wordt er ingezet op de bewustwording en verduurzaming van woningen. Hier wordt in de looptijd van deze prestatieafspraken op dezelfde wijze mee doorgegaan.
- Woonborg en SEW zetten versneld in op het verduurzamen van woningen met een E, F en G label, zodat deze woningen duurzamer worden en de energiekosten voor huurders naar beneden gaan. Eind 2028 zijn er in de gemeente Tynaarlo geen sociale huurwoningen meer met een E, F, of G label.
- SEW en Woonborg plaatsen reeds zonnepanelen op woningen. De corporaties gaan hier mee verder, onder de voorwaarde dat dit financieel rendabel is voor de huurder. Als dit niet rendabel is, wordt ingezet op andere maatregelen in de schil.
- In samenwerking met de Energiecoöperatie Drentse Aa worden energiecoaches ingezet die gratis tips geven aan huurders.
- Gemeente Tynaarlo heeft voor de bewustwording van inwoners een energieloket. De gemeente Tynaarlo richt zich met de informatievoorziening over energiebesparing ook op huurders van corporatiewoningen.

4. WONEN, WELZIJN, ZORG EN AANDACHTSGROEPEN

De gemeente Tynaarlo vergrijst, net zoals de rest van Nederland. Beleid is dat ouderen zo lang mogelijk zelfstandig thuis blijven wonen. Dit heeft impact op de woonbehoefte van onze inwoners, want hierdoor stijgt de behoefte aan kleinere, levensloopbestendige woningen, voornamelijk in de kernen, Eelde-Paterswolde, Vries en Zuidlaren³. De gemeente Tynaarlo brengt de woonzorgopgave in beeld in toekomstig beleid. De woningcorporaties zorgen ervoor dat er passende woningen beschikbaar zijn voor deze doelgroep.

Een groeiende groep urgenten zoekt een woning in de gemeente Tynaarlo. Deze stijging komt voornamelijk door de sterk toegenomen taakstelling om statushouders op te vangen (van 46 statushouders in 2022 naar 106 in 2023)³. De gemeente en corporaties werken goed samen om passende oplossingen te vinden. Aandachtspunt is niet enkel de beschikbaarheid van woningen, maar ook de integratie in de wijk.

Uitgangspunten

- We willen dat woningzoekenden een passende woning kunnen vinden in de gemeente Tynaarlo. We zetten ons daarom samen in om een gevarieerd aanbod van woningen voor senioren en aandachtsgroepen te realiseren. Het gaat hierbij om nieuwbouw, aanpassing van de sociale woningvoorraad en/of flexwoningen.

18. Nieuwbouw rondom voorzieningen geschikt voor senioren.

Bij nieuwbouw in een straal van 500 meter rondom voorzieningen zijn nieuwe woningen zo veel mogelijk geschikt voor senioren, omdat dit geschikte plekken zijn voor ouderen om langer zelfstandig thuis te kunnen blijven wonen.

19. Ontwikkelen instrumentenkoffer doorstroming.

Om doorstroming te bevorderen ontwikkelen de gemeente Tynaarlo, SEW en Woonborg in 2024 een instrumentenkoffer om doorstroming te bevorderen. Hierin zitten de instrumenten van de gemeente en corporaties die ingezet worden om mensen uit te nodigen om door te stromen.

20. Toewijzen urgente doelgroepen.

SEW en Woonborg dragen beiden zorg voor het huisvesten van urgente doelgroepen zoals benoemd in Thuis Kompas, cliënten die uitstromen uit beschermd wonen en statushouders. Statushouders worden toegewezen naar rato van het aantal woningen van de corporatie, dus 50-50. SEW en Woonborg wijzen maximaal 20% van de woningen toe aan alle urgente doelgroepen (inclusief statushouders). Als deze aantallen overstegen dreigen te worden, gaan SEW, Woonborg, AH WOON en HBV en de gemeente Tynaarlo gezamenlijk in gesprek over mogelijke andere oplossingen.

