

## **Prestatieafspraken Hogeveen 2023-2027**

Gemeente Hogeveen, Actium, Domesta, Woonconcept, Woonservice,  
MEVM, SHDH, Cascade, Samen Sterk

### **Inhoudsopgave**

## Inleiding

In deze meerjarige prestatieafspraken Hoogeveen zijn de afspraken vastgelegd die de gemeente Hoogeveen, de woningcorporaties Woonconcept, Domesta, Actium, Woonservice en de huurdersorganisaties SHDH, Cascade, MEVM en Samen Sterk met elkaar hebben gemaakt. Het zijn afspraken voor de periode 2 oktober 2023 tot en met 31 december 2027.

### *Kader en kompas*

De woon(zorg)visie 2023-2026 “goed en gezond wonen in een fijne buurt” en de strategische koersen van de corporaties dienen als kader en kompas voor deze meerjarige prestatieafspraken. De volkshuisvestelijke prioriteiten van het Rijk zijn het uitgangspunt geweest voor de thema’s. Daarnaast anticiperen we zo goed mogelijk op de programma’s van het Rijk en de landelijke ontwikkelingen. Te denken valt aan de Nationale Prestatieafspraken die zijn gemaakt en de ontwikkeling van nieuwe wet- en regelgeving, zoals de wet Versterking Regie op Volkshuisvesting. Ook zorgen we voor een goede samenhang tussen deze prestatieafspraken en de regionale woondeal van Zuidwest Drenthe.

### *Zo werken we samen*

We beseffen dat de wereld voor bewoners niet uit domeinen bestaat. Bij hen komt het allemaal samen in de woning, de straat of hun buurt. Het is daarom belangrijk dat we als partijen integraal blijven kijken naar de opgaven. We doen dit samen met de inwoners van de gemeente Hoogeveen.

We hebben elkaar nodig om de prestatieafspraken waar te maken. Een goede samenwerking is een belangrijke randvoorwaarde. We erkennen dat er een wederzijdse afhankelijkheid is voor het realiseren van onze ambities. We vertalen ambities naar realistische opgaven, verantwoordelijkheden en een heldere rolverdeling. We werken samen op basis van vertrouwen en aanspreekbaarheid. We zijn open over onze dilemma’s en over het spanningsveld tussen ambitie en realiteit. We hebben hier wederzijds begrip voor en proberen elkaar te ondersteunen.

We erkennen de verschillende posities van de vier corporaties. Domesta en Woonconcept hebben samen het grootste aandeel sociale huurwoningen in de gemeente en spelen bij de realisatie van de afspraken een grotere rol dan Woonservice en Actium. Zij hebben een bescheidener rol. Ook erkennen we dat er verschillen zijn tussen de financiële situatie van de corporaties, dit is van invloed op het ambitieniveau. Kortom, iedere partij levert een bijdrage aan deze prestatieafspraken die recht doet aan de eigen mogelijkheden en doet dit vanuit verschillende rollen en expertises.

## **Meerjarige prestatieafspraken**

De woon(zorg)visie en de hierboven beschreven kaders en doelen zijn opdracht- en richtinggevend voor deze meerjarige prestatieafspraken. De afspraken zijn onderverdeeld in de volgende thema's:

1. Bouwopgave
2. Betaalbaar wonen
3. Duurzaamheid
4. Wonen met zorg
5. Aandachtsgroepen
6. Leefbaarheid

De meerjarige prestatieafspraken zijn in themasessies met experts van de verschillende organisaties tot stand gekomen. We hebben ervoor gekozen om afspraken te maken die zorgen voor focus in de samenwerking en gericht op concrete doelen. Dat betekent dat we geen afspraken hebben gemaakt

over bestaande wet- en regelgeving en samenwerkingsverbanden. Deze zijn complementair en benoemd in de bijlage (Bijlage 1 - Overzicht kaders, convenanten en samenwerkingsafspraken).

Op basis van deze meerjarige prestatieafspraken wordt voorafgaand aan elk kalenderjaar een gezamenlijk document opgesteld met hierin concrete activiteiten en werkzaamheden voor het aankomende jaar. Dit document stellen we gezamenlijk op en stellen we uiterlijk medio december vast. Ieder jaar monitoren we of we de resultaten behalen en sturen we bij waar nodig.

## Partijen en handtekeningenblad

## Bouwopgave

De gemeente Hoogeveen heeft samen met de corporaties en huurdersorganisaties in Hoogeveen een woningmarktonderzoek laten uitvoeren. Hieruit blijkt dat er een aanvullende vraag naar sociale huurwoningen is. De gemeentelijke woon(zorg)visie gaat daarom uit van een groeiopgave. De corporaties onderkennen deze behoefte, gezien de huidige druk op de woningmarkt. Er moet op korte termijn iets gebeuren om de druk te verlichten.

