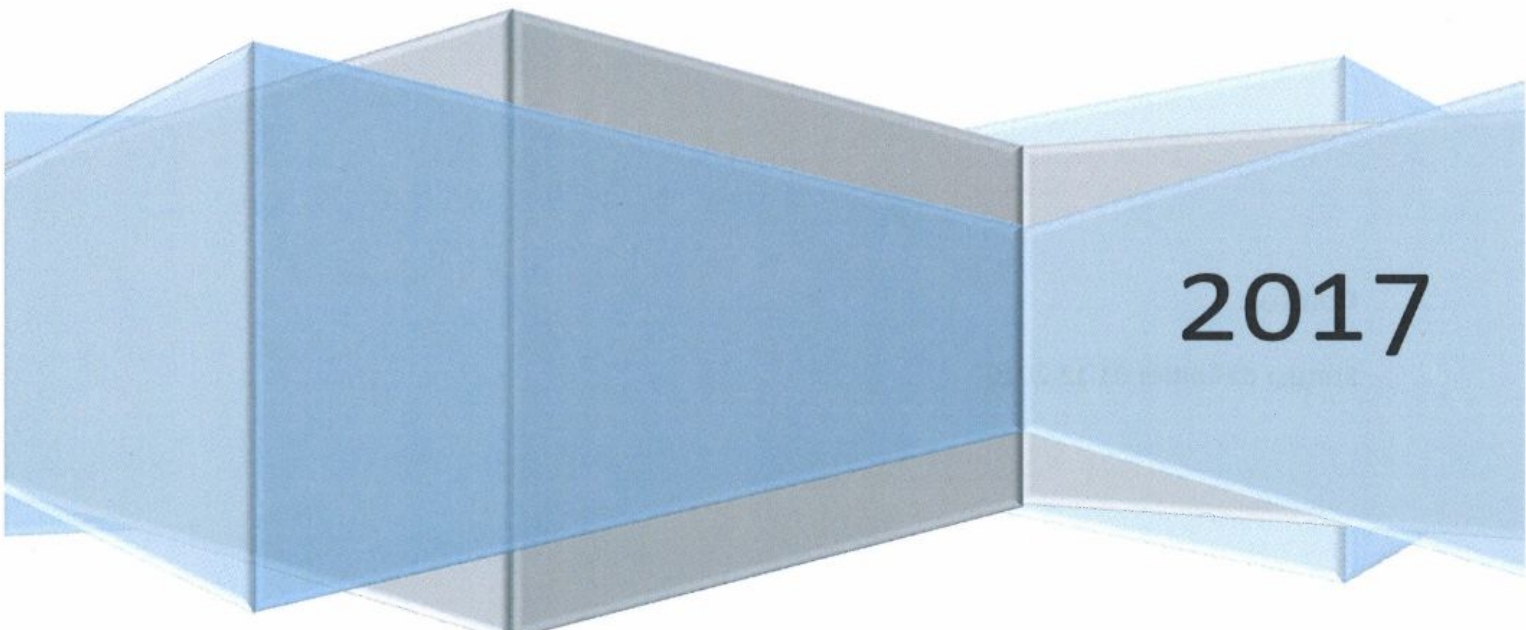


**Prestatieafspraken  
gemeente Assen  
Woonservice**



**2017**

## **Prestatieafspraken Assen – Woonservice 2017**

### **Colofon**

**Status: definitief 01 12 2016**

## 1 Inleiding

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 gemeenten, woningcorporatie en huurdersorganisaties prestatieafspraken gemaakt die vóór 15 december aan de minister van BZK moeten worden voorgelegd.

In Assen is er gezamenlijk voor gekozen meerjarige afspraken te maken voor de koers op hoofdlijnen en daarnaast jaarlijks, op basis van de jaarlijkse biedingen, nadere prestatieafspraken te maken. De Raamwerkafspraken en in aanvulling hierop de jaarlijkse afspraken vormen één geheel en zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden.

Met Woonservice is hierop een uitzondering gemaakt. Vanwege het geringe woningbezit (40 woningen) en relatief recente bouwjaar (2013) is de opgave beperkt. De prestatieafspraken tussen Woonservice en de gemeente zijn onderling afgestemd. Woonservice participeert echter niet in de overkoepelende raamwerkafspraken, maar zal desgevraagd wel, binnen de mogelijkheden, daarvoor informatie verstrekken (t.b.v. monitoring corporatieprestaties).

