

# Jaarplan 2025 gemeente Assen

**MEVM**



**actium**



**Gemeente Assen**

Eind 2021 hebben de huurdersorganisaties MEVM, Samen Sterk, de corporaties Woonservice, Actium en de gemeente Assen Meerjarige Prestatieafspraken gemaakt voor de periode 2022 tot en met 2025. Bovengenoemde partijen hebben geconcludeerd dat de basis van de Meerjarige Prestatieafspraken nog actueel zijn en dat er voor 2025 geen grote veranderingen doorgevoerd hoeven te worden. Gezien een aantal ontwikkelingen is er wel de wens om een aantal wijzigingen en aanvullingen door te voeren in de “Meerjarige Prestatieafspraken 2022-2025 Assen”.

De “Meerjarige prestatieafspraken 2022-2025 Assen” blijft het basisdocument. De in dit Jaarplan 2025 uitgewerkte wijzigingen en aanvullingen zullen na ondertekening verwerkt worden in de Meerjarige Prestatieafspraken. Door deze aanpak blijft het document jaarlijks actueel en kunnen we blijven werken met 1 document.

Er zijn momenteel nog de nodige “onzekerheden” met betrekking tot wetgeving op het gebied van Wonen ook in relatie tot zorg, die gevolgen kunnen hebben voor het maken van prestatieafspraken. Het gaat dan vooral om het Wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting. In 2025 wordt er ondanks deze “onzekerheden” gestart met het maken van een volkshuisvestingsprogramma voor de gemeente Assen. De Woonzorgvisie voor de gemeente Assen die reeds in ontwikkeling is, zal een onderdeel van het volkshuisvestingsprogramma worden. Naar verwachting zal de Woonzorgvisie eind 2025 vastgesteld worden.

2025 is het laatste jaar van de huidige Meerjarige Prestatieafspraken. Partijen zullen voor 1 april 2025 bepalen of er in de loop van het komend jaar nieuwe Meerjarige Prestatieafspraken voor de periode vanaf 2026 gemaakt worden of dat er een jaarplan voor 2026 gemaakt wordt op basis van de bestaande Meerjarige Prestatieafspraken.

## Partijen en ondertekening

Het Jaarplan 2025 leggen we vast tussen:

1. **Gemeente Assen**, rechtsgeldig vertegenwoordigd door wethouder de heer C. Staal. Gemachtigd door de burgemeester, handelend namens het college van burgemeester en wethouders, hierna te noemen: **'de gemeente'**.
2. **Actium**, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de directeur-bestuurder mevrouw M. Maatman, hierna te noemen: **'Actium'**.
3. **Woonservice**, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de directeur-bestuurder mevrouw B. Buma, hierna te noemen: **'Woonservice'**.
4. **Huudersorganisatie MEVM**, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de voorzitter de heer M. Bomers, hierna te noemen: **'MEVM'**.
5. **Huudersvereniging Samen Sterk**, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de secretaris de heer W. Prins, hierna te noemen: **'Samen Sterk'**.

Aldus overeengekomen te Assen op 12 december 2024.

**Gemeente Assen**

**Actium**

**Woonservice**

De heer C. Staal

Mevrouw M. Maatman

Mevrouw B. Buma

.....

.....

.....

**Huudersorganisatie MEVM**

**Huudersvereniging Samen Sterk**

de heer M. Bomers

de heer W. Prins

.....

.....

Disclaimer:

De huudersorganisaties tekenen onder protest omdat zij grote zorgen hebben over de thema's betaalbaarheid en beschikbaarheid. Twee belangrijke onderdelen uit onze prestatieafspraken gemaakt door de gemeente, corporaties en huudersorganisaties. Uit het Drents Woonlastenonderzoek 2023, waarin nadrukkelijk het voeren van een gematigd huurbeleid staat, blijkt dat veel huuders hun lasten niet kunnen betalen. Nu dreigt er voor het tweede jaar een record gebroken te worden als het gaat om de huurverhoging. Huuders en inwoners van deze gemeente worden door deze verhoging verder het ravijn ingeduwd. Dit past niet in de context van de gemaakte afspraken horende bij het thema Betaalbaarheid. Laat deze mensen niet in de steek.

