



**WOON
ZORG**
NEDERLAND

Meerjarige prestatieafspraken

Gemeente Eemsdelta 2026-2027

Inleiding



In dit document leggen we de prestatieafspraken vast tussen de gemeente Eemsdelta, Woningstichting Wierden en Borgen, Groninger Huis, Acantus, Woonzorg Nederland, Huurdersadviesgroep Woonstichting Groninger Huis, Huurdersorganisatie HEG en Landelijk Huurdersplatform Woonzorg Nederland voor 2026 en 2027. Als partners werken we vanuit het Ambitiekader 2022-2026 aan betaalbare, kwalitatief goede, duurzame en veilige huisvesting voor alle inwoners van de gemeente Eemsdelta. We komen met afspraken en activiteiten om het wonen in onze regio naar een hoger niveau te tillen.

Waar in dit document gesproken wordt over 'we' of 'partijen' bedoelen we alle bovenstaande betrokken partijen, tenzij anders beschreven.

Kaders en thema's

Woningwet

De wettelijke kaders staan beschreven in de Woningwet 2015. In de Woningwet is opgenomen dat woningcorporaties naar redelijkheid moeten bijdragen aan de uitvoering van het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid indien de gemeente over een vastgestelde woonvisie beschikt. Hierover worden (meerjarige) prestatieafspraken gemaakt tussen de gemeente, de woningcorporaties en de huurdersorganisaties. Dit gebeurt in samenwerking en op basis van gelijkwaardigheid. Thema's die in ieder geval terug moeten komen zijn: nieuwbouw, betaalbaarheid, huisvesting van specifieke doelgroepen en kwaliteit & duurzaamheid.

Nationale prestatieafspraken 2025-2032

In de Nationale Prestatieafspraken 2025-2032 zijn afspraken gemaakt over versnelling van de bouw van sociale huur- en middenhuurwoningen, sturing op voldoende woningaanbod, huurmatiging, verbetering van de woon- en leefkwaliteit, verhoging van wooncomfort en verlaging van energiekosten.

Regionale Woondeal 2022-2030 Regio Eemsdelta

Om het huidige woningtekort aan te pakken zijn er in de Regionale Woondeal 2022-2030 Regio Eemsdelta afspraken gemaakt tussen gemeente, provincie en Rijk. Het gaat hier om de realisatie van totaal 2.432 sociale huurwoningen in de periode tot en met 2030.

Woonvisie: met vertrouwen aan de slag 2022-2032.

In maart 2022 heeft de gemeenteraad van Eemsdelta de nieuwe woonvisie voor de periode 2022-2032 vastgesteld, één visie voor de drie voormalige gemeenten Loppersum, Appingedam en Delfzijl. Eemsdelta maakt ruimte voor 600-900 woningen groei tot 2032, waarbinnen minstens 200 sociale huurwoningen.

Meerjarig ambitiekader 2023-2027

In het Ambitiekader prestatieafspraken is per thema de ambitie beschreven wat belangrijk is voor de woningmarkt in de gemeente Eemsdelta. We werken vanuit een overstijgend belang: er voor zorgen dat inwoners van de gemeente Eemsdelta goede en gelijke kansen hebben op veilige, betaalbare, duurzame en passende woningen in een prettige woonomgeving. Het gezamenlijk afgesproken doel is in 2027 te komen tot meerjarige prestatieafspraken, waarmee een nieuw ambitiekader niet nodig is.

Nij Begun

Het kabinetsplan Nij Begun bestaat uit vijftig maatregelen om de ereschuld aan Groningers in te lossen. Het Rijk stelt de komende 30 jaar geld beschikbaar voor de sociale en economische agenda. Gelijktijdig werken de Kr8-corporaties samen met de HPAG aan een woonactieplan.

Leefbare steden en dorpen

Meerjarige ambitie

Onze ambitie is het creëren en behouden van leefbare steden en dorpen waar bewoners zich thuis voelen, actief kunnen deelnemen aan de samenleving en in een veilige, gezonde omgeving wonen. Deze ambitie vormt de basis voor de afspraken in dit hoofdstuk. Samen zetten we ons in voor buurten die sociaal sterk, fysiek aantrekkelijk en toekomstbestendig zijn. We werken aan het verbeteren van de woonomgeving, het bevorderen van sociale cohesie en het ondersteunen van bewonersinitiatieven. Daarbij is er aandacht voor het voorkomen van overlast, het versterken van gemeenschapszin en het bieden van perspectief aan kwetsbare groepen. Door deze samenwerking bundelen we kennis, middelen en betrokkenheid om lokaal maatwerk te leveren en duurzame impact te realiseren.