Het is van belang dat er een kwalitatief goede woningvoorraad in Hoogeveen aanwezig is. Gezien de vergrijzing in de gemeente is het belangrijk dat er voldoende toegankelijke woningen zijn. Ook is in het kader van betaalbaarheid en duurzaamheid belangrijk dat de woningen energiezuinig zijn. Daarom maakt naast een de uitbreidingsopgave ook sloop-nieuwbouw onderdeel uit van de bouwopgave.

We formuleren de gezamenlijke ambitie:

*We werken aan een goede balans tussen vraag en aanbod van sociale huurwoningen, in aantallen en kwaliteit. We benutten de nieuwbouw voor noodzakelijke verandering in de sociale huurvoorraad door in te spelen op de vraag van huidige en toekomstige doelgroepen.*

Daarbij zijn we realistisch over de mogelijkheden van verschillende partijen om deze opgave in te vullen. Partijen hebben ieder hun eigen beleidskaders. Zo heeft het gewijzigde grondbeleid van de gemeente Hoogeveen invloed op de manier waarop we deze opgaven gaan realiseren. De gemeente zet in op het gebruik van haar instrumentarium, niet op het actief verwerven van grond.

Partijen erkennen dat het onzekere tijden zijn met veel risico's: hoge inflatie met fors stijgende bouwkosten, belemmeringen in de bouw door stikstof en een tekort aan personeel. De realisatie van de opgaven is altijd afhankelijk van de gezamenlijke inzet die we doen. In het locatieatlas-overleg en de bestuurlijke overleggen monitoren we, zoeken we samen tijdig naar oplossingen, stellen we een routekaart (programmering) op en sturen we bij waar nodig.

Het vertrekpunt ten aanzien van de voorraad van de corporaties is als volgt:

Stand 01-01-2023	Domesta	Woonconcept	Actium	Woonservice	Totaal
Voorraad sociale huurwoningen (DAEB)	3.008	3.281	230	76	6.595
Zorgwoningen of zorgplaatsen: Collectieve verhuur zorgpartijen	389	149	16	0	554
Woonwagens	5	17	0	0	22
Standplaatsen	40	55	0	0	95
Geliberaliseerde woningen (niet-DAEB)	0	6	0	0	6
Totaal bezit	3.442	3.508	246	76	7.272

Meerjarige afspraken						Concrete stappen
<p><b>1. De woningcorporaties breiden hun sociale huurvoorraad uit met tenminste 320 eenheden ten opzichte van peildatum 1/1/2023.</b></p> <p>Onderdeel van deze uitbreiding zijn geclusterde woonvormen, intramuraal zorgvastgoed, woonwagens en flexwoningen. Verkoop wordt hierbinnen gecompenseerd met extra nieuwbouw. Daarnaast is er een bouwopgave door sloop-nieuwbouw van ten minste 300 eenheden.</p> <p>Middenhuur maakt geen onderdeel uit van deze opgave. Corporaties kunnen middenhuur ontwikkelen, maar we leggen de focus op de realisatie van de sociale huurvoorraad.</p>						
2023 t/m 2027	Domesta	Woonconcept	Actium	Woonservice	Totaal	
Verwachte Sloop/Verkoop	150	230	9	2	390	
Verwachte Nieuwbouw opgave	350	345	20	0	715	
Verwachte Netto toevoeging	+200	+115	+11	-2	+324	
De realisatie is o.a. afhankelijk van voldoende bouwlocaties voor sociale huurwoningen.						
<p><b>2. We spannen ons in voor voldoende bouwlocaties voor sociale huur.</b></p> <p>Voldoende locaties is een voorwaarde voor het behalen van de kwantitatieve opgave. De gemeente neemt de regie in de zoektocht naar voldoende geschikte bouwlocaties. De corporaties zoeken actief mee naar geschikte bouwlocaties.</p> <p>De gemeente spant zich in om op locaties van derden de realisatie van sociale woningbouw door corporaties mogelijk te maken. De gemeente hanteert 30% sociale huur bij nieuwe woningbouwprojecten als uitgangspunt en zoekt naar compensatiemogelijkheden bij woningbouwprojecten waar dit niet haalbaar is.</p> <p>De gemeente biedt bouwlocaties aan tegen sociale grondprijzen en verhoogt deze jaarlijks met niet meer dan de inflatie.</p> <p>Corporaties en gemeente spannen zich in het planproces met voldoende tempo te doorlopen. De gemeente door de RO-procedures op orde te hebben en maatwerk te leveren waar nodig. De corporaties doen dit door tijdig beslissingen te nemen en benodigde documenten aan te leveren.</p> <p>De gemeente maakt gebruik van de samenwerking met de provincie (i.h.k.v. de woondeal) voor de zoektocht naar geschikte locaties.</p>						<p>De gemeente organiseert een strategisch locatie-atlasoverleg met de corporaties.</p> <p>De gemeente en corporaties onderzoeken samen de beste werkwijze, de inzet van instrumentarium en de wijze van inzet van de reserve sociale woningbouw van de gemeente voor de realisatie van sociale huur op grond van derden.</p> <p>In het woningbouw-versnellingssteam van de gemeente is de realisatie van sociale huur één van de prioriteiten.</p> <p>De gemeente werkt de compensatiemogelijkheden m.b.t. afwijking uitgangspunt</p>