Een andere groep (toekomstige) inwoners o.a. kwetsbare doelgroepen en urgent woningzoekenden van deze gemeente smacht naar een dak boven hun hoofd. Om een start of een vervolgstap te maken. Maar door het niet realiseren van de gemaakte afspraken over de bouw van nieuwe woningen, zijn zij gedwongen een pas op de plaats te maken. De Huudersorganisaties zien dit met lede ogen aan. En zien geen gevolgen voor het niet nakomen van de gemaakte afspraken. Wij doen een dringend beroep op onze partners om de gemaakte afspraken over nieuwbouw na te komen. Laat de huurder genieten van zijn duurzame, betaalbare huurwoning in een prettig leefomgeving.

## Wijzigingen en aanvullingen “Meerjarige Prestatieafspraken 2022-2025 Assen”

### Betaalbaarheid

#### Huidige afspraak:

**1. Gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties** stellen gezamenlijke streefpercentage(s)/bandbreedte op voor de aanvaardbare totale woonlasten in relatie tot het besteedbaar inkomen van de doelgroep. We gaan monitoren of de totale woonlasten gemiddeld binnen deze bandbreedte blijven.

#### Verwijderen afspraak:

In 2023 hebben de Drentse corporaties en hun huurdersorganisaties een woonlastenonderzoek uit laten voeren. Het onderzoek geeft goede inzichten over de woonlasten, maar er zijn te veel variabelen om op basis hiervan vooraf te sturen op aanvaardbare woonlasten. Ook loopt het uiteen op welke variabelen partijen wel of niet kunnen sturen. We zijn daarom tot de conclusie gekomen om deze afspraak te laten vervallen en gezamenlijk in te zetten op afspraak 2 (zie hieronder).

#### Huidige afspraak:

**2. In 2024 worden de resultaten uit het Drents Woonlastenonderzoek 2023 geanalyseerd. Onderdeel van de analyse is het definiëren wat acceptabele woonlasten zijn. Ook verkennen **partijen of** aanvullende instrumenten noodzakelijk zijn zodat de woonlasten voor huurders acceptabel blijven of worden. Als het nodig blijkt te zijn, zullen we inventariseren welke maatregelen gewenst zijn en geïmplementeerd kunnen worden.**

#### Wijziging:

**Partijen** hebben gezamenlijk bekeken en geconcludeerd dat er al veel gedaan wordt op het gebied van “inkomensondersteuning en beheersing van de woonlasten”, maar dat de vindbaarheid en daarmee de onderbenutting van verschillende “regelingen” aandacht verdient. Zij gaan hier in de komende tijd met elkaar aan werken.

#### Huidige afspraak:

**6. Woningcorporaties** borgen dat er voldoende aanbod is van woningen met een huur onder de kwaliteitskortingsgrens (voor jongeren tot 23 jaar).  
*Begin 2023 was de gemiddelde wachttijd voor jongeren (t/m 22 jaar) die op zoek zijn naar een huurwoning (van Actium) in Assen circa 3 jaar. Partijen spreken af de gemiddelde wachttijd niet op te laten lopen en zetten in op een afname van deze wachttijd de komende jaren.*

*De mogelijkheden worden verkend om de huurwoningvoorraad gelabeld voor jongeren te vergroten. Daarnaast zal er meer aandacht besteed worden aan de communicatie richting deze doelgroep over het belang van inschrijven bij Thuis Kompas.*

#### De onderstreepte tekst wordt gewijzigd in:

Actium heeft circa 90 extra woningen voor jongeren gelabeld. Daarnaast verhuurt Actium de jongerenwoningen nu op basis van een jongerencontract. Doel hiervan is om de doorstroming in deze woningen te verbeteren. Daarnaast zal er blijvende aandacht zijn voor de communicatie richting deze doelgroep over het belang van inschrijven bij Thuis Kompas.