Dit doen we al en blijven we doen

- Woningcorporaties en gemeente organiseren gezamenlijk jaarlijks minimaal één opruimactie per woningcorporatie. Hiervoor kiezen we bij voorkeur straten waar de leefbaarheid onder druk staat.
- Jaarlijks organiseren we een themabijeenkomst 'Leefbaarheid'. Bij deze bijeenkomst die we als partijen gezamenlijk organiseren nodigen we overige betrokken partijen uit.
- Woningcorporaties zetten hun leefbaarheidsbudgetten in ter verbetering van de leefbaarheid. Voorbeelden hiervan zijn het ondersteunen van (bewoners)initiatieven die de sociale samenhang versterken, die de openbare ruimte verbeteren, die overlast en verloedering voorkomen, en participatie van bewoners bij hun leefomgeving versterken.
- Gezamenlijk pakken we onze signalerende rol bij zorgwekkende situaties achter de voordeur.
- In navolging op het ambitiesdocument Tuikwerd dat in april 2023 is vastgesteld, werkt de gemeente samen met Acantus aan een gebiedsgerichte aanpak van de wijk. Er wordt gebouwd aan vertrouwen en een duurzame en leefbare wijk waarbij de sociale en fysieke aanpak hand in hand gaan. Er wordt door Acantus en de gemeente samengewerkt met inwoners aan het versterken van de cohesie in de wijk. Naast de fysieke aanpak richten we ons op het verbeteren van de leefbaarheid met als doel om samen met de inwoners meerjarig aan de leefbaarheid in Tuikwerd te kunnen bouwen.

Activiteitenplan voor 2026 en 2027

- Om de opruimactie toegankelijk te maken voor alle bewoners, streven we naar een intensivering van de samenwerking tussen gemeente en woningcorporaties. Incidenteel zal de gemeente kijken of de particulier ook deel kan nemen aan deze actie.
- Woningcorporaties en huurdersorganisaties wisselen kennis uit op het gebied van huurdersparticipatie bij versterkings-, renovatie- en verduurzamingsprojecten. Best practices worden actief gedeeld.
- Gemeente en woningcorporaties ontwikkelen gezamenlijk een passende aanpak voor complexe overlast en problematiek. Doel hiervan is duidelijkheid over de onderlinge verantwoordelijkheden en over de verantwoordelijkheid van overige hulpverleningsorganisaties.
- De gemeente en woningcorporaties investeren in de handhaving van het onderhoud van brandgangen van gespikkeld bezit om verrommeling in de dorpen en wijken tegen te gaan.
- Gemeente verkent de noodzaak en eventuele mogelijkheden voor een kanaal om huisvestingsgerelateerde vraagstukken te bundelen.

Betaalbaar wonen

Meerjarige ambitie

We hebben de gezamenlijke ambitie om betaalbaar wonen voor iedereen toegankelijk te houden en waar mogelijk te verbeteren. In een tijd van stijgende woonlasten en toenemende druk op de woningmarkt zetten de partijen zich in voor het behoud van betaalbare huurwoningen, met bijzondere aandacht voor huishoudens met een laag of middeninkomen. We streven naar een woningvoorraad die aansluit bij de lokale vraag, waarbij betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit hand in hand gaan. Samen zorgen we ervoor dat wonen in onze gemeente niet alleen betaalbaar is, maar ook toekomstbestendig en passend bij de behoeften van onze inwoners.

Dit doen we al en blijven we doen

- Jaarlijks organiseren we een themabijeenkomst 'Betaalbaarheid'. Bij deze bijeenkomst die we als partijen gezamenlijk organiseren, nodigen we overige betrokken partijen uit.
- Woningcorporaties en gemeente werken samen aan vroegsignalering van (dreigende) huurachterstanden. De gemeente monitort dit jaarlijks en deelt de evaluatie hiervan.
- Woningcorporaties en gemeente werken integraal en preventief samen op het gebied van ondersteuning voor huurders bij financiële problemen. Ze wisselen kennis uit met ketenpartners en er zijn korte lijnen als het gaat om concrete en snelle samenwerking rondom huurders.
- Corporaties voeren een actief en persoonlijk incassobeleid om huurachterstanden zo snel mogelijk op te lossen. Gemeente en corporaties overleggen structureel hoe betreffende huishoudens het beste worden bereikt.
- We zetten de Voorzieningswijzer actief in als instrument om huurders te ondersteunen bij het verbeteren van hun financiële situatie en het benutten van beschikbare regelingen.

