

# Prestatieafspraken 2017

Reg.nr.

2016/8285

Gemeente Assen	
Ingekomen d.d.	
16 DEC. 2016	
Eh/Team	ELIVG
Behandelaar	C. Harms
Zaaknr.	
Proces	

cc: Weth. Smil



ASSEN

actium



MEVM



Gemeente Assen

december 2016

## 1. Prestatieafspraken 2017 : Gemeente Assen - Actium - MEVM

Met de invoering van de nieuwe Woningwet 2015 moeten woningcorporaties in gemeenten met een actuele woonvisie jaarlijks prestatieafspraken maken. Hiertoe doen woningcorporaties elk jaar vóór 1 juli een bod. Hierin geven zij aan welke bijdrage zij het komende jaar zullen leveren aan het gemeentelijk woonbeleid, met een doorkijk naar de vier daaropvolgende jaren. Hierover worden vervolgens met gemeente, woningcorporatie en huurdersorganisatie(s) prestatieafspraken gemaakt die vóór 15 december aan de minister van BZK moeten worden voorgelegd.

De in dit document gemaakte prestatieafspraken leggen we vast tussen:

1. **Gemeente Assen**, rechtsgeldig vertegenwoordigd door wethouder de heer A. Smit, 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 E. Dost-Bijl, hierna te noemen: 'Actium'.
3. **Huurdersplatform MEVM**, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de voorzitter de heer H. Oostland, hierna te noemen: 'MEVM'.

Gemeente Assen, Actium, en MEVM gezamenlijk ook te noemen: 'partijen'.

Deze prestatieafspraken:

- zijn geldig van 1 januari 2017 tot en met 31 december 2017;
- dragen bij aan de Woonvisie Assen 2016;
- sluiten aan bij de door de minister aangegeven prioritaire onderwerpen en gaan over de volgende thema's:
  - ✓ beschikbaarheid en voorraadontwikkeling
  - ✓ betaalbaarheid
  - ✓ duurzaamheid en kwaliteit
  - ✓ huisvesting bijzondere doelgroepen
  - ✓ wonen, welzijn en zorg
  - ✓ leefbaarheid en bewonersparticipatie
- vervangen de 'meerjarige prestatieafspraken 2010-2020'. Deze komen te vervallen;
- kunnen alleen met instemming van alle partijen worden ontbonden.
- zijn ondertekend op 14 december 2016 te Assen.

