



PRESTATIEAFSPRAKEN 2021-2024



08 DECEMBER 2020

Gezamenlijke prestatieafspraken tussen de gemeente Borger-Odoorn; Woonservice; Lefier; huurdersvereniging 't Huurdertje en Huurdersvereniging Samen Sterk voor de periode 2021-2024.



Gemeente Borger-Odoorn





Inhoud

- 1) Inleiding
- 2) Leeswijzer
- 3) Voldoende geschikte en betaalbare woningen
- 4) Duurzaamheid
- 5) Sociaal domein
- 6) Leefbaarheid
- 7) Monitoring prestatieafspraken
- 8) Wat we niet afspreken
- 9) Communicatie
- 10) Ondertekening

1) Inleiding

Achtergrond

Tot en met de huidige prestatieafspraken voor het kalenderjaar 2020 bestaat de set aan afspraken uit een pakket van documenten van de verschillende partijen. De corporaties dienden in juni een bod in en aan het eind van het jaar werden de prestatieafspraken getekend, met verschillende documenten van Lefier, Woonservice en toelichting van de gemeente.

De basis voor de prestatieafspraken is de Woonvisie 2016+ en het Lokaal Akkoord 2018-2021. Dit Lokaal Akkoord bestaat uit 36 afspraken en algemene uitgangspunten. Jaarlijks werd dit document herzien om actueel te blijven. Het Lokaal Akkoord als zodanig vervalt en vervangen door dit gezamenlijke document met prestatieafspraken. De prestatieafspraken kennen een looptijd van vier jaar met een jaarlijkse aanvulling van het volgende kalenderjaar. Oftewel het eerste jaar valt er af en een extra jaar komt er bij zodat de looptijd vier jaar blijft. We maken concrete afspraken voor het volgende jaar en ambitieafspraken voor latere jaren in de looptijd. Deze ambities stellen we jaarlijks bij, terwijl we elkaar aanspreken en houden aan de concrete afspraken voor het eerste jaar.

Gezamenlijke ambitie prestatieafspraken

Vorig jaar hebben partijen de ambitie uitgesproken om vanaf de prestatieafspraken voor 2021 te komen tot een integraal en gezamenlijk document van huurdersorganisaties, gemeente en corporaties. Als resultaat hiervan is in juni een gezamenlijk groeidocument opgeleverd wat tevens diende als 'bod' op de woonvisie. Het groeidocument is in de afgelopen maanden verder uitgewerkt tot de huidige versie. Dit jaar is er duidelijk sprake van een groeidocument met vooral ook procesafspraken om in 2021 een verdere inhoudelijke slag te kunnen maken met de gezamenlijke prestatieafspraken.

Aanpak

Bedacht was de verschillende thema's in themabijeenkomsten te bespreken en zo te komen tot gezamenlijke afspraken per thema. Helaas gooide het Coronavirus roet in het eten en zijn fysieke themabijeenkomsten niet aan de orde. Uiteraard wilden we dit wel oppakken zodra het weer mogelijk was. Door de 'tweede golf' moest helaas deze ambitie weer overboord en hebben we alleen online met elkaar kunnen overleggen. Met de diverse partijen is in de afgelopen maanden meermaals overlegd, waarbij de gemeente als penvoerder fungeerde. Uiteindelijk zijn we er in geslaagd te komen tot een set met afspraken. Mede door Corona heeft het proces vertraging opgelopen. Dit betekent dat we in 2021 het proces nog moeten door ontwikkelen en het document moeten aanvullen. Ook inhoudelijk hebben we nog niet alles kunnen bespreken. Wel hebben we de onderwerpen en uitgangspunten geadresseerd en als procesafpraak voor volgend jaar opgenomen.



Samenhang

De prestatieafspraken hangt met veel samen, niet in de laatste plaats met de Omgevingsvisie en Woonvisie. Voor de Woonvisie geldt dat deze in ontwikkeling is en we dus niet beschikken over nieuw beleid vanuit de gemeente. Daarnaast is er recent een gezamenlijk woningmarktonderzoek uitgevoerd in BOCE verband, waarvan de resultaten te laat beschikbaar zijn om mee te nemen in de afspraken van dit jaar. Daarnaast hangt de set van afspraken samen met bijvoorbeeld de Gebiedsagenda de Monden, de Regiodeal Zuidoost Drenthe, De Regionale Energie Transitie, ontwikkelingen in het Sociaal Domein, et cetera. Daarnaast zijn er nog tal van onderliggende samenwerkingsovereenkomsten en convenanten waarin afspraken nader zijn uitgewerkt. Dit overzicht stellen we komend jaar op. Hierdoor ontstaat een duidelijk overzicht van de afspraken tussen partijen en de plek waar deze gemonitord worden. In het bestuurlijk overleg kunnen deze afspraken worden besproken als daar aanleiding voor is.

Alle partijen zijn ervan overtuigd dat dit gezamenlijke prestatiedocument een basis legt voor het succesvol werken aan de sociale volkshuisvesting in Gemeente Borger-Odoorn. Het huisvesten van de lage inkomensgroepen en bijzondere doelgroepen in betaalbare woningen, het slopen woningen die niet meer voldoen, het bouwen van voldoende, geschikte nieuwe sociale huurwoningen, het verduurzamen van de woningvoorraad, oog hebben voor die groepen die in de knel zitten en het bevorderen van de leefbaarheid in de wijken en dorpen vormen de kern van dat werk. De prestatieafspraken getuigen ervan dat partijen elkaar kunnen vinden, zowel inhoudelijk als waar het de samenwerking betreft.