	30% sociale huur uit (o.a. onderzoek naar vereveningsfonds).
<p><b>3. De corporaties werken aan de toegankelijkheid van de woningvoorraad.</b></p> <p>In de bestaande voorraad worden woningen toegankelijk* gemaakt, onder andere door bij renovatie de woningen aan te passen. Partijen spreken daarnaast af dat 90% van de nieuwbouwwoningen toegankelijk* is. Mits de locatie geschikt is voor toegankelijke woningen, zoals voorzieningen nabij die voor de beoogde doelgroep noodzakelijk zijn.</p> <p><i>*Met toegankelijk doelen we op een woning die extern en intern toegankelijk is, of met enkele kleine aanpassingen toegankelijk te maken is. Een woning is extern toegankelijk als de woonkamer van de woning bereikbaar is zonder trappen te hoeven lopen. Een woning is intern toegankelijk als de primaire vertrekken (toilet, bad of douchegelegenheid en ten minste één slaapkamer) zonder traplopen bereikbaar zijn vanuit de woonkamer. Als de primaire vertrekken bereikbaar zijn met een voorziening zoals een traplift, is de woning dus ook intern toegankelijk.</i></p>	<p>Corporaties maken jaarlijks inzichtelijk hoeveel woningen toegankelijk zijn (zowel in de bestaande bouw als in de nieuwbouw).</p> <p>Het onderwerp toegankelijkheid van de woningvoorraad is onderwerp in het locatietlasoverleg.</p>
<p><b>4. We monitoren gezamenlijk de plannen (het aanbod) en de vraag naar sociale huurwoningen. Ook gaan we aan de slag met plannen voor na 2027.</b></p> <p>We evalueren de marktvraag en stellen eventueel aantallen en woningbouwplannen naar aanleiding hiervan bij.</p>	<p>Er vindt elk kwartaal een locatietlasoverleg plaats om plannen te monitoren.</p> <p>De gemeente initieert de ontwikkeling van een vlekkenkaart om nieuwe mogelijke ontwikkellocaties inzichtelijk te maken.</p> <p>Eén keer per jaar bekijken partijen de ontwikkeling van wacht- en zoektijden vanuit Thuis Kompas.</p>
<p><b>5. We zetten ons in voor leefbare dorpen, met voldoende sociale huurwoningen.</b></p> <p>Partijen bepalen integraal wat er nodig is in de dorpen. We werken samen met de inwoners van de kleine dorpen aan de lokale volkshuisvestelijke opgaven. De corporaties anticiperen op demografische ontwikkelingen en de lokale marktvraag. De gemeente pakt een regierol om te zorgen dat het voorzieningenniveau in de kernen op orde blijft.</p> <p>Het uitgangspunt is dat we de sociale woningvoorraad in de dorpen niet willen laten krimpen. In het geval van verkoop of sloop moet dit bijdragen aan een kwaliteitsimpuls. Te denken valt aan het toevoegen van goedkope koopwoningen voor starters, het verduurzamen van woningen of de transformatie van de voorraad ten behoeve van doorstroom.</p>	<p>Corporaties passen hun verkoopbeleid hierop aan.</p> <p>We monitoren jaarlijks het aantal sociale huurwoningen in de kleinere dorpen.</p> <p>Woningbouw in de kleinere dorpen wordt besproken in het locatietlasoverleg.</p>

<p><b>6. Corporaties proberen bij nieuwbouw zoveel aan te sluiten bij het toetsingskader uit de woon(zorg)visie.</b></p> <p>Het toetsingskader gaat onder andere over prijssegmenten, woningtypen, woonvormen en doelgroepen, wonen en zorg, klimaatbestendigheid en duurzaamheid. Hierbij worden wel de financiële en praktische mogelijkheden in acht gehouden.</p>	
---	--



## Betaalbaar wonen

Veel woningzoekenden hebben moeite om een woning te vinden die binnen hun financiële mogelijkheden past. Daarnaast zien we veel huurders die moeite hebben om rond te komen. De meest recente inschatting laat zien dat bijna 30% van de huurders structureel meer uitgaven dan inkomsten hebben. Daarom zorgen de corporaties ervoor dat een groot deel van de huurwoningen onder de zogeheten 'aftoppingsgrenzen' blijven. Hieronder is dit aandeel concreter gemaakt in prestatieafspraken.

