

# Lokale prestatieafspraken en activiteitenoverzicht 2022 – 2025 Gemeente Oldambt

Jaar 2025



Versie 1.0, 25 november 2024

## Inleiding

Jaarlijks brengen de woningcorporaties die actief zijn in de gemeente Oldambt (Acanthus, Groninger Huis en Woonzorg Nederland), een bod uit op de Woonvisie (Programma Wonen 2021 – 2026). Het bod vormt de input voor nieuw te maken prestatieafspraken voor het aankomende nieuwe jaar. In het voorjaar van 2024 zijn de gesprekken over de nieuwe afspraken voor 2025 gestart.

De betrokken partijen bij deze prestatieafspraken hebben samen de intentie om de woonomgeving binnen de gemeente aantrekkelijk te houden en te verbeteren en een mooi en goed woningaanbod, passend bij de (toekomstige) vraag, te realiseren.

## Ontwikkelingen

Na jaren van krimp, groeit de bevolking in de gemeente Oldambt de laatste jaren. De verwachting is dat deze groei nog een paar jaren zal doorzetten. Naast een kwantitatieve ambitie om het stijgende aantal inwoners een passende woning aan te kunnen bieden, ligt er in de gemeente een grote kwalitatieve opgave in de bestaande woningvoorraad. Deze ligt zowel in het particulier bezit als de woningen van corporaties. Uit diverse onderzoeken, waaronder die van het sociaal planbureau Groningen uit 2022, blijkt dat de energiearmoede in Oldambt hoog is. Daarnaast zijn er nog veel woningen die matig geïsoleerd zijn. In de regio zijn daarom regionale afspraken gemaakt om samen te werken aan de kwaliteit en het verduurzamen van het woningbezit. De woningcorporaties trekken hier samen met de huurdersorganisaties, provincie en gemeenten in op.

Een andere grote opgave binnen de gemeente Oldambt, naast de verduurzamingambities, is het woningaanbod en de woonomgeving mee te laten transformeren met de demografische ontwikkeling van de bevolking. Doordat de bevolking steeds ouder wordt, zal er behoefte ontstaan naar ander type (of aangepaste) woningen. Daarom wordt gewerkt aan een regionale woonzorgvisie, om ons voor te bereiden op dat wat komen gaat.

Het programma Nij Begun is ook een nieuwe ontwikkeling. Een plan van het Rijk bestaande uit vijftig maatregelen om de ereschuld aan Groningers als gevolg van de gaswinning in te lossen. Jaarlijks zal het kabinet 250 miljoen euro investeren in verduurzaming en het economisch en sociaal perspectief van de regio. Gelijktijdig werken de Kr8-corporaties samen met de HPAG (Huurders Platform Aardbevings Gebied) aan een woonactieplan. Deze ontwikkelingen gaan effect hebben op de afspraken die partijen gemaakt hebben in deze prestatieafspraken.

De stem van de huurder is in het woonactieplan het vertrekpunt. Corporaties en huurdersorganisaties vinden het belangrijk om hun huurders een gezicht en positie te geven binnen de versterkingsopgave. Dit doen ze door hun focus te verleggen naar het versterken van wonen in plaats van het versterken van woningen. Er zijn daarbij een aantal afspraken die voor hen centraal staan. Aan deze afspraken committeren zowel gemeente, corporaties als huurdersorganisaties zich.

\*We zoeken samen zoveel mogelijk aansluitingen bij bestaande initiatieven. Dit kunnen initiatieven zijn die voortvloeien uit Nij Begun, ontstaan op basis van de 50 maatregelen of reeds bestaande initiatieven.

\*We bieden bewoners de ruimte om van een huis een thuis te maken. We vinden het belangrijk dat bewoners een stem hebben in de versterking. In gesprek en met bewoners aan de tekentafel. Met ruimte voor individuele wensen en behoeften om van een huis een thuis te maken. En een thuis is meer dan alleen de woning. Alle partijen nemen hierin hun verantwoordelijkheid. En dit wordt gezamenlijk georganiseerd.

\*We begeleiden onze bewoners van A tot Z en ook na Z. Versterking brengt onzekerheid met zich mee. Wij zorgen dat we er zijn, voor, tijdens en na de versterking. Want na de oplevering van de woning is het niet klaar. Er moet blijvende aandacht zijn voor het sociaal fundament en de woonomgeving. Vragen en behoeften uit de wijk of buurt blijven we volgen en ondernemen we gezamenlijk actie op. Allen vanuit onze kennis en expertise, maar met het gezamenlijke doel voor ogen.

\*We besteden extra aandacht aan wonen in laag temperatuurwoningen. Een versterkte en verduurzaamde woning vraagt een andere manier van ventileren en stoken. Om comfortabel te kunnen wonen worden door de partijen activiteiten ontwikkeld die bijdragen aan de kennis en (nieuw) gedrag.

#### Uitgangspunten

Uitgangspunt voor deze prestatieafspraken vormt mede het Regionaal Ambitie Kader 2022- 2025 van Oost-Groningen (RAK) die in maart 2022 is getekend. In de RAK is zowel een inhoudelijk kader opgenomen als zijn de samenwerkingsafspraken vastgelegd. Naast het RAK zijn de nationale prestatieafspraken, de regionale woondeals en het Programma Wonen 2021 – 2026 van de gemeente Oldambt kaderstellend.

