

Meerjarige Prestatieafspraken gemeente Coevorden 2023+

Gemeente Coevorden
Woonservice
Domesta
HvDoCo
SamenSterk

Inleiding

Ambitie

In december 2021 is in de gemeente Coevorden de woonvisie 2021+ 'Bouwen aan de Toekomst' vastgesteld. Dit is een woonvisie met ambitie. Er zijn meer woningen nodig. En de woningen (nieuw en oud) moeten ook nog zo betaalbaar, duurzaam en toekomstbestendig als mogelijk zijn. We kiezen voor maatwerk en flexibiliteit. Veel ambities dus.

In het proces om te komen tot de woonvisie is intensief samengewerkt tussen gemeente, woningcorporaties en de huurdersverenigingen. De genoemde ambities in de woonvisie zijn door deze partijen dan ook onderschreven.

In de 'Meerjarige Prestatieafspraken gemeente Coevorden 2023+' worden deze ambities vertaald naar wat dit concreet betekent voor de sociale huursector. Welke afspraken kunnen we met elkaar maken om de ambities waar te maken?

Partijen zijn zich bewust van het dynamische tijdsbestek waarin deze afspraken worden gemaakt. Er zijn landelijke prestatieafspraken gemaakt tussen het Rijk en de vereniging van woningcorporaties. Ook komen er 'woondeals' tussen provincie en gemeenten en mogelijk ook met corporaties. Op sommige punten moet dat nader uitgewerkt worden en is het nog onduidelijk wat dat voor de lokale samenwerking tussen corporaties en gemeenten betekent. Tegelijkertijd stijgen de woonlasten door hoge energieprijzen en hebben we een verplichting om tot een woonzorgvisie te komen. We blijven de gevolgen van dergelijke ontwikkelingen toetsen en kijken jaarlijks of de meerjarige prestatieafspraken aanpassing behoeven.

Uitgangspunten

Samenwerking

In de gemeente Coevorden verloopt de samenwerking tussen woningcorporaties, huurdersorganisaties en gemeente op een positieve manier. De partijen informeren en betrekken elkaar bij ontwikkelingen en spreken elkaar aan op knelpunten.

Ondanks dat de partijen verschillende rollen en verantwoordelijkheden hebben, wordt er gewerkt op een gelijkwaardige basis.

Wederkerigheid is een belangrijk uitgangspunt: wat hebben we van elkaar nodig om de ambities te realiseren.

Vanuit het vertrouwen in de samenwerking maken we vooral afspraken op hoofdlijnen. In deze meerjarige afspraken benoemen we de zaken die 'going concern' zijn. In principe lopen deze naar wens en hoeven we hier geen afspraken over te maken. We maken wél afspraken over ontwikkelpunten. Welke onderwerpen hebben extra aandacht nodig? En wie heeft daarin wat te doen?

Het vertrouwen uit zich ook in de vorm waarin we samenwerken. Een groot deel van de overleggen plannen we op basis van concrete behoefte: wat moeten/willen we met elkaar bespreken?

Op beleidsniveau vindt er uitwisseling plaats tussen de strategisch adviseurs van beide corporaties en de beleidsadviseurs wonen van de gemeente. Op regelmatige basis wisselen zij ook uit met een afvaardiging van de huurdersorganisaties. De frequentie hiervan is afhankelijk van de actualiteit. Wel is er behoefte om elkaar minstens elk kwartaal te spreken. Ook wordt er zoveel mogelijk rekening gehouden met de vrijwillige-basis waarop de huurdersorganisaties werken. Professionele krachten van de gemeente en corporaties

hebben meer tijd en verantwoordelijkheid in het verzetten van werk. Wel is er een gelijkwaardige mogelijkheid tot inbreng en sturing.

Ook de frequentie van de afstemming op bestuurlijk niveau is afhankelijk van wat er aan actualiteit speelt. De cyclus om te komen tot een nieuwe jaarschijf van de prestatieafspraken speelt hierin ook een belangrijke rol voor een bestuurlijk overleg tussen de drie partijen. Dit betekent dat we in het voorjaar met elkaar terugblikken en de ambities voor het volgende jaar bepalen. In het najaar (voor 15 december) wordt de jaarschijf voor het komende jaar vastgesteld en wordt de houdbaarheid van de meerjarige afspraken getoetst en indien nodig geactualiseerd.