We formuleren de gezamenlijke ambitie:

*We vinden het belangrijk dat huurders betaalbaar kunnen wonen. Wat betaalbaar wonen precies inhoudt, verschilt per huishouden. We willen graag dat huurders hun woonlasten kunnen dragen, in relatie tot hun inkomen.*

We beseffen dat we als partijen niet de volledige verantwoordelijkheid dragen voor betaalbaar wonen. Het is namelijk vooral een inkomensvraagstuk. Binnen de mogelijkheden die we hebben, zetten we ons maximaal in voor betaalbaar wonen. We richten ons op de woonlasten die de gemeente en de corporaties gedeeltelijk kunnen beïnvloeden. Dit gaat over de huur, het energieverbruik (het verduurzamen van woningen draagt immers ook bij aan betaalbaarheid) en de gemeentelijke heffingen. Hoewel we geen invloed hebben op het inkomen van huurders, richten we ons op het juist verwijzen naar ondersteuning op dit vlak.

We voorkomen financiële problemen bij huurders en helpen huurders met betaalbaarheidsproblemen. We zorgen ervoor dat we huurders financiële hulp zo drempel- en taboeloos mogelijk kunnen aanbieden. Daarvoor zetten we de bestaande samenwerking voort, zoals de gezamenlijke inzet van de VoorzieningenWijzer, de samenwerking op het gebied van vroegsignalering en de werkafspraken omtrent huisuitzettingen. Aanvullend maken we de onderstaande afspraken.

Meerjarige afspraken	Concrete stappen
<p><b>7. Corporaties zorgen voor een gewenste omvang van de voorraad sociale huurwoningen (daeb) per huurprijssegmenten conform de huurprijsgrenzen die het Rijk stelt.</b></p> <p>De minimale percentages zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• 15% onder de kwaliteitskortingsgrens</li><li>• 65% boven de kwaliteitskortingsgrens en onder de 1<sup>ste</sup> aftoppingsgrens.</li></ul>	<p>Partijen monitoren jaarlijks of we nog aan de juiste verdeling voldoen.</p>
<p><b>8. We voorkomen samen huurachterstanden en streven ernaar geen huisuitzettingen te doen op basis van alleen betalingsachterstanden.</b></p> <p>We bieden als organisaties maatwerk aan mensen die huurachterstanden of andere betalingsproblemen hebben. Dit gaat van zo vroeg mogelijk signaleren tot en met de nazorg.</p>	<p>Partijen onderzoeken de gezamenlijk inzet van een betaalbaarheidsfonds. Vanuit zo'n fonds kan je maatwerk bieden aan huurders en hen (tijdelijk) ruimte bieden in de huishoudportemonnee. We inventariseren de huidige inzet en onderzoeken de mogelijkheden per organisatie. De gemeente neemt het initiatief hiervoor.</p>

<p><b>9. We zetten ons extra in voor kwetsbare groepen.</b></p> <p>We denken in ieder geval aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mensen in energetische slechtere woningen</li> <li>• Mensen die net buiten de regelingen vallen</li> <li>• Werkende armen</li> </ul> <p>Inzichten uit het Woonlastenonderzoek 2023 gebruiken we om andere kwetsbare doelgroepen te signaleren. Per jaar maken we verdiepende afspraken op welke groep we ons richten Doel is om met concrete oplossingen te komen.</p>	<p>Corporaties pakken de regie wanneer het gaat over de groep mensen die in een energetisch slechte woning wonen en daardoor kwetsbaarder zijn voor armoede.</p> <p>De gemeente initieert een aanpak voor de inwoners die net buiten de regelingen vallen en voor de werkenden armen.</p> <p>Onder regie van de gemeente werken we aan een gezamenlijke aanpak energiearmoede.</p> <p>Corporaties en huurdersorganisaties organiseren het delen van de inzichten van het woonlastenonderzoek 2023.</p>
--	--

## Duurzaamheid

We willen een duurzame en toekomstbestendige woningvoorraad en woonomgeving. Zo betekent een beter geïsoleerde woning, lagere woonlasten. Dit geldt zowel voor de bestaande voorraad als nieuw te bouwen woningen. Maar duurzaamheid is breder dan dat. Het gaat ook over een gezonde, groene leefomgeving. Onderwerpen die daarbij naar voren komen zijn duurzaam materiaalgebruik, circulariteit, damp-open en biobased bouwen, regenwaterhergebruik, biodiversiteit, natuurinclusiviteit en klimaatbestendigheid (zoals het tegengaan van hittestress, droogte en wateroverlast).

We formuleren de gezamenlijke ambitie:

*In Hoogeveen zetten we ons gezamenlijk in op een duurzame, groene, gezonde en toekomstbestendige woningvoorraad en woonomgeving in wijken waar het prettig wonen is.*

In het toetsingskader in de woon(zorg)visie is in brede zin aandacht voor duurzaamheid. Ook in de Nationale Prestatieafspraken tussen corporaties en het Rijk is veel afgesproken op het gebied van duurzaamheid. Er is afgesproken dat corporaties de E/F/G energielabels<sup>1</sup> uitfaseren, dat Cv-ketels na 2026 alleen nog maar worden vervangen door hybride ketels en dat we flink aan de slag gaan met het aardgasvrij maken van onze woningen. We erkennen hierbij dat de financiële situatie van corporaties maakt dat het ambitieniveau op het gebied van bijvoorbeeld circulariteit kan verschillen.

