

Prestatieafspraken Volkshuisvesting Het Hogeland 2025



gemeente
Het Hogeland



Goud Wonen

Inhoud

Inhoud	1
Inleiding	2
1. Nij Begun en de Sociale agenda	3
2. Prestatieafspraken 2025.....	4
3. Procesafspraken 2025.....	5
Disclaimer	6
Bijlage 1: Programma 2025 sociale huurvoorraad in het Hogeland.....	7
Bijlage 2: Programma 2025 – 2029 sociale huurvoorraad in het Hogeland.....	7

Inleiding

De prestatieafspraken volkshuisvesting Het Hogeland 2025 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 van de woningcorporaties en het Ambitiekader volkshuisvesting Het Hogeland 2024-2027, waarin de gezamenlijke ambities en doelen staan op de thema's betaalbaarheid, beschikbaarheid, leefbaarheid, duurzaamheid, wonen en zorg en veiligheid en kwaliteit.

In tegenstelling tot voorgaande jaren hebben we dit jaar besloten om per thema de twee belangrijkste afspraken vast te leggen. Hiermee streven we naar een uitvoerbare set afspraken voor een periode van één jaar, zonder de bestaande wettelijke afspraken te herhalen. Dit geheel in lijn met de wensen van alle betrokken partijen.

Op de ambtelijke tripartite bijeenkomst in april 2024 hebben alle partners (woningcorporaties, huurdersorganisaties en gemeente) aangegeven wat de belangrijkste thema's zijn voor het jaar 2025. Onze gezamenlijke top 3:

1. Voldoende beschikbare woningen
2. Wonen en zorg
3. Duurzaam, veilig en kwaliteit

Tijdens de startbijeenkomst in september 2024 hebben we gezamenlijk, in de vorm van een brainstormsessie, nagedacht over concrete prestatieafspraken. Per thema leggen we de belangrijkste afspraken met elkaar vast. In de prestatieafspraken leggen we vast wat we willen bereiken met elkaar in het komend jaar. In de procesafspraken werken we de reeds bestaande afspraken uit van voorgaande jaren uit tot stappen of werkwijzen om het resultaat te behalen. In de bijlage staan bijbehorende specificaties.

Bij de uitvoering van deze prestatieafspraken houden we rekening met verschillende programma's die binnen de gemeente Het Hogeland lopen. Dit betreft onder andere:

het Transformatieprogramma Sociaal Domein (bijvoorbeeld Noaberschap), Wonen en Leefomgeving (zoals de woonkoersen) en de Regiodeal Het Hogeland. Maar ook de sociale agenda en de plannen vanuit Nij Begun (zie hoofdstuk 1). Bij de uitvoering van deze prestatieafspraken dragen we zorg voor afstemming met deze verschillende programma's.

1. Nij Begun en de Sociale agenda

Het kabinetsplan Nij Begun 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. De Kr8-corporaties en de HPAG werken aan een woonactieplan.

De stem van de huurder is in het Woonactieplan het vertrekpunt. We verleggen onze focus naar het versterken van wonen in plaats van het versterken van woningen. Er zijn een aantal afspraken die voor ons centraal staan. Aan deze afspraken committeren zowel gemeente, corporaties als huurdersorganisaties zich.

- We zoeken samen zoveel mogelijk aansluitingen bij bestaande initiatieven.
- We bieden bewoners de ruimte om van een huis een thuis te maken.
- We begeleiden onze bewoners van A tot Z en ook na Z.
- We besteden extra aandacht aan wonen in laag temperatuurwoningen.

Een belangrijk onderdeel van Nij Begun is de Sociale agenda. Eén van de vastgestelde doelen binnen deze agenda is het versterken van de sociale leefbaarheid in de Groningse en Drentse gemeenten. Begin 2025 wordt verwacht dat er concrete maatregelen worden vastgesteld. In de position paper 'Sociale agenda Het Hogeland' wordt de nadruk gelegd op het versterken van de samenredzaamheid van alle inwoners. De focus ligt daarbij niet alleen op de kwetsbare groepen, maar ook op de dragers van de samenleving en de organisaties die hieraan bijdragen. Er wordt breed geïnvesteerd in samenredzaamheid om een zorgzame samenleving te bevorderen.