Daarnaast is er afzonderlijk bestuurlijk overleg tussen:

- de gemeente en de huurdersorganisaties
- tussen de gemeente en de beide corporaties samen
- tussen de gemeente en de beide corporaties apart.

Naast samenwerking binnen de gemeentegrenzen zoeken we ook steeds vaker de samenwerking in de regio. In de Regiodeal Zuid en Oost Drenthe worden bijvoorbeeld gezamenlijke stappen gezet in de verduurzaming van de woningvoorraad. Veel vraagstukken rondom wonen houden niet op bij de gemeentegrens, waar regionale samenwerking helpt bij de verwezenlijking van ambities, zullen we dit doen.

Beleid

De inhoud van de prestatieafspraken is bepaald door gemeentelijk beleid: de woonvisie en de transitievisie warmte zijn hierin de meest recente. Voortdurend zal gemonitord worden wat de impact van nieuw beleid op de prestatieafspraken is, en vice versa.

Leeswijzer/werkwijze

Voor u liggen de meerjarige prestatie afspraken van de gemeente Coevorden. Op basis hiervan zal jaarlijks een jaarschijf opgeleverd worden met concrete acties en aandachtspunten voor het komende jaar.

Elke 2 jaar worden de ontwikkelingen op de woningmarkt door de gemeente gemonitord. Deze monitoring wordt door de woningcorporaties aangevuld met informatie uit Thuis Kompas. Deze monitoring kan in overleg aanleiding zijn om de prestatieafspraken bij te stellen.

De meerjarige prestatieafspraken gelden in principe tot één jaar na de oplevering van een nieuwe woonvisie.

Ruimte voor groei, tempo & maatwerk

Groei

Uit de analyses van de woonvisie blijkt dat de gemeente Coevorden de afgelopen periode veranderde van een gemeente met (vooruitzicht op) krimp naar een gemeente met een lichte groei van inwoners. Daarnaast verdunnen onze huishoudens: er wonen minder mensen in één huis. Dit komt bijvoorbeeld door alleenstaande ouderen die langer thuis wonen, scheidingen en minder kinderen per gezin.

Op dit moment is er een grote behoefte aan met name betaalbare woningen voor kleinere huishoudens. Op de langere termijn zien we door de vergrijzing de behoefte aan extra woningen langzaam afnemen, met grote onzekerheidsmarges. Dit vraagt enerzijds om snel extra woningen, maar genoeg flexibiliteit om plannen aan te passen. De woningen die we nú toevoegen moeten ook geschikt zijn voor de woonbehoefte van de toekomst.

De analyses laten ook een grote onzekerheid zien. Op een deel van deze onzekerheid hebben we zelf invloed. Als de instroom van mensen buiten de gemeente beperkt is (door onvoldoende werk of woonruimte) zal onze bevolking op termijn krimpen. Aantrekkelijkheid op het gebied van wonen en werken kan juist zorgen voor het bestendigen van de lichte groei. Hierbij is er een grote afhankelijkheid van landelijke en regionale ontwikkelingen. Snel plannen kunnen aanpassen is van groot belang.

Bovenstaande ontwikkelingen vragen op het gebied van sociale huur twee dingen:

- In aantal méér wooneenheden

- Kwalitatief beter passende wooneenheden: toekomstbestendig, duurzaam, levensloopbestendig, betaalbaar
- Op bescheiden basis verkoop van sociale huur: niet versnipperd, met kwaliteit (minimaal label c of in uitzonderingsgevallen een kluswoning)

In onderstaand schema is te zien welke kwantitatieve opgave er is berekend per kern voor de periode 2021-2030. NB: deze nieuwe prestatieafspraken gelden vanaf 2023.

	Huidig aantal sociale huur	Kwantitatieve netto opgave sociale huur *(bandbreedte)	Sloop-nieuwbouw en/of verduurzaming/verbeteren
Coevorden Stad	2050	60-80	Ntb
Dalen	250	15-20	Ntb
Oosterhesselen	210	Tot 10	Ntb
Sleen	250	Tot 10	25
Aalden/Zweeloo	160	Tot 10	60
Schoonoord	373	~**	Circa 125
Overige kernen	170	~**	
Totaal	3463		360***

*Dit is exclusief opgaven voor bijzondere doelgroepen

** Op basis van de prognoses is hier geen kwantitatieve opgave. Kwalitatief of vraag gestuurd wellicht wél. We gaan met de dorpen of bewonersinitiatieven die zich melden in gesprek.