2) Leeswijzer

De prestatieafspraken zijn onderverdeeld in een drietal categorieën. Ieder thema wordt ingeleid met een korte toelichting op het thema, de context waarom de afspraken worden gemaakt en wat de visie van de partijen is op het thema. Vanuit het duidelijk formuleren van de wederkerigheid zijn sommige afspraken gesplitst in subs met a, b en c. De lijst met afspraken wordt afgesloten met een tekst over de successen, te weten de onderwerpen waarvoor geen afspraken meer nodig zijn omdat doelen behaald zijn. In het hoofdstuk communicatie wordt ingegaan op de samenwerking tussen de partijen en afspraken hieromtrent.

Om de afspraken compact te houden en eenvoudig te monitoren, gebruiken we afkortingen voor de verschillende partijen.

Partij	Afk.
Gemeente	BO
Woonservice	WS
Lefier	LF
t' Huurdertje	HU
Huurdersvereniging Samen Sterk	HVSS

Gedurende de looptijd van de prestatieafspraken monitoren we regelmatig de voortgang. Hiervoor gebruiken we de kolom status. Deze vullen we meerdere keren per jaar met een kleur en waar nodig een toelichting. Op deze manier is snel inzichtelijk welke afspraken bijsturing behoeven.

status	kleur
Nog niet gestart	
Op schema	
Vereist aandacht	
Vereist bijsturing	
afgerond	

3) A: Voldoende geschikte en betaalbare Woningen

In dit hoofdstuk maken we afspraken over de omvang en samenstelling van de woningvoorraad in Borger-Odoorn voor met name de sociale huursector.

Visie op het thema

Voor goede afspraken over omvang en samenstelling zijn goede onderleggers in de vorm van woningmarktonderzoek erg belangrijk. In dit jaar is een nieuw woningmarktonderzoek uitgevoerd in de samenwerking tussen de gemeenten Borger-Odoorn, Coevorden en Emmen (BOCE) en de in dit gebied werkzame woningcorporaties, waaronder Lefier en Woonservice. De uitkomsten van dit onderzoek zijn in de afrondende fase, maar komen helaas te laat om mee te nemen in een discussie over afspraken hierover. We nemen daarom een procesafpraak op om hier in 2021 nadere inhoudelijke afspraken te maken. Zeker omdat alle partijen het van belang vinden dat we grondig naar dit onderwerp kijken en hierover een goede dialoog voeren. We verwachten op die manier te komen tot gezamenlijke uitgangspunten waarop we mogelijke groei en krimp in de vier leefgebieden van de gemeente baseren en zo meer inzicht te hebben in de uiteenlopende ambities op dit gebied van de verschillende partijen. Naast het woningmarktonderzoek is een nieuwe Omgevingsvisie en als onderdeel daarvan een nieuwe Woonvisie in ontwikkeling. De verwachting is dit in 2021 af te ronden. Wel zijn vanuit de gemeente een aantal duidelijke ambities geformuleerd, zoals groei van de totale woningvoorraad in de gemeente Borger-Odoorn. Dit lijkt op het eerste gezicht in tegenspraak te zijn met het portefeuillebeleid van de corporaties waar een (lichte) krimp in is voorzien. De strategie van de gemeente spitst zich echter vooral toe op groei van de koopvoorraad en minder op die van de huurmarkt. Wat betreft de huursector is vooral sprake van een kwalitatief vraagstuk en minder een kwantitatief vraagstuk. Wel ziet de gemeente ook een duidelijke blijvende behoefte aan huurwoningen, die zeker gezien de huidige economische omstandigheden. In de vier leefgebieden van de gemeente loopt de verhouding tussen huur en koop uiteen. De herstructureringen in Nieuw-Buinen en nu ook het Mondengebied bieden kansen voor verdunning en verbetering van de leefomgeving en kwaliteit van het woningbezit. De gemeente wil de corporaties graag faciliteren om in andere leefgebieden nieuwe huurwoningen te realiseren, wanneer daar behoefte aan is. Hiervoor zal bij de ontwikkeling van nieuwe plangebieden rekening worden gehouden met ruimte voor huurwoningen tegen aantrekkelijke sociale grondprijzen. Zo zijn we samen in staat de leefomgeving te verbeteren en de huurcontingenten beter te verdelen over de gehele gemeente. De basis voor de prestatieafspraken 2021 is de huidige woonvisie en het portefeuillebeleid van de corporaties, nieuwe informatie is immers niet op tijd beschikbaar.



Woningmarktonderzoek is belangrijk, maar zeker zo belangrijk is het monitoren van de ontwikkelingen. Een mooie ontwikkeling hierin is het nieuwe Thuis Kompas van de Drentse woningcorporaties. Dit gezamenlijke platform voor woningzoekenden is niet alleen een prachtige stap voor woningzoekenden, maar biedt ook kansen voor betere monitoring. Denk hierbij aan slaagkansen van doelgroepen voor de sociale sector, urgenties etc. De gemeente monitort onder meer verkoopprijzen en de vraag en aanbod in het koopsegment. Samen bespreken we de analyses hieruit en passen beleid daarop aan.

Betaalbaarheid is een belangrijk thema voor alle partijen. Corporaties en gemeente zoeken actief naar subsidiemogelijkheden en spannen zich maximaal in voor zowel subsidieverwerving als soepele subsidieverantwoording en vaststelling. Huurdersverenigingen zetten zich actief in voor voorlichting en promotie van betaalbaar wonen onder huurders. Corporaties hanteren tweede kans beleid bij huurschuld/overlast en hanteren een incassobeleid en overlegt samen met de gemeente jaarlijks met lokale maatschappelijke organisaties over het signaleren van armoede, de aanpak daarvan en voorlichting daarover. Partijen zijn blij dat huurverhoging maximaal inflatie zal zijn. In onderdeel C over het sociaal domein komen we terug op afspraken met betrekking tot vroegsignalering wat ook bijdraagt aan de betaalbaarheid voor huurders. In onderdeel B de duurzaamheid maken we afspraken over energetische verbeteringen waarbij ook de woonlasten voor huurders positief wordt beïnvloed. De gemeente draagt onder meer bij door de voorzieningenwijzer structureel in te zetten. De gemeente blijft specifieke doelgroepen gericht ondersteunen door middel van de reeds bekende instrumenten zoals de blijverslening, starterslening en verzilverlening. Bij Lefier wordt het huurbeleid momenteel herzien, dit zal in de volgende ronde van de prestatieafspraken worden meegenomen.