**Gemeente Assen**

de heer A. Smit

**Actium**

mevrouw E. Dost-Bijl

**Huurdersplatform MEVM**

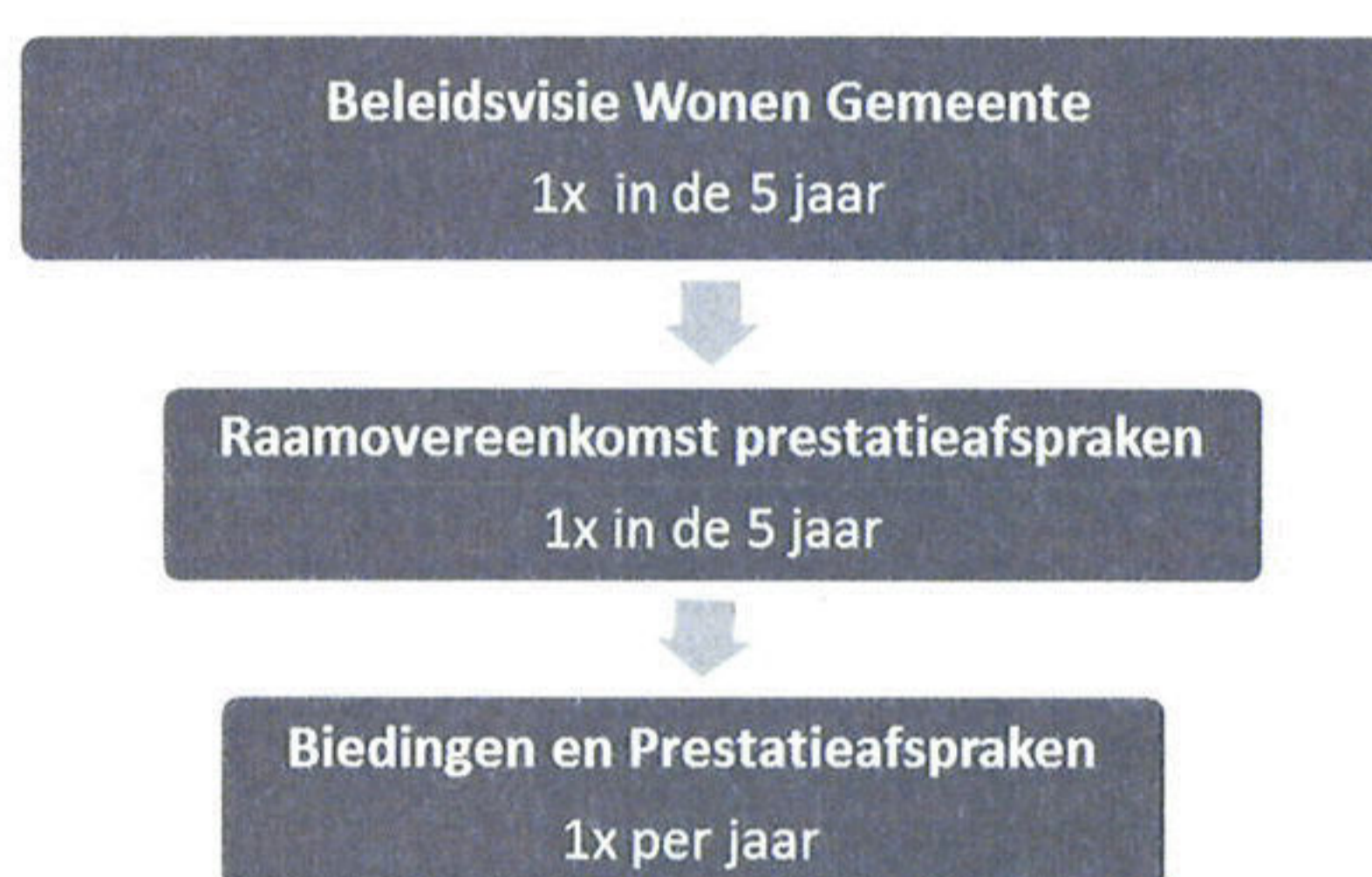
de heer H. Oostland

## 2. Samenwerking en procesafspraken

In het kader van de algemene samenwerkingsafspraken, spreken partijen het volgende af:

1. Dit is het eerste jaar dat we prestatieafspraken maken conform nieuwe Woningwet. Partijen zijn het er over eens dat dit vooral een proefjaar is, dat als leerproces beschouwd mag worden. Dit vraagt om enig pragmatisme. Opgedane ervaringen worden in 2017 geëvalueerd. De inzichten zullen worden meegenomen bij het maken van prestatieafspraken voor 2018.
2. Om de toekomstige prestatieafspraken goed vorm te geven, hebben partijen de ambitie om gezamenlijk met andere corporaties en huurdersorganisaties uiterlijk eind april 2017 een meerjarige raamovereenkomst 2017- 2022 vast te stellen. Deze raamovereenkomst fungeert als meerjarig kader voor de jaarlijkse prestatieafspraken.
3. Actium brengt voor 1 juli 2017 haar jaarlijkse bod uit aan gemeente Assen, waarin zij haar voorgenomen activiteiten in gemeente Assen voor 2018 inzichtelijk maakt en een doorkijk geeft naar de jaren tot en met 2022. In het bod wordt duidelijk wat de volkshuisvestelijke bijdrage is van Actium aan de doelstellingen van gemeente Assen, gebaseerd op Woonvisie Assen 2016 en de meerjarige raamovereenkomst.

In het navolgende schema is deze samenhang tussen raamovereenkomst en de jaarcyclus van bod en prestatieafspraken verduidelijkt:



### *Overlegstructuur*

4. In 2017 vindt er minimaal twee keer een bestuurlijk overleg plaats tussen de portefeuillehouder volkshuisvesting en Actium. Op verzoek van een van de partijen kan extra bestuurlijk overleg worden geïnitieerd. De gemeente verzorgt de agenda en de verslaglegging.
5. In 2017 vindt er minimaal twee keer een tripartiet bestuurlijk overleg plaats tussen de portefeuillehouder volkshuisvesting, Actium en MEVM. Op verzoek van een van de partijen kan extra bestuurlijk overleg worden geïnitieerd. Actium verzorgt de agenda en de verslaglegging.
6. In 2017 vindt er minimaal één keer een bestuurlijk overleg plaats tussen MEVM en de portefeuillehouder volkshuisvesting. Op verzoek van een van de partijen kan extra bestuurlijk overleg worden geïnitieerd. De gemeente verzorgt de agenda en de verslaglegging.