#### Betrokken partijen

De Huurdersadviesgroep Groninger Huis (HAG), Huurdersorganisatie Oldambt (HOO), Groninger Huis, Acantus, Woonzorg Nederland en gemeente Oldambt zijn de partijen die deze lokale prestatieafspraken samen hebben gemaakt.

Het Regionaal Ambitie Kader van Oost-Groningen is naast bovenstaande partijen medeondertekend door de Huurders in Pekela, Huurdersbelangen Westerwolde (voorheen BOW), Commissie Huurzaken, gemeente Veendam, gemeente Pekela en gemeente Westerwolde.

#### 2025 laatste jaargang Regionaal Ambitie Kader

In 2022 zijn er regionale afspraken gemaakt in de regio Oost-Groningen, de looptijd van deze afspraken eindigt ultimo 2025.

#### Opbouw van dit document

We starten in dit document met de lokale prestatieafspraken voor 2025. Per volkshuisvestelijk thema geven we aan welke activiteiten we in 2025 gaan inzetten om onze ambities waar te maken.

De meerjarige prestatieafspraken worden weergegeven onder de ambities uit het RAK met daarbij een activiteitenoverzicht. Deze zijn jaarlijks gemonitord en indien nodig aangepast of aangevuld. Deze afspraken zijn te vinden in deel 2 van dit document.

Zowel in de regionale als lokale afspraken hebben we de onderverdeling in afspraken over de onderwerpen beschikbaarheid, betaalbaarheid, leefbaarheid, duurzaamheid en wonen & zorg gemaakt.

## Begrippenlijst

- **Flexwoning:** een kleine, zelfstandige woning met een eigen keuken, badkamer en toilet die tijdelijk bewoond wordt. Flexwoningen zijn speciaal voor mensen die snel een woning zoeken. Bij flexwoningen hoeft het niet noodzakelijk om nieuwbouw te gaan. Ook bestaande panden zonder woonfunctie kunnen gebruikt worden om flexwoningen te creëren. Het gaat hier om pandtransformatie, waarbij tijdelijk wordt toegestaan dat het pand gebruikt wordt voor bewoning. Kenmerkend is het 'tijdelijk karakter' van de woning zelf, de bewoning of het gebruik van een locatie waarop de woning wordt geplaatst.
- **Spoedzoekers:** woningzoekenden met haast, die door omstandigheden snel behoefte hebben aan een woning. Dit kunnen bijvoorbeeld recent gescheiden mensen zijn, vergunninghouders, uitstromers uit instellingen voor beschermd of begeleid wonen en werkenden die niet uit de regio komen maar recent een baan hebben aanvaard in de regio.
- **Primaire doelgroep:** huurders die vallen onder de grens van passend toewijzen (peildatum 2024). In bijlage 1 is een tabel toegevoegd waarin staat of een huurder wel of niet in aanmerking komt voor de woning op basis van de regels van passend toewijzen.
- **Vrije toewijzingsruimte:** corporaties mogen 7,5 % van de sociale huurwoningen vrij toewijzen aan hogere inkomens (eenpersoonshuishoudens met een inkomen boven €47.699,- en meerpersoonshuishoudens met een inkomen boven €52.671,-, prijspeil 2024). Dit percentage mag worden verhoogd naar maximaal 15 % als hierover afspraken worden gemaakt in de prestatieafspraken.
- **Vroegsignalering:** een manier om te voorkomen dat betalingsachterstanden verder oplopen en zich ontwikkelen tot een problematische schuldsituatie. Het helpt maatschappelijke kosten voor schuldhulpverlening te verminderen en zorgt ervoor dat schuldeisers hun geld eerder krijgen.
- **Aandachtsgroepen:** We hanteren de definitie van de voorgenomen wet versterking regie op de volkshuisvesting (zie ook bijlage 2). Aandachtsgroepen zijn groepen mensen met minder kansen dan anderen op de woningmarkt. Bijvoorbeeld door hun behoefte aan een specifiek soort woning of woonvorm, wat zij kunnen betalen voor de huisvesting, wat extra nodig is aan begeleiding en zorg en het draagvlak in de buurt. De begripsbepaling van de betreffende mensen uit aandachtsgroepen en ouderen wordt opgenomen in het Besluit kwaliteit en leefomgeving. Ook zal in het volkshuisvestingsprogramma aandacht besteed moeten worden aan de wijze waarop de gemeente invulling wil geven aan de huisvestingsopgave van mensen uit aandachtsgroepen en ouderen en de wijze waarop de gemeente de huisvestingsverordening wil inzetten voor de toewijzing van woonruimte voor deze groepen.
- **Urgenten:** We hanteren de definitie van de voorgenomen wet versterking regie op de volkshuisvesting (zie ook bijlage 2). Urgenten zijn woningzoekenden uit aandachtsgroepen die voorrang krijgen op huisvesting omdat dat dringend noodzakelijk is en voor wie het snel vinden van passende huisvesting van groot maatschappelijk belang is. De begripsbepaling van de betreffende mensen uit aandachtsgroepen en ouderen wordt opgenomen in het Besluit kwaliteit en leefomgeving. Ook zal in het volkshuisvestingsprogramma aandacht besteed moeten worden aan de wijze waarop de gemeente invulling wil geven aan de huisvestingsopgave van mensen uit aandachtsgroepen en ouderen en de wijze waarop de gemeente de huisvestingsverordening wil inzetten voor de toewijzing van woonruimte voor deze groepen.

