

Jaarplan 2024 gemeente Assen

MEVM



actium



Gemeente Assen

Eind 2021 hebben de huurdersorganisaties MEVM, Samen Sterk, de corporaties Woonservice, Actium en de gemeente Assen Meerjarige Prestatieafspraken gemaakt voor de periode 2022 tot en met 2025. Bovengenoemde partijen hebben geconcludeerd dat de basis van de Meerjarige Prestatieafspraken nog actueel zijn en dat er voor 2024 geen grote veranderingen doorgevoerd hoeven te worden. Gezien een aantal ontwikkelingen is er wel de wens om een aantal kleine wijzigingen en aanvullingen door te voeren in de “Meerjarige Prestatieafspraken 2022-2025 Assen”.

De “Meerjarige prestatieafspraken 2022-2025 Assen” blijft het basisdocument. De in dit Jaarplan 2024 uitgewerkte wijzigingen en aanvullingen zullen na ondertekening verwerkt worden in de Meerjarige Prestatieafspraken. Door deze aanpak blijft het document jaarlijks actueel en kunnen we blijven werken met 1 document.

Partijen en ondertekening

Het Jaarplan 2024 leggen we vast tussen:

1. **Gemeente Assen**, rechtsgeldig vertegenwoordigd door wethouder de heer C. Staal. Gemachtigd door de burgemeester, handelend namens het college van burgemeester en wethouders, hierna te noemen: '**de gemeente**'.
2. **Actium**, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de directeur-bestuurder mevrouw M. Maatman, hierna te noemen: '**Actium**'.
3. **Woonservice**, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de directeur-bestuurder mevrouw B. Buma, hierna te noemen: '**Woonservice**'.
4. **Huurdersorganisatie MEVM**, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de voorzitter de heer M. Bomers, hierna te noemen: '**MEVM**'.
5. **Huurdersvereniging Samen Sterk**, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de voorzitter de heer P. Vereijken, hierna te noemen: '**Samen Sterk**'.

Aldus overeengekomen te Assen op 7 december 2023.

Gemeente Assen

Actium

Woonservice

De heer C. Staal

Mevrouw M. Maatman

Mevrouw B. Buma

.....

.....

.....

Huurdersorganisatie MEVM

Huurdersvereniging Samen Sterk

De heer M. Bomers

De heer P. Vereijken

.....

.....

Wijzigingen en aanvullingen “Meerjarige Prestatieafspraken 2022-2025 Assen”

Samenwerking, procesafspraken en monitoring

Huidige afspraak:

Tijdslijn

Vorbereidend tripartiet overleg:

Partijen starten voor 1 april van elk jaar het gesprek over de prestatieafspraken. Onderdeel van dit overleg is:

- terugkijken op het voorgaande jaar (op basis van monitor/evaluatie);
- samen te besluiten of er wel of geen prestatieafspraken voor het komende jaar worden gemaakt en in welke vorm;
- te bepalen waarover afspraken moeten worden gemaakt c.q. bijgesteld;
- om procesmatige afspraken te maken over het vervolg van de cyclus.

Uitbrengen activiteitenoverzicht:

Uiterlijk op 1 juli (tenzij anders overeengekomen) sturen de corporaties het overzicht van voorgenomen werkzaamheden aan de gemeente en huurdersorganisaties. Zij doen daarbij een uitnodiging om in overleg te gaan over prestatieafspraken.

Opstellen prestatieafspraken (indien afgesproken tijdens voorbereidend tripartiet overleg):

Huurdersorganisaties, corporaties en gemeente gaan tijdig in gesprek om te komen tot prestatieafspraken. De corporaties publiceren in het geval van nieuwe afspraken dit uiterlijk op 15 december op de eigen websites.

Wijziging 2024:

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. procesafspraken maken over het komen tot prestatieafspraken

In het tweede kwartaal ligt de focus op de uitvoering lopende afspraken en de benoemde focuspunten.

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.

Betaalbaarheid

Huidige afspraak:

Wat willen we tot en met 2025 bereiken?

