

Actualisatie meerjarige prestatieafspraken 2024-2028 (oplegger 2025)



gemeente Tynaarlo



Inleiding

Eind 2023 hebben de gemeente Tynaarlo, de huurdersorganisaties HBV Eelde-Paterswolde en AH WOON, samen met de woningcorporaties SEW en Woonborg meerjarige prestatieafspraken gemaakt voor de periode 2024-2028. Elk jaar maken partijen jaarafspraken en hebben zij de mogelijkheid om de afspraken te actualiseren. Dit gebeurt vóór 15 december. Naar aanleiding van het proces van het afgelopen jaar en nieuwe ontwikkelingen is behoefte aan één aanvulling. Met deze jaarafspraken 2025 blijven de meerjarige prestatieafspraken actueel.

Ondertekening

De in dit document gemaakte afspraken leggen we vast tussen:

Gemeente Tynaarlo, rechtsgeldig vertegenwoordigd door wethouder de heer J. Vellinga, gemachtigd door de burgemeester, handelend namens het College van Burgemeester en Wethouders, genoemd 'de gemeente'.

Stichting Eelder Woningbouw, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de directeur-bestuurder de heer M. Veenstra, genoemd 'SEW'.

Woonborg, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de directeur-bestuurder mevrouw E. Borstlap, genoemd 'Woonborg'.

Huurdersbelangenvereniging Eelde-Paterswolde, rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar vicevoorzitter mevrouw G. Dijks, genoemd 'HBV'.

Algemene Huurdersvereniging WOON, rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar voorzitter a.i. mevrouw N. Helder, genoemd 'AH WOON'.

Ondertekend 2 december 2024

Gemeente Tynaarlo: J. Vellinga

Wethouder

SEW: M. Veenstra

Directeur-bestuurder

Woonborg: E. Borstlap

Directeur-bestuurder

HBV: G. Dijks

Voorzitter

AH WOON: N. Helder

Voorzitter a.i.

Thema	Afspraak	Eventuele toelichting	Actie 2025	Tijdstip	Actiehouder
Beschikbaarheid	1. Realisatie van netto 250 sociale huurwoningen in periode 2020-2030		Woonborg levert 30 woningen op (Vries-Zuid en Oranje-/Margrietlaan Zuidlaren).	2025	Woonborg
	2. Aandeel 30% sociale huur nieuwbouw 3. Gezamenlijk uitvoeringsprogramma en halfjaarlijks overleg.	Er vindt halfjaarlijks een overleg plaats over de woningbouwplannen.	Aandeel sociale huur monitoren partijen in het halfjaarlijks overleg.	Continue	Gemeente Tynaarlo
	4. Terughoudendheid sloop en afspraken over verkoop		Woonborg sloopt in 2025 in Zuidlaren 29 woningen (Oranje-/Margrietlaan fase 3 en Groenkamp) ten behoeve van nieuwbouw van 29 woningen en verwacht 5-10 woningen te verkopen. SEW verwacht 1 woning te verkopen uit de verkoopvijver.	Jaarlijks	SEW en Woonborg
	5. Verkennen Flexwonen	Mogelijkheden voor flexwonen blijvend volgen. De mogelijkheden zijn vooral afhankelijk van de cofinanciering van het COA.	Begin 2025 is hier meer duidelijkheid over.	Q1 2025	Gemeente, SEW en Woonborg
	6. Overleg middenhuur	Naar aanleiding van de uitkomsten van het RGA woningmarktonderzoek, eind 2024, gaan partijen met elkaar in gesprek. De prioriteit van de corporaties blijft bij de sociale huur en de grote tekorten aan woningen die er daar op dit moment zijn.	De gemeente en corporaties en HO's gaan in gesprek over de uitkomsten van het onderzoek, de mogelijkheden voor middenhuur en de behoefte aan middenhuur.	Q1 2025	Gemeente
	7. Mogelijkheden onconventionele woonvormen onderzoeken	Bijvoorbeeld splitsing, woningdelen voor zowel urgente doelgroepen als de reguliere doelgroep.	Als de kans zich voordoet staan partijen hiervoor open.	2025	Gemeente, SEW en Woonborg
	8. Campagne 'Schrijf je in bij Thuis Kompas'	De corporaties benaderen de gemeente voor deelname en ondersteuning, de gemeente ondersteunt de campagne middels haar communicatiekanalen	Conform afspraak	2025	Gemeente, SEW en Woonborg
	9. Overname woonwagendplaatsen	De gemeente Tynaarlo en Woonborg verkennen in 2025 de mogelijkheden om te komen tot overname van de woonwagendplaatsen. De gemeente onderzoekt de behoefte.	Conform afspraak	2025	Gemeente