Meerjarige afspraken	Concrete stappen
<p><b>10. De gemeente wijst gebieden aan waar we gezamenlijk aan de slag gaan met wijkgerichte aanpakken.</b></p> <p>De gemeente gaat aan de slag met de prioritering van wijkgerichte aanpakken op de langere termijn en neemt hierin de routekaarten voor de verduurzaming van de corporaties mee.</p> <p>We gaan in ieder geval aan de slag met wijkuitvoeringsplannen (WUP's) in een gebied waar Domesta en een gebied waar Woonconcept een grote volkshuisvestelijke opgave heeft.</p>	<p>Partijen stellen een WUP voor het gebied rondom de Arend (Domesta) en de Zeeheldenbuurt (Woonconcept).</p>
<p><b>11. De corporaties werken aan het energiezuiniger maken van de bestaande voorraad.</b></p> <p><b>Domesta</b> ziet een verduurzamingsopgave in de gemeente Hoogeveen voor de komende jaren en gaat aan de slag met het verduurzamen van circa 700 woningen. Daarnaast houden we bij nieuwbouw rekening met circulariteit en het gebruik van biobased materialen.</p> <p><b>Woonconcept</b> pakt 150 woningen aan door sloop-nieuwbouw. Bij ruim 200 woningen worden componenten verduurzaamd. Woonconcept reduceert met deze activiteiten de warmtevraag in de bestaande omgeving met ca. 6,80 %.</p> <p>Onderdeel van het duurzaamheidsprogramma is het uitfaseren van de energielabels E,F en G. Voor de periode 2023 tot en met 2027 gaat het om het verbeteren van 156 woningen.</p>	<p>De corporaties onderzoeken samen met gemeenten, de haalbaarheid om particulieren mee te laten liften met verduurzamingsacties van corporaties.</p>

<sup>1</sup> Het betreft hier de afgemelde energielabels, conform de methode van de N2A8800

<p><b>Actium</b> heeft de ambitie om in haar hele werkgebied de CO2-uitstoot in 2030 met 25% te verlagen t.o.v. 2017. Dit gebeurt in de vorm van een stapsgewijze verduurzaming van de woningen en no-regret maatregelen. Onderdeel van het renovatieprogramma is het uitfaseren van de energielabels E, F en G.</p> <p><b>Woonservice</b> heeft de ambitie om in 2050 CO2 neutrale voorraad te hebben. We doen dat in stappen met sloop en (vervangende) nieuwbouw door circulaire sloop, steeds grotere toename van circulaire/biobased materialen bij bouw, onderhoud en verduurzaming en steeds grotere toename van hergebruik van materialen. In Tiendeveen vindt een gebiedsaanpak en verduurzaming plaats in samenspraak met de bewoners.</p>	
<p><b>12. We zetten ons gezamenlijk in om meer energiebewust gedrag bij huurders te stimuleren.</b></p> <p>We bepalen hiervoor jaarlijks welke concrete gezamenlijke inzet we gaan doen. De gemeente regisseert dit proces.</p>	<p>Er zijn al veel activiteiten om huurders bewuster te maken van de energietransitie en verduurzaming. Partijen bundelen deze activiteiten.</p> <p>De gemeente pakt de regie om in Hoogeveen Zuid aan de slag te gaan en betreft hier de corporaties bij.</p>
<p><b>13. We werken aan vergroening van de leefomgeving: zowel de woningen als de woonomgeving.</b></p> <p>Daarmee zorgen we voor meer groen, biodiversiteit en natuurinclusiviteit, gaan we hittestress tegen en verminderen we wateroverlast. Onderdelen daarvan zijn ook het hergebruik van regenwater/grijswatersysteem en de manier waarop corporaties met de tuinen van huurders omgaan.</p>	<p>Onder regie van de gemeente, maken we een plan van aanpak waarin duidelijk staat wie verantwoordelijk is voor welk deel (gemeente, huurder of corporatie) en wie welke bijdrage levert. Zowel voor de bestaande bouw als de nieuwbouw.</p>
<p><b>14. We proberen werkzaamheden zoveel mogelijk op elkaar af te stemmen en daardoor werk met werk te maken.</b></p>	<p>Dit geven we vorm in een structurele overlegstructuur, geïnitieerd door de gemeente. We maken inzichtelijk welke werkzaamheden/aanpassingen we kunnen combineren in de openbare ruimte. Bijv. vervanging van riolering, wijkvernieuwing en WUP.</p>

## Wonen met zorg

Wonen met zorg is één van onze belangrijkste opgaven voor de komende jaren. We hebben te maken met een sterke vergrijzing. In 2030 zal ruim 1 op de 5 huishoudens in de gemeente 75 jaar of ouder zijn. Deze ouderen hebben een passende plek nodig om te wonen, ook wanneer ze een zorg- of ondersteuningsvraag krijgen. De meeste ouderen blijven thuis wonen, voor hen zal de woning en woonomgeving passend moeten zijn. Het woningmarktonderzoek toont echter ook vraag aan naar geclusterd wonen voor ouderen (470 sociale huurwoningen t/m 2030).

