



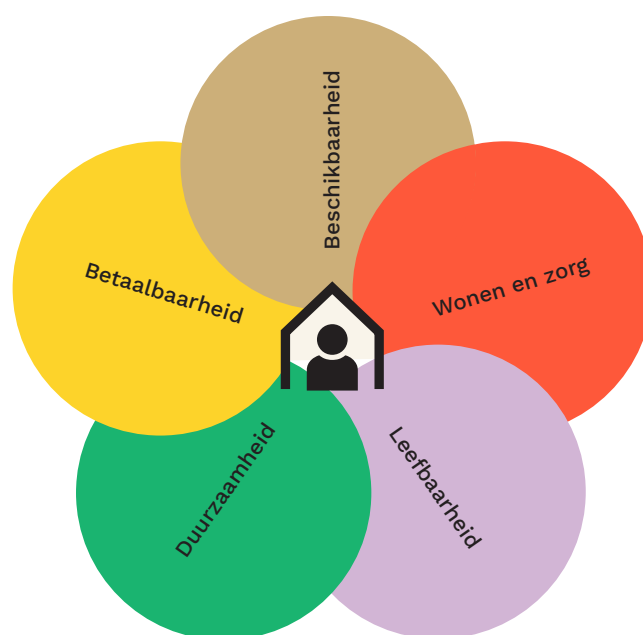
**SAMEN**  
**AAN DE SLAG**  
**VOOR WONEN**

Ambitiekader voor  
prestatieafspraken  
in Aa en Hunze

**2023-2026**

**WOON AFSPRAKEN TUSSEN**

De Volmacht, De Deelmacht, Woonborg,  
AH Woon, gemeente Aa en Hunze



## Mooi, betaalbaar en comfortabel wonen in Aa en Hunze

Wonen in Aa en Hunze is aantrekkelijk. De gemeente kent een divers landschap en mooie dorpen. Daar zijn we met elkaar zuinig op en we zetten ons in voor het behoud van de kwaliteit van wonen in deze gemeente. In deze kaderafspraken maken we duidelijk hoe we daar vorm aan geven als het gaat om de sociale huur in de gemeente Aa en Hunze. Net als in de woonvisie, zoeken we naar oplossingen die Integraal, Gedragen en Flexibel zijn. En net als de inwoner het vertrekpunt vormt voor de Woonvisie van de gemeente Aa en Hunze, staat in deze kaderafspraken de huurder centraal.

We kijken daarbij zowel naar de huurder die al huurt, als de woningzoekende die graag wil huren of doorstromen naar een andere woning in Aa en Hunze. De thema's die we bespreken

in deze kaderafspraken bekijken we vanuit het perspectief van deze huurders en potentiële huurders. Daarbij formuleren we ambities en de acties die daarbij horen. De verschillende thema's kunnen niet los van elkaar gezien worden: goed huren betekent aandacht voor elk aspect, en daarin oog voor de samenhang en onderlinge invloed van de te bespreken thema's.

Deze kaderafspraken vormen de schakel tussen de woonvisie en de jaarlijkse prestatieafspraken die de huurdersorganisaties, de woningcorporaties en de gemeente samen maken. In deze kaderafspraken leggen we de gedeelde ambities vast op de thema's van de prestatieafspraken, en geven we daarmee invulling aan de Woonvisie 2020+.



## Rollen en verantwoordelijkheden per partij

Om de kerntaken van partijen nader te duiden, leest u hier een beschrijving van de rollen en verantwoordelijkheden. Deze beschrijving is niet uitputtend; partijen doen meer. Wel is het richtinggevend. Dit is waar partijen voor staan:

### **Woonborg en De Volmacht**

De corporaties staan garant voor hun kerntaak, namelijk het bieden van een betaalbaar woningaanbod voor huishoudens met een lager inkomen. Centraal hierbinnen staat de aandacht voor huurders. Via een gematigd huurbeleid houden corporaties de woonlasten betaalbaar. En met een goede en tijdige ondersteuning voorkomen zij dat huurders in de knel raken, ook als het gaat om kwetsbare doelgroepen op de woningmarkt. Corporaties hebben hierin met name een signaleringsfunctie en verwijzen door naar andere partijen in de keten. De corporaties zijn verantwoordelijk voor het bouwen, verhuren en beheren van hun woningbezit. Waarbij zij volop inzetten op kwaliteitsverbetering, duurzaamheid en leefbaarheid. Dit alles passend binnen de kaders van de Woningwet.