Thema	Afspraak	Eventuele toelichting	Actie 2025	Tijdstip	Actiehouder
Betaalbaarheid	10. Streefhuur ten opzichte van de voorraad	Jaarlijks evalueren we of de verdeling 80% tot 1° aftoppingsgrens, 10% tussen 1° en 2° aftoppingsgrens en 10% boven de 2° aftoppingsgrens nog passend is.	SEW heeft in 2024 de portefeuillestrategie geactualiseerd en heeft daarbij de verdeling naar huurprijscategorieën geëvalueerd. In 2025 hanteert SEW de verdeling 82-10-8. Woonborg maakt een nieuw huurbeleid waarbij de doelstelling is om met maatwerk mensen passend betaalbaar te laten wonen. Woonborg heeft hierover overleg met AH WOON en streeft naar implementatie in 2025. Woonborg organiseert een kennissessie voor de gemeente.	1° helft 2025	SEW en Woonborg
	12. Platform minimaregelingen en toeslagen	In 2025 optimaliseert de gemeente Tynaarlo haar platform 'Eerste hulp bij geldzaken' waarop inwoners kunnen zien op welke minimaregelingen van de gemeente en toeslagen op rijksniveau ze recht hebben. SEW, Woonborg, AH WOON en HBV denken hierin mee en communiceren over het bestaan van het platform met huurders.	In 2024 heeft gemeente de nota 'Een Leven met Zekerheid': Integrale nota armoede en schuldhulpverlening Armoedebeleid vastgesteld. De optimalisatie van 'Eerste Hulp bij geldzaken' wordt doorgeschoven naar 2025.	2025	Gemeente
	13. Inkomensafhankelijke huurverhoging	Woonborg is voornemens een inkomensafhankelijke huurverhoging toe te passen en stemt dit in het kader van de jaarlijkse huurverhoging af met AH WOON.	In voorjaar 2025 wordt door Woonborg samen met AH WOON gekeken of inkomensafhankelijke huurverhoging wordt toegepast	Q1 2025	Woonborg
Duurzaamheid	14. Verduurzamen van woningen	Jaarlijks concreet programma verduurzaming	Woonborg verbetert in 2025 14 woningen naar basiskwaliteit (label C) en 19 woningen naar label A of beter. SEW verduurzaamt 30 woningen naar label A of beter. Ook is er een overloop van 10 woningen uit 2024	2025	SEW en Woonborg
	15. Afstemmen werkzaamheden verduurzaming sociale huurvoorraad	Jaarlijks Duurzaamheidsoverleg	Conform afspraak	Continue	Gemeente
	16. Verzilveren rijkssubsidies duurzaamheid		In 2025 brengen we de koppelkansen in beeld.	Continue	Gemeente, SEW en Woonborg
	17. 'Maatregel 29' inzetten voor koop- en huurwoningen		In 2025 brengen we de koppelkansen in beeld.	Jaarlijks	Gemeente, SEW en Woonborg

