

Jaarschijf 2024 prestatieafspraken gemeente Coevorden

*Gemeente Coevorden
Woningcorporatie Domesta
Stichting Huurdersvereniging Domesta Coevorden
Woningcorporatie Woonservice
Huurdersvereniging Samen Sterk*

Inleiding

De *Jaarschijf 2024* is een concrete uitwerking van de *Meerjarige prestatieafspraken* waarin de gemeente, de woningcorporaties en de huurdersorganisaties afspraken hebben gemaakt over het wonen in de gemeente Coevorden. De woonvisie 'Bouwen aan de Toekomst' vormt de basis voor deze afspraken.

De huidige uitvoering van de *Jaarschijf 2023* en maatschappelijke ontwikkelingen leiden niet tot een aanpassing van de *Meerjarige prestatieafspraken*. Betaalbaarheid en een lichte groei in aantal huurwoningen blijven belangrijke aandachtspunten. Ook zijn er een aantal grote, meerjarige projecten in gang gezet die ook in 2024 aandacht en focus blijven vragen, denk hierbij aan flexwonen, Schoonoord en de uitbreiding van het aantal woonwagendplaatsen.

De grote lijnen en reguliere samenwerkingsafspraken staan omschreven in de *Meerjarige prestatieafspraken*. In deze *Jaarschijf 2024* geven we concreet aan wat we in 2024 voornemens zijn te gaan doen.

Het rijksbeleid is op dit moment een grote onzekere factor. Het is onduidelijk of reeds aangekondigde wetgeving met de vorming van een nieuw kabinet wordt aangenomen, gewijzigd of geannuleerd en wanneer dit zal zijn. Dit kan invloed hebben op bijvoorbeeld de regionale woondeals of de coördinatie van de huisvesting van urgenten. De partijen houden elkaar op de hoogte van de nieuwste inzichten en stemmen hun koers, indien nodig, met elkaar af.

Samenwerking

Ook in 2023 hebben we op een constructieve manier samengewerkt. Het is prettig dat de bemensing van de huurdersorganisaties door vrijwilligers weer op sterkte is.

In 2024 continueren we de planning zoals we die in 2023 hebben gehad:

- In het voorjaar met de partijen gezamenlijk terugblikken op 2023
- In het najaar met de partijen gezamenlijk de jaarschijf 2025 vaststellen

Op het gebied van flexwonen en woonwagens is de samenwerking zeer intensief geweest. Om samen de goede afwegingen te kunnen maken, is over en weer veel openheid gegeven. Hierdoor is op deze onderwerpen mooi, daadkrachtig partnerschap ontstaan.

Ruimte voor groei, tempo & maatwerk

Eind 2023 wordt de herijking van de cijfermatige ambities van de woonvisie opgeleverd. In 2024 vertalen we indien nodig deze herijking naar de ambities op het gebied van sociale huur.

Onderstaand zijn voor beide corporaties de verwachte voorraadontwikkelingen weergegeven. Deze aantallen zijn indicaties. Indien er zich concrete kansen of behoeften voordoen zullen de partners deze samen, indien haalbaar, realiseren.

Voorraadontwikkeling Domesta	2024	2025 t/m 2027
Nieuwbouw	38	79
Sloop	3	51
Aankoop	0	0
Verkoop	4	15
Totale ontwikkeling	31	13

In 2024 vindt door Domesta de oplevering van de 30 flexwoningen in Coevorden plaats. Daarnaast worden er 8 huizen opgeleverd aan de Batavierstraat. In 2024 blijven we in gesprek over verschillende ontwikkelingen.

Voorraadontwikkeling Woonservice	2024	2025 t/m 2027
Nieuwbouw	8	56
Sloop	8	56
Aankoop	0	0
Verkoop	-2	-6
Totale ontwikkeling	-2	-6

De sloop-nieuwbouwopgave vindt bij Woonservice voornamelijk plaats in de kernen Aalden, Sleen en Schoonoord.

Indien zich kansen voordoen in de dorpen om op (her) te ontwikkelen locaties naar behoefte sociale huur te realiseren en toe te voegen gaat Woonservice hierover met betrokken partijen in overleg. Dergelijke ontwikkelingen en aantallen zijn nog niet in bovenstaande tabel meegenomen.

In 2023 is de grondprijs voor sociale woningbouw vastgesteld. Deze wordt jaarlijks, dus ook in 2024 geactualiseerd.

In Q3 van 2024 analyseren we de stand van zaken van inschrijven en verhuren via het Thuis Kompas en vergelijken deze met Q3 van 2023. Dit geeft ons inzicht in trends en ontwikkelingen.

We stimuleren 18-jarigen om zich in te schrijven in het Thuis Kompas, ook als er nog geen concrete woonvraag is. Op deze manier vergroten we hun kansen als deze woonvraag wel ontstaat.