Huidige afspraak:

**12. Woningcorporaties** werken in 2023 uit of ze een huurverhoging doorberekenen bij diverse verduurzamingsinvesteringen, anders dan isolatiemaatregelen, en als ze dat gaan doen wat de eventuele huurverhoging wordt.

Verwijderen afspraak:

Afspraak kan verwijderd worden. Woningcorporaties berekenen geen huurverhoging door bij de verduurzaming van woningen.

## Beschikbaarheid

Aanvulling

**14a.** Corporaties verwerken voorraadontwikkelingen, sloop, nieuwbouw verkoop, transformatie in ieder geval voor 2025 op basis van begrotingscijfers.

<b>Actium</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026-2029</b>
Aantal sloop	-99	-108	-554
Aantal verkoop	0	-12	-92
Aantal nieuwbouw	122	186	746
<b>Voorraadontwikkeling</b>	<b>23</b>	<b>66</b>	<b>100</b>
Flexwoningen		150	
<b>Voorraadontwikkeling inclusief flexwoningen</b>		<b>216</b>	
<b>Woonservice</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	
Aantal sloop	0	0	
Aantal verkoop	0	0	
Aantal nieuwbouw	0	44	
<b>Voorraadontwikkeling</b>	<b>0</b>	<b>44</b>	
<b>Totaal voorraadontwikkeling Woonservice, Actium inclusief flexwoningen</b>	<b>23</b>	<b>260</b>	<b>100</b>

Woonservice streeft in de komende jaren door nieuwbouw en overnames naar een uitbreiding van het bezit in Assen van 230 in 2024 naar circa 500 tot 600 in de toekomst. De exacte invulling hiervan is nog niet opgenomen in bovenstaande tabel.

Huidige afspraak:

**17. Partijen** stemmen het verkoopbeleid met elkaar af. Woningcorporaties houden in hun verkoopbeleid rekening met het vermijden van versnippering van woningbezit. Daarnaast verkennen partijen binnen de uitgangspunten van de Transitievisie Warmte en de wijkuitvoeringsplannen de mogelijkheden om verduurzaming van gespikkeld bezit eenvoudiger te realiseren.

Sinds 1 juni 2023 heeft Actium gekozen voor een tijdelijke verkoopstop van twee jaar. Aanleiding hiervoor is de druk op de woningmarkt en hiermee ook op de sociale huurmarkt.

De onderstreepte tekst wordt gewijzigd in:

Per 1 juni 2025 loopt de tijdelijke verkoopstop van Actium af. In 2025 gaat Actium het verkoopbeleid en de verkoopvijver actualiseren.

Huidige afspraak:

**18. Partijen** experimenteren met vormen van flexwonen voor spoedzoekers.

*Zij verkennen op korte termijn de mogelijkheden van de realisatie van flexwoningen. In deze verkenning brengen we zowel de vraagzijde (doelgroepen en aantallen) als de aanbodzijde (type flexwoningen, locaties en panden voor transformatie) voor de komende jaren in beeld. Dit moet leiden tot een duidelijk beeld van en uiteindelijk invulling geven aan de opgave in de komende jaren.*

Wijziging:

De gemeente Assen en Actium gaan vanaf het najaar van 2024 150 flexwoningen realiseren. Naar verwachting zullen de eerste huurders in het eerste kwartaal van 2025 hun intrek nemen in de woningen.