- **Zelfstandige woning:** Een zelfstandige woning is een woning met eigen toegang en eigen keuken, toilet en wasgelegenheid (douche en/of bad). Is er geen eigen toegang, wordt de keuken, toilet of wasgelegenheid gedeeld met de bewoners van andere woningen of kamers, dan is er sprake van een onzelfstandige woning.
- **Levensloopbestendig:** Een Levensloopbestendige woning is een woning die zo is ontworpen dat deze geschikt is om bepaalde voorzieningen aan te brengen die (in een latere levensfase) gebruikt kan worden (Dit sluit aan bij de definitie van Stec en de Vera standaard van Aedes).
- **Nultredenwoning:** hier wordt voorlopig onderstaande definitie voor gehanteerd, die is opgenomen in de concept woonzorgvisie:  
*Dit zijn woningen zonder trap waarbij je zowel binnen als buiten geen trap nodig hebt. Vaak betreffen het gelijkvloerse woningen/appartementen in de buurt van voorzieningen. Een nultredenwoning stelt veel ouderen in staat om langer thuis te blijven wonen.*

# Deel 1: Lokale prestatieafspraken 2025

## 1.1 Lokale afspraken Beschikbaarheid

- We werken aan vernieuwing en verbetering van de woningvoorraad, met inzet van nieuwbouw, renovatie, verbetering en sloop. We bouwen voor de sloop aan en realiseren een gevarieerd aanbod van woningen, hierbij ligt de focus op nieuwbouwwoningen die levensloopgeschikt zijn. We streven naar minimaal 70 % draagvlak van de bewoners bij sloop.
- We monitoren op het aantal actief woningzoekenden, op inschrijftijd en zoektijd en passen ons beleid aan indien de woningmarkt hierom vraagt. Daarbij wordt in beeld gebracht welke spoedzoekers en hoeveel, er maandelijks niet in aanmerking komen voor de urgentieregeling.
- We zijn als partijen terughoudend met de verkoop van sociale huurwoningen. Verkoop van sociale huurwoningen is geen doel op zich.
- Als er door corporaties woningen worden verkocht dan gebeurt dat om een meer evenwichtige balans van 'vragende en dragende' bewoners te realiseren en/of om voldoende sociale huurwoningen met de juiste kwaliteit en op de juiste plek te hebben staan en/of om de laatste woning in een blok te verkopen. Het uitgangspunt is dat op het moment van verkoop de woning minimaal energielabel C heeft. In sommige gevallen wordt de woning verkocht met een lager energielabel, in combinatie met een inspanningsverplichting voor de koper om de woning naar label C te brengen. Bij verkoop heeft de woning een zelfbewoningsplicht. Hiermee wordt speculatie voorkomen.
- Bij verkoop van een leegstaande woning door Acantus, hebben de huurders van een sociale corporatiewoning in de gemeente Oldambt een voorrangspositie bij de aankoop van de woning ten opzichte van andere geïnteresseerden.
- Bij verkoop van een leegstaande woning door Groninger Huis wordt de voorrang bepaald op basis van motivatie door de woningzoekenden, die deze per brief kenbaar moeten maken.
- Corporaties hebben beleid om woningen aan te kopen als de meerderheid in een blok uit huurwoningen bestaat. Hier worden maatwerkafspraken over gemaakt.
- In hoofdstuk 3.0 is een prognose van het aantal woningen per corporatie vermeld dat gebouwd, gesloopt, gerenoveerd en verkocht of aangekocht zal worden.

### Activiteitenoverzicht

	ACTIVITEITEN	TREKKER	PLANNING
<b>BESCHIKBAARHEID</b>	1. Jaarlijks invoegen: Aantallen Sloop/nieuwbouw/verkoop/aankoop en verduurzamen.	Corporaties	Jaarlijks in oktober
	Plannen voor de komende jaren van corporaties binnen Oldambt meer afstemmen op de uitkomsten van woningmarktonderzoeken en het Programma Wonen. Daarnaast behoefte uitgesplitst per kern in beeld brengen, wat voor type woningen en hoeveel zijn waar nodig. Dit wordt voorbereid in de projectgroepen en uiterlijk in Q2 ter besluitvorming aangeboden aan de stuurgroep en huurdersorganisaties.	Corporaties en gemeente	Q2
	2. We onderzoeken woonconcepten (bijvoorbeeld flexwoningen of woning-delen) voor spoedzoekers en werken hierin samen met andere gemeenten en corporaties.	Gezamenlijk	2025

Gemeente, Acantus en Groninger Huis gaan hierover in gesprek.