*** De precieze uitwerking per kern volgt in de jaarschijven in samenspraak met bewoners en huurdersorganisaties.

De opgave uit bovenstaande tabel wordt elke twee jaar, parallel aan de monitoring van de woonvisie, herijkt.

Tempo

Op dit moment zijn er voldoende ontwikkelingsmogelijkheden: gronden in het bezit van de gemeente of corporaties. Wel is het goed om te beseffen dat nieuwe, toekomstbestendige wooneenheden meer grond vragen dan oudere, gestapelde bouw. Een woning met de badkamer op de begane grond heeft een grotere oppervlakte.

Hiernaast onderzoeken we de mogelijkheid van tijdelijke wooninvulling parallel aan een langduriger bouwproces.

Wat gaan we doen?

We kiezen voor een passende aanpak per kern en omgeving:

Coevorden stad: 60-80 extra sociale huurwoningen.

Wat woningtypologie betreft zijn er in Coevorden genoeg rijwoningen. Uitbreiding is vooral nodig in levensloopbestendige woningen en woonruimte geschikt voor kleine huishoudens.

Om ook bijzondere doelgroepen een plek te bieden wijzen we hiervoor actief locaties aan. Hierbij willen we de kwetsbare wijken ontzien en kijken welke mogelijkheden er zijn om geclusterde en inclusieve woonvormen toe te voegen.

- *Kern Dalen: 15-20 extra sociale huurwoningen.*
Er is nog extra behoefte aan sociale huur. Hier zetten wij allereerst bestaande gemeentelijke gronden voor in al dan niet in combinatie met bewonersinitiatieven.
- *Kern Schoonoord: geen netto toevoegingen, wel integrale aanpak*
Hier komen een aantal zaken samen: grootschalige renovatie door de woningcorporatie en vrijkomend maatschappelijk vastgoed. Dit vraagt om een integraal plan voor de kern. Die maken we samen met het dorp, de woningcorporatie, gemeente, bedrijfsleven, zorgpartijen en overige partners. Het overleg met het dorp is in gang gezet. Het is vooral belangrijk hierin zowel intern als met het dorp en de betrokken partijen samen op te trekken.
- *Zweeloo/Aalden, Sleen en Oosterhesselen: lichte groei*
In deze kernen proberen we te sturen op een kleine toename van sociale huur binnen de op te starten plannen van zowel gemeente en corporaties.
- *Kleine kernen: Geen grote toevoegingen nodig.*
Wel zien wij soms leefbaarheidsvraagstukken zoals bijvoorbeeld bepaalde doelgroepen die geen woonruimte kunnen vinden. In deze kernen gaan wij vraag-

gestuurd in gesprek. Als er een concrete, aantoonbare behoefte is denken wij mee hoe we een plan kunnen ondersteunen. Waar nodig bieden we ondersteuning bij het onderzoeken van de behoefte of de ondersteuning van kleinschalige, lokale wooninitiatieven. We werken hierin samen met Maatschappelijk Welzijn Coevorden (MWC), de Brede Overleggroep Kleine Dorpen (BOKD) en het Impulsteam van de provincie Drenthe. Als partners staan we open voor concrete wooninitiatieven.

Waar de woningcorporaties meer grond nodig hebben om deze ambities te realiseren zoekt de gemeente mee naar mogelijkheden. Zonder voldoende ruimte is de opgave niet te realiseren. Verkoop en/of grondruil kunnen hier een goede optie zijn.

Naast het toevoegen van 'reguliere' woningen gaan we met elkaar pilots aan om ook flexwoningen te realiseren.

Om betaalbaar te kunnen bouwen en betaalbare huurprijzen te kunnen realiseren voor de primaire doelgroep, zal de gemeente vaste grondprijzen voor sociale woningbouw laten vaststellen.

We gaan de beschikbaarheid van huurwoningen monitoren met behulp van inzichten die afkomstig zijn vanuit Thuis Kompas. Vervolgens gaan we in gesprek over wat acceptabel is.

Wonen en zorg

Het zorg-landschap verandert: onze bevolking vergrijsd en de tendens is om langer thuis te blijven wonen. De behoefte aan zelfstandig wonen met een zorgvraag groeit in alle kernen. De nieuw te realiseren sociale huur zal grotendeels levensloopbestendig zijn.