Huidige afspraak:

**21. Woningcorporaties** voegen sociale huurwoningen toe met als doel acceptabele wacht- en zoektijden. Eind 2022 formuleren we onze doelstelling voor een acceptabele zoektijd. Hierbij hebben we aandacht voor de verschillen in zoektijd voor de verschillende doelgroepen en woningtypen. We verwachten dat de data vanuit Thuis Kompas in 2022 voldoende betrouwbaar is om een uitspraak te doen over de huidige gemiddelde zoektijd. Op basis hiervan formuleren we een gezamenlijke doelstelling. *De zoektijden zijn momenteel nog niet betrouwbaar genoeg om doelstellingen voor te formuleren. In 2024 formuleren we de doelstellingen met betrekking tot de acceptabele zoektijden per doelgroep om ze vervolgens vanaf 2025, als de zoektijden wel betrouwbaar zijn, te gaan monitoren.*

Wijziging:

In 2025 zijn de data met betrekking tot de zoektijden in Thuis Kompas “betrouwbaar” genoeg. Partijen zijn gezamenlijk tot de conclusie gekomen dat het formuleren van alleen acceptabele zoektijden ontoereikend is om te beoordelen of de woningvoorraad in kwalitatief en kwantitatief opzicht positief ontwikkelt. Het jaarlijks monitoren van woonruimteverdeelgegevens en dan vooral de trendmatige ontwikkeling van o.a. zoektijden, inschrijftijden, mutaties, aantal reacties per aangeboden woning, etc. is vollediger. Onderdeel van deze integrale monitoring is het benoemen van passende interventies op het gebied van de woningvoorraad, zowel kwantitatief als kwalitatief. Indien nodig zullen partijen op basis van de beschreven interventies (aanvullende) prestatieafspraken maken.

## Duurzaamheid

Huidige afspraak:

**25. De Gemeente** scherpt de Transitie Visie Warmte aan. In 2023 verkent de gemeente de haalbaarheid van een warmtenet in Assen en mogelijke bronnen hiervoor nader. Voor de wijken de Lariks, Noorderpark en Pittelo is dit essentieel voor verdere planontwikkeling.

Wijziging:

**De Gemeente** scherpt de Transitie Visie Warmte aan. In 2024 heeft de gemeente de haalbaarheid van een warmtenet in Assen en mogelijke bronnen hiervoor nader verkend. Deze verkenning wordt gebruikt voor het aanscherpen van het Warmteprogramma (voorheen was het de Transitie Visie Warmte) in 2025. De gemeente zal dat in samenwerking met de woningcorporaties doen. De verkenning heeft aangetoond dat voor meer wijken in Assen het voorkeursalternatief voor aardgas een collectief warmtesysteem, lees

warmtenet, is. Het beoogde warmtebedrijf zal bij de uitrol rekeninghouden met de investeringsplanning (verduurzaming bestaande voorraad en sloop en vervangende nieuwbouw) van de corporaties.

Huidige afspraak:

**26. Partijen** onderzoeken samen de uitwerking van de Transitievisie Warmte voor de wijken de Lariks, Kloosterveen, Pittelo in samenhang met alle andere opgaven. Hierbij inventariseren we de koppelkansen met plannen voor renovatie en sloop-nieuwbouw van corporatiebezit en de gemeentelijke plannen. Uitkomst is een gezamenlijke en haalbare planning voor de verschillende wijken.

Wijziging:

**Partijen** onderzoeken samen de uitwerking van de Transitievisie Warmte in samenhang met alle andere opgaven. Hierbij inventariseren we de koppelkansen met plannen voor renovatie en sloop-nieuwbouw van corporatiebezit en de gemeentelijke plannen. Uitkomst is een gezamenlijke en haalbare planning voor de verschillende wijken.

Huidige afspraak:

**29. Woningcorporaties** hebben de ambitie om de woningvoorraad volledig circulair te exploiteren en nieuwe woningen circulair te bouwen, conform het covenant. Binnen de proeftuin Drenthe Woont Circulair brengen we innovaties op het vlak van circulair bouwen in de praktijk. We experimenteren, testen verschillende oplossingen en ontdekken wat werkt. Ook delen we de goede voorbeelden binnen de provincie Drenthe.

Partijen verkennen of er nog extra (financiële) middelen in het kader van de proeftuin Drenthe Woont Circulair nodig zijn om circulair bouwen te realiseren.