3.	We maken/actualiseren ons urgentiebeleid. Het nieuwe urgentiebeleid gaat onderdeel uitmaken van de te ontwikkelen huisvestingsverordening. In afwachting hiervan gaan we uiterlijk in Q1 van 2025 tijdelijke afspraken maken over huisvesting van urgente doelgroepen.	Gemeente	2025 (tijdelijke afspraken Q1 2025)
4.	Voorafgaand aan ieder nieuwbouw of groot renovatieproject waarin ingrepen in de buitenruimte nodig zijn, wordt een anterieure overeenkomst gemaakt, voorafgaand aan de vergunningverlening.	Gemeente	Doorlopend
5.	We brengen de stappen in het slooproces in beeld.	Acantus	2025
6.	We gaan inventariseren hoeveel woningen er op dit moment levensloopbestendig zijn en toetsen dit aan de verwachte vraag tot 2040. Bij een eventuele mismatch maken we een plan om aan de vraag te voldoen.	Gezamenlijk	2025 (na vaststellen definities in woonzorgvisie)
7.	Maximaal 30 % van de beschikbare huurwoningen wordt jaarlijks toegewezen aan de urgente doelgroep (zie begrippenlijst). Mocht er meer vraag zijn, dan gaan we in overleg voor bijstelling.	Corporaties	Jaarlijks
8.	Gemeente en Acantus maken afspraken over invulling en planning ziekenhuisterrein Winschoten, met inachtneming van de eerder ondertekende intentieverklaring.	Gemeente en Acantus	2025
9.	Gemeente en Acantus maken afspraken over de toekomst van monumentaal en karakteristiek verklaarde huurwoningen van Acantus binnen de gemeente.	Gemeente en Acantus	2025

## 1.2 Lokale afspraken **Betaalbaarheid**

- Minimaal 92,5 % van de woningvoorraad wordt gereserveerd voor de primaire doelgroep.
- De extra vrije toewijzingsruimte van 7,5 % wordt door Acantus en Groninger Huis enkel gebruikt bij herstructurering, versterking of om uit te wisselen met collega-corporaties in de woningmarktregio ten behoeve van herhuisvesting door herstructurering of versterking. Woonzorg gebruikt de 7,5 % vrije toewijzingsruimte als middel om de vitaliteit/leefbaarheid in de complexen goed te houden.
- Partijen willen woningzoekenden vooraf aan de woningacceptatie meer inzicht geven over de te verwachten totale woonlasten. Dit kan in een toewijzingsgesprek, door informatie te geven over het gemiddelde energieverbruik of door informatie op de website.
- We willen onze bewoners blijvend ondersteunen in het verlagen van hun lasten. We maken blijvend gebruik van de Voorzieningenwijzer.
- Corporaties en gemeente werken actief samen om energiearmoede te beperken. Dit doen we door subsidiemogelijkheden te benutten en samen zo effectief mogelijk in te zetten voor de doelgroep die dit het meest nodig heeft. We werken intensief samen in projecten om bewoners bij energiearmoede van zowel de woningeigenaren als de huurders van corporaties te ondersteunen.

### Activiteitenoverzicht

ACTIVITEITEN	TREKKER	PLANNING
1. Alle partijen zetten blijvend in op laagdrempelig contact met de bewoners om te ondersteunen bij het verlagen van de woonlasten door inzet van onder andere (energie)bespaarcoaches of opgeleide consultants/medewerkers.	Allen	doorlopend
2. De gemeente ondersteunt inwoners bij het verlagen van hun energierekening. Het project Oldambt Verwarmt ondersteunt ook in 2025 inwoners bij het verduurzamen van hun woning.	Gemeente	2025
3. Acantus heeft samen met de HOO een woonlastenakkoord gemaakt. Groninger Huis heeft t/m 2024 een woonlastenakkoord met de HAG en beide partijen gaan in overleg over een vervolg. Woonzorg Nederland volgt de landelijke woonlasten afspraken tussen Aedes en de Woonbond en heeft geen lokale woonlastenakkoorden met huurdersvertegenwoordigers gemaakt.	Acantus/HOO GH/ HAG	2025
4. Partijen gaan in gesprek om te onderzoeken of er initiatieven ontwikkeld kunnen worden om de inkomenspositie van huurders te verbeteren (bijv. via social return). Dit onderdeel willen we graag in een themasessie verder verdiepen.	Gezamenlijk	2025
5. We gaan de inzet van de Voorzieningenwijzer en het instrument vroegsignalering (o.a. het vroeg-erop-af team) doorlopend evalueren. Ook wordt een monitoringsinstrument ontwikkeld voor beide.	Gezamenlijk i.s.m. SWO Oldambt	2025



### 1.3 Lokale afspraken **Leefbaarheid**

- We gaan door met de gebiedsgerichte aanpak in Bad Nieuweschans en gaan starten met een gebiedsgerichte aanpak in Winschoten Zuid.
- We willen meer inzicht krijgen in de knelpunten in diverse wijken, om gericht maatregelen te kunnen nemen.
- We monitoren het aantal overlastmeldingen, conflicten willen we vroegtijdig oplossen. Het inzetten van buurtbemiddeling moet hieraan bijdragen. We werken conform het convenant/proces woonoverlast.