De corporaties hebben er behoefte aan dat de gemeente garant staat voor leningen via een achtervangconstructie. Deze constructie is al eerder gebruikt en wordt waar mogelijk weer gebruikt. Wel wachten partijen af wat de invloed is van nieuwe landelijke afspraken die hierover in de maak zijn.

Prestatieafspraken:

nr.	Inhoud	Resultaat	Tijd	Trekker	Status
A1	Minimaal 90% van de woningvoorraad van de corporaties heeft een huurprijs tot de 2 ^e aftoppingsgrens.	Betaalbare sociale huurvoorraad	2021-2024	LF WS	
A2	Het huurbeleid van corporaties is gematigd en gericht op optimale prijs/kwaliteit verhouding, passend bij Borger-Odoorn. Over een 5-jaars gemiddelde beperken we de huurverhoging tot maximaal inflatie, maar maken we wel gebruik van de mogelijkheid sneller op streefhuurniveau te komen door hogere individuele verhogingen. Ten aanzien van het huurbeleid zit LF momenteel in het proces om dit aan te passen. Vooruitlopend op de aanpassing van het huurbeleid hanteren we een inflatie volgende huurverhoging in 2021. Dat betekent dat de huursom ten gevolge van de jaarlijkse huurverhoging met niet meer dan inflatie stijgt. Hierbij nemen we in acht dat we onze huursom en onze investeringscapaciteit in stand houden.	Betaalbare sociale huurvoorraad	2021-2024 2021	LF WS LF	
A3	Gemeente betreft corporaties en huurdersorganisaties bij de ontwikkeling van de Omgevingsvisie. Huidige en ook nieuwe uitgangspunten t.b.v. wonen worden in dat traject getoetst bij de burgers (participatie). Onderdeel van de omgevingsvisie is de woonvisie, waarvoor	Integrale omgevingsvisie en woonvisie met inbreng vanuit de stakeholders	2021	gemeente	

	in dit document al enkele uitgangspunten staan benoemd.				
A4	<p>Woonwagenbeleid: De gemeente is verantwoordelijk voor het beleid voor de doelgroep. Corporaties hebben geen ambitie voor uitbreiding van de rol, zeker niet bij eigendomssituaties. Waar mogelijk afbouwen indien niet primaire doelgroep of eigendom. Partijen gaan in overleg over mogelijkheden voor primaire doelgroep. Gemeente wil locatie Exloo (5 plaatsen) behouden en niet afbouwen.</p>	Gemeente heeft de regie en heeft invulling voor doelgroep van beleid met corporaties afgestemd.	2021-2024	gemeente	
A5a	<p>Geen sloop en nieuwbouw gepland voor komend jaar. Wel voorbereiding ervan voor Nieuw-Buinen</p> <p>Wel verkoop bij mutatie. Daar staat mogelijk inpenden bij woonblokken waar slechts 1 woning verkocht is, tegenover.</p> <p>Afspraak over ontwikkeling portefeuille volgt in 2021 met inzicht uit visie op wonen vanuit gemeente en de resultaten van het woningmarktonderzoek.</p>	Voldoende geschikte en betaalbare woningen voor de doelgroep.	2021 2021-2024	LF LF	
A5b	In 2021 slopen we 0 woningen, en starten we nieuwbouw van 8 ecologische woningen in Exloo en 7 circulaire woningen in Valthermond. De sloop- en nieuwbouwaantallen in de periode 2022-2024 liggen hoger door onder andere de plannen in 2e Exloërmond.	Voldoende geschikte en betaalbare woningen voor de doelgroep.	2021 2021-2024	WS WS	

	Afspraak over ontwikkeling portefeuille volgt in 2021 met inzicht uit visie op wonen vanuit gemeente en de resultaten van het woningmarktonderzoek.				
A6	Vanuit de ambitie voor verdunning en herschikking van sociale huur over de gemeente, wil de gemeente meewerken aan betaalbare nieuwbouw voor sociale huur op basis van vaste sociale grondprijzen. Partijen werken dit uit en betrekken hierin ook de mogelijke afschaffing van de leges vrijstelling. Bij ontwikkelgebieden en inbreidingsplannen door de gemeente, gaat gemeente hierover met corporaties in gesprek over de mogelijkheden een deel van het plan voor sociale huur te bestemmen.	Betaalbare huisvesting door lagere grondprijzen voor huurwoningen. Voldoende sociale huurwoningen en herschikking huurwoningen over de gemeente.	2021 2021-2024	Gemeente gemeente	
A7	Gebiedsgerichte aanpak Mondengebied. Gezamenlijke opgave, vast te leggen in intentie en vervolgens samenwerkingsovereenkomst waarbij helder is wat partijen van elkaar kunnen verwachten en wat men financieel bijdraagt. Voor 2 ^e Exloërmond is deze overeenkomst in 2020 al opgesteld. Ervaringen worden gedeeld in het bestuurlijk overleg.	Afspraken per project Mondengebied over aandeel in kwaliteitsverbetering leefomgeving. Gedeelde ervaring in de aanpak van het Mondengebied.	2021	gemeente /WS	
A8	Partijen brengen aan de hand van het woningmarktonderzoek in beeld wat de behoefte aan nultreden en levensloopbestendige huurwoningen is en komen samen tot een eenduidige definitie en afspraak hiervoor.	Duidelijkheid over behoefte en definitie levensloopbestendige woningen.	2021	gemeente	

	WS past uitgebreide participatie toe bij herstructurering, waarbij de uitkomst hiervan belangrijk is voor definitieve plannen.				
A9	Gemeente zet de voorzieningenwijzer structureel in conform convenant.	Betaalbaarheid	2021-2024	gemeente	
A10	Gemeente en corporaties hebben in 2020 in BOCE verband onderzoek gedaan naar ontwikkeling woningmarkt en woonbehoefte. We gebruiken de uitkomsten hiervan om in 2021 nadere afspraken te maken over behoefte aan huurwoningen, doelgroepen etc.	Voldoende betaalbare en geschikte woningen.	2021	allen	

4) B: Duurzaamheid

In dit hoofdstuk maken we afspraken over de duurzaamheid van de sociale woningvoorraad. Duurzaamheid is een breed begrip waarin het zowel gaat om de energetische kwaliteit van woningen, als ook de gebruikte materialen, circulariteit et cetera. Duurzaamheid is een belangrijk thema voor alle partijen.