21. Mogelijke uitvoering wetsvoorstel Versterking Regie op de Volkshuisvesting

De gemeente Tynaarlo en SEW en Woonborg zetten zich gezamenlijk in om de urgente doelgroepen op een passende wijze te huisvesten in de gemeente. Drenthe-breed wordt onderzocht welke gevolgen het wetsvoorstel Versterking Regie op de Volkshuisvesting mogelijk gaat hebben. Als er een gezamenlijke urgentieverordening opgesteld wordt, heeft de gemeente de intentie om hierbij aan te sluiten. Als er een urgentieverordening opgesteld wordt, is het streven regionale uniformiteit waarbij de huidige werkwijze via Thuis Kompas en de bestaande urgentiecommissie voor de hand ligt.

22. Procesafpraak: woonzorgoverleg.

We organiseren een nauwere samenwerking tussen gemeente, corporaties, huurdersverenigingen en zorg- en welzijnspartijen en kunnen zo eventuele problemen en knelpunten vroegtijdig signaleren en hier een passend antwoord op bieden. Dit doen we door middel van een jaarlijks woonzorgoverleg gericht op beleid en uitvoering. We komen samen met de zorgpartijen om ontwikkelingen, behoeften en knelpunten te bespreken. De gemeente Tynaarlo neemt het initiatief om dit woonzorgoverleg vanaf 2025 in te plannen en alle partijen uit te nodigen.

³ Gemeente Tynaarlo (2023) Woonvisie 2023-2027.

23. Procesafpraak: convenant gegevensdeling.

De gemeente Tynaarlo stelt in 2025 met de corporaties en de zorgpartijen een convenant gegevensdeling op. Doel van dit convenant is om zorgvuldig, binnen de kaders van de AVG, huurders betere zorg en ondersteuning te kunnen bieden. Hierbij wordt gebruik gemaakt van het modelconvenant uit het Handvat gegevensuitwisseling van Aedes, VNG, GGZ Nederland, Nationale Politie en ministerie van Justitie en veiligheid⁴.

Dit doen we al en blijven we doen

- Collegiale uitruil voor huisvesting van statushouders tussen gemeenten gebeurt als er een passender aanbod is in een andere gemeente. Dit betreft individuele gevallen en zorgt niet voor een netto afname.
- Statushouders begeleiden met integratie in de omgeving. De gemeente begeleidt in samenwerking met Vluchtelingenwerk statushouders de eerste 1,5 jaar bij het integreren in de nieuwe woonomgeving.
- Overleg met sociaal team en Openbare Geestelijke Gezondheidszorg, de corporaties hebben een signalerende rol.
- De gemeente Tynaarlo, SEW en Woonborg zetten de werkwijze op het gebied van de Uitstroom Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang voort.
- De gemeente Tynaarlo informeert de andere partijen over de voortgang van de huisvesting van statushouders.

⁴ Aedes, VNG, GGZ Nederland, Nationale Politie en ministerie van Justitie en veiligheid. (2020).

Gegevensuitwisseling bij samenwerking rond casuïstiek in het zorg- en veiligheidsdomein.

<https://aedes.nl/media/document/handvat-gegevensuitwisseling-zvh-juli-2020pdf>

5. LEEFBAARHEID

De gemeente Tynaarlo is een prettige plek om te wonen en ook in de toekomst willen we een aantrekkelijke woongemeente blijven voor huidige inwoners en mensen die nieuw in de gemeente komen wonen. Hiervoor is het belangrijk dat het veilig en prettig wonen is en inwoners zich thuis voelen, dat dorpen en wijken draagkrachtig en in balans zijn. Daarom trekken we samen op om de hoge waardering die gegeven wordt voor wonen in de gemeente te behouden en de leefbaarheid in aandachtsgebieden te vergroten.

Uitgangspunten

- De gemeente Tynaarlo blijft een prettige en leefbare gemeente om in te wonen. Alle partijen zetten zich hier vanuit hun rol gezamenlijk voor in.