#### Activiteitenoverzicht

	<b>ACTIVITEITEN</b>	<b>TREKKER</b>	<b>PLANNING</b>
<b>LEEFBAARHEID</b>	1. Buurtbemiddeling wordt ingezet als dit nodig is en hierin werken we samen.	Gezamenlijk	doorlopend
	2. We zijn samen verantwoordelijk voor een aantrekkelijke woonomgeving. Corporaties zetten hiervoor diverse activiteiten in als bijvoorbeeld buurtconciërges en werken mee aan wijkchouwen vanuit de gemeente.	Gezamenlijk	doorlopend
	3. We gaan in 2025 de inzet van het convenant woonoverlast evalueren en ook de uitkomsten van wijkchouwen en buurtrondes bespreken en evalueren.	Gezamenlijk	2025
	4. We gaan een start maken met compacte wijkvisies waarin ook leefbaarheidsproblemen inzichtelijk worden gemaakt en geprioriteerd. Zodat we als eerste aan de slag kunnen met de wijken die de meeste aandacht nodig hebben. Hierbij gaan we voor een integrale aanpak. De eerste stap is een gezamenlijke inhoudsopgave voor een wijkvisie.	Gemeente en Acantus	2025
	5. Om de zichtbaarheid in de wijk te vergroten in buurten waar gewerkt wordt aan leefbaarheid of bij renovaties, is Acantus bereid om een buurthuiskamer of buurtwoning te openen. In Scheemda is een buurtwoning geopend in verband met de sloop, nieuwbouw en renovaties in de Vogelbuurt. De Boschpoort wordt ook gebruikt als werkplek vanuit Acantus om laagdrempelig spreekuur te houden voor huurders vanuit Oldambt.	Acantus	2025
	6. Om statushouders sneller te laten integreren en een goede start te geven, wordt door Acantus samen met Sociaal Werk Oldambt een woontraining georganiseerd voor statushouders. Ook Groninger Huis en Woonzorg Nederland willen hier graag bij aansluiten bij huisvesting van statushouders.	Acantus en gemeente	2025

## 1.4 Lokale afspraken Wonen en Zorg

Op het moment van de gesprekken over deze prestatieafspraken wordt regionaal gewerkt aan een woonzorgvisie. In 2024 heeft er door onderzoeksbureau STEC een analyse plaatsgevonden van demografische gegevens en de te verwachten zorgbehoefte in de toekomst. De uitkomsten van dit onderzoek worden gebruikt om een nieuwe woonzorgvisie in de regio te ontwikkelen.

Het doel van de woonzorgvisie is onder andere om in kaart te brengen wat de toekomstige woonbehoefte- en opgave is van aandachtsgroepen en ouderen. Daarbij willen we binnen de regio afstemmen welke huisvesting en ondersteuning er nodig is. De bedoeling is dat alle inwoners, ook zij die kwetsbaar zijn, een passende plek hebben waar ze prettig kunnen wonen.

De verwachting is dat in het eerste kwartaal in 2025 de regionale en lokale woonzorgvisie ter besluitvorming wordt aangeboden.

### Activiteitenoverzicht

	ACTIVITEITEN	TREKKER	PLANNING
WONEN & ZORG	1. We werken samen aan een woonzorgvisie met daaraan gekoppeld een uitvoeringsplan.	Gemeente	Q1 2025
	2. Jaarlijks wordt de behoefte aan woonruimte voor de urgente doelgroepen zover als mogelijk in kaart gebracht en met elkaar besproken.	Gemeente	Doorlopend
	3. Vanuit de gemeente worden ingediende aanvragen voor scootmobielen voor huurders van woningen van corporaties gedeeld met corporaties, dit om een check te doen op stallingsmogelijkheden. Corporaties leveren daarvoor een overzicht aan met hun complexen. We maken procesafspraken hoe we de uitgifte van scootmobielen beter met elkaar kunnen afstemmen, teneinde stallingsproblemen en dergelijke te voorkomen. Dit onderwerp gaan we verdiepen in een themasessie.	Gemeente	2025

## 1.5 Lokale afspraken Duurzaamheid

- In de warmtetransitievisie zijn gemeente en corporaties blijvend op zoek naar koppelkansen in de aanpak van de sociale huur- en particuliere woonvoorraad. Gemeente en corporaties blijven met elkaar in gesprek en delen projecten op de korte en (middel) lange termijn met elkaar.
- De belangrijkste afspraken uit de Nationale Prestatieafspraken t.a.v. duurzaamheid, die we ook willen realiseren in de gemeente Oldambt, zijn:
  - geen CO2 uitstoot in de gebouwde omgeving in 2050
  - ultimo 2028 zijn er geen sociale huurwoningen meer (m.u.v. van woningen met een slooplabel of monumentale status) met energielabel E,F en G.
  - isolatie van huurwoningen wordt gedaan zonder extra huurverhoging voor de zittende huurder.
- Jaarlijks maken we afspraken over het aantal woningen dat wordt verduurzaamd.

\*Sommige van onderstaande activiteiten overlappen met het onderwerp "betaalbaarheid".