Ook voor specifieke groepen in de samenleving, zoals inwoners die begeleid worden vanuit beschermd wonen, moet een woning beschikbaar zijn. In regionaal verband maken we hierover afspraken tussen de gemeenten Borger-Odoorn, Coevorden en Emmen (BOCE) en de woningcorporaties en zorgaanbieders (Convenant Weer Thuis). Eén van de afspraken is dat er een gedeelte van de huidige woningen beschikbaar is voor bewoners die weer op weg zijn naar het zelfstandig kunnen wonen. Uit cijfers blijkt dat deze uitstroom naar een zelfstandige woning van kwetsbare groepen uit een instelling (voornamelijk uit BW en Opvang), niet heel groot is. In onderstaande tabel is aangegeven welke ruimte er per jaar beschikbaar moet komen. Wel moet er nog nader onderzocht worden of de vraag aansluit bij de huidige woningvoorraad, een kwalitatieve vraag.

Voorzieningen	Verwachte bemiddelde uitstroom
Beschermd wonen	20
Maatschappelijke opvang	45
Vrouwen opvang	25
Residentiele jeugdzorg (-18/18+)	10
Totaal	100

Verder hechten we aan een meer "inclusieve samenleving" waarin inwoners uit verschillende doelgroepen samen in buurten, dorpen en wijken wonen.

In de gemeente Coevorden is een goed, decentraal voorzieningenniveau. Hier hechten we aan en dit houden we in stand. Dit houdt namelijk in dat men in de grotere kernen goed ondersteuning kan vinden om langer thuis te wonen. Voor specialistische zorg zien wij diverse zorgaanbieders, zowel lokaal, regionaal als landelijk georiënteerd. Om een goede samenhang tussen wonen en zorg te organiseren is het nodig om met onze naburige gemeenten en zorgpartijen een goed beeld te krijgen. Een beeld van de daadwerkelijke doelgroepen, de behoeften en welk aanbod er is. Op basis hiervan kunnen we in de nog op te stellen 'Woonzorgvisie' van de BOCE-gemeenten vaststellen hoe we omgaan met wonen en zorg. Dit vertalen we naar een gemeentelijk uitvoeringsplan waarin we met lokale partijen afspraken vastleggen.

Naast deze grote, beleidsmatige opgave willen we onze inwoners ook nu al, kleinschalig stimuleren om hun woonvorm aan te laten sluiten op hun zorgbehoefte.

De samenwerking op het gebied van woningaanpassingen door corporaties en door gemeente is via het WMO-convenant goed vormgegeven.

Om langer thuiswonen verder te stimuleren attenderen we bewoners op mogelijkheden tot plaatsen van tijdelijke mantelzorgwoningen en het doen van woningaanpassingen.

We zetten in op de doorontwikkeling van diverse beleidslijnen en gezamenlijke uitvoerings- en overlegstructuren (OGGz netwerk, WWZ-beraad).

Ook continueren we de vaste afspraken rondom laaggeletterdheid en mantelzorg: we signaleren knelpunten en zoeken in samenspraak naar oplossingen. De gemeente heeft een steunpunt mantelzorg om de mantelzorgers te ondersteunen.

Wat we gaan doen

- We maken een Woonzorgvisie in BOCE-verband, in 2023 vertalen we dit in een uitvoeringsprogramma met lokale afspraken.
- We committeren ons aan het convenant 'Weer Thuis', waarin we verschillende afspraken hebben gemaakt over de huisvesting van bijzondere doelgroepen.
- We ontwikkelen een gezamenlijke methode voor het beter delen van trends, signalen en individuele casuïstiek.
- We zoeken naar een goede manier om relevante informatie te kunnen delen.
- We stimuleren inwoners (huur en koop) om hun woning geschikt te maken voor een (toekomstige) zorgbehoefte. Experimenten met bijvoorbeeld digitale zorg kunnen hieraan bijdragen. Ook de modelwoning van Domesta kan voor zowel kopers als huurders ter inspiratie dienen.
- De gemeente maakt beleid op (pre)mantelzorgwoningen.

Leefbaarheid

De leefbaarheid in de woonomgeving is zeer bepalend voor het woongenot. Uit online onderzoek in het kader van de woonvisie bleek dat ongeveer 80% van de invullers tevreden is met hoe ze wonen. Dat is positief!