Binnen het Nij Begun-programma werken vervolgens verschillende partijen samen aan de verduurzaming van woningen, sociaal woningbeheer en ondersteuning voor bewoners die getroffen zijn door aardbevingen. Daarnaast worden lokale initiatieven gesteund die de sociale cohesie in de dorpen versterken.

.

2. Prestatieafspraken 2025

Leefbaarheid in dorpen

- In 2025 organiseren de woningcorporaties samen met de gemeente en huurdersorganisaties een themabijeenkomst over Noaberschap, waarin we met de betrokken partijen bespreken wat Noaberschap betekent en welke kansen we zien om dit te versterken.
- De gemeente maakt samen met de woningcorporaties en huurdersorganisaties twee woonkoersen voor de dorpen Adorp/Sauwerd en voor Warffum.

Betaalbaar wonen

- De woningcorporaties hanteren een huurbeleid waarbij minimaal 70% van hun sociale huurwoningen een huur hebben die onder de eerste aftoppingsgrens ligt. Hierdoor zijn deze woningen beschikbaar voor de primaire doelgroep volgens de regels voor passend toewijzen.
- De gemeente onderzoekt of bij de minimaregelingen de inkomensgrens gelijkgetrokken kan worden.

Voldoende beschikbare woningen

- Woningcorporaties, huurdersorganisaties en de gemeente vertalen de resultaten van de woonbehoefteonderzoeken naar concrete acties voor onze dorpen. Er wordt in 2025 een verdiepingsslag gemaakt op de woonbehoefte onderzoeken die de basis zal vormen voor deze concrete acties.
- Vanuit het koplopersprogramma een thuis voor iedereen stelt de gemeente een huisvestingsverordening inclusief urgentieregeling op. Deze stemt ze af met de huurdersorganisaties en de woningcorporaties in het kader van Groningen huurt.

Wonen en zorg

- De gemeente werkt in samenwerking met de woningcorporaties en zorgpartijen de woonzorgvisie uit tot een concreet actieplan wonen en zorg en stemt deze af met de huurdersorganisaties.
- De woningcorporaties, huurdersorganisaties en de gemeente werken samen om de doorstroming van senioren naar een passende woning te bevorderen. We ontwikkelen een toolkit en vergroten de bewustwording bij deze doelgroep via een informatiecampagne.

Duurzaam, veilig en kwaliteit

- De woningcorporaties ontwikkelen en delen met elkaar een plan van aanpak om het binnenklimaat (zoals hittestress en schimmel in woningen) in woningen te verbeteren. Daarnaast informeren zij hun huurders over het juiste gebruik van de woning.
- In 2024 organiseren gemeente en woningcorporaties een startbijeenkomst voor een werkgroep duurzaamheid. In 2025 geven we vorm aan een structurele invulling van dit overleg. Belangrijk doel is kennisuitwisseling en samenwerking op onder meer klimaatadaptatie, netcongestie, energietransitie en circulariteit.

3. Procesafspraken 2025

Leefbaarheid in dorpen

- Tijdens de leefbaarheidssessie van 2024 zijn de woningcorporaties en de gemeente overeengekomen om samen te werken aan een procesomschrijving voor inwonerinitiatieven en lichte overlastmeldingen.
- De woningbouwcorporaties en de gemeente werken samen aan de uitwerking van de sociale agenda vanuit Nij Begun.

Betaalbaar wonen

- Partijen evalueren periodiek het gebruik van de voorzieningenwijzer en de voorlichting hiervan aan onze inwoners.
- De woningbouwcorporaties en de gemeente evalueren gezamenlijk de vroegsignalering van betalingsachterstanden en tijdige inzet van schuldhulpverlening.
- Woningcorporaties en huurdersorganisaties gaan vroegtijdig met elkaar in gesprek over het percentage van de huursomstijging en de daaruit voortvloeiende totale woonlasten.