### Activiteitenoverzicht

	ACTIVITEITEN	TREKKER	PLANNING
DUURZAAMHEID	1. We gaan door met de Proeftuin 'Nieuwborgen', dit project loopt nog door in 2025.	Gemeente	2025
	2. Corporaties gaan nader onderzoek doen naar circulair en bio-based bouwen. Acantus start in dit kader met een pilot van houtbouw woningen in Finsterwolde.	Corporaties	2025
	3. Onderzoeken mogelijkheden klimaatadaptieve maatregelen bij nieuwbouw en renovatie. Voor aanvang van de projecten maken we hier afspraken over in de anterieure overeenkomst.	Gezamenlijk	2025
	4. Gezamenlijke inspanning door tijdig te anticiperen op mogelijke flora- en fauna issues bij renovatie en sloop.	Gezamenlijk	doorlopend
	5. Woningen die worden verduurzaamd, worden naar label C of beter gebracht.	Corporaties	doorlopend
	6. In 2025 kan nog gebruik worden gemaakt van de klusbus en energiecoach, hier heeft de gemeente financiële middelen voor. (Zie ook activiteiten punt 1.2.2 bij thema Betaalbaarheid).	Gezamenlijk	2025

## 2.0 Regionale ambities en afspraken 2022 - 2025

### Regionale ambitie **Beschikbaarheid**

		<b>Trekker</b>
<b>Beschikbaarheid</b>	1. Gemeenten en corporaties zorgen ervoor dat er in 2022 een goed functionerende woningmarktmonitor is. Op basis hiervan maken zij regionaal en lokaal afspraken over hun inzet voor de kwaliteit van de woningvoorraad.	Gemeente Veendam (i.s.m. programmaburo)
	2. Om ervoor te zorgen dat nieuwbouw sneller en soepeler verloopt, maken gemeenten en corporaties in 2022 een overzicht voor het doorlopen van alle stappen rondom nieuwbouw, met een checklist van aandachtspunten en aanspreekpunten en duidelijkheid over wie wat betaalt.	Gemeente Oldambt
	3. Corporaties, huurdersorganisaties en gemeenten (alle betrokken domeinen) maken regionale afspraken over urgentiebeleid. We accepteren daarbij dat statushouders conform de taakstelling die het Rijk gemeenten oplegt, een voorrangpositie hebben. De afspraken die zorgaanbieders, corporaties en gemeenten met elkaar gemaakt hebben over het binnen een bepaalde termijn huisvesten van inwoners die uitstromen uit een intramurale setting werken we uit in het urgentiebeleid. We herijken de visie op sociale en medische urgentie.	Groninger Huis
	4. Gemeenten en corporaties gaan samen in gesprek over de promotie van het wonen en leven in Oost-Groningen en het informeren van inwoners over keuzes en hun eigen rol op de woningmarkt.	Gemeente Westerwolde

### Regionale ambitie **Betaalbaarheid**

		<b>Trekker</b>
<b>Betaalbaarheid</b>	1. We willen de sociale huurwoningen beschikbaar en betaalbaar houden voor alle huurders. Daarom werken we aan betaalbaarheid vanuit de woonlastenbenadering.	Gemeente Oldambt
	2. Corporaties beperken de woning gebonden energielasten door een betere energieprestatie van de woning. De totale gemiddelde woonlasten mogen niet stijgen na duurzaamheidsingrepen, voor zover de corporaties daar invloed op hebben. Daarnaast helpen corporaties de woonlasten van huurders te beperken door actief kennis te delen over mogelijkheden om minder energie (gas/elektra) te gebruiken.	Acantus
	3. Gemeenten en corporaties ondersteunen inwoners in hun financiële gezondheid. Door vroegsignalering, inzet op preventie en door het bekend maken van financiële mogelijkheden, regelingen en het aanvragen van bijdragen. (Aanbod SVN, voorzieningenwijzer of gelijkwaardig hulpmiddel, kwijtschelding gemeentelijke heffingen, formulierenbrigade, energiecoach, wooncoach). Huurdersorganisaties kunnen zich daarbij inzetten als ambassadeur, hun rol wordt lokaal en per project of voorziening afgesproken.	Gemeente Pekela
	4. Gemeenten en corporaties werken door middel van vroegsignalering samen aan het voorkomen van huishoudboeken op basis van huurschuld.	Gemeente Pekela
	5. Corporaties geven woningzoekenden met een problematisch betalingsgedrag in het verleden een (nieuwe) kans wanneer zij ondersteuning krijgen of hebben gehad om hun huishoudboekje weer op orde te brengen.	Alle corporaties (Acantus procesmatige trekker)

## Regionale ambitie Leefbaarheid

Leefbaarheid	1. Gemeenten en corporaties kijken integraal naar de opgave in dorpen en wijken en maken samen met maatschappelijke organisaties en bewoners in dorpen en wijken waar dat prioriteit heeft dorps- en wijkplannen waarin we oog hebben voor zowel de fysieke als sociale aspecten.	Gemeente Veendam (i.s.m. programmaburo)
	2. Gemeenten, corporaties en huurdersorganisaties werken samen in lokale teams met andere maatschappelijke organisaties en gaan lokaal aan de slag met buurtschouwen in hun wijken en dorpen.	Gemeente Pekela
	3. In wijken en dorpen waar de leefbaarheid onder druk staat, monitoren we meldingen van overlast en zorgelijk gedrag. We werken goed samen om te kijken wat mensen nodig hebben om goed in deze dorpen en wijken te wonen.	Gemeente Veendam
	4. Bewoners, corporaties en gemeenten (en politie) inventariseren de vormen van overlast.	Gemeente Pekela
	5. Betrokken partijen maken taken, verantwoordelijkheden, rollen, aanspreekpunten en instrumenten inzichtelijk. Dit doen zij in samenwerking met de huurdersorganisaties.	Gemeente Pekela
	6. Betrokken partijen en organisaties zorgen gezamenlijk voor eenduidige en heldere informatievoorziening en communicatie (wie wat doet en waar welke vorm van overlast te melden).	Gemeente Pekela