We signaleren dat de druk op de zorg steeds hoger wordt. Het belang van efficiënte zorgverlening en mantelzorg zal de komende jaren nog groter worden. De groep mensen die deze formele en informele zorg kan bieden wordt echter kleiner.

We formuleren de gezamenlijke ambitie:

*Een fijne en passende woning en woonomgeving met passende zorg en ruimte tot ontplooiing van ieders talenten. Hierbij werken we slim samen en benutten we de beschikbare middelen op een goede manier, om de zorg betaalbaar en bereikbaar te houden.*

De zorgvragen van inwoners in Hoogeveen zijn divers en nemen de komende jaren toe. Demografische ontwikkelingen betreffen de inwoners van de gemeente, maar ook de zorgorganisaties zelf. Dit maakt dat er werk aan de winkel is: er zijn andere type woningen nodig om wonen met zorg mogelijk te maken. Daarvoor moeten we écht samenwerken: gemeente, corporaties, bewoners, zorgorganisaties en de zorgverzekeraar. Het streven is daarom om naar een grotere diversiteit aan woonvormen toe te werken. Dit zijn woonvormen waarbij niet alleen zorg efficiënt geleverd kan worden, maar mensen ook uitgenodigd worden om op een inclusieve manier met elkaar samen te wonen en er een goede balans is in draagkracht en draaglast.

We behouden wat er al goed gaat. Zo zetten de corporaties zich in dat huurders met kleine woningaanpassingen langer thuis kunnen blijven wonen. We behouden de afspraken over woningaanpassingen die zijn geborgd in het WMO-convenant tussen de corporaties en de gemeente. We continueren onze samenwerking van Weer Thuis, waarbij we zorgen voor voldoende passende woningen op passende plekken voor mensen die uit een (zorg)instelling komen en weer zelfstandig gaan wonen.

Meerjarige afspraken	Concrete stappen
<p><b>15. We zorgen voor passende woningen in alle wijken en dorpen, zodat mensen langer zelfstandig thuis kunnen wonen in hun eigen omgeving.</b></p> <p>Gemeente en corporaties stimuleren doorstroom door passende woningen te realiseren op geschikte locaties (passend aanbod) en door mensen bewust te maken, op weg te helpen en te ontzorgen.</p>	<p>In het locatieatlasoverleg wordt gebiedsgericht in kaart gebracht waar het logisch is om passende woningen toe te voegen, door transformatie en nieuwbouw.</p> <p>Partijen koppelen het instrumentarium aan elkaar, zodat de seniorenmakelaars/langerthuis-medewerkers en wooncoaches dezelfde informatie kunnen delen met bewoners. De corporaties initiëren deze afstemming.</p> <p>Corporaties onderzoeken welke middelen inzetbaar zijn t.b.v. de doorstroom. Zoals het voorkomen van lastenstijging, het prioriteren bij de toewijzing bij kleine oudere huishoudens die nu in een ééngezinswoning wonen.</p>
<p><b>16. We zetten gezamenlijk in op woonzorgzones.</b></p> <p>Hierbij kijken we naar wat wijken en dorpen nodig hebben, zodat inwoners er met een zorgvraag zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen.</p>	<p>De gemeente ontwikkelt, samen met de corporaties en zorgpartijen, een definitie van de woonzorgzone en een aanpak die hierbij wenselijk is. Hierbij worden de huurdersorganisaties en cliëntenvertegenwoordiging betrokken.</p> <p>De aanpak voor woonzorgzones wordt gekoppeld aan de opgaven die worden besproken in het locatieatlasoverleg.</p>
<p><b>17. Bij nieuwe ontwikkelingen kijken we naar kansen voor geclusterde woonvormen. We delen kennis en ervaringen met elkaar over de bestaande woonvormen. Ook experimenteren we met verschillende woonvormen, zowel in nieuwbouw en bestaande bouw om te zorgen voor een meer divers aanbod.</b></p>	<p>In het locatieatlasoverleg zoeken we naar ruimte voor inclusieve/geclusterde woonvormen.</p> <p>Corporaties onderzoeken de haalbaarheid van de gemeenschappelijke ruimtes in of nabij bestaande complexen en sparren met gemeente over oplossingen.</p> <p>Gemeente realiseert samen met Domesta paradijsvogelwoningen.</p>