Thema	Afspraak	Eventuele toelichting	Actie 2025	Tijdstip	Actiehouder
Wonen, welzijn, zorg en aandachtsgroepen	18. Nieuwbouw rondom voorzieningen zoveel mogelijk geschikt voor senioren	Aantal nieuwbouwwoningen 500 meter rondom voorzieningen geschikt voor senioren	Woonborg levert 12 levensloopbestendige woningen op in 2025 aan de Eiberkampen in Vries-Zuid.	Continue	SEW en Woonborg
	20. Toewijzen urgente doelgroepen	Maximaal 20% van de vrijkomende woningen worden toegewezen aan alle urgente doelgroepen (inclusief statushouders).	Conform afspraak	Jaarlijks	SEW en Woonborg
	21. Mogelijke uitvoering wetsvoorstel Regie op de Volkshuisvesting	De provincie Drenthe is penvoerder voor de regionale urgentieverordering gezamenlijk met de Drentse gemeenten en corporaties. De gemeente Tynaarlo informeert partijen over de voortgang.	Eind 2025 regionale verordening gereed (verwachting).	2025	Gemeente Tynaarlo
	22. Woonzorgoverleg	Gemeente initieert een Woonzorgoverleg, gericht op beleid en uitvoering (gemeente, corporaties, huurdersverenigingen en zorg- en welzijnspartijen)	Conform afspraak	2025	Gemeente Tynaarlo
	23. Convenant gegevensdeling	Gemeente stelt met corporaties en zorgpartijen een convenant gegevensdeling op.	Conform afspraak	2025	Gemeente Tynaarlo
Leefbaarheid	24. Aandacht voor leefbaarheid bij toewijzen woningen		Conform afspraak	Continue	SEW en Woonborg
	25. Stimuleren leefbaarheidsinitiatieven	We zoeken naar samenhang tussen verschillende initiatieven om koppelkansen te benutten.	Conform afspraak, gecombineerd met afspraak 26	Jaarlijks	Allen
	26. Informeren over (financiële) ondersteuning bij activiteiten.		In 2025 inventariseren welke mogelijkheden er bestaan en maken we een aanpak die ervoor zorgt dat huurders ons hierin beter kunnen vinden.	Jaarlijks	Allen
	27. Klimaatadaptieve woonomgeving stimuleren		Delen van informatie en goede voorbeelden laten zien plus concrete acties. Combineren met afspraak 15.	Jaarlijks	Allen
	28. Leefbaarheid vast agendapunt in bestuurlijke overleggen	We bespreken buurten waar meer structurele problematiek plaatsvindt en maken indien nodig afspraken over rollen, werkzaamheden, budget en participatie.	Conform afspraak, vast agendapunt in BO.	Jaarlijks	Allen
Leefbaarheid Extra jaarafspraak	Operationeel wijkoverleg	Eind 2024 zijn we gestart met een pilot Operationeel wijkoverleg waarbij professionals vanuit verschillende domeinen bij elkaar worden gebracht, die we eind 2025 evalueren.	Conform afspraak	2025	Gemeente, SEW en Woonborg

Corporatie	Locatie	Aantal nieuwbouwwoningen	Sloop nieuwbouw	Netto toevoeging	Planologisch	Projectfase	Geplande oplevering nieuwbouw
Woonborg	Vries-Zuid	12	-	12	Hard	In aanbouw	Begin 2025
Woonborg	Oranjebuurt/Margrietlaan, Zuidlaren	48	48	0	Hard	In aanbouw	fase 1, 2 en 3 in 2024, 2025, 2026
Woonborg	Groenkamp, Zuidlaren	14	13	1	Zacht	Planologische voorbereiding Bopa	2028
SEW	Entreegebied Ter Borch	24		24	Hard	Planologische voorbereiding Bopa	2026
Woonborg	Laarhove	60-80	-	60-80	Hard	Bestemmingsplan vastgesteld	fase 1 (2026) en 2 2027,2028)
SEW	De Kooi	24	-	24	Zacht	Planologische voorbereiding Bopa	2026
SEW	Bladergroen	29	-	29	Zacht	Planologische voorbereiding Bopa	2027/2028
Woonborg	Vries Oost	40	-	40	Zacht	Starten projectfase	2030
Woonborg	Tynaarlo Loopstukken	10			Zacht	Starten projectfase	2030
SEW	Rutgers/Van Bergen	13	-	13	Zacht	Nader uit te werken	
SEW	De Drift	15	-	15	Zacht	Nader uit te werken	
Woonborg	Zoekgebied vm gemeente Zuidlaren	25	-	25	Zacht	Nader uit te werken	