### **AH WOON en De Deelmacht**

De huurdersorganisaties behartigen de belangen van huurders van Woonborg en De Volmacht. Zij zijn het primaire aanspreekpunt voor de huurders en ondersteunen hen bij vragen. Signalen vanuit de achterban pakken de huurdersorganisaties op en leiden zij door naar de betreffende instanties. Vragen en aandachtspunten van huurders brengen zij in binnen relevante overlegsituaties. Ook zijn de huurdersorganisaties de spil tussen de corporaties en de individuele huurders. De huurdersorganisaties maken zich hard voor betaalbaarheid, beschikbaarheid en andere onderwerpen uit deze prestatieafspraken.

### **Gemeente Aa en Hunze**

De primaire volkshuisvestelijke taak van de gemeente is het realiseren van een aantrekkelijk woon- en leefklimaat voor haar inwoners, zowel fysiek als sociaal. Via haar sociale voorzieningenstructuur vormt de gemeente het vangnet voor inwoners die het moeilijk hebben. Via haar minima-beleid biedt de gemeente inkomensondersteuning aan de huishoudens met de laagste inkomens. Op het fysieke vlak richten de gemeentelijke taken zich vooral op het creëren van een duurzame en kwalitatief hoogwaardige openbare ruimte. In geval van sociale woningbouw door de corporaties, bespoedigt de gemeente de bouw door procedures te starten en te versnellen. Daarnaast heeft de gemeente een rol in het faciliteren van locaties en betaalbaarheid van de bouw van sociale huurwoningen.



## Context

We werken in een context die steeds verandert. Deze afspraken komen dan ook tot stand in het licht van een aantal ontwikkelingen die een nog onzekere uitkomst hebben. Dat maakt het gesprek over onderstaande onderwerpen een gesprek dat ook wordt voortgezet als deze afspraken gesloten zijn. De wisselwerking tussen landelijk beleid, de ontwikkelingen in de woningmarkt, op het wereldtoneel en de afspraken die we maken in Aa en Hunze zal dus onze aandacht blijven vragen.