7. In 2017 komen gemeente Assen en Actium regelmatig bij elkaar voor een beleidsmatig of projectmatig overleg. Deze overleggen zijn o.a. bedoeld om de prestatieafspraken, de effecten van het passend toewijzen en de woningmarkt te monitoren, voor de wederzijdse uitwisseling van informatie, het in gang zetten van nieuwe initiatieven, de bespreking van het bod en de voorbereiding van het bestuurlijk overleg. De agenda en verslaglegging wordt door de gemeente verzorgd.
8. Actium wil goed contact onderhouden met de gemeenteraad en organiseert daarom minimaal één keer per jaar een informatiebijeenkomst. Ook gaat Actium in op verzoeken om informatie vanuit de gemeenteraad.

### 3. Beschikbaarheid en voorraadontwikkeling

Ten aanzien van de beschikbaarheid en ontwikkeling van de voorraad, spreken partijen het volgende af:

1. **Partijen** komen overeen dat onderstaande afspraken 2 t/m 6 ook opgenomen zullen worden in de nog op te stellen raamovereenkomst 2017-2022.
2. **Actium** ambieert de benodigde netto uitbreiding van de voorraad sociale huurwoningen van 600 woningen in de periode t/m 2025 voor haar rekening te nemen. Dit is overeenkomstig de Woonvisie Assen 2016.
3. **De gemeente** spant zich maximaal in om voldoende gemeentelijke bouwlocaties beschikbaar te stellen voor de realisatie van de uitbreidingsopgave sociale huursector á 600 woningen. Uitgangspunt hierbij is een evenredige verdeling over inbreidings- en uitbreidingslocaties.
4. **De gemeente** hanteert voor haar ontwikkellocaties waar sociale huurwoningen worden gerealiseerd in principe sociale grondprijzen, conform onderstaande tabel.

Woningtype	Kavelprijs (prijspeil 2017)
Grondgebonden	€15.800
Gestapeld	€14.200

5. **Actium** heeft een inspanningsverplichting als het gaat om het verwerven van grondposities van derden.
6. **Partijen** stemmen gezamenlijk de gewenste samenstelling van het nieuwbouwprogramma sociale huurwoningen voor de komende jaren af. Hierbij zijn uitgangspunten:
  - Betaalbaar wonen: Overgrote aandeel nieuwbouw wordt gerealiseerd met huurprijzen onder de aftoppingsgrenzen voor huurtoeslaggerechtigden (circa 80%).
  - Rekening houdend met de huishoudensverdunning (kleinere huishoudens)
  - Rekening houdend met vergrijzing (waar mogelijk goede toegankelijkheid)
  - Afhankelijk van de geschiktheid van de locaties worden eengezinswoningen dan wel appartementen gerealiseerd.

7. **Partijen** stemmen nader af op welke wijze er een versnelling van de benodigde toename van de voorraad sociale huur kan plaatsvinden in de periode 2017 tot en met 2021. In het bod 2017 was nog sprake van een netto-uitbreiding van 197 woningen (zie tabel hieronder). Partijen willen toewerken naar een netto uitbreiding van 300 tot en met 2021. Onderzocht moet worden of en hoe dit gerealiseerd kan worden.

Ontwikkeling	2017	2018	2019	2020	2021	Totaal	Per jaar
Sloop	-126	-118	-60	-44	-	-348	-70
verkoop	-24	-25	-25	-24	-25	-123	-25
nieuwbouw	+28	+218	+174	+128	+120	+668	+134
<b>Saldo</b>	<b>-124</b>	<b>+75</b>	<b>+89</b>	<b>+60</b>	<b>+95</b>	<b>197</b>	<b>+39</b>

Tabel: Prognose voorraadontwikkeling Bod 2017 Actium

8. **Actium en de gemeente** verkennen de mogelijkheden om al in 2017 extra woningen aan de sociale huurvoorraad toe te voegen. Dit om de tijdelijke afname van de sociale voorraad te temperen.
9. **Het college van B&W** legt in 2017 een voorstel voor aan de Raad om te komen tot een gelimiteerde generieke achtervangovereenkomst met het WSW ten behoeve van de door de corporaties op te nemen leningen, gekoppeld aan het investeringsprogramma nieuwbouw in de gemeente Assen.

