

Prestatieafspraken Volkshuisvesting Het Hogeland 2024



gemeente
Het Hogeland



STICHTING
HUURDERSORGANISATIE
Hogeland Eemdelta Groningen



WOONZORG
NEDERLAND



HUURDERS
ORGANISATIE
UITHUIZEN



Wierden en Borgen
Woningstichting



Huurdersvereniging
De Marne - De Terpen



HVDDA
Huurdersvereniging De Deltthe



Goud Wonen

Inhoud

Inhoud.....	1
Inleiding	2
Betaalbaar wonen.....	3
1. Redelijke woonlasten	3
Duurzaam, veilig, kwaliteit	4
1. Gezond en klimaatbestendig	4
2. Duurzaam.....	4
3. Vraag gestuurd	4
Beschikbaarheid	5
1. Vergroten sociale woningvoorraad	5
2. Voldoende slaagkansen voor iedereen	5
3. Woonruimteverdeling en urgentiebeleid	5
Leefbaarheid in dorpen.....	6
1. Prettig samenleven	6
2. Initiatieven leefbaarheid ondersteunen	6
3. Samenwerking strategische dorpsplannen en woonkoersen	6
Wonen en zorg	7
1. Sterke woon en-zorg-welzijnszones	7
2. Groei toegankelijke woningen en woonomgeving	7
3. Woningaanpassingen doen we doelmatig.....	7
4. Aandachtsgroepen helpen we op maat	7
Disclaimer	8
Bijlagen	9
Bijlage 1: Programma 2024 sociale huurvoorraad in het Hogeland	9

Inleiding

De prestatieafspraken volkshuisvesting Het Hogeland 2024 is de leidraad voor de samenwerking tussen woningcorporaties, huurdersorganisaties en de gemeente op het gebied van wonen. We leggen hierin concreet vast welke resultaten we willen bereiken en welke procesafspraken we maken voor het komend jaar met betrekking tot de sociale huur.

De basis voor deze prestatieafspraken zijn de biedingen en het Ambitiekader volkshuisvesting Het Hogeland 2024-2027, waarin de gezamenlijke ambities en doelen staan met betrekking tot betaalbaarheid, beschikbaarheid, leefbaarheid, duurzaamheid, wonen en zorg en veiligheid en kwaliteit.

Op de startbijeenkomst in september hebben alle partners (woningcorporaties, huurdersorganisaties en gemeente) aangegeven wat de belangrijkste thema's, onderwerpen zijn voor het jaar 2024. Dit resulteerde in de volgende top 3:

1. Betaalbaarheid
2. Duurzaamheid
3. Beschikbaarheid

In deze prestatieafspraken gaan we in op alle thema's maar houden we rekening met deze top 3. De inzet per thema is zo concreet mogelijk verwoord als actiepoint of als een procesafpraak. In de bijlage staan bijbehorende de specificaties. Tijdens de tripartite bijeenkomsten in april en september wordt de stand van zaken van de prestatieafspraken besproken.

Daarnaast is er speciale aandacht voor het kabinetsplan 'Nij Begun'. Dit kabinetsplan bestaat uit vijftig maatregelen om de ereschuld aan Groningers in te lossen. Jaarlijks zal het kabinet 250 miljoen euro investeren in de leefbaarheid, verduurzaming en het economisch perspectief van de regio. Gelijkzeitig werken de Kr8-corporaties samen met de HPAG aan een woon-actieplan. Dit is een handreiking voor de overheid, waarin staat wat er volgens de corporaties concreet nodig is om in de toekomst veilig en plezierig te kunnen wonen in Groningen. Deze ontwikkelingen gaan effect hebben op de afspraken die partijen gemaakt hebben in deze prestatieafspraken. De gemeente, corporaties en huurdersorganisaties houden elkaar geïnformeerd over de ontwikkelingen in dit dossier en maken nadere afspraken wanneer er duidelijkheid is over de uitvoering van deze regelingen.

Betaalbaar wonen

1. Redelijke woonlasten

- In 2024 zetten we de Voorzieningenwijzer in en geven actief voorlichting over het gebruik hiervan aan onze inwoners.
- De gemeente en woningcorporaties geven actief meer bekendheid aan de diverse minima- en armoederegelingen, waaronder de kwijtscheldingsregeling van gemeentelijke belastingen; Dit onder andere via de Voorzieningenwijzer.
- Gemeente en corporaties intensiveren de samenwerking op het tijdig signaleren van betalingsachterstanden en tijdige schuldhulpverlening. Via het instrument Vroegsignalering geven corporaties signalen door van huurachterstanden en de gemeente gaat inwoners actief benaderen om afspraken te maken.
- Corporaties en huurdersorganisaties maken afspraken over (actualisatie van) het huurbeleid en informeren de gemeente hierover. Dit doen de corporaties uiterlijk in het voorjaar van 2024.