24. Aandacht voor leefbaarheid bij toewijzen woningen.

Bij het toewijzen van woningen hebben SEW en Woonborg aandacht voor de leefbaarheid op straat-, en buurniveau. Om dit te monitoren kan door de corporaties gebruik worden gemaakt van de veerkrachtkaarten van Aedes.

25. Stimuleren leefbaarheidsinitiatieven.

We stimuleren leefbaarheidsinitiatieven en zoeken naar samenhang tussen verschillende initiatieven, om koppelkansen te benutten.

26. Informeren over financiële ondersteuning bij activiteiten.

SEW, Woonborg, AH WOON en de HBV informeren huurders vanaf 2024 over de (financiële) mogelijkheden die de gemeente Tynaarlo biedt voor inwoners om een sociale activiteit die de leefbaarheid vergroot te organiseren.

27. Klimaatadaptieve woonomgeving stimuleren.

Een prettige leefomgeving is klimaatadaptief en groen. We zetten ons samen in om de leefomgeving groener te maken.

28. Procesafspraken: leefbaarheid vast agendapunt in bestuurlijke overleggen.

We werken samen om leefbare wijken en buurten te realiseren waar het prettig en veilig wonen is. In elk bestuurlijk overleg bespreken we de buurten waar meer structurele problematiek plaatsvindt en maken we indien nodig afspraken over rollen, werkzaamheden, budget en participatie.

Dit doen we al en blijven we doen

- Inzet van handhaving (wijkagent) als ondersteuning bij overlast.
- Het houden van een wijkschouw om te bekijken hoe we de leefbaarheid goed houden en waar nodig verbeteren.
- De gemeente Tynaarlo, SEW, Woonborg en Neie Noaber hebben begin 2023 het convenant buurtbemiddeling ondertekend. Partijen werken samen om escalaties van burenp Problemen te voorkomen.
- Ontmoeting stimuleren.
- Financiële steun voor buurtactiviteiten en leefbaarheidsinitiatieven (gemeente en corporaties hebben hier geld voor beschikbaar).

WERKWIJZE EN MONITORING

Met deze meerjarige prestatieafspraken hebben de gemeente Tynaarlo, SEW, Woonborg, AH WOON en de HBV voor langere termijn een koers uitgezet. Dit heeft als belangrijk voordeel dat niet jaarlijks veel capaciteit verloren gaat aan het doorlopen van het proces naar nieuwe prestatieafspraken. De jaarlijkse cyclus ziet er tot en met 2028 als volgt uit:

Monitoring en evaluatie meerjarige prestatieafspraken Tynaarlo – de jaarlijkse cyclus

- **Eerste kwartaal:** elk jaar plannen we vóór 1 april een bestuurlijk overleg (BO), waarvoor de gemeente Tynaarlo het initiatief neemt. We stellen de evaluatie van het voorgaande jaar vast. We hebben afgesproken dat we niet jaarlijks een bod en een activiteitenoverzicht vastleggen. Dit bevestigen we met elkaar formeel in een BO voor 1 april.
 - AO: evaluatie afronden voorgaande jaar, voorbereiden BO, indien nodig voorbereiding uitvoering jaarprogramma.
 - BO: vaststellen evaluatie voorgaande jaar, vaststellen dat er geen bod of activiteitenoverzicht uitgebracht hoeft te worden.
- **Tweede en derde kwartaal:** uitvoering van de lopende afspraken en de benoemde focuspunten (oranje en rode afspraken).
 - Eenmaal AO: voortgang uitvoering, signaleren focuspunten aan de hand van het jaarprogramma in de matrix. Indien nodig komen we vaker bij elkaar in dit verband.
- **Vierde kwartaal:** ambtelijk wordt een tussenstand van afgelopen jaar gemaakt aan de hand van de matrix. Op basis hiervan wordt het nieuwe jaarprogramma (met eventueel aanvullende of gewijzigde afspraken) voor het volgende jaar opgesteld. Voor 15 december stellen we in een bestuurlijk overleg het jaarprogramma voor het komende jaar in de matrix vast.
 - Tweemaal AO: tussenstand evaluatie en monitoring aflopende jaar, voorbereiding jaarprogramma komend jaar, voorbereiden BO, inplannen bijeenkomsten volgend jaar.
 - BO: vaststellen jaarprogramma komend jaar.