Toch zijn er plekken waar de leefbaarheid onder druk staat. Hier kunnen verschillende aanleidingen voor zijn, en dit vraagt zowel qua preventie als probleemoplossing een goede samenwerking. Sinds het passend toewijzen in 2015 kunnen mensen tot een bepaald inkomen een sociale huurwoning huren. In onze regio was dat al langer aan de gang, omdat een huis kopen lange tijd heel betaalbaar is geweest. Het resultaat is dat vooral mensen met een (heel) laag inkomen sociaal huren. Onder een laag inkomen ligt vaak een onderliggende reden: iemand kan om fysieke of mentale redenen niet (volledig) werken, of wil om wat voor reden dan ook niet werken. In wijken met veel corporatiewoningen komen daardoor veel kwetsbare inwoners bij elkaar te wonen.

Tussen inwoners onderling kunnen ook spanningen ontstaan. Met het instrument buurtbemiddeling gaan we door om conflicten bespreekbaar en oplosbaar te maken.

Wat we gaan doen

- We streven er naar een samenwerking om de leefbaarheid te vergoten en te versterken. Hierin hebben partijen op het gebied van zorg, welzijn, veiligheid en wonen ieder een eigen rol en verantwoordelijkheid. We spreken af ten minste 2 keer per jaar in een brede setting signalen met elkaar te bespreken en mogelijk aan de hand van een voorbeeldcasus verbeterpunten inventariseren. Brede setting bestaat uit de corporaties, een afvaardiging van het sociaal domein vanuit zowel de gemeente als Maatschappelijk Welzijn Coevorden en 1 of meer gebiedscoördinatoren.
- We zorgen gezamenlijk voor een betere spreiding van sociale huurwoningen over de gemeente. Met name in de naoorlogse wijken met veel sociaal huurwoningbezit in de kern Coevorden en in de nieuw te ontwikkelen gebieden willen we werken aan een betere mix tussen huur en koop. Zo werken we aan een moderne vorm van naoberschap.
- Nieuwe wijken bouwen we zó dat ze uitnodigen tot beweging, gezond gedrag en ontmoeting. Ook onderzoeken we of in bepaalde gebieden een impuls aan groen en grijs kan worden gegeven om de leefbaarheid in algemene zin te verbeteren.
- Voor bestaande wijken en dorpen grijpen we kansen aan om ook hier gezond gedrag en ontmoeting te bevorderen.
- We kijken of we invloed kunnen uitoefenen op de balans tussen instroom van nieuwe inwoners en voldoende huisvesting voor onze eigen inwoners. In gebieden waar het aanbod erg onder druk staat, zoals in kleinere dorpen, kijken we naar de mogelijkheden voor corporaties om voorrang te verlenen op basis van lokale binding. Dit instrument is echter maar beperkt inzetbaar.

- In gebieden waar de leefbaarheid onder druk staat, kijken we naar de mogelijkheden voor de corporaties om eerst in gesprek te gaan met potentiële huurders. We bepalen samen welke gebieden dit zijn en werken hierin samen met andere organisaties om de leefbaarheid in deze gebieden te verbeteren.
- In Schoonoord komen veel ontwikkelingen samen (de ontwikkeling van een MFA, duurzaamheid, revitalisering van sociale huur). Hier werken Woonservice en de gemeente samen met onder meer Dorpsbelangen Schoonoord aan een integrale aanpak.
- Gekoppeld aan het nieuwe veiligheidsplan maakt de gemeente een uitvoeringsplan met werkafspraken voor de verschillende partners. Dit om in samenwerking drugsoverlast en ondermijning te bestrijden.

Duurzaamheid

Het overgrote deel van de woningen die we in 2030 nodig hebben staat er al. Naast woningen toevoegen, vraagt de bestaande woningvoorraad aandacht. Een deel van het woningbestand is verouderd, nog onvoldoende duurzaam en/of ongeschikt om gelijkvloers te wonen.

Wat gaan we doen?