Duurzaam, veilig, kwaliteit

1. Gezond en klimaatbestendig

- Gemeente en corporaties wisselen kennis uit over kwetsbare gebieden wat betreft klimaatadaptatie*, aan de hand van stresskaarten en bespreken mogelijke oplossingen.
- Gemeente en corporaties doen op kleine schaal ervaring op met de uitvoering van klimaatadaptatieve maatregelen, bijvoorbeeld door bewoners te stimuleren tegels uit hun tuinen te verwijderen en groen daarvoor in de plaats te planten (bijvoorbeeld in samenwerking met Stichting Steenbreek). Daarnaast zorgen we voor vergroening rondom de complexen door bijvoorbeeld graskeien te gebruiken voor de aanleg van parkeerplaatsen.

2. Duurzaam

- De gemeente gaat aan de slag met 4 dorpswarmteplannen en stemt af met de woningcorporaties over de uitvoering. Een dorpswarmteplan is een plan van aanpak om samen met bewoners een wijk of dorp aardgas vrij te maken.
- De corporaties verduurzamen hun woningvoorraad. In 2024 verduurzamen zij in totaal circa 380 woningen, waarvan 170 woningen met een energielabel EFG (zie bijlage 1).

3. Vraag gestuurd

- De corporaties zetten in op duurzame energieopwekking en verlaging van de energierekening door het aanbrengen van zonnepanelen op huurwoningen. De gemeente zet verschillende energiecoaches in, die ook beschikbaar zijn voor huurders uit de sociale huursector.

*Klimaatadaptatie is het aanpassen van de omgeving en de voorbereiding op de gevolgen van het veranderende klimaat.

Beschikbaarheid

1. Vergroten sociale woningvoorraad

- De corporaties vergroten de sociale woningvoorraad (naar behoefte) door nieuwbouw. De gemeente zet zich pro-actief in voor voldoende beschikbare locaties om de vergroting van de sociale huurvoorraad te realiseren en zorgt voor de tijdige afhandeling van de planologische procedures. De gemeente hanteert sociale grondprijzen voor de sociale huurwoningen.
- De corporaties realiseren daarnaast sloop-nieuwbouwprojecten, waarmee de woningvoorraad vernieuwd en/of versterkt wordt.
 - Voor de aantallen toe te voegen woningen verwijzen we naar bijlage 1.
- De corporaties zijn terughoudend met verkoop van woningen. In de kleine kernen met enkele huurwoningen verkopen de corporaties niet, zolang er lokale behoefte is.

2. Voldoende slaagkansen voor iedereen

- We monitoren en analyseren de wachttijden voor woningzoekenden. De corporaties sluiten hierbij zoveel mogelijk aan bij de monitoring die in 2024 voor Groningen Huurt wordt opgezet.
- De gemeente doet in 2024 onderzoek naar mogelijkheden van flexwonen en betreft de woningcorporaties nadrukkelijk bij dit onderzoek.

3. Woonruimteverdeling en urgentiebeleid

- Partijen komen extra lokale beleidsruimte van 7,5% voor toewijzing aan hoge inkomens overeen. De vrije toewijzingsruimte bedraagt daarmee maximaal 15%. De corporaties zetten de extra lokale beleidsruimte zo beperkt mogelijk in, voor herhuisvesting bij de versterkingsopgave of om meer gedifferentieerde buurten te creëren.
- De corporaties en huurdersorganisaties werken aan de implementatie van het provinciaal woonruimteverdeelsysteem Groningen Huurt. De gemeente werkt aan de verplichte urgentieregeling, vanuit de aankomende Wet versterking regie op de volkshuisvesting. We stemmen beide trajecten inhoudelijk op elkaar af.

Leefbaarheid in dorpen

1. Prettig samenleven

- De gemeente, de woningcorporaties en de huurdersorganisaties intensiveren de samenwerking bij het signaleren en aanpakken van woonoverlast. Dit doen we door de inzet van buurtbemiddeling en deelname en afstemming in het OGGZ-netwerk, zodat tijdig ondersteuning ingezet wordt voor kwetsbare bewoners.
- In het kader van de maatschappelijke begeleiding van vluchtelingen/statushouders worden in 2024 wooncursussen georganiseerd.
- De samenwerking tussen gemeente en woningcorporaties wordt versterkt door het organiseren van speeddates tussen de medewerkers leefbaarheid, zodat ze elkaar beter kennen en elkaar beter weten te vinden.
- De gemeente streeft naar meer ontmoetingsplekken in de dorpen die het informele netwerk van ondersteuning versterken. De woningcorporaties en de gemeente onderzoeken de mogelijkheden om meer ontmoetingsplekken in nieuwbouw te realiseren en in bestaande woongebouwen te verbeteren.