Voor de periodieke monitoring beoordelen we de voortgang door middel van een stoplichtmodel. Dit is een hulpmiddel om te bepalen welke punten extra aandacht behoeven op het BO in het vierde kwartaal. Het werkt als volgt:

Beoordeling voortgang

Bij een jaarlijkse evaluatie van de afspraak wordt elke afspraak beoordeeld met een kleur met bijbehorende status.

- **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 vervalt.

Per jaar stellen we een jaarprogramma op in de vorm van een overzichtelijke tabel (zie jaarprogramma 2024, pagina 15). Daarin geven we aan wat we per afspraak in het komende jaar precies willen gaan doen en wie actiehouders is. In het eerste kwartaal van het volgende jaar vullen de partijen in het AO in de tabel in of de afspraak het afgelopen jaar is uitgevoerd zoals bedoeld (en zo niet wat daarvan de reden is). Op basis daarvan beoordelen we gezamenlijk of de voortgang voldoende is. Tijdens de AO's is het jaarprogramma leidraad voor het gesprek en hulpmiddel om de voortgang te beoordelen.

De afspraken die oranje of rood zijn, bespreken we in de bestuurlijke overleggen. Deze nieuwe manier van monitoring proberen we uit in 2024 en wordt in het eerste kwartaal van 2025 geëvalueerd.

In 2028 stellen we nieuwe prestatieafspraken op.

JAARPROGRAMMA 2024

Thema	Afspraak	Indicator	Is de afspraak uitgevoerd zoals bedoeld? Zo niet, waarom niet en hoe stellen we voor verder te gaan?	Wat is het effect?	Tijdstip	Actiehouder	Beoordeling voortgang (groen, oranje, rood)
Beschikbaarheid	1. Start toevoeging sociale huurwoningen in 2024	> Start bouw 12 sociale huurwoningen, oplevering 2025			Jaarlijks	Woonborg	
Beschikbaarheid	2. Aandeel 30% sociale huur nieuwbouw	> Aandeel 30% sociale huur in totale programma			Jaarlijks	Gemeente Tynaarlo	
Beschikbaarheid	3. Uitvoeringsprogramma sociale woningbouw	> Uitvoeringsprogramma opstellen			Q1 en Q2 2024	Gemeente Tynaarlo	
Beschikbaarheid	4. Terughoudendheid sloop en verkoop	> Aantal gesloopte en verkochte woningen per jaar, motivatie voor gemaakte keuzes			Jaarlijks	SEW en Woonborg	
Beschikbaarheid	5. Verkennen flexwonen	> Inventarisatie mogelijkheden flexwonen			Q1 2024	Gemeente Tynaarlo	
Beschikbaarheid	6. Overleg middenhuur	> Uitkomsten Regionaal woonbehoefteonderzoek			2024	Gemeente Tynaarlo	
Beschikbaarheid	7. Mogelijkheden onconventionele woonvormen onderzoeken	> Indien mogelijkheden zich hiervoor voordoen			Indien mogelijkheden zich voordoen	SEW en Woonborg	
Beschikbaarheid	8. Campagne 'Schrijf je in bij Thuis Kompas'	> Status campagne 'Schrijf je in bij Thuis Kompas'			2024	SEW en Woonborg	
Beschikbaarheid	9. Overname woonwagendplaatsen	> Status woonwagendplaatsen			Q1 2024	Gemeente Tynaarlo	
Betaalbaarheid	10. Streefhuur ten opzichte van de voorraad	> Aandeel woningen per prijs categorie t.o.v. totale voorraad > contracturen monitoren (peildatum eind voorgaande jaar)			Jaarlijks	SEW en Woonborg	
Betaalbaarheid	12. Platform minimaregelingen en toeslagen	> Status platform minimaregelingen en toeslagen			2024	Gemeente Tynaarlo	
Betaalbaarheid	13. Inkomensafhankelijke huurverhoging	> In voorjaar 2024 wordt door Woonborg samen met AH WOON gekeken of inkomensafhankelijke huurverhoging wordt toegepast			Q1 2024	Woonborg	
Duurzaamheid	14. Verduurzamen van woningen	> Aantal verduurzaamde woningen > SEW verduurzaamt 72 woningen waarvan 10 in een pilot met warmtepomp.			2024	SEW	
Duurzaamheid	15. Afstemmen werkzaamheden verduurzaming sociale huurvoorraad.	> Duurzaamheidsoverleg			Jaarlijks	Gemeente Tynaarlo	