Visie op het thema

De gemeente Borger-Odoorn zet zich in voor een energie neutrale woningvoorraad in 2040. We participeren hiervoor actief in de regionale aanpak van het duurzaamheidsvraagstuk met de warmtevisies en Regionale Energie Strategie (RES). De lokale uitvoering hiervan zal de komende jaren meer concreet worden en zal blijken of de ambitie van 2040 reëel is. Met onder meer de warmtevisie betrekken we alle stakeholders bij het proces. Een belangrijke pijler onder de energietransitie van de gebouwde omgeving is de zogenaamde wijkgerichte benadering. De essentie van de wijkaanpak is dat onder regie van de gemeente in de komende 1.5 jaar er besloten wordt welke systeemkeuze er per wijk/gebied wordt gemaakt. Op basis van deze systeemkeuzes maken partijen vervolgspraken over de verduurzamingsstrategie.

Vooruitlopend hierop wordt door zowel gemeenten als corporaties regionaal en landelijk al veel geëxperimenteerd met het aardgasvrij maken van wijken en diverse instrumenten voor verduurzaming op woningniveau. De gemeente, provincie, WoonService en energiepartijen onderzoeken in 2021 de mogelijkheid voor een pilot voor de warmtevisie in 2e Exloërmond. Een belangrijk uitgangspunt voor partijen is dat de energietransitie een participatietraject is. De sociale kant van de energietransitie is zeer belangrijk en daar besteden we gezamenlijk veel aandacht aan.

Vanuit de Regiodeal Zuidoost Drenthe zet de gemeente in op het verduurzamen van woningen van particuliere huishoudens met een laag inkomen. Vaak staan deze woningen tussen en nabij het bezit van de corporaties en zijn het verkochte huurwoningen. We trekken in deze gebieden samen op met maatwerkoplossingen en bieden diverse mogelijkheden voor bijvoorbeeld leningen met gunstige voorwaarden en andere instrumenten om te verduurzamen. Voor woningen die in de komende periode worden verkocht door de corporaties trekken we ook samen op. Voor Lefier maken we in samenwerking met Reimarkt en de kopers afspraken over de te behalen energetische verbetering. Beide corporaties zetten bij verkoop in op minimaal label C en de gemeente faciliteert de koper om nog een extra stap te maken in verduurzaming door de instrumenten vanuit de Regiodeal hiervoor actief in te zetten. Van de kopers zelf wordt ook een financiële bijdrage verwacht. We gaan hierover met elkaar in gesprek om deze afspraak verder uit te werken. Partijen zien in deze ontwikkeling een mooie win-win situatie. Zo voorkomen we



dat er woningen op de koopmarkt komen met een matige of slechte energetische kwaliteit. Tevens kan de verkoop een mogelijkheid zijn, andere particulieren in hetzelfde woningblok te verleiden verduurzamingsmaatregelen door te voeren. Tegelijk geven we de corporaties meer ruimte voor verkoop van gespikkeld bezit.

Woonservice zet de komende jaren fors in op kwaliteitsverbetering en verduurzaming, met name in De Monden. Dit betekent onder meer dat we door sloop/ nieuwbouw, renovatie en verbeterprojecten er woningen met lage labels verdwijnen en hogere labels voor terug komen. Woonservice participeert tevens in Drenthe Woont Circulair en realiseert 7 circulaire woningen in Valthermond. Bij de verbeterprojecten van de corporaties kan sprake zijn van huurverhoging. Deze is gebaseerd op de vergoedingentabel uit het sociaal akkoord.

Prestatieafspraken:

nr.	Inhoud	Resultaat	Tijd	Trekker	Status
B1a	<p>Lefier verduurzaamt de komende jaren een behoorlijk aantal woningen naar minimaal een A label. Voor 2021 gaat dit om 72 woningen, wat neerkomt op een investering van € 2,4 mln.</p> <p>Voor de periode 2022-2024 verwacht Lefier nog 90 woningen te verduurzamen naar minimaal label A. Huidige labelverdeling: 29% A, 13% B, 30% C, 10% D, 8% E, 6% F 4% G. Voor 129 woningen geldt dat we deze niet na 2050 in exploitatie willen houden 2/3 daarvan heeft E F of G; sloop zal ook slechtere labels zijn + hierboven genoemde 176 labelsprongen</p>	<p>72 woningen verduurzaamd naar minimaal label A</p> <p>In de periode 2021-2024 heeft Lefier naar schatting 176 woningen naar minimaal label A gebracht.</p>	<p>2021</p> <p>2022-2024</p> <p>2020-2024</p>	<p>LF</p> <p>LF</p> <p>LF</p>	
B1b	<p>Woonservice heeft een grote aanpak in de Monden. , komende periode vooral 2e Exloërmond, waarbij circa 150 woningen worden aangepakt in een mix van sloop-nieuwbouw, verkoop, verduurzaming en verbeteren. Bij de Warmtevisie sprintsessie is 2e Exloërmond als mogelijk pilot dorp benoemd</p> <p>Circulair bouwen: 7 woningen in Valthermond i.h.k.v. Drenthe Woont Circulair</p> <p>Woonservice stelt in 2021 een energie - en milieubeleidsplan op en zal de visie en uitgangspunten delen met de gemeente.</p>	<p>Verduurzaming woningen</p> <p>Onderzoek pilot Warmtevisie</p> <p>Inzicht in te verduurzamen woningen en voortgang in de herstructurering mondengebied.</p>	<p>2021</p> <p>2021</p> <p>2022-2024</p>	<p>WS</p> <p>WS/gemeente</p> <p>WS</p>	