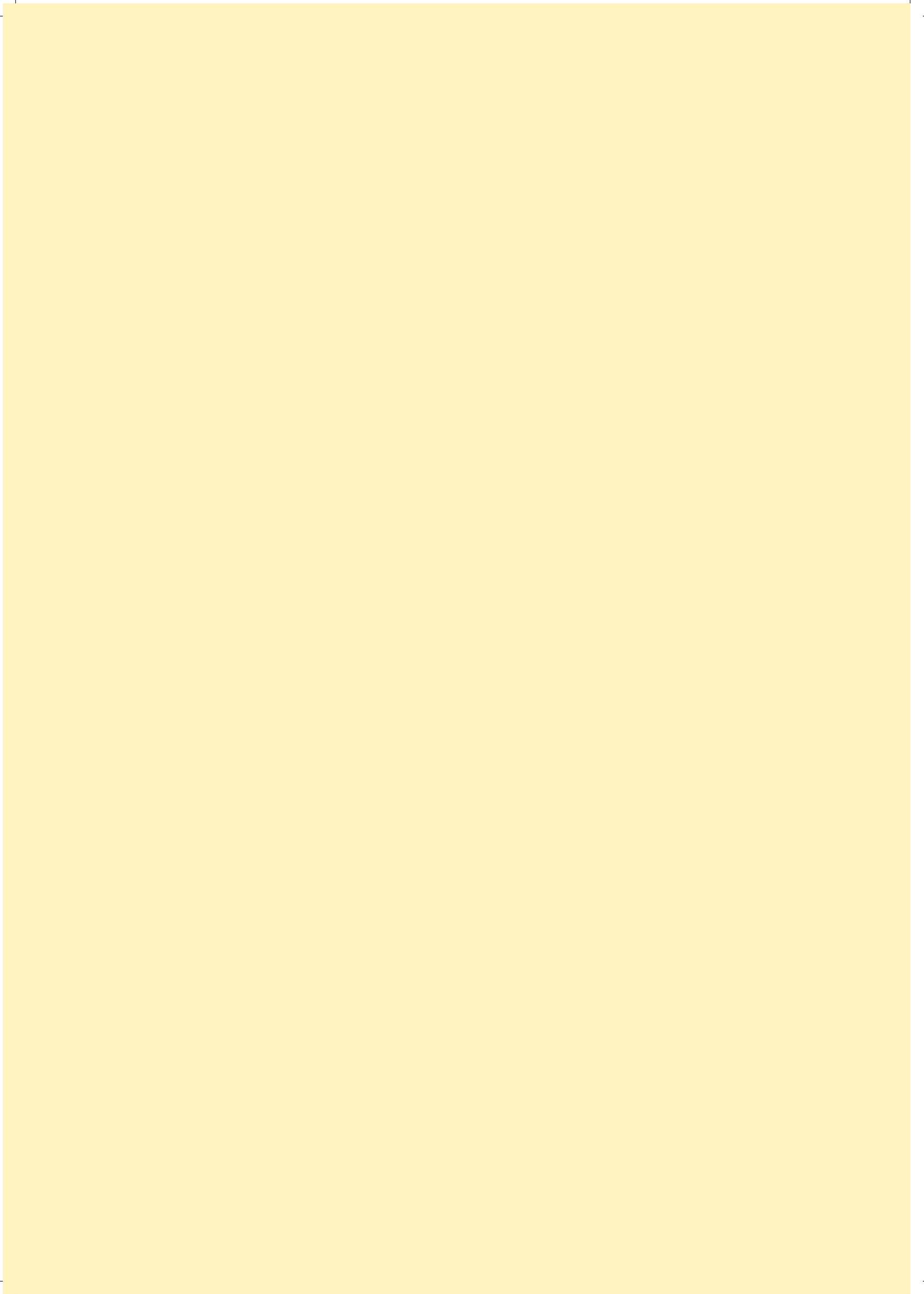
Leidraad voor deze afspraken nu en in de toekomst, is dat we deze afspraken hanteren als aanvulling op al in de wet of andere afspraken opgenomen zaken. Waar nodig verwijzen we daarnaar, in veel gevallen is dat niet nodig, waar het bijvoorbeeld de woningwet betreft.