JAARPROGRAMMA 2024

Thema	Afspraak	Indicator	Is de afspraak uitgevoerd zoals bedoeld? Zo niet, waarom niet en hoe stellen we voor verder te gaan?	Wat is het effect?	Tijdstip	Actiehouder	Beoordeling voortgang (groen, oranje, rood)
Duurzaamheid	16. Verzilveren rijkssubsidies duurzaamheid	> Evalueren mogelijkheden			Jaarlijks	Gemeente Tynaarlo	
Duurzaamheid	17. Maatregel 29 inzetten voor koop- en huurwoningen	> Status van de uitvoering			Jaarlijks	Gemeente Tynaarlo	
Wonen, welzijn, zorg en aandachtsgroepen	18. Nieuwbouw rondom voorzieningen geschikt voor senioren	> Aantal nieuwbouwwoningen 500 meter rondom voorzieningen geschikt voor senioren			Jaarlijks	SEW en Woonborg	
Wonen, welzijn, zorg en aandachtsgroepen	19. Ontwikkelen instrumentenkoffer doorstroming	> Status instrumentenkoffer			2024	Gemeente Tynaarlo, Woonborg en SEW	
Wonen, welzijn, zorg en aandachtsgroepen	20. Toewijzen urgente doelgroepen	> Aantal en aandeel toewijzingen			Jaarlijks	SEW en Woonborg	
Wonen, welzijn, zorg en aandachtsgroepen	21. Mogelijke uitvoering wetsvoorstel Versterking Regie op de Volkshuisvesting	> Status van het Drenthe-brede onderzoek > Status beleid urgentieverordening			2024	Gemeente Tynaarlo, SEW en Woonborg	
Leefbaarheid	24. Aandacht voor leefbaarheid bij toewijzen woningen	> Aandachtspunten bespreken			Jaarlijks	SEW en Woonborg	
Leefbaarheid	25. Stimuleren leefbaarheidsinitiatieven	> Aantal en status leefbaarheidsinitiatieven			Jaarlijks	Gemeente Tynaarlo, SEW, Woonborg, AH WOON, HBV	
Leefbaarheid	26. Informeren over financiële ondersteuning bij activiteiten.	> Status informeren financiële ondersteuning bij activiteiten			Jaarlijks	Gemeente Tynaarlo, SEW, Woonborg, AH WOON, HBV	
Leefbaarheid	27. Klimaatadaptieve woonomgeving stimuleren	> Status initiatieven m.b.t. klimaatadaptieve woonomgeving			Jaarlijks	Gemeente Tynaarlo, SEW, Woonborg, AH WOON, HBV	
Leefbaarheid	28. Leefbaarheid agendapunt in bestuurlijke overleggen	> Check: is dit besproken?			Jaarlijks	Gemeente Tynaarlo, SEW, Woonborg, AH WOON, HBV	

COLOFON

Dit document is opgesteld door RUIMTEVOLK en resultaat van een samenwerkingsproces met de gemeente Tynaarlo, woningcorporaties Stichting Elder Woningbouw en Woonborg en huurdersverenigingen Algemene Huurdersvereniging WOON en Huurdersbelangenvereniging Eelde-Paterswolde.

15 december 2023