<p><b>18. Onder regie van de gemeente intensiveren we de samenwerking tussen zorgpartijen, zorgkantoren, welzijn, corporaties, gemeente en bewoners, zodat we een goed functionerende woon- en zorgketen hebben.</b></p> <p>We hebben gezamenlijk zicht op de opgaven voor wonen met zorg (zowel t.a.v. regulier wonen als wonen in een intramurale setting).</p> <p>We maken werk van de opgaven voor wonen met zorg en deze opgaven pakken we op. We maken gebruik van de kennis van de Smederijen en de sociale wijkteams.</p>	<p>We gaan een overlegstructuur opzetten tussen corporaties, zorgpartijen (in de breedste vorm) en de gemeente als onderdeel van de regiegroep wonen, welzijn en zorg Hoogeveen.</p> <p>We zetten de domein overstijgende aanpak voort.</p>
---	---

## Aandachtsgroepen

We zien een toename van het aantal toewijzingen aan aandachtsgroepen, o.a. door passend toewijzen, scheiden van wonen en zorg, toename van het aantal statushouders en uitstroom uit intramurale zorg. Steeds meer mensen met een rugzakje moeten op dezelfde plekken gaan wonen. Dit zorgt dat de balans in wijken soms kwijtraakt. Enerzijds hebben we de opgave om het aantal woningen uit te breiden, zodat we de spreiding kunnen verbeteren. Anderzijds hebben we een opgave om te kijken hoe de randvoorwaarden goed kunnen regelen zodat iedereen fijn kan wonen.

We formuleren de gezamenlijke ambitie:

*We verzorgen een passend thuis voor iedereen waarbij mensen met verschillende achtergronden in harmonie met elkaar kunnen samenwonen.*

Vanuit die ambitie willen we menswaardige en passende huisvesting bieden voor iedere Hoogevener. We anticiperen hierbij op de nieuwe wet- en regelgeving t.a.v. huisvesting aandachtsgroepen vanuit het Rijk.

Daarnaast hebben we al veel zaken op andere plekken georganiseerd en vastgelegd. Denk bijvoorbeeld aan het Weer Thuis-convenant als het gaat om de uitstroom uit Beschermd Wonen en de Maatschappelijke Opvang, of het huisvesten van mensen die vanwege een zorgvraag niet meer thuis kunnen wonen en naar een zorgwoning verhuizen.

Meerjarige afspraken	Concrete stappen
<p><b>19. Corporaties leveren, naar rato van hun voorraad, een bijdrage aan de gemeentelijke taakstelling statushouders door maximaal 10% van de vrijkomende sociale huurwoningen beschikbaar te stellen voor het huisvesten van statushouders.</b></p> <p>Bij een toenemende taakstelling vanuit de gemeente gaan partijen in gesprek en zoeken naar alternatieve oplossingen, zodat de wachttijd/zoektijd/slaagkans voor regulier woningzoekenden niet in het geding komt.</p>	<p>De gemeente neemt de regie voor een goede samenwerking tussen de partijen betrokken bij statushouders, zowel voor de huisvesting als voor de goede start in de wijk.</p>
<p><b>20. We breiden het aantal woonwagendplaatsen met huurwagend uit.</b></p> <p>Woonconcept (7) en Domesta (10) realiseren samen 17 nieuwe standplaatsen met huurwagend.</p> <p>Daar waar de woonwagendbewoners tot de corporatiedoelgroep behoren, faseren we de constructie uit waarbij koopwagend op een huurstandplaats staan.</p>	<p>Deze opgave is onderdeel van het locatieatlasoverleg.</p> <p>Concrete plannen corporaties benoemen.</p>
<p><b>21. We gaan beter inzetten op de spreiding van aandachtsgroepen om concentratie daarvan in één buurt of wijk te voorkomen.</b></p> <p>Aandachtspunt hierbij is dat we gezamenlijk zorgen voor een goede landing in de wijk.</p>	<p>Bij nieuwbouw koop en huur door elkaar heen in buurten i.v.m. spreiding en diversiteit.</p> <p>De gemeente neemt initiatief voor afstemming met corporaties over manieren van screening bij toewijzing in kwetsbare straten/buurten.</p>



## Leefbaarheid

Het gaat om een groene en gezonde leefomgeving, die toegankelijk is en aanzet tot beweging en ontmoeting. In veerkrachtige dorpen en wijken leven mensen samen, ontmoeten ze elkaar en kijken ze naar elkaar om, zodat iedereen mee kan doen.

Wanneer we het over leefbaarheid hebben, is het van belang om aan te sluiten bij de behoefte van de bewoners. Daarnaast blijven we gebiedsgericht en integraal kijken naar de opgaven.