Activiteitenplan voor 2026 en 2027

- Gemeente en woningcorporaties dragen elk voor 50% bij aan de licentiekosten voor de voortzetting van de overeenkomst van de Voorzieningswijzer.
- Woningcorporaties onderzoeken het effect van nieuwbouw op de daling van de energievraag van woningen. Hiermee creëren we inzicht in de invloed die woningcorporaties hebben op de mogelijke daling van energiekosten en/of woonlasten. De uitkomsten delen we met alle partijen.
- Woningcorporaties onderzoeken de mogelijkheden van een samenwerking met Geldwijzer Eemsdelta.
- Gemeente onderzoekt de mogelijkheden om de informatievoorziening te verbeteren rondom de gemeentelijke belastingen. Met als doel de inwoners beter te informeren over de mogelijkheden voor kwijtschelding of vermindering van de gemeentelijke belastingen.

Voldoende beschikbare woningen

Meerjarige ambitie

Gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties delen de ambitie om te zorgen voor voldoende beschikbare woningen voor alle doelgroepen in de gemeente. In een krappe woningmarkt is het van groot belang dat er voldoende passende woningen beschikbaar zijn, zodat inwoners kunnen doorstromen, zelfstandig kunnen wonen en niet onnodig lang in een ongeschikte woonsituatie verblijven.

Dit doen we al en blijven we doen

- Woningcorporaties werken aan een netto uitbreiding van de sociale woningvoorraad van 140 woningen in 2028 ten opzichte van eind 2021. Een overzicht van de sloop-/nieuwbouwopgave per dorp geven we weer in het activiteitenoverzicht in de bijlage bij deze Prestatieafspraken.
- De gemeente hanteert sociale grondprijzen en stelt voldoende woningbouwlocaties beschikbaar. Hiermee draagt de gemeente bij aan de uitbreiding van de sociale woningvoorraad.
- Woningcorporaties houden de gemeente via het activiteitenoverzicht op de hoogte van de hoeveelheid te verkopen woningen. De corporaties overleggen jaarlijks de verkooplijst aan de gemeente.
- De woningcorporaties maken gebruik van de extra lokale beleidsruimte van 7,5%. Deze is om de grote versterkings- en vernieuwingsopgave in de gemeente Eemsdelta te realiseren. Met de extra lokale beleidsruimte is er voldoende capaciteit om huurders met een hoog inkomen opnieuw te huisvesten. De woningcorporaties spreken af dit zo weinig mogelijk in te zetten.
- Bij huisvesting van statushouders zetten we in op het spreiden van de statushouders gemeentebreed. De gemeente coördineert hierin.
- We zetten ons gezamenlijk in om problemen rondom netcongestie te voorkomen en te verbeteren. Voor de realisatie van ons woningbouwprogramma zijn we afhankelijk van de capaciteit om woningen aan te sluiten op het elektriciteitsnet.

Activiteitenplan voor 2026 en 2027

- Gemeente en woningcorporaties onderzoeken hoe ze de gemeentelijke procedures voor het realiseren van nieuwbouw kunnen versnellen.
- Corporaties werken voor alle dorpen en steden, waar zij bezit hebben in de gemeente Eemsdelta, wijkanalyses uit. Deze visies voeren we uit op het schaalniveau van CBS-wijken.

Wonen met een zorgvraag

Meerjarige ambitie

Gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties hebben de gezamenlijke ambitie om mensen met een zorgvraag passende woonruimte te bieden die aansluit bij hun behoeften en mogelijkheden. We streven naar een inclusieve woonomgeving waarin iedereen, ongeacht leeftijd, beperking of zorgbehoefte, veilig en zelfstandig kan wonen met de juiste ondersteuning.

Dit doen we al en blijven we doen

- We maken de huidige sociale woningvoorraad middels kleine (Wmo) aanpassingen geschikt voor langer zelfstandig thuis wonen.
- We zijn gestart met Housing First en geven hier een gevolg aan.
- De gemeente werkt de huisvestingsverordening verder uit. De woningcorporaties zijn hierbij een gesprekspartner.
- Gemeente en woningcorporaties stemmen af bij de verhuring van woningen met duurdere Wmo-aanpassingen.
- De gemeente en woningcorporatie spannen zich in voor de uitstroom uit Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang naar passende woonruimte, waarbij wordt gestreefd naar uitstroom binnen drie maanden. Bij keuze van de locatie wordt de veerkracht van de wijk en de leefomgeving betrokken.