De prestatieafspraken met Woonservice zijn genummerd.

## 2 Beschikbaarheid

De activiteitenoverzichten van de woningcorporaties voor 2017 tot en met 2021 resulteren in de volgende ontwikkeling van de Asser voorraad sociale huurwoningen.

Voorraad-ontwikkeling 2017 tm 2021	gemeente Assen Woonvisie Assen 2016	Bod 2017						Totaal sociale huur 2017 t/m 2021
		Actium	Mooiland	Omnia Wonen	Woonconcept	Woon-service	Woonzorg NL	
Sloop	250	348	0	0	0	0	0	348
Verkoop	150	123	PM	4	PM	0	0	127
Nieuwbouwbouw	700	668	0	0	0	0	0	668
Aankoop	-	0	0	0	0	0	0	0
<b>Saldo</b>	<b>300</b>	<b>197</b>	<b>0</b>	<b>-4</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>193</b>
- per jaar	<b>60</b>	<b>39</b>	<b>0</b>	<b>-1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>39</b>

Verdeeld over de komende 5 jaar ziet de ontwikkeling van de voorraad sociale huurwoningen er dan als volgt uit.

Voorraad-ontwikkeling 2017 tm 2021		2017	2018	2019	2020	2021	Totaal	per jaar	
sloop	Actium	-126	-118	-60	-44	0	-348	-70	
verkoop	Actium	-24	-25	-25	-24	-25	-123	-25	
verkoop	Omnia	-1	-1	-1	-1		-4	-1	
verkoop	Mooiland	PM						PM	
verkoop	Woonconcept	PM						PM	
nieuwbouw	Actium	28	218	174	128	120	668	134	
<b>Saldo</b>		<b>-123</b>	<b>74</b>	<b>88</b>	<b>59</b>	<b>95</b>	<b>193</b>	<b>39</b>	
<b>Woonvisie 2016 Gewenste netto uitbreiding</b>		<b>60</b>	<b>60</b>	<b>60</b>	<b>60</b>	<b>60</b>	<b>300</b>	<b>60</b>	

De PM-posten verkoop van Mooiland en Woonconcept betreffen mogelijke complexgewijze verkoop van hun bezit in Assen.

Binnen de context van de prestatieafspraken met Woonservice zijn de volgende afspraken die de gemeente met andere partijen maakt van belang:

- **Actium** ambieert de benodigde netto uitbreiding van de voorraad sociale huurwoningen van 600 woningen in de periode 2015 tot 2025 voor haar rekening te nemen.
- **Gemeente, Actium en MEVM** stemmen nader af hoe voorkomen kan worden dat de voorraadafname in 2017 leidt tot huisvestingsknelpunten.
- **Gemeente, Actium en MEVM** stemmen nader af op welke wijze de benodigde toename van de voorraad sociale huur met per saldo 300 woningen in de periode 2017 tot en met 2021 wordt gerealiseerd.
- **Gemeente, Actium en MEVM** stemmen gezamenlijk de gewenste samenstelling van het nieuwbouwprogramma sociale huurwoningen voor de komende jaren af.

1. **Corporaties** onderzoeken de mogelijkheid tot invoering van een gezamenlijk lokaal aanbodmodel, een gezamenlijke toegangsregistratie van woningzoekenden én presentatie van het vrijkomend woningaanbod. 'Drenthe huurt' is een nieuwe website waarop de corporaties in Drenthe hun woningaanbod kunnen etaleren. De reeds deelnemende partijen (waaronder Actium, Woonconcept en Woonservice) aan 'Drenthe huurt' bieden de kleine partijen de mogelijkheid om aan te sluiten bij dit initiatief.
2. **Corporaties** huisvesten statushouders naar rato van hun aandeel in de totale voorraad sociale huurwoningen in Assen. De taakstelling huisvesting statushouders is voor de eerste helft 2017 vastgesteld op 51. De prognose voor de 2<sup>e</sup> helft 2017 bedraagt 75. In 2017 zullen in Assen vooralsnog 126 statushouders gehuisvest moeten worden (exclusief de achterstand per 1/1/2017). De taakstelling 2017 wordt daarmee als volgt verdeeld:

Huisvesting statushouders 2017	Actium	Mooiland	Omnia Wonen	Woonconcept	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
Achterstand per 1/1/2017	pm	pm		pm			
Taakstelling H1 2017	51	45	1	2	2	0	1
Prognose taakstelling H2 2017	75	66	2	3	2	0	2
<b>Totaal 2017</b>	<b>126</b>	<b>111</b>	<b>3</b>	<b>5</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>3</b>

Bij tussentijdse wijzigingen van de taakstelling wordt de verdeling bijgesteld.