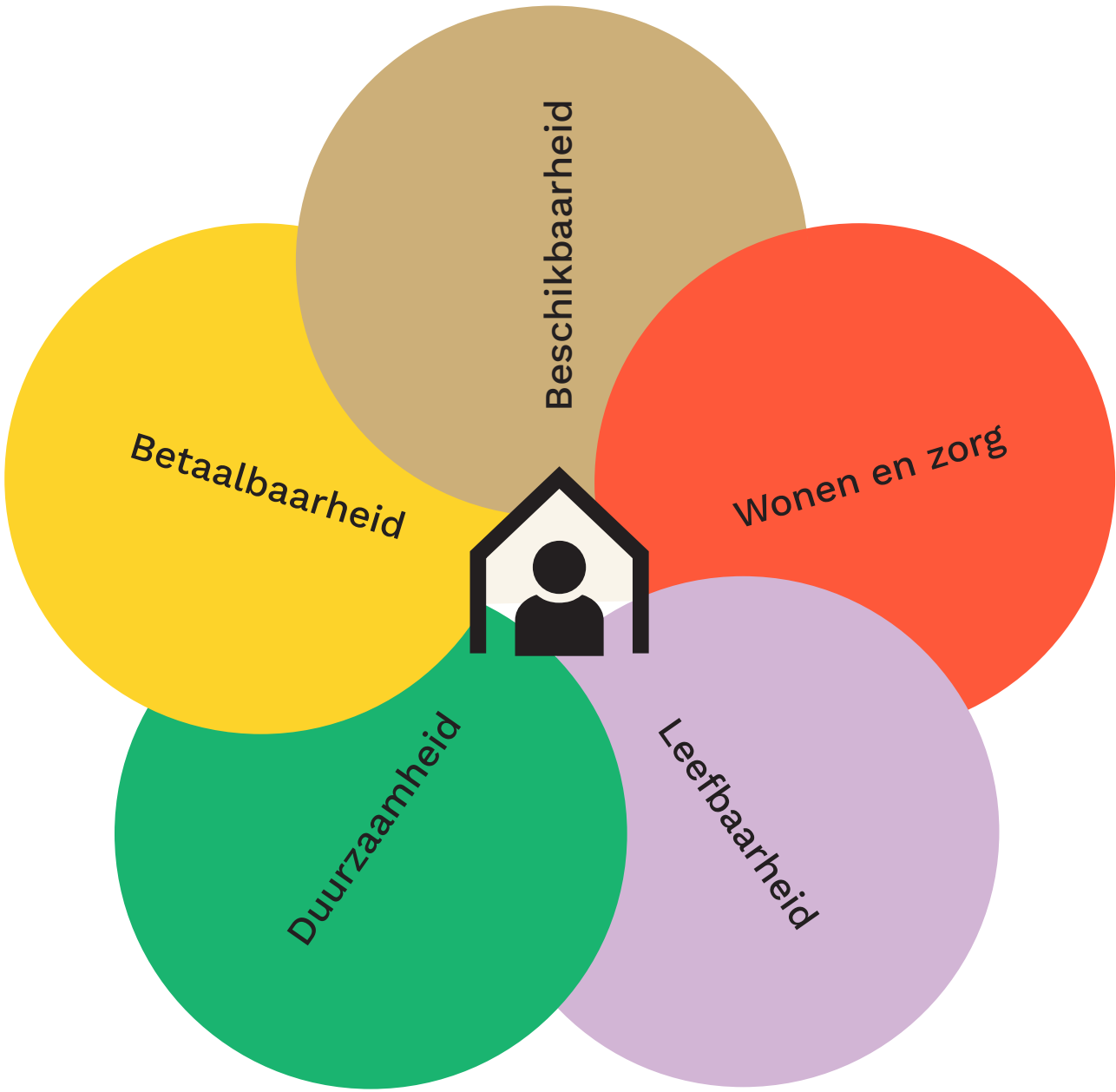
We maken afspraken op een ambitieniveau dat past bij de looptijd van deze afspraken en over zaken die binnen onze invloedssfeer liggen. Als onze omgeving verandert voeren we daarover het gesprek, Waar mogelijk nemen we in de jaarlijkse prestatieafspraken nodige

aanpassingen op. In deze jaarlijkse afspraken voegen we bovendien een concretisering toe van de afspraken die in dit document op hoofdlijnen zijn vastgelegd.

Op dit moment hebben we de volgende onzekerheden waar we ons van bewust zijn, zonder dat we nu weten welke invloed dat op de voorliggende afspraken zal hebben:

- Nationale Woon- en Bouwagenda van ministerie van BZK
  - ambitie om 900.000 woningen toe te voegen tot 2030
  - voornemen om 30% van het woningaanbod in de sociale huur te laten vallen
- Huisvesting statushouders
- Ontwikkeling van de woningmarkt
- Woon- en bouwlasten (inflatie, bouwkosten, energiekosten)
- Landelijke prestatieafspraken tussen Ministerie van BZK en Aedes







# Beschikbaarheid

Wat we willen bereiken:

**Voldoende woningen van de juiste  
omvang en kwaliteit voor onze huidige  
en toekomstige huurders**





## Beschikbaarheid: voldoende woningen van de juiste omvang en kwaliteit voor onze huidige en toekomstige huurders

### Wat zien we?

De druk op de woningmarkt is groot en dat merken we ook in de sociale huur. We zien dat de wachttijden oplopen en de slaagkansen van woningzoekenden dalen. De mutatiegraad is eveneens gedaald, mensen blijven dus zitten waar ze zitten, waardoor minder woningen beschikbaar komen. Dat zorgt voor een nog grotere druk op de vraag.

Het valt op dat van de ingeschreven woningzoekenden bij Thuis Kompas, zo'n 45% 55+ is. Dat lijkt een groot aandeel, maar als we kijken naar mensen die daadwerkelijk op woningen reageren, dan zien we maar 22% 55+ers. Dat is een relatief klein aandeel senioren. In de huidige markt zijn het juist de starters die vaker op de sociale huur aangewezen zijn en dat senioren niet snel verhuizen.