- We willen dat de woonlasten voor huurders niet te hoog zijn in verhouding tot het besteedbaar inkomen van de doelgroep;
- We willen voorkomen dat huurders te maken krijgen met (structurele) betalingsproblematiek en schuldenproblematiek;

Aanvulling 2024:

- *We willen geen huisuitzettingen meer vanwege huurachterstanden, mits ondersteuning wordt geaccepteerd door betreffende huurder.*

Nieuwe afspraak 2024:

2. In 2024 worden de resultaten uit het Drents Woonlastenonderzoek 2023 geanalyseerd. Onderdeel van de analyse is het definiëren wat acceptabele woonlasten zijn. Ook verkennen partijen of aanvullende instrumenten noodzakelijk zijn zodat de woonlasten voor huurders acceptabel blijven of worden. Als het nodig blijkt te zijn, zullen we inventariseren welke maatregelen gewenst zijn en geïmplementeerd kunnen worden.

Huidige afspraak:

5. Woningcorporaties borgen dat er voldoende aanbod is van woningen met een huur onder de kwaliteitskortingsgrens (voor jongeren tot 23 jaar).

Onderstaande tekst kan verwijderd worden uit de Meerjarige Prestatieafspraken:

Actium en de gemeente Assen onderzoeken momenteel of vraag en aanbod van woningen geschikt voor jongerenhuisvesting in evenwicht is en blijft tot 2030. De resultaten van het onderzoek zijn bepalend of partijen aanvullende afspraken over deze voorraad formuleren in het eerste kwartaal van 2023.

Aanvulling 2024:

Begin 2023 was de gemiddelde wachttijd voor jongeren (t/m 22 jaar) die op zoek zijn naar een huurwoning (van Actium) in Assen circa 3 jaar. Partijen spreken af de gemiddelde wachttijd niet op te laten lopen en zetten in op een afname van deze wachttijd de komende jaren.

De mogelijkheden worden verkend om de huurwoningvoorraad gelabeld voor jongeren te vergroten. Daarnaast zal er meer aandacht besteed worden aan de communicatie richting deze doelgroep over het belang van inschrijven bij Thuis Kompas.

7. Gemeente levert een blijvende financiële bijdrage aan betaalbare sociale huren van nieuwbouwwoningen. Dit betreft in ieder geval de verkoop van grond voor een sociale prijs aan woningcorporaties.

Onderstaande tekst kan verwijderd worden uit de Meerjarige Prestatieafspraken (de gemeente heeft het Vereveningsfonds sociale woningbouw ingesteld en de verhuurdersheffing is afgeschaft):

De gemeente overweegt welke andere vormen van financiële bijdragen mogelijk zijn en spant zich via lobbywerk in voor het afschaffen van de verhuurdersheffing en/of andere financiële obstakels (hoofdstuk Beschikbaarheid).

Aanvulling 2024:

12. Partijen zullen tijdens verschillende contactmomenten met bewoners de ondersteuningsmogelijkheden zoals de energicoaches en de voorzieningenwijzer extra onder de aandacht brengen.

Beschikbaarheid

Huidige afspraak:

13. Partijen zetten zich gezamenlijk in voor voldoende locaties, betaalbare (sociale) grondprijzen en het vlot tot ontwikkeling brengen van locaties. De gemeente biedt bouwgrond geschikt voor sociale woningbouw eerst aan de woningcorporaties aan. Een deel van de opgave in sociale huur realiseren we op andere plekken in de stad, met 30% sociale huur als voorwaarde voor ontwikkeling. We wijken daar alleen beargumenteerd van af.

Onderstaande tekst kan verwijderd worden uit de Meerjarige Prestatieafspraken (de taskforce sociale woningbouw is opgericht):

Er zal een taskforce sociale woningbouw opgericht worden waar corporaties en gemeente aan gaan deelnemen. De taskforce heeft als doelstelling de gewenste groei van de sociale huurvoorraad conform de Woonvisie te realiseren.

Aanvulling 2024:

De Taskforce sociale woningbouw krijgt de taak om op zoek te gaan naar (een) geschikte locatie(s) waar de afname van het aantal sociale huurwoningen door de herstructurering van de DAS-locatie (Delft, Aar en Stroom) gecompenseerd wordt. Gemeente en corporaties blijven samen zorgdragen voor een sociale huurwoningvoorraad die aansluit bij de (toekomstige) behoefte. Partijen erkennen dat dit voor de looptijd van de meerjarige prestatieafspraken kan betekenen dat er tijdelijk sprake is van netto minder sociale huurwoningen.

15. Partijen stemmen het verkoopbeleid met elkaar af. Woningcorporaties houden in hun verkoopbeleid rekening met het vermijden van versnippering van woningbezit.