B2a	LF is bereid de woningen met energielabel C te verkopen door gebruik te maken van Reimarkt en dus de koper de mogelijkheid te geven een pakket aan maatregelen samen te stellen. De gemeente helpt de koper door te faciliteren een grotere energetische stap te maken door bv financiering met de instrumenten vanuit de Regiodeal en door te kijken of een heel blok aangepakt kan worden. LF mag alle woningen uit de verkoopvijver die leegkomen in een jaar verkopen. Naar schatting zullen dat circa 6 tot 8 woningen per jaar zijn. 62% van de woningen in de verkoopvijver heeft een lager energielabel dan C. In voorkomende gevallen kunnen 'kluswoningen' worden aangewezen in overleg met gemeente met een lager energielabel.	Goed energielabel voor verkoopwoningen en direct een verduurzaming door de koper	2021-2024	LF	
B2b	Bij verkoop is de woning in principe van het kwaliteitsniveau bij reguliere mutaties, wat neerkomt op minimaal label C. In voorkomende gevallen kunnen kluswoningen worden aangewezen. Woonservice en gemeente gaan in overleg met welke aanvullende maatregelen de gemeente kan bijdragen, zoals ook bij LF beschreven.	Goed energielabel voor verkoopwoningen en direct een verduurzaming door de koper.	2021-2024	WS	
B3	Circulair bouwen, NOM etc. zitten nog veel in pilotfasen. Ook Borger-Odoorn experimenteert hier samen met Woonservice mee met bv het project in Valthermond. Lefier experimenteert met circulair bouwen in een andere gemeente, afhankelijk evaluatie kan dit ook in BO worden	Naar een duurzame voorraad	2021-2024	WS / LF	

	toegepast. Het streven is dit binnen een periode van vier jaar minimaal bij 1 project voor beide corporaties toe te passen.				
B4	Gemeente geeft systeemkeuzes aan voor soort oplossingen om tot energieneutraal te komen per wijk en maakt vanuit de Warmtevisie hierover nadere afspraken. Gedurende de looptijd van de prestatieafspraken komen partijen tot een plan om de gehele woningvoorraad energieneutraal in 2040 te maken en is bekend hoe we deze transitie gaan uitvoeren. Hierbij besteden we ook aandacht aan alternatieve oplossingen.	Inzicht in wijkgerichte aanpak energietransitie Concreet plan voor transitie naar energieneutrale woningvoorraad in 2040, inclusief relatie met Warmtevisie, RES etc. Lefier gaat in haar beleid uit van 2050 CO2 neutraal! Woonservice actualiseert de doelstellingen in 2021.	2021 2021-2024	gemeente allen	
B5	We werken de proeftuin toekomstbestendig 2 ^e Exloërmond verder uit.	Toekomstbestendige woningvoorraad in 2 ^e Exloërmond, waarbij we geleerd hebben hoe we particulieren kunnen verleiden te investeren en te faciliteren hierin.	2020-2022	WS/ gemeente	

5) C: Sociaal domein

In dit hoofdstuk maken we afspraken over diverse onderdelen uit het sociaal domein. We hebben in het najaar een eerste online themabijeenkomst gehouden om meer focus aan te brengen op dit onderwerp. Dat heeft geleid tot prioritering en gedragen en gezamenlijke keuzes van betrokken partijen uit deze afspraken, maar ook met welzijn, zorg. Dit vraagt nog wel doorontwikkeling, wat in 2020 (mede) door Corona, nog niet tot stand is gekomen.

Visie op het thema

In de afgelopen jaren is de focus van omvang en samenstelling van de woningvoorraad langzaam maar zeker verschoven richting de ‘zachte’ kant van de samenwerking tussen gemeente, corporaties en huurdersverenigingen. Het sociaal domein wordt steeds belangrijker en verdient een prominente plek in deze prestatieafspraken. Partijen zijn overtuigd dat juist op dit gebied de meeste winst valt te behalen en nog veel te ontwikkelen is waar de huurders, maar ook andere burgers, veel profijt van kunnen hebben. De problematiek wordt steeds complexer, terwijl de hulpverlening steeds ambulanter moet plaatsvinden. Concreet betekent dit dat steeds meer mensen aangewezen zijn op reguliere huisvesting, maar ook een aanzienlijke zorgvraag kennen. Dit vergt veel van zowel de persoon zelf, als ook van de buurt, de hulpverleners en iedereen daarom heen die zorg en welzijn tracht te faciliteren. We kunnen dit niet afzonderlijk van elkaar en hebben elkaar als partijen hard nodig om gezamenlijk op te trekken. Rolverdeling is van groot belang om mensen niet tussen wal en schip te laten vallen.

Huisvesting bijzondere doelgroepen

We vinden het belangrijk dat iedereen meedoet in de samenleving. Mensen die hun land ontvluchten, mensen die psychische, sociale en/of financiële problemen hebben, mensen met een probleem of achterstand op welk vlak dan ook. Samen zorgen we voor goede woningen, een fijne woonomgeving en een maatschappij waarin iedereen participeert en zo lang mogelijk zelfstandig kan wonen. We verliezen hierbij niet de belangen van de omwonenden uit het oog. Ook de burens van kwetsbare personen hebben recht op een veilige en rustige woonomgeving, zonder angst en overlast. Daarin zoeken we een goede balans.