2. Initiatieven leefbaarheid ondersteunen

- In 2024 geven gemeente en woningcorporaties gezamenlijk voorlichting over de budgetten voor leefbaarheid die beschikbaar zijn. Dit doen we om de inwoners te stimuleren en te helpen bij het ontwikkelen en verbeteren van hun leefbaarheidsinitiatieven.

3. Samenwerking strategische dorpsplannen en woonkoersen

- We maken in 2024 woonkoersen voor minimaal twee dorpen (nader te bepalen)
- De gemeente evalueert het instrument strategisch dorpsplan en werkt een eenduidige en samenhangende aanpak voor dit instrument uit, waarbij expliciet aandacht is voor de aanpak van de uitvoeringsfase.

Wonen en zorg

1. Sterke woon en-zorg-welzijnszones

- De gemeente stelt in 2024 een woonzorgvisie op in samenwerking met de woningcorporaties, zorg- en welzijnsorganisaties en stemt deze af met de huurdersorganisaties.
- We nemen de gezamenlijke verantwoordelijkheid voor het creëren van zorgzame wijken en buurten (zorg nabij, voldoende voorzieningen, toegankelijk en gebruiksvriendelijk maken van de openbare ruimte en het vormen van gemeenschappen). In de woonzorgvisie werken we ook de ambities uit ten aanzien van de woon-zorg-welzijnszones.

2. Groei toegankelijke woningen en woonomgeving

- De corporaties vergroten de geschikte woningvoorraad voor ouderen. Door nieuwbouw worden in totaal circa 80 geschikte woningen (nultreden of levensloopbestendig) toegevoegd aan de sociale huurvoorraad (zie bijlage 1).
- Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties experimenteren met ondersteunende maatregelen om doorstroming van ouderen naar geschikte woningen te bevorderen.

3. Woningaanpassingen doen we doelmatig

- In de bestaande woningen realiseren de corporaties kleine woningaanpassingen om bewoners te ondersteunen.

4. Aandachtsgroepen helpen we op maat

- De corporaties leveren in 2024 een bijdrage in de huisvesting van de volgende aandachtsgroepen: statushouders (opgave), jongeren in het woon-werkleer-traject en Klantreis uitstroom Maatschappelijke Opvang/Beschermd Wonen, dit passend bij het beschikbare woningaanbod.
- De gemeente neemt de regierol in de inschatting van de jaarlijkse uitstroom en de koppeling van deze aandachtsgroepen aan de corporaties. Tijdens reguliere overleggen tussen gemeente en woningcorporaties monitoren we de voortgang.
- Partijen evalueren in 2024 de werkafspraken en de klantreis en onderzoeken hoe deze verschillende aandachtsgroepen op een goede manier aan de corporaties gekoppeld kunnen worden zodat deze passen bij het woningbestand.

Disclaimer

Deze prestatieafspraken zijn onder het voorbehoud dat de corporaties hun financiering voor de afgesproken verplichtingen verkrijgen. In aanvulling daarop geldt ook het voorbehoud dat de corporaties borging van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw voor de financiering van de afgesproken verplichtingen verkrijgen. Achtervang voor deze financiering vanuit de gemeente is hierbij essentieel. Corporaties treden tijdig met de gemeente in overleg mochten zich knelpunten voordoen. Verder maken we een voorbehoud in verband met eventuele wijzigingen in de Nationale prestatieafspraken. Het programma van de corporaties is een afgeleide van de Nationale Prestatieafspraken. Als er naar aanleiding van wijzigingen in de Nationale Prestatieafspraken gevolgen zijn voor opgaven en middelen van de corporaties, gaan we hierover tripartite met elkaar in gesprek.

Bijlagen

Bijlage 1: Programma 2024 sociale huurvoorraad in het Hogeland

Voorgenomen sloop, nieuwbouw, verkoop en verduurzaming in 2024

Corporatie	Sloop	Nieuwbouw	Verkoop	Verduurzaming
Wierden en Borgen	18	52 - waarvan 25 versterking - waarvan 26 geschikt (nultreden)	11	36 - waarvan 20 EFG label
Goud wonen	69 - waarvan 69 versterking	160 - waarvan 146 versterking - waarvan 56 geschikt (levensloopbestendig)	2	300 - waarvan 150 EFG label
Woonzorg Nederland	0	0	0	0
Woongroep Marenland *)	0	0	1	41 - waarvan 0 EFG label, deze zijn al gereed
Totalen	87 - waarvan 69 versterking	212 - waarvan 171 versterking - waarvan 82 geschikt	14	377 - waarvan 170 EFG label

Bron: Biedingen van de woningcorporaties

*) Het woningbezit van Woongroep Marenland in Het Hogeland wordt overgenomen door Wierden en Borgen en Goud Wonen.