De druk wordt nog groter doordat het huisvesten van urgente doelgroepen, waaronder statushouders, op dit moment niet meer op te lossen is binnen de daarvoor afgesproken 20% van de toewijzingen. Tegelijk is de vraag naar huisvesting van bijvoorbeeld statushouders aanhoudend hoog en is het de verwachting dat dat ook zo zal blijven de komende jaren.

### Wat willen we bereiken?

Voldoende woningen, van de juiste omvang en kwaliteit voor onze huidige en de toekomstige huurders.

### Wat gaan we doen?

- We voegen 70 tot 100 woningen toe in het sociale huursegment tot 2030. Dit is ons richtgetal. Afhankelijk van de uitwerking van de ambities uit de nationale Woon- en Bouwagenda kan dit aantal omhoog worden bijgesteld. Deze agenda gaat uit van 30% sociale huur in het woningbouwprogramma. Voor de periode tot 2025 zijn er voldoende woningbouwplannen in het sociale huursegment. Voor de periode 2025-2030 gaan we op zoek naar nieuwe plannen en locaties.
- We maken afspraken over de grondprijs voor de aankoop van grond door de woningcorporaties, zodat nieuwbouw voor de corporaties betaalbaar blijft.
- We hanteren bij nieuwbouw het streven om 30% sociale huur te realiseren.
- We werken aan een gedeeld beeld van de woningzoekenden in de gemeente, om beter inzicht te krijgen in de bestaande en toekomstige vraag naar huurwoningen. Daarbij brengen we ook de verhouding tussen reguliere woningzoekenden en urgente doelgroepen in beeld brengen.
- We zetten ons in voor bewustwording bij inwoners, om tijdig na te denken over de inschrijving bij een corporatie. Dat geldt voor senioren die tijdig willen verhuizen, maar ook voor jongeren die een woning zoeken.
- We zetten ons in om de toewijzingen aan urgente doelgroepen binnen de 20% van het totaal aantal toewijzingen houden, om reguliere woningzoekenden

goed te kunnen blijven bedienen. Als blijkt dat de toewijzingsverhouding niet klopt met de actuele vraag, gaan we daarover in gesprek.

- We spannen ons gezamenlijk in voor het verruimen van de mogelijkheden voor het huisvesten van urgente doelgroepen, bijvoorbeeld door het toevoegen van flexwoningen voor een bredere doelgroep.
- We zijn terughoudend met het toevoegen van woningen aan de verkooplijst van sociale huurwoningen.
- We verkennen of en hoe geclusterde woonvormen van meerwaarde kunnen zijn voor het wonen in Aa en Hunze.
- We ontwikkelen doorstroomprogramma's voor senioren en verkennen de mogelijkheden van instrumenten zoals verhuiscoaches, verhuisondersteuning en financiële tegemoetkomingen bij verhuizing.
- De gemeente zal jaarlijks aan de hand van prognoses, landelijke richtlijnen en trends en ontwikkelingen het woningbouwprogramma evalueren en waar nodig herijken. Op basis hiervan worden in de jaarlijkse prestatieafspraken gekeken of bijstelling van het aantal toe te voegen woningen nodig is. De woonvisie blijft leidend als het gaat om het gevoerde woonbeleid van de gemeente.



# Betaalbaarheid

**Wat we willen bereiken:**

**Betaalbaar wonen voor onze huurders.  
Daarbij streven we naar betaalbare  
woonlasten, waarbij we zelf sturen op de  
huurprijs, het beperken van energieverbruik,  
en de gemeentelijke heffingen en  
regelingen.**



## Betaalbaarheid: Woonlasten die onze huurders kunnen dragen

### Wat speelt er?

Door de stijgende kosten voor levensonderhoud, waaronder de hogere energieprijzen, komt de betaalbaarheid van wonen in de brede zin, onder druk te staan. Dat betekent voor huurders dat de totale woonlasten een betere indicatie geven van de betaalbaarheid van een woning, dan enkel de te betalen huur. Woonlasten zijn opgebouwd uit huur, de kosten voor energie en de heffingen van de gemeente. De verhouding en hoogte van deze drie onderdelen variëren op basis van de grootte van het huis, de omvang van het huishouden en de inkomenssituatie van de inwoners. Dat maakt sturen op woonlasten ingewikkeld en afhankelijk van het beleid van verschillende partijen. Woonlasten beïnvloeden is dus complex: wij hebben gezamenlijk bijvoorbeeld geen invloed op de stijging van de gasprijs. Toch vinden we de totale woonlasten de beste indicator voor de betaalbaarheid van wonen en streven we ernaar de woonlasten voor de huurders in Aa en Hunze betaalbaar te houden.