Partijen monitoren via de reguliere overleggen de voortgang van de huisvesting van bijzondere doelgroepen en statushouders. Ook zet de gemeente zich in voor het begeleiden van alleenstaande meerderjarig geworden (18+ amv6 -ers) statushouders. We werken met vaste contactpersonen bij de verschillende partijen.

Uitstroom Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang

Samen met de centrumgemeente Emmen zijn Coevorden en Borger-Odoorn bezig met de evaluatie van het regioplan 2017-2020. Op basis hiervan en de ontwikkelingen wordt nu gewerkt aan een regioplan 2020-2022 dat in 2020 is vastgesteld. In dit regioplan is verbinding gezocht met het programma Weer Thuis. We blijven ons inzetten voor het laten uitstromen van cliënten uit Beschermd Wonen en de Maatschappelijke Opvang en maken met elkaar afspraken overstellen het proces en de randvoorwaarden zodat iedere partij optimaal bijdraagt om het zelfstandig wonen goed te laten verlopen.

In Q4 2020 is een convenant opgezet met een hernieuwde set afspraken ten aanzien van uitstroom vanuit beschermd wonen en de opvang. Hierbij is nadrukkelijk aandacht voor doelgroepen die nu tussen wal en schip dreigen te vallen. In 2021 wordt er gewerkt volgens de afspraken die we daartoe gezamenlijk hebben gemaakt. De corporaties blijven zich inzetten voor het laten uitstromen van cliënten uit Beschermd Wonen en de Maatschappelijke Opvang en stellen daarvoor ook in 2021 weer woningen beschikbaar. Ook stellen wij voorwaarden aan het huisvesten van deze doelgroep, zoals voldoende begeleiding vanuit de zorgpartijen en gemeente om het zelfstandig wonen goed te laten verlopen. Deze randvoorwaarden zijn in 2019 door alle partijen gezamenlijk ondertekend. Voor 2021 gaan wij voorsnog uit van dezelfde taakstelling als 2020 wetende dat dit gebaseerd is op een ruwe schatting en dat de precieze omvang van de uitstroom nog niet bekend is.

Langer Zelfstandig Thuis voor ouderen

We krijgen te maken met een groter aandeel oudere huurders die bij voorkeur zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen in hun eigen omgeving en dichtbij hun eigen netwerk. Door de vergrijzing groeit de vraag naar woningaanpassingen en het aantal geschikte woningen. Om dit te realiseren zetten we in op twee sporen. Het eerste spoor zijn de projectmatige investeringen. Daarbij ligt het primaat bij investeringen in de bestaande bouw, omdat we weten dat ouderen weinig verhuisgeneigd zijn. Ook zetten we in op levensloopbestendige nieuwbouw en kleinschalige woonvormen voor ouderen. Projectmatige investeringen zijn gericht op de volgende onderdelen:

- Traploos bereikbaar maken van de woning (externe toegankelijkheid).
- Gelijkvloers: de slaapkamer, toilet, badkamer en keuken realiseren op dezelfde verdieping als de woonkamer (interne toegankelijkheid).
- Drempelloos: verwijderen van drempels in en naar verblijfsruimtes.
- Voldoende ruimte/plattegrond wijziging (door bijv. samenvoegen van badkamer & slaapkamer of samenvoegen van slaapkamers).

Het tweede spoor zijn woningaanpassingen op verzoek van huurders (persoonsgebonden maatregelen). We maken hierover duidelijke afspraken over wat vergoed wordt uit WMO en welke bijdrage corporaties leveren en wanneer verhuizen een beter optie is.

Prestatieafspraken:

nr.	Inhoud	Resultaat	Tijd	Trekker	Status/opmerkingen
C1	<u>Beschermd wonen:</u> Uiterlijk januari 2021 worden concrete afspraken over aantallen uitstroom in Borger-Odoorn en procesregie gemaakt in samenwerking met Emmen en Coevorden. In BOCE verband is hiervoor een projectleider aangesteld. ¹	Concrete afspraken over de uitstroom en de procesregie.	2021	gemeente	
C2	In Drenthe verband wordt gewerkt aan een integrale visie wonen-welzijn en zorg. Deze vertalen we naar een lokale agenda met als doel: - werken vanuit de gezamenlijke visie; - makkelijker elkaar vinden; - goede structuur. Vooruitlopend op de integrale visie starten we uiterlijk 1 juli 2021 met een wonen, welzijn en zorg platform om: - Te werken met dezelfde aanpak. - Inrichting van een platform	Gezamenlijke visie Wonen-zorg en welzijn vanuit Drenthe niveau vertaald naar lokale agenda. Platform wonen, welzijn en zorg operationeel. We agenderen voor het 1 ^e overleg van dit platform: - de Wvggz - Wet schuldhulpverlening	2021 2021	gemeente gemeente	

¹ Voor 2021 zijn momenteel alleen de regionale afspraken te noemen: Aantallen uitstroom voor de regio BO/Coevorden en Emmen bedraagt maximaal 110 personen per jaar (Beschermd wonen, Maatschappelijke opvang en Jongeren). Met de corporaties is afgesproken dat zij op dit moment 50 woningen per jaar beschikbaar hebben voor BW, op dit verwacht men dat er 20 uitstromen. Het aantal woningen is voldoende.