Activiteitenplan voor 2026 en 2027

- Woningcorporaties verkennen de mogelijkheden tot gezamenlijk hergebruik van Wmo-aanpassingen na verwijdering bij mutatie. Doel hiervan is het voorkomen van onnodig afval, het stimuleren van hergebruik en de voorkoming van onnodige kosten voor huurders.
- Woningcorporaties onderzoeken wat de Woonzorgvisie concreet betekent voor het vastgoed van de woningcorporaties. Een eventueel vervolg hiervan hangt af van de exacte inhoud van de Woonzorgvisie.
- Gemeente en woningcorporaties maken afspraken over stallingsmogelijkheden van scootmobielen indien er stallingsproblematiek is of op korte termijn te verwachten is en maken dan afspraken over de te verdelen kosten.
- Woningcorporaties werken aan een overzicht waarin we woningen met een Wmo-aanpassing weergeven.
- Gemeente en woningcorporaties stellen samen een efficiënte en samenhangende werkwijze op voor de huisvesting van wettelijke aandachtsgroepen. Voor de uitvoering neemt de gemeente de regie op zich. Ter bevordering van de afstemming tussen corporaties en ketenpartners wordt een overlegstructuur ingericht.

Beter en duurzamer

Meerjarige ambitie

Gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties hebben de gezamenlijke ambitie om de bestaande woningvoorraad kwalitatief te verbeteren en te verduurzamen, met oog voor betaalbaarheid, comfort en toekomstbestendigheid. We willen bijdragen aan de energietransitie, het verminderen van CO₂-uitstoot en het verhogen van de woonkwaliteit. Dit zodat huurders in gezonde, veilige en duurzame woningen met een lage energierekening kunnen wonen.

Dit doen we al en blijven we doen

- Woningcorporaties verduurzamen zoals in de Nationale Prestatieafspraken is afgesproken in uiterlijk 2028 alle woningen met de energielabels E, F en G. Met uitzondering van monumenten en de voor sloop aangemerkte woningen. Deze opgave is bij complexmatige verduurzaming onder voorbehoud van instemming van 70% van de huurders en eventuele VvE.
- Woningcorporaties werken samen op het gebied van duurzaamheid, zoals in samenwerkingsverband GeWOON Groen. Hierdoor behalen woningcorporaties schaalvoordelen en bevorderen ze kennisdeling.
- We stimuleren bewustwording en gedragsverandering bij huurders rondom energiegebruik en duurzaamheid.
- De gemeente geeft verdere invulling aan de uitwerking van de verschillende wijkuitvoeringsplannen.

Activiteitenplan voor 2026 en 2027

- Woningcorporaties verduurzamen de woningvoorraad zoals weergegeven in het activiteitenoverzicht in de bijlage bij deze Prestatieafspraken.
- Woningcorporaties zetten in op de verbetering van de begeleiding van huurders in het gebruik van een verduurzaamde woning en een gezond binnenklimaat. Ook adviseren ze huurders hoe ze de financiële opbrengst uit zonnepanelen maximaliseren.
- In het kader van klimaatadaptatie gaan woningcorporaties en gemeente samenwerken in de actie Steenbreek. Doel hiervan is huurders actief betrekken en ondersteunen in het vergroenen en ontsteden van de leefomgeving.
- Bij nieuwbouw hebben woningcorporaties oog voor maatregelen die bijdragen aan de klimaatadaptatie (hittestress, droogte en wateroverlast) en circulariteit.

Aardbevingen de baas

Meerjarige ambitie

Gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties hebben de gezamenlijke ambitie om de gevolgen van de gaswinning in Groningen daadkrachtig aan te pakken. We zetten ons in op veilig wonen door het versterken van de sociale huurvoorraad. En hebben hierbij oog voor de leefbaarheid en het vertrouwen van huurders.