### Wat we willen bereiken:

Betaalbaar wonen voor onze huurders. Daarbij streven we naar betaalbare woonlasten, waarbij we zelf sturen op de huurprijs, het beperken van energieverbruik, en de gemeentelijke heffingen en regelingen.

### Wat gaan we doen?

- We brengen in kaart hoe de huidige verdeling in prijssegmenten binnen het sociale huursegment er uit ziet, en wat past bij de doelgroep.
- We zetten ons in om energiearmoede voor de huurders in Aa en Hunze te beperken en voorkomen. Daarbij kijken we zowel naar wat verduurzaming kan doen voor de energielasten (zie volgende onderwerp) als naar financiële instrumenten vanuit Rijksoverheid en gemeente om de stijgende energieprijzen te verzachten/compenseren.
- We werken aan schuldhulpverlening en vroegsignalering, want schulden vergroten de kwetsbaarheid. We gaan altijd uit van bemiddelen en aanspreken, met als streven geen huisuitzettingen te hoeven doen, tenzij het echt niet anders kan.
- Bij het vaststellen van de gemeentelijke heffingen houdt de gemeente rekening met lagere inkomens bij de tariefindeling en kwijtscheldingsmogelijkheden.
- We bieden de voorzieningenwijzer aan, waarbij we inzetten op proactieve houding, zodat we de voorzieningenwijzer actief onder de aandacht van de doelgroep brengen.
- De corporaties zijn terughoudend in de huurprijsstijging.



# Duurzaamheid

**Wat we willen bereiken:**

**Duurzaam, energiezuinig en  
comfortabel wonen voor onze  
huurders en toekomstige huurders  
in Aa en Hunze.**



## Duurzaamheid: energiezuinig en comfortabel wonen

### Wat speelt er?

In 2050 moeten alle woningen in Nederland van het gas zijn. De warmtetransitievisie van de gemeente en de provinciale Expeditie Energie Neutraal Wonen zijn belangrijke richtinggevers voor de keuzes aangaande verduurzaming. Over het geheel genomen geldt voor Aa en Hunze dat het gaat om een geleidelijke transitie om van het gas af te gaan en naar elektrisch. De warmtetransitievisie gaat uit van aanpassing van de woning op natuurlijke momenten, bijvoorbeeld na verkoop door de nieuwe eigenaar. De corporaties verduurzamen stapsgewijs de eigen woningvoorraad en nemen de huurders daar in mee.

De warmtetransitievisie van de gemeente is sterk georiënteerd op de woningeigenaren in de gemeente, terwijl de noodzaak van verduurzamen juist door groepen huurders extra wordt gevoeld. De investering die nodig is voor deze transitie ligt als het om de sociale huur gaat volledig bij de woningcorporaties. De visie vraagt daarom nog om nadere uitwerking van de uitvoeringsplannen voor het huursegment.

Energiearmoede is een groeiend probleem in Aa en Hunze. Het is belangrijk aandacht te hebben voor het vinden en bereiken van de doelgroep die dit echt nodig heeft. Deze groep laat zich niet vanzelfsprekend horen. De problematiek zit niet enkel in de woningen met de laagste labels, maar ook

vaak in de grote woningen met B, C of D label. In de landelijke prestatieafspraken die het ministerie van BZK sluit met Aedes wordt de ambitie voor het verbeteren en verduurzamen van de woningvoorraad vastgelegd. Daarbij ligt de nadruk op het verbeteren van woningen met labels E, F en G. In de jaarlijkse prestatieafspraken maken we concreet wat dat voor de huurwoningen in Aa en Hunze betekent.

### Wat we willen bereiken:

Duurzaam, energiezuinig en comfortabel wonen voor onze huurders en toekomstige huurders in Aa en Hunze.