Voor de bestaande woningvoorraad kijken we naar een instrumentenmix:

- Via het Volkshuisvestingsfonds en de Regiodeal en de financiële middelen daar uit kunnen we vanuit de gemeente in Schoonoord en Tuindorp woningeigenaren ondersteunen om hun woning te verduurzamen. In beide gebieden trekken we op met de corporaties, zodat de verduurzaming van het sociale woningbouwbezit hier goed op aansluit.
- Voor de verduurzaming van de particuliere woningvoorraad in Dalen, zetten we de middelen in die zijn geworven via het Rijksprogramma Proeftuinen Aardgasvrije wijken. Domesta draagt zorg dat de verduurzaming van het eigen bezit hier goed op aansluit.
- In Gees zal een project worden gestart om ook daar te faciliteren, dat inwoners de eerste stappen gaan zetten om woningen op andere manieren dan via regulier gas te verwarmen. Hierbij trekken we samen op met Domesta.
- In de Transitievisie Warmte zijn bovengenoemde projecten door de gemeente benoemd als pilots waar we het eerste gebiedsgericht aan de slag met het verminderen van de aardgasvraag. Uiteindelijk gaat dit landen in (voor 2030) op te stellen wijkuitvoeringsplannen voor de gebieden Schoonoord, Tuindorp, Gees en Dalen.
- Daarnaast stimuleert de gemeente dat in regionaal verband en met ondersteuning van het Rijk een ontzorgingsaanpak wordt ontwikkeld die voor alle particuliere woningbezitters ondersteuning biedt, zodat ook in andere dan genoemde wijken en dorpen verduurzaming richting aardgasvrij-ready wordt versterkt. Hierbij werken we o.a. samen met het Drents Energieloket en stimuleren we de werving, inzet en deskundigheid van energiecoaches. Hierin zoeken we tevens de afstemming met de corporaties in hoeverre de verduurzaming van hun bezit hierop aan kan sluiten.
- We leggen vast dat we ons in blijven zetten voor verduurzaming. Zowel bij bestaand vastgoed als bij vervangende nieuwbouw. Dit leggen we concreet vast in de jaarschijven.
- We verzamelen en delen monitoringsinformatie om prioritaire gebieden te bepalen en verantwoording af te leggen.
- We brengen gebieden zo nauwkeurig mogelijk in beeld met extra risico op energiearmoede en ontwikkelen hier een gezamenlijke aanpak op (energiecoaches, versnelde verduurzaming, preventie) die ook gezamenlijk wordt doorontwikkeld.
- We brengen in beeld welke (delen van) wijken zich lenen voor benutting van aquathermie en andere bronnen van omgevingswarmte en restwarmte en verkennen bij geschikt potentieel de route voor mogelijke gezamenlijk vervolgstappen.
- We vinden elkaar in pilots en best practices op het gebied van circulair, biobased en klimaatadaptief bouwen. De corporaties en gemeente investeren hierin in eigen en gezamenlijke projecten en waar nodig faciliteert de gemeente (o.a. in de ruimtelijke processen).

Betaalbaarheid

De betaalbaarheid van wonen is een landelijk probleem dat zich ook in Coevorden uit. De woonlasten voor een huurder bestaan uit de huur plus de overige vaste lasten, zoals energie. De balans tussen het inkomen en de woonlasten loopt steeds vaker uit de pas. De sociale huursector is een belangrijk segment om betaalbaar wonen bereikbaar te houden. De corporaties in Coevorden hanteren voor toelating, passendheid en huurprijsbeleid hooguit maximaal de grenzen die de wetgeving hiervoor biedt om in huisvesting te voorzien voor de lage inkomensgroepen als doelgroep van de sociale huursector. Veruit de meeste sociale huurwoningen in de gemeente vallen binnen de categorie betaalbaar onder de 2e aftoppingsgrens voor de lagere inkomensgroepen. Ook bij toevoeging door nieuwbouw is dat de doelstelling. Daarnaast is het rijksbeleid voor de huurprijs wisselend en wordt deze soms (plotseling) aangepast. De woningcorporaties hebben hier dan uitvoering aan te geven.

De sterk stijgende energiekosten kunnen de corporaties vooral beïnvloeden door verduurzaming van het bezit. Op de directe energiekosten hebben de corporaties geen invloed, maar ze geven hierover wel voorlichting aan huurders. In het woonruimteverdeelsysteem Thuis Kompas zijn toetsen ingebouwd om te zorgen dat woningen worden toegewezen aan de mensen met de lage inkomens die daar voor in aanmerking komen. Op diverse manieren ondersteunen we huurders om financiële problemen te voorkomen. Dat doen we bij de inschrijving in Thuis Kompas met de woonlastencalculator en bij de intake door de Voorzieningenwijzer aan te bieden. En gedurende de huurperiode doen we dit door middel van vroegsignalering en preventie huurschulden. We voorkomen ontruiming met alleen huurschuld als reden.