## Regionale ambitie Wonen en Zorg

Wonen & Zorg	1. De gemeenten Oldambt, Pekela, Veendam, Stadskanaal, Westerwolde onderzoeken in de eerste twee kwartalen van 2022 of er bestuurlijke bereidheid is voor een regionale woon-zorgvisie waarin op hoofdlijnen wordt bepaald in hoeverre en waarin gemeenten op dit terrein samenwerking zoeken, dan wel kiezen voor een lokale woon-zorgvisie. De corporaties en contracterende partijen worden in deze afweging betrokken. In deze woon-zorgvisie wordt aandacht besteed aan de (dubbele) vergrijzing en aan specifieke doelgroepen. Naast de beschreven ontwikkelingen gaat het daarbij over levensloopbestendig wonen, WMO convenanten, toegang van nieuwe zorgpartijen en monitoring. De Woon-zorgvisie beschrijft hoe op de uitvoering van de visie wordt gestuurd en welke overlegstructuren daarbij wenselijk zijn.	Apart regionaal portefeuillehoudersoverleg wonen, sociaal, RO (aan te haken bij het Regionaal Pfo Wmo)  Regie ambtelijk beleidsmedewerkers sociaal, altijd in samenwerking met beleidsmedewerker Wonen.
	2. Gemeenten, corporaties en zorgorganisaties organiseren daarnaast een structureel overleg op lokaal niveau en waar wenselijk op regionaal niveau.	Idem
	3. In samenwerking met corporaties nemen gemeenten hun maatschappelijke verantwoordelijkheid om statushouders te huisvesten in overeenstemming met de gemeentelijke taakstelling.	Gemeenten en corporaties  Acantus maakt inventarisatie
	4. Ook om de inwoners die uitstromen uit een instelling waarin zij verblijven te huisvesten volgens de afspraken die daarover zijn gemaakt.	
	5. Gemeenten en hun opdrachtnemers nemen hun verantwoordelijkheid om deze inwoners van passende ondersteuning te voorzien. Gemeenten en corporaties maken afspraken hoe zij dit coördineren en hoe zij elkaar op hun verantwoordelijkheid aanspreken, wetende dat zij hierin een gezamenlijk belang hebben.	
	6. We bepalen wat we onder levensloopbestendigheid verstaan en spreken een basiskwaliteit voor levensloopbestendige woningen af.	Corporaties, Acantus is trekker

## Regionale ambitie Duurzaamheid

Duurzaamheid	1. Gemeenten en corporaties organiseren de ondersteuning van huurders en woningeigenaren met inzet van energiecoaches, energiebespaarpakketten en andere acties. Huurdersorganisaties kunnen als zij dat willen betrokken worden bij bewustwording en communicatie.	Gemeente Oldambt (i.s.m. programmaburo)
	2. Gemeenten blijven de corporaties actief betrekken bij de uitwerking van hun warmtetransitievisie en stellen op basis van deze dorps- en wijkaanpakken op. De focus ligt daarbij in eerste instantie op verduurzaming en terugbrengen van het energieverbruik. Het in beeld brengen van de energielabels is daarbij een middel om de opgave in beeld te brengen en de voortgang te monitoren.	Alle gemeenten
	3. Gemeenten geven op hun eigen manier vorm aan de warmtetransitievisie en de uitvoering daarvan. Zij blijven met elkaar kennis en ervaring uitwisselen over de concretisering van de warmtetransitievisie om zo van elkaar te kunnen leren.	Alle gemeenten
	4. Gemeenten en corporaties onderzoeken samen de mogelijkheden van alternatieve energiebronnen en sluiten daarvoor aan bij de meest recente ontwikkelingen wat betreft innovaties en beleid.	Alle gemeenten

### 3.0 Overzicht plannen woningen

	Groninger Huis	Acantus	Woonzorg
Bezit in Oldambt	446 zelfstandig 32 onzelfstandig	3.878 zelfstandig 103 onzelfstandig 79 parkeervoorzieningen 3 MOG/BOG/Overig	321
Nieuwbouw 2025	0	58	0
Nieuwbouw 2026 - 2029	40	268	0
Aankoop 2025	0	n.t.b.*	0
Aankoop 2026 - 2029	1	n.t.b.*	0
Verkoop 2025	1	n.t.b.*	0
Verkoop 2026 - 2029	4	n.t.b.*	0
Sloop 2025	0	53	0
Sloop 2026 - 2029	10	195	0
Renovatie/Verduurzamen 2025	36	193	47
Renovatie/Verduurzamen 2026 - 2029	57	629	n.t.b.**

\* We maken gezamenlijke afspraken hoe deze worden gerealiseerd, alvorens tot verkoop of aankoop wordt overgegaan. Uitgangspunt is gemiddeld saldo verkoop/aankoop -2 per jaar, verkoop van woningen draagt hierdoor niet significant bij in een afname van het aantal huurwoningen.