Voldoende beschikbare woningen

- Partijen komen extra lokale beleidsruimte van 7,5% voor toewijzing aan hoge inkomens overeen. De vrij 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 woningbouwcorporaties monitoren jaarlijks de wachttijden en delen deze resultaten met de huurdersorganisaties en de gemeente.

Wonen en zorg

- De woningcorporaties leveren in 2025 een bijdrage in de huisvesting van de volgende aandachtsgroepen: statushouders (opgave), jongeren in het woon-leer-werk-traject (6 woningen), uitstroom Maatschappelijke Opvang/Beschermd Wonen (9 woningen). Daarnaast onderzoeken we samen de uitvoering van een pilot van twee woningen voor Housing First.
- Wierden en Borgen en Goud Wonen geven ruimte aan hun huurders om een kamer onder te verhuren aan een jongere via Kamers met aandacht. De gemeente en woningcorporaties werken samen om de mogelijke gevolgen voor huurders in kaart te brengen en bieden hierover duidelijke voorlichting.
- Woningcorporaties en gemeente gaan in gesprek over de concreet te realiseren aantallen voor de uitstroom van de Nidos-locatie (AMV'ers).
- De gemeente neemt de regierol in de koppeling van de uitstroom van aandachtsgroepen aan de woningcorporaties. Tijdens reguliere overleggen tussen gemeente, woningcorporaties en zorgpartijen monitoren we de voortgang.
- De gemeente en woningcorporaties zijn samen in gesprek hoe ze oplossingen kunnen vinden voor onverwachte nieuwe aandachtsgroepen. Daarbij kijkend naar de toewijzing en benodigde woonvormen.

Duurzaam, veilig en kwaliteit

- Eind 2025 evalueert de werkgroep duurzaamheid de samenwerking.

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. Voor de uitvoering van de prestatieafspraken zijn de corporaties afhankelijk van tijdige beschikbaarheid van grond door de gemeente en capaciteit van de netwerkaansluitingen door nutsbedrijven. Beide kunnen gevolgen hebben voor het tempo van nieuwbouw- en verduurzamingsprojecten van de woningcorporaties. 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.

Bijlage 1: Programma 2025 sociale huurvoorraad in het Hogeland

Voorgenomen sloop, nieuwbouw, verkoop en verduurzaming in 2025

Corporatie	Sloop	Nieuwbouw	Verkoop	Verduurzaming
Wierden en Borgen	76	43 - waarvan 15 nultreden	11	342 - waarvan 125 EFG label
Goud Wonen	184	111 - waarvan 100 versterking - waarvan 34 levensloopbestendig	2	137 - waarvan 2 EFG label
Woonzorg Nederland	0	0	22	121 - incl. versterking
Totalen	260	154 - waarvan 100 versterking - waarvan 49 geschikt voor senioren	35	600 - waarvan 127 EFG label

Bron: Biedingen van de woningcorporaties.

Voorbehoud: corporaties werken aan de begroting 2025 en verder. Mogelijk leidt dit nog tot aanpassing van bovengenoemd programma.

Bijlage 2: Programma 2025 – 2029 sociale huurvoorraad in het Hogeland

Voorgenomen sloop, nieuwbouw, verkoop en verduurzaming in 2025-2029

Corporatie	Sloop	Nieuwbouw	Verkoop	Verduurzaming
Wierden en Borgen	106	168 met locatie - waarvan 68 nultreden + 25 uitbreidingsambitie - in gesprek over locaties + 35 uitbreidingsambitie - nog geen locaties	55	902 - waarvan 398 EFG label
Goud Wonen	267	371 - waarvan 346 versterking - waarvan 112 levensloopbestendig	19	347 - waarvan 58 EFG label
Woonzorg Nederland	0	0	22	0
Totalen	373	599 - waarvan 346 versterking - waarvan 180 geschikt voor senioren	96	1251 - waarvan 456 EFG label