In sommige dorpen en wijken ontstaat spanning. Bijvoorbeeld doordat er veel mensen met een zorg- of ondersteuningsvraag bij elkaar wonen of door grote maatschappelijke opgaven, zoals de grote instroom van statushouders. Veel organisaties in de gemeente Hoogeveen houden zich hiermee bezig. We beseffen dat de wereld voor bewoners niet uit domeinen bestaat, bij hen komt het allemaal samen in de woning, de straat of hun buurt.

We formuleren de gezamenlijke ambitie:

*We zetten ons in voor veerkrachtige wijken en dorpen. Er is een goed evenwicht tussen vragers en dragers, waardoor de samenredzaamheid groot is. Leefbare, veerkrachtige buurten zijn een goede landingsplek, juist ook voor kwetsbare inwoners.*

Om dat te bereiken willen we meer diversiteit in de wijk en we willen minder eenzijdigheid in het soort woningen en doelgroepen. De sociale en fysieke opgaven gaan hand in hand en het één is niet belangrijker dan het ander. Hoogeveen kent een belangrijke samenwerkingsstructuur voor de wijken en dorpen, namelijk de Smederijen. Deze structuur behouden en versterken we. De Smederijenteams en de sociale teams zijn voor en achter de voordeur bezig in de wijken om de veerkracht te vergroten. Dat vraagt commitment van alle organisaties die in de samenwerkingsvormen zijn betrokken. Tot slot willen we een oplossing hebben voor mensen die woonoverlast veroorzaken, zowel voor de persoon zelf als voor de omgeving.

Meerjarige afspraken	Concrete stappen
<p><b>22. We werken integraal aan de leefbaarheid in wijken en dorpen.</b>            We zorgen voor langdurige commitment op zowel de fysieke als de sociale opgaven, die we zien vanuit de verschillende thema's. Bij fysieke ingrepen grijpen we ook de kans om iets aan de sociale kant te doen. Dit vraagt om een bijbehorende inzet vanuit alle betrokken partijen.</p> <p>Voor het bepalen van de opgaven maken we gebruik van de input vanuit de Smederijen en sociale teams.</p> <p>We evalueren de impact en de inzet in gebieden en bepalen of de (sociale) doelen zijn behaald.</p>	<p>Partijen zoeken naar kansen om koop toe te voegen in eenzijdige wijken wanneer de sociale huur elders kan worden gecompenseerd.</p> <p>Woonconcept en Domesta zijn aan het werk in de Zeeheldenbuurt en in het gebied rondom de Arend. Zij betrekken de gemeente voor een integrale aanpak.</p> <p>De gemeente onderzoekt of de vergroeningsopgave en DOS-aanpak in Krakeel goede koppelkansen biedt.</p>
<p><b>23. We ontwikkelen een gezamenlijk proces, hoe te handelen bij woonoverlast, met oog voor de omgeving.</b></p>	<p>De gemeente neemt initiatief voor de afstemming met corporaties.</p>

<p>Het uitgangspunt daarbij is dat er gedurende het proces, opgeschaald kan worden. Hierin worden ook de rollen en verantwoordelijkheden van de verschillende partners goed beschreven: o.a. gemeente, woningcorporaties, sociale teams, oGGZ, TEO en buurtbemiddeling.</p>	<p>De gemeente onderzoekt of een meldpunt woonoverlast van meerwaarde kan zijn.</p>
---	---

## Bijlage 1 - Overzicht kaders, convenanten en samenwerkingsafspraken

Overzicht met de belangrijkste gezamenlijke documenten waaraan we ons committeren of gezamenlijk aan werken.

Landelijk:

- Woningwet
- Volkshuisvestelijke prioriteiten d.d. 5 juni 2023
- Nationale Prestatieafspraken voor de volkshuisvesting juni 2022
- Rijksprogramma's Woon- en Bouwagenda
- Wet schuldhulpverlening
- Bouwbesluit

Lokaal:

- Woningmarktonderzoek 2021
- Woonzorgvisie gemeente Hoogeveen 2023-2026 (april 2023)
- Ondernemingsstrategie Woonconcept 1-1-2022 tot 1-3-2026
- Strategische koers 2022+ Actium
- Domesta – ondernemingsplan Ruimte om te leven
- Woonservice – ondernemingsplan Samen slimmer werken
- Transitievisie Warmte Hoogeveen
- Nota grondbeleid 2022-2027
- Visie op het sociaal domein
- Samenwerkingsverband de Smederijen
- Convenant VoorzieningenWijzer d.d. 18 september 2019
- Convenant Buurtbemiddeling
- Convenant Vroegsignalering d.d. 24-1-2022
- Uitstroomconvenant Weer Thuis d.d. 24-11-2021
- Wmo-convenant d.d. 01-12-2022
- Regiegroep wonen, welzijn en zorg
- Toewijzingsbeleid Thuis Kompas
- Urgentiebeleid Thuis Kompas
- Werkafspraken huurinhouding op de uitkering
- Werkafspraken over duurzaamheidsadvies bij verkoop