De onderstreepte tekst wordt verwijderd:

Deze tekst had betrekking op een project in Kloosterakker dat inmiddels in aanbouw is.

## Wonen en zorg

Huidige afspraak:

**35. De gemeente** betreft en verbindt woningcorporaties en zorgpartijen bij het opstellen van een gezamenlijk uitvoeringsprogramma wonen en zorg. Voor dit uitvoeringsprogramma zetten we ook intramurale woonvormen op de agenda. We willen gezamenlijk invulling geven aan de aangetoonde uitbreidingsbehoefte van intramurale woonvormen (beschut, bescherm en intramuraal wonen).

Wijziging

De gemeente betreft woningcorporaties, zorgpartijen, huurdersorganisaties en welzijn bij de uitwerking van een integraal en regionaal afgestemde Woonzorgvisie, inclusief een uitvoeringsprogramma voor een looptijd van 10 jaar. De Woonzorgvisie gaat over de huisvesting van inwoners die in meer of mindere mate afhankelijk zijn van zorg, ondersteuning of begeleiding. Naast huisvesting richt de Woonzorgvisie zich ook op passende, toekomstbestendige zorg, ondersteuning en dienstverlening.

## Leefbaarheid

Huidige afspraak:

**38.** Binnen het programma Mijn Buurt Assen stellen **partijen** gezamenlijk vast welke wijken/buurtten en thema's prioriteit moeten hebben en om meer inzet vragen. Partijen constateren dat voor het maken van een goede prioritering op tactisch- en operationeel niveau integrale wijkplannen een vereiste zijn.

Aanvulling:

Binnen de wijkaanpak van de gemeente Assen wordt in samenwerking met haar samenwerkingspartners wijkagenda's (wijkplannen) gemaakt. Dit is een beschrijving en prioritering van de urgente opgaven en kansen in de wijk, waarbij tien jaar vooruitgekeken wordt. Hoe willen we dat de wijk eruit komt te zien? Met partners en bewoners wordt bepaald wat de doelstellingen voor de wijk zijn om daar te komen. Uiteindelijk resulteert dit in een Wijkuitvoeringsplan - Een plan dat beschrijft hoe de agenda wordt uitgevoerd. Voor de wijken Pittelo en Lariks ligt er reeds een vastgestelde agenda en uitvoeringsplan. In 2024 is gestart met de wijken Peelo en Noorderpark. Hierna volgen de wijken Assen-West en Marsdijk in 2025.

Huidige afspraak:

**39.** In de wijken waar **Woonservice** bezit heeft, verkent deze met de andere partijen de mogelijkheden om aan te haken bij de activiteiten van Mijn Buurt Assen.

Wijziging:

**Woonservice** is aangehaakt bij de ontwikkeling van de wijkagenda's en de samenwerking voor wonen, welzijn en zorg in de wijken waar Woonservice bezit heeft.

Huidige afspraak:

**40. Partijen** maken een gezamenlijk instrument/werkwijze dat inzicht geeft in de draagkracht van buurten en wijken voor het huisvesten van aandachtsgroepen. Hiervoor gebruiken we bijvoorbeeld de tweejaarlijkse wijkmonitor en Veerkrachtkaarten.

Aanvulling:

Binnen Mijn Buurt Assen en de wijkaanpak combineren we de beschikbare data. Zie ook afspraak 38.

Huidige afspraak:

**Bijlage 2: Overzicht documenten**

Woonservice stemt in 2022 met de gemeente en Actium af bij welke bestaande convenanten en overlegstructuren zij wil en kan aanhaken waar Woonservice eind 2021 nog niet bij zit.

Verwijderen afspraak:

Afspraak kan verwijderd worden omdat Woonservice in de afgelopen jaren partner geworden of aangehaakt is bij de meest relevante convenanten en overlegstructuren in Assen, rekening houdend met de rol en groeiende positie in de gemeente.