

Actualisatie meerjarige prestatieafspraken 2024-2028 (oplegger 2026)



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 2026 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.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 A. Nagel, genoemd 'Woonborg'.

Huurdersbelangenvereniging Eelde-Paterswolde, rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar vicevoorzitter mevrouw S. Vos, genoemd 'HBV'.

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

Gemeente Tynaarlo: J.J Vellinga
Wethouder

Datum:
Plaats:

SEW: M. Veenstra
Directeur-bestuurder

Datum:
Plaats:

Woonborg: A. Nagel
Directeur-bestuurder

Datum:
Plaats:

HBV: S. Vos
Voorzitter

Datum:
Plaats:

AH WOON: N. Helder
Voorzitter

Datum:
Plaats:

Beschikbaarheid	Afspraak	Eventuele toelichting	Actie 2026	Tijdstip	Actiehouder
	1. Realisatie van netto 250 sociale huurwoningen in periode 2020-2030		Woonborg levert 30 woningen in Zuidlaren op (Oranje-/ Margrietlaan en Groenkamp).	2026	Woonborg
	1b Doorkijk realisatie woningen 2027	In 2026 worden voorbereidingen getroffen om vanaf 2027 woningen te realiseren.	<p>Woonborg vraagt omgevingsvergunning aan voor Laarhove Fase 1, 18 woningen.</p> <p>SEW gaat op locatie <i>Eelderwolde</i> 24 sociale huurwoningen realiseren. De bouw start in 2026.</p> <p>SEW gaat op locatie <i>De Kooi 26</i> sociale huurwoningen realiseren, waarvan 6 levensloopgeschikte woningen en 20 kleine eengezinswoningen. De buitenplanse omgevingsplanactiviteit wordt voorbereid.</p> <p>Op de <i>Bladergroenlocatie</i> gaat SEW minimaal 29 sociale huurwoningen realiseren. De woningtype en de programmatische invulling wordt in 2026 verder uitgewerkt, de nadruk ligt op ouderenhuisvesting.</p> <p>Gemeente zet zich in voor een vlotte doorloop van procedures.</p>	2026	SEW en 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
	4. Terughoudendheid sloop en afspraken over verkoop		Corporaties verkopen alleen uit de bestaande verkoopvijver: SEW verwacht 1-2 woningen te verkopen, Woonborg 5-10 woningen	Jaarlijks	SEW en Woonborg
	5. Verkennen Flexwonen	Mogelijkheden voor flexwonen blijvend volgen.	Er zijn op dit moment geen locaties waar tijdelijke woningen passend zijn. We zetten ons in de 1e plaats in op permanente woningbouw.	Continue	Gemeente, SEW en Woonborg

			Zodra zich wel kansen voordoen onderzoeken we de mogelijkheden.		
	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.	Deels doorgeschoven uit 2025: Op basis van de uitkomsten van het Stec-woningmarktonderzoek gaan partijen in gesprek over middenhuur.	Q2 2026	Gemeente
	7. Mogelijkheden onconventionele woonvormen onderzoeken	Bijvoorbeeld splitsing, woningdelen voor zowel urgente doelgroepen, zoals statushouders, als de reguliere doelgroep.	Woonborg en gemeente onderzoeken de mogelijkheden voor woningdelen en of splitsing en haken AH WOON aan. Kennis en inzichten worden gedeeld.	2026	Gemeente en Woonborg
	9. Overname woonwagendplaatsen		Doorgeschoven uit 2025: De gemeente Tynaarlo en Woonborg verkennen in 2026 de mogelijkheden om te komen tot overname van de woonwagendplaatsen aan de hand van de uitkomsten van het standplaatsenbehoefteonderzoek.	2026	Gemeente en Woonborg

Thema	Afspraak	Eventuele toelichting	Actie 2026	Tijdstip	Actiehouder
Betaalbaarheid	10. Streefhuur ten opzichte van de voorraad	Jaarlijks evalueren we of de verdeling 80% tot 1 ^e aftoppingsgrens, 10% tussen 1 ^e en 2 ^e aftoppingsgrens en 10% boven de 2 ^e aftoppingsgrens nog passend is.	Woonborg zorgt ervoor dat 70% van de voorraad beschikbaar is onder de 2e aftoppingsgrens omdat uit onderzoek bleek dat de behoefte aan sociale huur groter wordt én de inkomens hoger. Er is meer behoefte aan woningen met een huurprijs tot de DAEB-grens. SEW actualiseert in 2026 het toewijzingsbeleid. We evalueren daarbij ook de streefhuren, waarbij we redeneren vanuit de woonlasten voor de klant.	1 ^e helft 2026	SEW en Woonborg
	11. Verkennen mogelijkheden woonlastenaanpak	Medio 2026 verkennen we welke landelijke ontwikkelingen er zijn op het gebied van een woonlastenaanpak en ontwikkelen we met alle partijen een aanpak voor de gemeente Tynaarlo. Hierbij maken we gebruik van de resultaten van het Drents Woonlastenonderzoek. SEW en Woonborg nemen het initiatief om deze verkenning op te starten. De gemeente ondersteunt de corporaties en AH WOON en HBV worden geïnformeerd over de voortgang.	In 2026 starten SEW en Woonborg met een verkenning.	Q2 2026	Woonborg en SEW
	12. Platform minimaregelingen en toeslagen	In 2026 is de financiële ondersteuning van de gemeente Tynaarlo aan inwoners versterkt (Eerste hulp bij geldzaken). Inwoners worden persoonlijk benaderd om te voorkomen dat betalingsachterstanden tot schulden leiden (Vroegsignalering). De gemeente helpt inwoners persoonlijk bij het vinden van regelingen die voor hen beschikbaar zijn (Voorzieningenwijzer). Hiervoor werkt de gemeente al samen met Humanitas. Ook de corporaties zijn hierin belangrijke partners en	In 2026 gaat de gemeente samen met de corporaties en de huurdersverenigingen optrekken.	2026	Gemeente