Voor **Woonservice** betekent deze afspraak dat de gemeente en Woonservice wanneer daartoe aanleiding is in overleg treden voor het beschikbaar stellen van een woning voor het huisvesten van statushouders.

3. **Corporaties** monitoren de effecten van passend toewijzen en delen de uitkomsten met gemeente en huurdersorganisaties.

### 3 Betaalbaarheid

Binnen de context van de prestatieafspraken met Woonservice is de volgende afspraak die de gemeente met andere partijen maakt van belang:

- **Partijen** verkennen samen met huurders en bewoners mogelijkheden om de woonlasten te verlagen, middels zelfwerkzaamheid. Er zijn verschillende vormen denkbaar waarbij corporaties en/of gemeente afspraken maken met huurders waarbij door eigen inzet voor het huis of de woonomgeving aanspraak gemaakt kan worden op huurlastenreductie. Zelfwerkzaamheid heeft, nog los van de lastenverlaging, invloed op de leefbaarheid en het welzijn van de huurders. Voor **Woonservice** geldt dat zelfwerkzaamheid weliswaar geagendeerd staat voor het bezit in



haar werkgebied, echter niet specifiek voor het complex in Assen. Woonservice zal dit voor Assen niet proactief verkennen.

1. **Corporaties** beperken de totale huursomstijging in 2017 in ieder geval 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.
2. **Woonservice** 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.
3. **Woonservice** heroverweegt het prijsniveau van haar bezit in Assen met als inzet de woningen bij mutatie bereikbaar te maken voor lagere inkomens.

#### 4 Wonen en Zorg

Binnen de context van de prestatieafspraken met Woonservice zijn de volgende afspraken die de gemeente met andere partijen maakt van belang:

- **Gemeente en Actium** voeren gezamenlijk nader onderzoek uit naar de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan woningen voor kwetsbare inwoners.
- **Gemeente en corporaties** gaan samenwerken met alle relevante partijen om vraagstukken op het snijvlak van wonen, zorg en welzijn en leefbaarheid integraal aan te pakken. In 2017 wordt besloten in welke vorm en met welke doelstelling dit platform wordt opgericht. **Woonservice** hier staat inhoudelijk achter maar zal gezien haar geringe bezit niet actief in participeren.
- **Corporaties** actualiseren het bestand aan aangepaste woningen en maken met de **gemeente** afspraken over het beheer.

#### 5 Duurzaam wonen

- **Gemeente en corporaties** stellen in 2017 gezamenlijk<sup>1</sup> een routekaart op hoe in Assen de bestaande voorraad sociale huurwoningen energieneutraal kan worden. De gemeente neemt hiertoe het initiatief. De routekaart bevat concrete stappen en een innovatieopgave voor de periode 2017-2021 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 energie samen met andere onderwerpen als betaalbaarheid, leefbaarheid, zorg/levensloopbestendigheid kan worden gebundeld, en waar/hoe corporaties en gemeente elkaar in de wijken kunnen versterken.

---

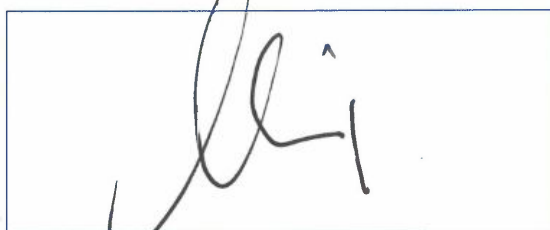
<sup>1</sup> Ook netwerkbedrijf en huurders worden hierbij betrokken.

**Woonservice** zal, ondanks dat ze actief op dit punt is in andere gemeenten, in Assen geen actieve rol innemen in het opstellen van de routekaart. De woningen in Assen hebben energielabel A (bouwjaar 2013).

## 6 Ondertekening

Overeengekomen en ondertekend

### Gemeente Assen



Dhr. A. Smit - wethouder wonen

Datum: 14-12-2016

### Stichting Woonservice



Dhr. H. Eppinga – directeur-bestuurder

Datum: 13-12-2016