#### 4. Betaalbaarheid

Ten aanzien van het thema betaalbaarheid spreken partijen het volgende af:

1. **Actium** garandeert met haar huurbeleid dat 85% van haar woningvoorraad betaalbaar en bereikbaar is voor de huurtoeslaggerechtigden.
2. **Actium** beperkt de totale huursomstijging in 2017 tot maximaal inflatie +1%. Dit is conform de wettelijke vastgestelde huursombenadering (Wet Doorstroming Huurmarkt 2016) en de afspraken in het Sociaal Huurakkoord (2015). De huursombenadering houdt in dat de totale huursom over een jaar gerekend, in dit geval, niet meer mag stijgen dan inflatie +1%. De totale huursom(stijging) betreft dus zowel de jaarlijkse huuraanpassing als huurwijziging bij mutatie.
3. **Actium** realiseert in 2017 een woonlastencalculator in haar woonruimteverdeelsysteem of op haar website. Deze woonlastencalculator biedt de woningzoekenden bij de aangeboden woning een reëel overzicht van de geschatte totale woonlasten, gecombineerd met een betaalbaarheidsadvies. Dit maakt het maken van een bewuste, betaalbare keuze voor woningzoekenden eenvoudiger.
4. **Actium** plaatst in 2017 bij ruim 600 huurders zonnepanelen, zonder hier een huurverhoging voor te vragen. Dit resulteert direct in een woonlastenverlichting voor zittende huurders.

## 5. Duurzaamheid en kwaliteit

In relatie tot kwaliteit en duurzaamheid spreken partijen het volgende af:

1. **Partijen** komen overeen dat onderstaande afspraken 2 t/m 4 ook opgenomen zullen worden in de nog op te stellen raamovereenkomst 2017-2022.
2. **Actium** streeft naar een gemiddelde Energie-Index van 1,25 in 2020.

Energie-label	Energie-Index	Huidige Verdeling	2016 Assen	2020 Actium
A++ - B	> 0,0 ≤ 1,4	26%	1,63	1,25
C - D	> 1,4 ≤ 2,1	61%		
E - G	> 2,1 ≤ 5,0	13%		

Tabel : Verdeling van de woningvoorraad in Assen naar energieprestaties

3. **Actium** zal in Assen geen woningen verkopen met energielabel F of G.
4. **Actium** geeft bij de verkoop van bezit dat nog niet energetisch verbeterd is, de eigenaar het dringende advies, mee te liften op het eventuele duurzaamheidsprogramma van Actium. Dit is op eigen kosten, maar met het inkoopvoordeel van de corporatie. De corporatie informeert de nieuwe eigenaar over de mogelijkheden en de verwachte energielasten.
5. **Actium** brengt in 2017 ruim 600 woningen naar energielabel B. (investering €2,4 miljoen)
6. **Partijen** stellen in 2017 gezamenlijk<sup>1</sup> een routekaart op. Deze routekaart beschrijft hoe de bestaande voorraad (sociale huur)woningen in Assen energieneutraal kan worden. De gemeente neemt hiertoe het initiatief. De routekaart bevat concrete stappen en een innovatieopgave voor de periode 2017 en verder, gericht op energieneutraliteit in 2040. De routekaart benoemt ook knelpunten en oplossingsrichtingen, zoals op vlak van energieneutraal vernieuwbouwen, slimme financiering en mogelijkheden voor een wijk- of buurtgerichte aanpak.  
  
Ook wordt gezamenlijk onderzocht waar duurzaamheid samen met andere onderwerpen als betaalbaarheid, leefbaarheid, zorg/levensloopbestendigheid kan worden gebundeld, en waar/hoe corporaties en gemeente elkaar in de wijken kunnen versterken.
7. **MEVM** is initiatiefnemer van een pilot in 2017 waarbij huurders de beschikking kunnen krijgen over een energiemonitor. Gebruik van een dergelijke monitor kan leiden tot een vermindering van het energieverbruik tot 20%.
8. **Actium** renoveert in 2017 102 woningen (investering € 7 miljoen).
9. **Actium** verbetert in 2017 ruim 2000 woningen middels planmatig onderhoud ( €8 miljoen).

<sup>1</sup> Ook het netwerkbedrijf en bewoners worden hierbij betrokken.