### Wat gaan we doen?

- We stellen samen een gedragen en financieel te dragen routekaart op voor de warmtetransitie van de sociale huurvoorraad.
- We zetten een gezamenlijke aanpak tegen energiearmoede op.
- We onderzoeken de mogelijkheden voor samenwerking met de inzet van het Volkshuisvestingsfonds.
- We zetten ons in voor eenduidige communicatie en ondersteuning bij de energietransitie, vanuit corporaties en gemeente naar huurders en kopers.
- We streven naar een groter inzicht in de omvang en aard van energiearmoede in de sociale huur.



# Leefbaarheid

**Wat we willen bereiken:**

**Onze huurders wonen veilig en verbonden in leefbare buurten en wijken. We zetten erop in om sterkere en zwakkere schouders naast elkaar te laten wonen.**



## Leefbaarheid: veilig en verbonden wonen in leefbare buurten en wijken

### Wat speelt er?

In Aa en Hunze is het veelal goed en mooi wonen. We hebben een goed voorzieningenniveau, mooie groene openbare ruimte en actieve dorpsgemeenschappen waar mensen initiatief nemen in het zorgen voor hun leefomgeving en voor elkaar. Dat willen we graag zo houden. Dat betekent dat we aandacht moeten hebben voor het voorzieningenniveau, dat in kleinere kernen onder druk staat. Om buurten en dorpen leefbaar te houden richten we ons op de fysieke leefomgeving en op de sociale structuren in de wijken.

De groep kwetsbare inwoners neemt toe en daarmee de druk op de sociale structuur van buurten en wijken.

Daarnaast zien we vaker eenzaamheid ontstaan, bijvoorbeeld onder senioren. Op veel plekken gaat het goed, of nog net goed genoeg. Het is belangrijk om in te zetten op preventie, om te voorkomen dat een situatie escaleert. Als dat toch gebeurt, zetten we met korte lijnen in op zo snel mogelijk de-escaleren. Dat kan bijvoorbeeld door de inzet van buurtbemiddeling, door het inschakelen van het OGGZ netwerk.

### Wat we willen bereiken:

Onze huurders wonen veilig en verbonden in leefbare buurten en wijken. We zetten erop in om sterkere en zwakkere schouders naast elkaar te laten wonen.

### Wat gaan we doen?

- We willen kwaliteiten behouden en versterken die de buurten en wijken in onze gemeente mooi en leefbaar maken.
- We willen zorgen dat burens elkaar beter kennen, dat er korte lijnen zijn tussen samenwerkingspartners onderling en dat bewoners de juiste weg snel weten te vinden bij een (hulp)vraag.
- We onderzoeken hoe we voorzieningen flexibeler kunnen maken, daar waar het voorzieningenniveau onder druk staat en daarmee de leefbaarheid in het geding komt.
- Een overgang maken naar minder verschillende netwerken voor hulpverlening.
- In gesprek gaan/blijven met de dorpen via de dorpsgesprekken die in de woonvisie genoemd zijn.
- Waar we bouwen zoeken we naar een inclusief woningbouwprogramma met gemengde wijken, buurten en dorpen als resultaat.



# Wonen en zorg

**Wat we willen bereiken:**

**We bieden huurders en  
woningzoekenden met een zorgvraag  
een goed huis met de juiste zorg.**





## Wonen met Zorg: een passend huis voor wie zorg nodig heeft

### Wat speelt er?

In Aa en Hunze gaat de aandacht sterk uit naar senioren, al het gaat om wonen met zorg, omdat in Aa en Hunze de vergrijzing sterk door zal zetten de komende jaren. Een goed huis met de juiste zorg bieden we natuurlijk voor veel meer groepen. Zo hebben we aandacht voor de uitstroom vanuit de Maatschappelijke opvang en Beschermd Wonen. Daarbij zien we dat de groep jongeren die vanuit Beschermd Wonen naar een zelfstandige woonruimte gaat, zal groeien de komende jaren, omdat de zorg in 24-uurslocaties niet meer voor iedereen in deze groep beschikbaar is.

We zien dat de doorstroming van met name senioren die naar een levensloopbestendige woning erg klein is. Daardoor komt het vaker voor dat mensen te lang wachten met verhuizen, waardoor een verhuizing plotseling noodzakelijk wordt op het moment dat het echt niet langer gaat.