		vindplaatsen voor inwoners met geldzorgen.			
	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 het eerste kwartaal van 2026 wordt door Woonborg samen met AH WOON gekeken of inkomensafhankelijke huurverhoging wordt toegepast	Q1 2026	Woonborg

Thema	Afspraak	Eventuele toelichting	Actie 2026	Tijdstip	Actiehouder
Duurzaamheid	14. Verduurzamen van woningen	Jaarlijks concreet programma verduurzaming	SEW verduurzaamt 36 woningen naar <i>de Standaard</i> ¹ . Woonborg verduurzaamt 20 woningen (13 naar <i>de Standaard</i> en 7 naar label C).	2026	SEW en Woonborg
	15. Afstemmen werkzaamheden verduurzaming sociale huurvoorraad		De gemeente Tynaarlo, SEW en Woonborg werken gezamenlijk aan verduurzaming van woningen en woonomgeving door periodiek plannen en investeringen in verduurzaming met elkaar te delen, met als doel om koppelkansen te vinden en samen te werken op thema's. Hierbij maken partijen een koppeling met het warmteprogramma en bijbehorende warmteplannen of andere activiteiten. AH WOON en HBV worden ook betrokken bij deze afstemming en samenwerkingen.	Continue	Gemeente
	16. Verzilveren subsidies duurzaamheid		We werken samen als er kansen zijn om rijks- en provincie- subsidies op het gebied van duurzaamheid te verzilveren.	Continue	Gemeente, SEW en Woonborg

¹ De *Standaard isolatiewaarde* van een woning staat voor het totaalniveau van isolatie dat noodzakelijk is om een woning geschikt te maken voor verwarming met een laagtemperatuurbron, in een toekomst zonder aardgas.

Thema	Afspraak	Eventuele toelichting	Actie 2026	Tijdstip	Actiehouder
Wonen, welzijn, zorg en aandachtsgroepen	18. Nieuwbouw rondom voorzieningen zoveel mogelijk geschikt voor senioren	4 woningen van Fase 3 aan de Oranjelaan en de 14 woningen aan de Groenkamp zijn levensloopbestendig.	Conform afspraak	Continue	SEW en Woonborg
	20. Toewijzen urgente doelgroepen	Maximaal 20% van de vrijkomende woningen worden toegewezen aan alle urgente doelgroepen (inclusief statushouders). De corporaties dragen bij aan de taakstelling maar zullen deze naar verwachting, net als voorgaande jaren, niet volledig kunnen realiseren met de regulier vrijkomende woningen.	Conform afspraak. De ontwikkelingen rondom de Wet Versterking Regie Volkshuisvesting worden daarbij gevolgd.	Jaarlijks	SEW en Woonborg
	21. Mogelijke uitvoering wetsvoorstel Regie op de Volkshuisvesting	De provincie Drenthe is penvoerder voor de regionale urgentieverordening gezamenlijk met de Drentse gemeenten en corporaties. De gemeente Tynaarlo informeert partijen over de voortgang.	Eind 2026 is de uniforme regionale verordening naar verwachting gereed.	2026	Gemeente
	22. Woonzorgoverleg	Gemeente initieert een Woonzorgoverleg, gericht op beleid (gemeente, corporaties, huurdersverenigingen en zorg- en welzijnspartijen).	Doorgeschoven uit 2025	2026	Gemeente
	23. Convenant gegevensdeling	Gemeente stelt met corporaties en zorgpartijen een convenant gegevensdeling op. Het doel van dit convenant is om zorgvuldig en binnen de kaders van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) huurders betere zorg en ondersteuning te kunnen bieden	Doorgeschoven uit 2025: De gemeente zal, samen met de corporaties en de relevante zorgpartijen, een convenant gegevensdeling opstellen.	2026	Gemeente, SEW en Woonborg
	NIEUW: Oplaad- en stallingsplekken voor scootmobielen	Corporaties en gemeente maken werkafspraken over oplaad- en stallingsplekken voor scootmobielen. Dit is een opmaat naar bredere afspraken over WMO-aanpassingen.	Conform afspraak	2026	Gemeente, SEW en Woonborg

Thema	Afspraak	Eventuele toelichting	Actie 2026	Tijdstip	Actiehouder
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.		Doorgeschoven uit 2025: In 2026 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
	EXTRA: Operationeel wijkoverleg	Eind 2024 zijn we gestart met een pilot Operationeel wijkoverleg waarbij professionals vanuit verschillende domeinen bij elkaar worden gebracht.	We zetten het operationeel wijkoverleg in 2026 voort.	2026	Gemeente, SEW en Woonborg
	NIEUW: Wijkaanpak	Woonborg neemt het initiatief voor een kennissessie over de procesaanpak overlast Noorderveld	Conform afspraak	2026	Woonborg