## 6. Huisvesting bijzondere doelgroepen

In relatie tot de huisvesting van bijzondere doelgroepen spreken partijen het volgende af:

### *Statushouders*

1. **De gemeente** is verantwoordelijk voor de realisatie van de taakstelling voor huisvesting van statushouders en werkt hiervoor samen met de woningcorporaties in haar gemeente. De gemeente is bereid om te investeren en om collegiaal samen te werken met andere corporaties en gemeenten wanneer de situatie daarom vraagt. De investering en collegiale samenwerking kan bijvoorbeeld bestaan uit het overnemen van (een deel van) elkaars taakstelling, het gezamenlijk huisvesten van statushouders of het omvormen van bestaand vastgoed.
2. **Actium** heeft een inspanningsverplichting om statushouders naar rato van haar aandeel in de totale voorraad sociale huurwoningen in Assen (1/1/2016) te huisvesten. Aantallen worden op ambtelijk niveau afgestemd. De voortgang en resterende opgave wordt elk kwartaal gemonitord in het Ambtelijk Overleg.

Huisvesting statushouders 2017	Actium	Mooiland	Omnia Wonen	Woon-concept	Woon-service	Woonzorg NL	Overige partijen
Aandeel in de opgave (naar rato)	87,6%	2,8%	3,8%	3,4%	0,4%	2,0%	PM

## 7. Wonen, welzijn en zorg

In relatie tot wonen, welzijn en zorg spreken partijen het volgende af:

1. **Gemeente** en **Actium** gaan samenwerken met alle relevante partijen om vraagstukken op het snijvlak van wonen, zorg en welzijn en leefbaarheid integraal aan te pakken. Hiertoe wordt een platform opgericht. In 2017 wordt besloten in welke vorm en met welke doelstelling dit platform zal werken. Een gezamenlijk onderzoek naar de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan woningen voor kwetsbare inwoners is een van de thema's.
2. **Gemeente** en **Actium** voeren in 2017 gezamenlijk onderzoek uit naar de kwantitatieve en kwalitatieve vraag naar woningen in het kader van de vergrijzende bevolking en de potentiële aanpasbaarheid van de woningvoorraad (woonzorgprognose).
3. **Actium** legt in 2017 een voorstel voor een uniform beleid ten aanzien van de toekenning van medische urgentie aan woningzoekenden voor aan de gemeente. Actium kan een medische urgentie verlenen aan woningzoekenden die een zware zorgvraag hebben. Op dit moment verschilt het beleid van de verschillende gemeenten ten aanzien van de toekenning van medische urgentie in haar werkgebied van elkaar.

4. **Actium** en **gemeente** actualiseren samen het bestand met aangepaste woningen en maken afspraken over het beheer hiervan.

## 8. Leefbaarheid en bewonersparticipatie

In relatie tot leefbaarheid en bewonersparticipatie spreken partijen het volgende af:

1. **Actium** investeert in 2017 ongeveer €650.000 in de personele inzet op leefbaarheidsactiviteiten in gemeente Assen. Actium bepaalt haar inzet op leefbaarheid aan de hand van een leefbaarheidsmonitor, die met behulp van het landelijke instrument RIGO Leefbaarometer is ontwikkeld. Overige uitgaven aan leefbaarheid zijn begroot op €240.000.
2. **Gemeente** en **Actium** werken in 2017, onder de vlag van MijnBuurtAssen, samen met Vaart Welzijn verder aan de uitvoeringsprogramma's voor Assen-Oost, De Lariks en de Oude Molenbuurt met als insteek de koppeling van sociale en fysieke activiteiten.
3. **Gemeente** en **Actium** stellen in 2017, onder de vlag van MijnBuurtAssen, samen met Vaart Welzijn een uitvoeringsprogramma vast voor de wijken Peelo en Pittelo. Dit doen zij op basis van de nieuwe wijkvisies.
4. **Actium** betreft huurders en woningzoekenden bij de voorbereiding, totstandkoming en uitvoering van haar beleid, haar producten en haar diensten. In 2017 besteedt Actium ongeveer € 100.000 aan participatie op organisatieniveau (klantenpanels, adviesgroepen, MEVM etc).
5. **Actium** ondersteunt en faciliteert formele bewonerscommissies met een financiële bijdrage.
6. **MEVM** vertegenwoordigt formeel de belangen van de huurders van Actium, ook in gemeente Assen. MEVM vergadert regelmatig met Actium en voorziet Actium gevraagd en ongevraagd van advies op het gebied van beleid en dienstverlening.



**Actium**

Senior adviseur strategie en beleid  
Ruth Admiraal  
0592 400 194  
r.admiraal@actiumwonen.nl

**Huurdersplatform MEVM**

Voorzitter  
Henk Oostland  
h.oostland@mevm.nl

**Gemeente Assen**

Adviseur Wonen  
Cor Harms  
0592 366 223  
c.harms@assen.nl