	<p>Wonen-zorg en welzijn.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Samen nadenken over een goed escalatiemodel bij ernstige woonoverlast (doorzettingsmacht) en dit escalatiemodel vormgeven. 	<ul style="list-style-type: none"> - rol en functie MFC's - samenwerking tussen de partijen is een vast agendapunt. <p>Escalatiemodel opgezet Meer inzicht in mogelijkheden escalatie als men er niet uit komt met bv stichting sociale teams, de wijkagent of corporatie en inzichtelijk wie wanneer verantwoordelijk is.</p>	2021	gemeente	
C3	<p>Huisvesting statushouders worden gelijk verdeeld over beide corporaties</p> <p>Gemeente biedt statushouders een <u>Wooncursus aan statushouders</u>:</p>	<p>Verhouding Lefier -Woonservice in principe 50-50</p> <p>Betere integratie in de wijk</p>	2021	LF, WS	
C4	<p>De Wvggz is op 1 januari 2020 ingevoerd. In de provincie Drenthe hebben de 12 gemeenten gezamenlijke afspraken gemaakt. Op basis van de evaluatie hiervan zal de gemeente initiatief nemen voor een overleg op gemeentelijk niveau.</p>	<p>Overleg op gemeentelijk niveau over afspraken Wvggz</p>	2021	gemeente	
C5	<p>Langer thuis wonen is een thema dat op verschillende vlakken terugkomt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Onderdeel van de Regio Deal Zuidoost Drenthe waarin de gemeente actief participeert (Wonen-welzijn). 	<p>Faciliteren dat mensen die dat willen, waar dat technisch kan en waarbij de kosten acceptabel zijn in hun eigen woning kunnen</p>	2021	gemeente	

	<p>- We delen de voorgenomen experimenten die in BOCE verband spelen en betrekken hier de corporaties en huurdersverenigingen bij. Experimenten in andere gemeenten delen we de resultaten van.</p> <p>In de Alliantie Drentse ouderenzorg en vanuit de Sociale Agenda van Provincie Drenthe wordt op dit onderdeel samengewerkt. Hoe de opdracht wordt ingevuld en wie dit oppakt moet nog intern worden besproken. Gemeente doet een voorstel om hierover in 2021 in gesprek te gaan met woningcorporaties. Vanuit het lokale sociale domein wordt, naast de uitvoering van de Wmo, ingezet op de activiteiten van de senioren combicoach, aanpak dementievriendelijke gemeente en ook aandacht gevraagd voor vereenzaming.</p>	<p>blijven wonen door voorzieningen aan te brengen.</p> <p>Uitwerking op gemeentelijk niveau, zodat voor alle partijen helder is wat elke partij doet, waar eenieder moet zijn om iets voor elkaar te krijgen en wie waarvoor verantwoordelijk is.</p> <p>Drenthe breed wordt een Kennisplatform opgericht. (Om kennis en ervaringen op te doen wordt lokaal een bijeenkomst georganiseerd over zelfstandig thuis wonen)</p>			
C7	<p>Ten aanzien van de lokale invulling van de OGGz (bemoeizorg) heeft de Stichting Sociale Teams BO een belangrijke rol in de gemeente Borger-Odoorn, zowel voor wat betreft casusregie als procesregie. De afspraken worden vastgelegd in samenwerking met de OGGz partners. De gemeente neemt hiertoe het initiatief.</p>	<p>In 2021 zijn actuele en werkbare afspraken gemaakt voor zowel casusregie als procesregie.</p>	2021	gemeente	

C8	Samen met het Sociaal Team willen gemeente en corporaties verborgen (psychisch) problematiek beter in beeld krijgen en deze groep de juiste begeleiding laten krijgen om beter zelfstandig te blijven wonen.	Meer inzicht in de problematiek zodat betere begeleiding mogelijk wordt.	2021	gemeente	
C9	Partijen werken afspraken over Wmo aanpassingen uit waarbij het concept van LF als basis wordt gebruikt We sluiten een Wmo-convenant af waar o.a. afspraken in staan over aangepaste Wmo-woningen, scootmobiel stallingen etc.	Rollen en afspraken over Wmo helder.	2021	gemeente	
C10	De Wet Schuldhulpverlening pakken we in 2021 op waaronder het instrument vroegsignalering (huur)schuld. Gemeente pakt dit samen met Aa en Hunze op	Convenant schuldhulpverlening	2021	gemeente	
C11	We monitoren draagkracht t.o.v. woonoverlast in wijken en straten.	Over de draagkracht van de wijken gaan we in gesprek. Naar aanleiding van deze gesprekken zullen we bepalen welke wijken/straten geen draagkracht meer hebben om daar bijzondere doelgroepen te huisvesten.	2021	allen	

6) D: Leefbaarheid

D1a	Inzet middelen leefbaarheid bespreken we jaarlijks met het Woonservice Buurtfonds. Woonservice stimuleert de uitvoering van goede ideeën van inwoners, verenigingen, clubs en instellingen in ons werkgebied. De aanvragen dienen te voldoen aan de criteria die zijn genoemd in de Woningwet. Vergroten bekendheid leefbaarheidsmogelijkheden	Betere leefbaarheid en Woonservice zorgt voor bekendheid van het Buurtfonds en de mogelijkheden voor inwoners om daar aanvragen voor in te dienen bij Woonservice.	2021	WS	
D1b	Lefier zet haar leefbaarheidsbudget (x1000€) als volgt in: Woonmaatschappelijk werk: €65 waarvan 16 derden en 49 eigen personeel. Aanleg/onderhoud kleinschalige infra: €19 waarvan 13 derden en 6 eigen personeel. Schone woonomgeving /overlast/veiligheid: €63 waarvan 22 derden en 41 eigen personeel. Totaal €: 147.000- op 1150 eenheden. Uitgaven per vhe € 129,-	Lefier wil haar uitgaven ten aanzien van leefbaarheid bespreken met de gemeente en kijken waar onderwerpen en budgetten elkaar kunnen versterken.	2021	LF	
D1c	De gemeente faciliteert via de gebiedscoördinatoren het maken van dorpsagenda's en het uitvoeren van dorpsbelevingsonderzoeken. Hierin is de vraag en inzet van dorpen het uitgangspunt. Partijen zullen waar mogelijk de inzet van dorpen ondersteunen, zoals het schouwen van dorpen en wijken op initiatief dorpsraden. Jaarlijks bespreken we welke wijken/dorpen onderzocht gaan worden. Daarnaast wisselen partijen leefbaarheidsinitiatieven met elkaar uit om synergievoordelen te behalen.	Betere leefbaarheid en evaluatie van effectiviteit van de wijk- en dorpschouwen.	2021-2024	gemeente	