De corporaties hebben recent hun streefhuurbeleid vastgesteld, waarbij ze uitgaan van de landelijke WWS systematiek als basis. De kwaliteit van de woning moet aansluiten bij de prijs en er moet zoveel mogelijk gelijkheid zijn voor gelijke woningen. Betaalt een huurder reeds meer dan de streefhuur dan hanteren ze geen huurverhoging.

De stijgende energieprijzen zorgen er voor dat de woonlasten verder stijgen. De corporaties voeren in Drents verband een woonlastenonderzoek uit, dit kan aanleiding zijn om verdere afspraken te maken om de betaalbaarheid van wonen te verbeteren. De gemeente heeft beperkte mogelijkheden om woonlasten te verlagen, deze zijn generiek van aard en bevoordelen dus niet alleen de minder kapitaalkrachtige inwoners. Als inwoners een huurachterstand hebben wordt er door de woningcorporatie direct contact opgenomen. Op deze manier voorkomen we huisuitzetting op basis van huurachterstand.

De voorzieningenwijzer en woonlastencalculator zijn instrumenten waar we mee door gaan om inwoners te helpen hun woonlasten te beperken. Daarnaast kunnen inwoners ondersteuning krijgen van energie- en bespaarcoaches.

Wat gaan we doen?

- We stimuleren de sociale huursector en houden een vast bestand aan betaalbare huurwoningen in stand. De uitwerking bespreken we jaarlijks aan de hand van het dashboard van het woonruimteverdeelsysteem Thuis Kompas.
- We werken gezamenlijk een plan van aanpak voor energiearmoede uit. Hierbij brengen we cijfers in beeld en bekijken hoe we huurders en eigenaren met energiearmoede kunnen benaderen en helpen.
- We zetten in principe geen mensen uit op basis van enkel een huurachterstand. Mede door het bespreken van signalen en trends in een bredere setting, hierdoor hopen we over en weer eerder signalen te krijgen waardoor we mogelijk huisuitzettingen nog kunnen voorkomen door eerder (gezamenlijk) ingrijpen.
- We zetten de Voorzieningenwijzer op logische momenten in en zoeken binnen de organisaties naar de beste momenten hiervoor.
- Vanuit het project energiearmoede, gaat de gemeente huishoudens in kwetsbare positie ondersteunen bij het nemen van maatregelen om energieverbruik te verminderen. Hier wordt ook de samenwerking gezocht met de corporaties.

Doelgroepen en bijzondere woonvormen

We zien een toenemende behoefte aan anders-dan-anders wonen. Denk hierbij aan de transformatie van boerenerven, tiny houses, nieuwe woonvormen voor senioren of

meergeneratiewoningen. Mensen hebben verschillende motieven om te kiezen voor een afwijkende woningvorm. Als gemeente bieden we hier, waar mogelijk, ruimte voor.

Binnen de gemeente Coevorden bieden de woningcorporaties woonruimte aan statushouders. De gemeente draagt zorg voor de begeleiding van statushouders. De landelijke taakstelling volgen we. De corporaties leveren woonruimte voor statushouders naar rato van bezit. Ook wordt de doelgroep statushouders zoveel mogelijk gespreid. Hierbij zijn we afhankelijk van wijzigingen in de taakstelling vanuit de landelijke overheid. We gaan de komende jaren de taakstelling en de toewijzingen via thuiskompas (regulier en bemiddeling) monitoren.

Daarnaast zijn er specifieke doelgroepen met woonwensen. Denk hierbij aan woonwagenbewoners, woonschepenbewoners, arbeidsmigranten of mensen die tijdelijke woonruimte zoeken als overbrugging. Ook deze doelgroepen verdienen een passende plek om te wonen in onze gemeente.

Wat we gaan doen

- We voeren het woonwagenbeleid uit, hierbij hebben de corporaties een verantwoordelijkheid voor die bewoners die onder hun doelgroep vallen.
- We gaan experimenteren met vormen van flexwonen, zowel qua bebouwing, contractduur en locaties.
- We zoeken naar mogelijkheden voor een flexibele schil voor mensen die (tijdelijk) beter in een andere reguliere woonomgeving passen (paradijsvogel-woningen).
- We ontwikkelen een plan voor de huisvesting van grote gezinnen, vaak statushouders.
- De gemeente monitort de uitvoering van het programma Vitale Vakantieparken. Binnen dit programma wordt aandacht besteed aan de inschrijving van woningzoekenden in Thuiskompas.