Wonen en zorg

In januari 2023 is de woonzorgvisie door de BOCE gemeenten vastgesteld. In de afgelopen periode is met diverse partijen, waaronder de huurdersorganisaties en de corporaties, gesproken over de regionale inbedding van deze visie. Dit zal resulteren in een regionaal akkoord met concrete afspraken die we proberen te koppelen aan de lokale prestatieafspraken voor 2024. Hiervoor gaat de gemeente het WWZ-beraad als afstemmingsoverleg inzetten.

Leefbaarheid

Voor Schoonoord gaan we in 2024 na de analyse-fase concrete stappen zetten. In 2024 wordt in ieder geval het stedenbouwkundig plan voor het noordelijk deel opgeleverd. Het Integraal Veiligheidsplan is in 2023 vastgesteld. Deze werken we samen uit naar concrete werkafspraken om escalatie en incidenten in de toekomst te voorkomen of verminderen. Hierbij hebben we expliciet aandacht voor ondermijnende activiteiten. Het proces voor ontruiming wordt eind 2023/ begin 2024 geactualiseerd en mogelijk werkafspraken aangepast.

Duurzaamheid

Samen zetten we ons in voor duurzaamheid in brede zin van het woord. De corporaties werken stap voor stap aan isolatie tot minimaal de standaard en indien mogelijk zelfs meer.

Bewustwording van inwoners rondom duurzaamheid vergt van alle partijen aandacht, hierin trekken we samen op.

We houden elkaar scherp op kansen en innovaties die zich voordoen op het gebied van duurzaamheid.

Ten aanzien van de wijkuitvoeringsplannen: de reeds bekende wijken/buurtten (Dalen, Gees, Tuindorp, Schoonoord) lopen. In 2024 proberen we hier nieuwe wijken aan toe te voegen, dit zouden de Kiel, Zweeloo en Oosterhesselen kunnen zijn, hier zijn inwoners zelf actief.

Betaalbaarheid

De cijfers uit het Drenst woonlastenonderzoek van de corporaties en de huurdersorganisaties laten zien dat 30% van de huurders in Drenthe betalingsrisico heeft, oftewel: de inkomsten zijn lager dan de uitgaven op basis van woonlasten en nibud-normen. Dit vinden we gezamenlijk zorgelijk.

De corporaties proberen de woonlasten zo laag als mogelijk te houden door de huurstijging te beperken en te investeren in verduurzaming van de woningen met de laagste labels.

De gemeente Coevorden zet zich via verschillende regelingen en aanpakken, zoals energie-armoede, kansrijk opgroeien en de gemeentepolis in om armoede te bestrijden.

De voorzieningenwijzer blijven we gezamenlijk inzetten. Vanaf september 2023 breiden we onze adviseurs uit met het voorliggend veld, Humanitas en Stichting Invulbrigade.

Daarmee creëren we meer mogelijkheden voor inwoners om gebruik te maken van de VoorzieningenWijzer en dragen we zorg dat inwoners weten welke regelingen er allemaal zijn (zowel landelijk als lokaal). Onze betrokken partners kunnen ondersteunen de regelingen tevens aan te vragen als daar nog geen gebruik van wordt gemaakt, maar inwoners hier wel voor in aanmerking komen.

Ook in 2024 selecteren we een gebied waar we extra inzet plegen om pro-actief via de voorzieningenwijzer in gesprek te gaan met de inwoners.

Zowel de corporaties als de gemeente bieden in 2024 met 'klusbussen' of 'fix-busjes' concrete hulp bij kleine isolatiemaatregelen.

Doelgroepen en bijzondere woonvormen

In 2024 vindt de oplevering door Domesta van de flexwoonlocatie in stad Coevorden plaats. Hiermee is in een kort tijdsbestek kwalitatieve woonruimte gecreëerd voor 30 kleinere huishoudens.

We onderzoeken of en waar deze pilot navolging kan krijgen.

De afgelopen jaren is het gelukt om te voldoen aan de taakstelling voor de huisvesting van statushouders. Hier blijven we aan vast houden. Met de toename van de taakstelling zal dit extra inzet vragen. We zetten ons samen in om statushouders deel te laten worden van de samenleving. Dit doen we bijvoorbeeld door aan statushouders gezamenlijk een training te geven over wonen. In deze training wordt bijvoorbeeld uitgelegd hoe moet worden omgegaan met praktische onderhoudszaken van de woning, maar ook het onderhoud van de tuin.

In 2023 zijn de eerste stappen gezet tot gezamenlijke verkenning van het woonwagendossier tussen de gemeente Coevorden en Domesta. In 2023 formaliseren we de samenwerkingsstructuur. We streven ernaar om in 2023 de uitgangspunten met betrekking tot bestaande woonwagencentra's en de uitgangspunten voor nieuwe locaties vast te stellen. Hierbij is er mogelijk uitloop naar het eerste kwartaal van 2024. Hieraan koppelen we ook een gezamenlijk plan van aanpak voor deze 2 deelprojecten (bestaande locaties en nieuwe locaties). Voor 2 bestaande locaties gaan we in 2024 gezamenlijk in gesprek over eventuele overdracht aan de hand van de bepaalde uitgangspunten. Bij de nieuwbouwopgave gaan we in gesprek over de aanleg van 2 nieuwe locaties.