\*\* Plannen 2025 alleen vastgesteld.

## 4.0 Procesafspraken

### Monitoring en evaluatie

Ieder kwartaal wordt de voortgang van de prestatieafspraken inzichtelijk gemaakt en besproken aan de hand van het activiteitenoverzicht. In april/mei vindt een tussentijdse evaluatie plaats. Acantus start het proces tot evaluatie in het nieuwe jaar.

### Overlegstructuur en samenwerking

Rondom de prestatieafspraken hebben we een ambtelijk en bestuurlijk overlegstructuur.

- a. Tripartite hebben we overleg tussen corporaties, huurdersorganisaties en gemeente. Januari; evaluatie over 2024 en Wonen/Zorg met onderdeel scootmobielen. Maart/april; Themasesie Inkomenspositie huurders. Juli; na het bod eerst gesprek over biedingen. Daarna na de zomer frequentie bepalen)
- b. Bestuurlijk overleg prestatieafspraken plannen we indien gewenst/noodzakelijk.

Bestuurlijk overleg corporaties Acantus (minimaal 4 x per jaar) en Groninger Huis (minimaal 2 keer per jaar).

### Communicatie

- \* Ondertekening prestatieafspraken: 11 december 2024, gemeente organiseert.
- \* Ondertekende versie wordt bekendgemaakt op de website van de gemeente.
- \* Gezamenlijk persbericht



## Bijlage 1 – kaders passend toewijzen (prijspeil 2024)

Huishoudgrootte en inkomen	Huurprijs t/m €650,43	Huurprijs boven €650,43 t/m €697,07	Huurprijs boven €697,07 t/m €879,66	Huurprijs boven €879,66
<b>1 persoonshuishouden met inkomen tot huurtoeslaggrens</b> (maximaal inkomen €27.725,- / inkomen bij AOW €27.225,-)	Wel	Niet	Niet	Niet
<b>2 persoonshuishouden (inclusief kinderen) met inkomen tot huurtoeslaggrens</b> (maximaal inkomen €37.625,- / inkomen bij AOW €36.675,-)	Wel	Niet	Niet	Niet
<b>3 of meer persoonshuishouden (inclusief kinderen) met inkomen tot huurtoeslaggrens</b> (maximaal inkomen €37.625,- / inkomen bij AOW €36.675,-)	Wel	Wel	Niet	Niet
<b>Huishoudens met inkomen tussen huurtoeslag- en inkomensgrens</b> (1 persoon, inkomen tussen €27.725 [€27.225 bij AOW] en €47.699,-) (2 of meer personen, inkomen tussen €37.625 [€36.675 bij AOW] en €52.671,-)	Wel	Wel	Wel	Niet
<b>Huishoudens met inkomen boven inkomensgrens</b> (1 persoon, inkomen boven €47.699,-) (2 of meer personen (inclusief kinderen), inkomen boven €52.671,-)	Onder voorwaarden	Onder voorwaarden	Onder voorwaarden	Wel

## Bijlage 2 – Aandachtsgroepen

### Aandachtsgroepen

#### Woonbehoefte van aandachtsgroepen en ouderen in volkshuisvestingsprogramma

Mantelzorgverleners- en ontvangers
Mensen met een lichamelijke, verstandelijke, of zintuiglijke beperking of psychische kwetsbaarheid die wegens ernstige en chronische medische redenen andere huisvesting nodig hebben (dreigend) dakloze mensen incl. uitstroom MO, bankslapers en mensen op niet – conventionele woonplekken
Uitstromers uit beschermd wonen
Uitstromers uit de klinische geestelijke gezondheidszorg
Uitstromers vrouwenopvang en slachtoffers mensenhandel
Uitstromers jeugdhulp
Uitstromers (jeugd)detentie en forensische zorg
Uitstappende sekswerkers
Arbeidsmigranten
Studenten
Woonwagenbewoners
Ouderen
Vergunninghouders

#### Urgentiecategorieën

Voorrang, op basis van nadere toetsingscriteria die volgen in ministeriele regeling

Mantelzorgers en mantelzorgontvangers
Mensen met een lichamelijke, verstandelijke, of zintuiglijke beperking of psychische kwetsbaarheid die wegens ernstige en chronische medische redenen andere huisvesting nodig hebben
Uitstromers maatschappelijke opvang
Uitstromers beschermd wonen
Uitstromers uit de klinische geestelijke gezondheidszorg
Uitstromers vrouwenopvang en slachtoffers mensenhandel
Uitstromers accommodaties jeugdhulp
Uitstromers (jeugd)detentie en forensische zorg
Uitstappende sekswerkers

= Wettelijke taakstelling

## Ondertekening

Huurdersorganisatie Oldambt, S. Bakker

Huurdersadviesgroep Groninger Huis, M. Lubbes

Acantus, H. Fissering

Groninger Huis, L. Broekhuizen

Woonzorg Nederland, C. van Boven

Gemeente Oldambt, G. Engelkens