Aanvulling 2024:

Sinds 1 juni 2023 heeft Actium gekozen voor een tijdelijke verkoopstop van twee jaar. Aanleiding hiervoor is de druk op de woningmarkt en hiermee ook op de sociale huurmarkt. Woonservice heeft geen woningen met een verkoopbestemming in Assen.

17. De gemeente en Actium voegen 10-15 extra standplaatsen voor woonwagens toe om te voldoen aan de uitbreidingsbehoefte.

Onderstaande tekst kan verwijderd worden uit de Meerjarige Prestatieafspraken

In eerste instantie wordt uitbreiding van de huidige locaties benut.

Wijziging/aanvulling 2024:

Momenteel vindt een locatieonderzoek plaats om invulling te kunnen geven aan bovengenoemde uitbreidingsbehoefte.

19. Woningcorporaties voegen sociale huurwoningen toe met als doel acceptabele wacht- en zoektijden. Eind 2022 formuleren we onze doelstelling voor een acceptabele zoektijd. Hierbij hebben we aandacht voor de verschillen in zoektijd voor de verschillende doelgroepen en woningtypen. We verwachten dat de data vanuit Thuis Kompas in 2022 voldoende betrouwbaar is om een uitspraak te doen over de huidige gemiddelde zoektijd. Op basis hiervan formuleren we een gezamenlijke doelstelling.

Aanvulling 2024:

De zoektijden zijn momenteel nog niet betrouwbaar genoeg om doelstellingen voor te formuleren. In 2024 formuleren we de doelstellingen met betrekking tot de acceptabele zoektijden per doelgroep om ze vervolgens vanaf 2025, als de zoektijden wel betrouwbaar zijn, te gaan monitoren.

Duurzaamheid

27. Woningcorporaties hebben de ambitie om de woningvoorraad volledig circulair te exploiteren en nieuwe woningen circulair te bouwen, conform het convenant. Binnen de proeftuin Drenthe Woont Circulair brengen we innovaties op het vlak van circulair bouwen in de praktijk. We experimenteren, testen verschillende oplossingen en ontdekken wat werkt. Ook delen we de goede voorbeelden binnen de provincie Drenthe.

Aanvulling 2024:

Partijen verkennen of er nog extra (financiële) middelen in het kader van de proeftuin Drenthe Woont Circulair nodig zijn om circulair bouwen te realiseren.

Wonen en Zorg

Nieuwe afspraak 2024:

29. Partijen streven ernaar voldoende rolstoeltoegankelijke woningen te realiseren. Partijen werken uit waar een rolstoeltoegankelijke woning aan moet voldoen. Om een beeld van de opgave te krijgen zullen vraag en aanbod geïnventariseerd worden.

Huidige afspraak:

30. Partijen zetten in op het realiseren van meer geclusterde ouderenwoningen. Op basis van het woningmarktonderzoek is de inschatting dat het tot en met 2030 om 50 geclusterde sociale huurwoningen gaat (dit is onderdeel van de groeiopgave van 525-625 sociale huurwoningen). Dit betekent het toevoegen van 25 geclusterde sociale huurwoningen tot en met 2025.

Aanvulling 2024:

Partijen doen onderzoek naar welke locaties in aanmerking komen voor de bouw van nieuwe of verbouw van bestaande woningen tot geclusterde sociale huurwoningen en wat er nog nodig is om deze woningen te realiseren.

Nieuwe afspraak 2024:

31. Om de doorstroming van senioren naar een nultredenwoning te stimuleren en bewustwording te creëren rondom veilig zelfstandig thuiswonen streven partijen ernaar de seniorenmakelaar in te blijven zetten.

Leefbaarheid

33. De gemeente, Actium en Vaart Welzijn continueren de samenwerking binnen het programma Mijn Buurt Assen. In het programma werken partijen vanuit gezamenlijke visie en budget aan het verbeteren van de leefbaarheid, door fysieke en sociale activiteiten aan elkaar te koppelen.

Aanvulling 2024:

Mijn buurt Assen bevordert leefbaarheidsinitiatieven. Actium en de gemeente Assen leveren hiervoor samen een bijdrage van € 480.000,- per jaar. Hiervan is circa € 80.000,- beschikbaar voor initiatieven die zelf door bewoners aangevraagd worden.

Bijlage 2: Overzicht documenten

Volgende documenten toevoegen:

Nota Vereveningsfonds sociale woningbouw gemeente Assen 2023

Doelgroepenverordening gemeente Assen 2023