In het contact met deze mensen over verhuizen of doorstromen, maar ook bij bijvoorbeeld het toepassen van bemoeizorg, is het zoeken naar de juiste toon en de juiste organisatie of persoon om het gesprek te voeren. Daarnaast is het belangrijk dat we als organisaties dezelfde taal spreken en daarin de aansluiting zoeken bij de huurders.

Het voorzieningenniveau is voor senioren een belangrijke factor in het kiezen van een woonplaats, als ze verhuizen naar

een levensloopbestendige woning. Je zou kunnen zeggen dat een woning pas als levensloopbestendig wordt ervaren op het moment dat ook de omgeving dat is. Dat maakt dat seniorencomplexen in kleinere kernen lastiger te verhuren zijn en dat er ruimte is in de grotere kernen om levensloopbestendig bij te bouwen. Een levensloopbestendige wijk of buurt, niet een levensloopbestendige woning, is doorslaggevend voor succesvol langer thuis wonen. Daarbij kunnen zowel woningaanpassingen, thuishetchnologie als het voorzieningenniveau een rol spelen.

### Wat we willen bereiken:

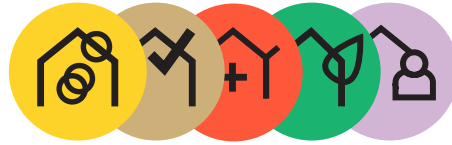
We bieden huurders en woningzoekenden met een zorgvraag een goed huis met de juiste zorg.

### Wat gaan we doen?

- Daar waar voorzieningen zijn bouwen we zoveel mogelijk levensloopbestendig. Daarover maken we ook afspraken: wat is levensloopbestendig en wat niet?
- We stimuleren de doorstroom van senioren naar een levensloopbestendige woning. We onderzoeken de rol van de gespreksvoering hierin en mogelijke instrumenten zoals verhuisbegeleiding en financiële compensatie voor een verhuizing.
- We stellen een goede sociale kaart op, zodat iedereen weet wat er mogelijk is

en van elkaar weet wat we doen.

- We maken een menukaart voor aanpassingen in de woning en de directe woonomgeving vanuit de WMO, en woningaanpassingen door de corporaties. De kaart helpt huurders de weg te vinden in het systeem.
- We verkennen de bandbreedtes van de verschillende woningtypes voor verschillende doelgroepen, in de bestaande en toe te voegen voorraad. Als het gaat om levensloopbestendig wonen, kijken we ook naar de verdeling van woningtypes, om de levensloopbestendigheid van het dorp te kunnen duiden (in combinatie met wel of geen voorzieningen)
- De gemeente werkt aan het verstevigen van de ontmoetingsfunctie in de dorpen, bijvoorbeeld in de dorpshuizen.
- De gemeente organiseert een Woonzorgtafel, waaraan het gesprek gevoerd wordt met een aantal sleutelpartners in het domein Wonen, welzijn en Zorg. Deze tafel is een goede plek om de samenwerking te versterken en om de specifieke thema's die spelen in de sociale huur ook onder de aandacht van partners te brengen.



# SAMEN AAN DE SLAG VOOR WONEN

## 2023-2026

Op 15 september 2022 ondertekend door:



**Gemeente Aa en Hunze**

**I. Berghuis**

Wethouder volkshuisvesting en woningbouw

---



**Gemeente Aa en Hunze**

**K. ten Brink**

Wethouder sociale zaken en duurzaamheid

---



**Woonborg:** E. Borstlap  
Directeur-bestuurder

---



**AH Woon:** J. Emmens  
Voorzitter

---



**Woningstichting De Volmacht**

**De Volmacht:** J. Boekholt  
Directeur-bestuurder

---



**De Deelmacht:** W. Hoving  
Voorzitter

---

...the ...

...the ...

...the ...

...the ...

...the ...

...the ...

...the ...

...the ...

...the ...

...the ...

...the ...

...the ...

...the ...

...the ...

...the ...

...the ...

...the ...

...the ...



**DIT IS EEN UITGAVE VAN:**

De Volmacht, De Deelmacht, Woonborg,  
AH Woon, gemeente Aa en Hunze