7) E: Monitoring prestatieafspraken

E1	In 2021 brengen we alle convenanten en overeenkomsten die verband houden met de prestatieafspraken in beeld. Zo hebben we 1 overzicht die we bij de prestatieafspraken monitoren.	1 overzicht met alle geldende en in ontwikkeling zijnde convenanten en overeenkomsten tussen betrokken partijen van de prestatieafspraken.	2021	gemeente, WS en LF	
----	---	--	------	--------------------	--



8) Wat we niet meer afspreken

De afgelopen jaren hebben we prestatieafspraken gemaakt met een lokaal akkoord als kader. Het huidige lokaal akkoord loopt nog tot 2021. In de inleiding is gesteld dat dit gezamenlijke document het lokaal akkoord vervangt. In dit akkoord zijn diverse dingen opgenomen die inmiddels onderdeel zijn van de normale bedrijfsvoering en processen. Daar hoeven dus geen specifieke afspraken meer over gemaakt worden. Wat is afgesproken blijven we met zijn allen immers gewoon doen, tenzij we wat anders afspreken. Dit houdt concreet in dat wijzigingen in onze afspraken dus lopen via deze prestatieafspraken of onderliggende convenanten, waar dan in de prestatieafspraken naar verwezen wordt als er wijzigingen wenselijk zijn.

Kortom de huidige processen, werkwijzen, convenanten, samenwerkingsovereenkomsten en dergelijke zijn een gegeven en functioneren nu op een bepaalde manier. Wijzigingen hierop worden in de prestatieafspraken benoemd en gemonitord. Als de beoogde wijziging werkt, hoeft hier geen afspraak meer in de prestatieafpraak te worden opgenomen. Wel kan het onderdeel zijn van een convenant en dergelijke. Op deze manier zijn we in staat op een relatief eenvoudige manier onze afspraken over ambities, samenwerking en procedures te managen en op één plek te monitoren.

9) Communicatie

- 1) Minimaal drie keer per jaar vindt er overleg plaats tussen de bestuurders van de gemeente, de corporaties en de huurdersorganisaties. Het bestuurlijke overleg zal de voortgang van de afspraken behandelen en indien nodig bijsturen. Deelnemers aan dit overleg zijn de wethouder Wonen van de gemeente en waar nodig aangevuld met wethouders met andere relevante portefeuilles zoals zorg en welzijn, ruimtelijke ontwikkeling en duurzaamheid. Tevens neemt de adviseur Wonen en Leefomgeving deel aan het overleg en verzorgt tevens de notulen. Vanuit de woningcorporaties zijn de directeur-bestuurders vertegenwoordigd en vergezeld van de adviseurs strategie en beleid. Vanuit elke huurdersvertegenwoordiging nemen een of twee bestuursleden deel.
- 2) Minimaal tweemaal per jaar vindt er bestuurlijk overleg plaats tussen de gemeente Borger-Odoorn en de bestuurders van de corporaties Lefier en Woonservice. Indien mogelijk koppelen we deze afspraak aan voorgaande waarbij de huurdersverenigingen dus een gedeelte van het overleg aanwezig is.
- 3) De bestuurlijke overleggen worden ambtelijk voorbereid. Dit ambtelijk overleg is belast met het voorbereiden en uitvoeren van de besluiten van de stuurgroep en het bewaken van de uitvoering.
- 4) Huurdersverenigingen, corporaties en gemeente delen hun beleidsinformatie en -voornemens die in meer of mindere mate raken aan de prestatieafspraken voordat een partij daarover een definitief besluit neemt of laat nemen. De partijen consulteren elkaar in ieder geval in de voorbereidingsfase bij beleidsbeslissingen die direct input vormen voor de te maken prestatieafspraken
- 5) Gemeente, Huurdersverenigingen en corporaties zorgen ervoor dat nieuwe prestatieafspraken hun financiële vertaling krijgen in de meerjarenbegroting van elke partij.
- 6) Partijen stellen jaarlijks gezamenlijk een bod op voor 1 juli en prestatieafspraken voor 15 december. Partijen maken heldere, zo concreet mogelijke afspraken zonder te verzanden in detail, maar duidelijk genoeg om elkaar op de voortgang aan te kunnen spreken. De afspraken zijn wederkerig en resultaatgericht. De gemeente bewaakt het proces om de afspraken op te stellen, het opstellen van een gezamenlijk document is echter een gezamenlijke verantwoordelijkheid. Het document wordt in het voorjaar opgesteld als bod en na de zomer uitgewerkt tot de definitieve afspraken voor het komende jaar.
- 7) Partijen vinden participatie erg belangrijk en betrekken burgers in een vroegtijdig stadium bij planontwikkelingen. De projecten binnen de Gebiedsagenda de Monden zijn hiervan een goed voorbeeld. Dit geldt echter ook voor participatie bij de omgevingsvisie (incl. woonvisie) en andere beleidsstukken die in ontwikkeling zijn. Burgers worden hier uitgebreid bij betrokken en uitkomsten in de Bestuurlijk Overleggen gedeeld.
- 8) De uitgangspunten voor de woonvisie, zoals verwoord in de uitgangspuntennotitie en dit document zijn nog niet getoetst bij onze burgers. Participatie heeft in dit traject niet plaatsgevonden. Dit zal plaatsvinden vanuit het proces rond de omgevingsvisie, dit kan uiteraard leiden tot nieuwe inzichten waarop de prestatieafspraken volgend jaar weer op kunnen worden aangepast. Het traject van omgevingsvisie, inclusief woonvisie, wordt naar verwachting in 2021 afgerond.