Dit doen we al en blijven we doen

- In de versterkingsopgave benutten we koppelkansen. Indien nodig verduurzamen we woningen direct tijdens de versterking.
- Woningcorporaties zetten gelden uit Maatregel 29 in als bijdrage om hun woningbezit (met energielabel B, C en D) te isoleren.
- We geven invulling aan het in 2023 opgestelde Woonactieplan 'Samen sterk wonen' (Kr8 en Huurdersplatform Aardbevingsgebied Groningen (HPAG)) en de sociale- en economische agenda van Nij Begun.
- Woningcorporaties hebben bij tijdelijke huisvesting en de nieuwe woning aandacht voor speciale doelgroepen en ouderen.
- Vanuit het Woonactieplan van de corporaties realiseren we in 2026 muurschilderingen op verschillende locaties in de gemeente, waarbij bewoners actief worden betrokken bij de invulling en uitvoering.
- Woningcorporaties zetten de Nazorgkaart in bij het 'in- en uitzwaaien' van nieuwe en oude huurders in versterkte dorpen en wijken.

Activiteitenplan voor 2026 en 2027

- In het kader van Maatregel 14 ontwikkelen dorpen en wijken zelf dorps- en wijkvisies. De gemeente informeert haar inwoners hierin actief en helpt inwoners waar nodig hier ondersteuning voor te vinden.

Vervolg naar meerjarige PA

Meerjarige ambitie

Als partners werken we vanuit het Ambitiekader 2022-2027 aan betaalbare, kwalitatief goede, duurzame en veilige huisvesting voor alle inwoners van de gemeente Eemsdelta. We komen met voorstellen om het wonen in onze regio naar een hoger niveau te tillen. Onze ambitie is om als vervolg op (en ter vervanging van) het Ambitiekader nu te komen tot meerjarige prestatieafspraken voor 2026 en 2027. Hierbij houden we de mogelijkheid voor bijsturing in 2027, wanneer nodig. Dit als opmaat naar meerjarige prestatieafspraken voor de periode 2028-2031.

Dit doen we al en blijven we doen

- Corporaties geven jaarlijks een overzicht van geplande activiteiten, bestaande uit de aantallen renovaties, sloop, nieuwbouw en verkoop in de gemeente per woonplaats.
- We monitoren elk kwartaal de uitvoering van de gemaakte prestatieafspraken.

Activiteitenplan voor 2026 en 2027

- Op de thema's uit deze prestatieafspraken werken we voor de Prestatieafspraken 2028-2031 gezamenlijke doelen uit, waarop we toekomstige acties en afspraken baseren.
- We werken aan een gezamenlijke 'datapool' die we gebruiken voor verantwoording van de prestatieafspraken en die als basis dient voor toekomstige visiedocumenten op het gebied van wonen.
- Begin 2026 evalueren we het proces van de totstandkoming van de prestatieafspraken. Waar mogelijk verbeteren we het proces en maken we afspraken over rollen en kaders voor de volgende meerjarige prestatieafspraken.

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.

Ondertekening

Gemeente Eemsdelta
A. Usmany-Dallinga
Wethouder



.....
Handtekening

Wooncorporatie Woonzorg Nederland
S. Roorda
Clustermanager



.....
Handtekening

Woonstichting Groninger Huis
L. Broekhuizen
Directeur-Bestuurder



.....
Handtekening

Woningstichting Wierden en Borgen
M. van Olffen
Directeur-Bestuurder



.....
Handtekening

Acantus
R. Waarsing
Directeur-Bestuurder



.....
Handtekening

LHP Woonzorg Nederland
R. Roza
Voorzitter



.....
Handtekening

Stichting Huurders Advies Groep
P. Tjassing
Lid



.....
Handtekening

HO Hogeland, Eemsdelta en Groningen
B. Jacobs
2^e Voorzitter



.....
Handtekening

Bewonersplatform Eemsdelta
E. Ladage
Voorzitter



.....
Handtekening

Addendum huurdersorganisaties

Wij als huurdersorganisaties spreken onze zorg uit over de betaalbaarheid en het betaalbaarheidsrisico voor huurders. We roepen daarom de corporaties en gemeente Eemsdelta op om een goede balans tussen opgaves en betaalbaarheid van de woonlasten te bewaren.

Huurdersorganisaties hebben ingezet om afspraken te maken over het beperken van de huursomverhoging. Omdat in 2026 en 2027 wederom een huurstijging boven de verwachte inflatie dreigt, vragen we opnieuw aandacht voor onze zorg.

We vinden de andere afspraken ook belangrijk en tekenen daarom wel voor de prestatieafspraken omdat we dat in het belang van de huurders vinden.

Namens:

Bewoners Platform Eemsdelta (BPE),

Huurders Advies Groep (HAG),

Huurdersorganisatie Hogeland Eemsdelta / Groningen. (HO-HEG) en

Landelijk Huurdersplatform Nederland (LHP).

