

AMBITIEKADER PRESTATIE- AFSPRAKEN EEMSDelta 2023-2027

GEMEENTE EEMSDelta

CORPORATIES: ACANTUS, WOONGROEP
MARENland, WOONSTICHTING GRONINGER HUIS,
WONINGSTICHTING WIERDEN EN BORGEn,
WONINGCORPORATIE WOONZORG NEDERLAND

HUURDErsORGANISATIES: BEWONERSPLATFORM
DELfZIJL, HUURDErsORGANISATIE DE MAREN,
HUURDErsADVIEsGROEP WOONSTICHTING
GRONINGER HUIS, HUURDErsORGANISATIE HEG,
LANDELIJK HUURDErsPLATFORM WOONZORG
NEDERLAND





INHOUD

INLEIDING	3
1 LEEFBARE STEDEN EN DORPEN	8
2 BETAALBAAR WONEN	9
3 VOLDOENDE BESCHIKBARE WONINGEN	10
4 WONEN MET EEN ZORGVRAAG	11
5 BETER EN DUURZAMER	12
6 AARDBEVINGEN DE BAAS	13

VOORWOORD EN ONDERTEKENING

Met trots presenteren wij dit ambitiekader. Daarmee geven wij uitvoering aan onze de woonvisie. We leggen vast waar we als huurdersorganisaties, corporaties en gemeente naartoe werken, in het belang van de huurders in onze gemeente. Een derde van de voorraad is namelijk een corporatiewoning.

Iedereen verdient een goede woning en een fijne woonomgeving, ook als iemand minder te besteden heeft. Er zijn ondertussen vele uitdagingen die wij samen het hoofd moeten bieden. Zoals het vinden van een goede balans tussen inkomen en lasten, waaronder de energielasten, het verbeteren van de woonkwaliteit en de verandering van woonbehoeften. En dit alles in het licht van de versterkingsopgave, de grenzen aan onze middelen en de vele onzekerheden van buiten.

Onze grote kracht is onze samenwerking. We weten elkaar te vinden om in onderling vertrouwen gezamenlijk te werken aan het beste woningaanbod. Gelijkwaardigheid en wederkerigheid zijn daarin sleutelbegrippen. We werken samen aan onderzoek, visies en ook aan goede afspraken

onderling. Juist in een wereld die steeds verandert, is het belangrijk om het grotere doel voor ogen te houden. En te reageren op onvoorziene situaties, daar in goede afstemming oplossingen voor te vinden. Dit ambitiekader helpt ons om meerdere jaren onze doelen in beeld te houden. En elk jaar komen we met concrete prestatieafspraken, die haalbaar zijn en toewerken naar onze gezamenlijke doelen.

Doordat wij weten dat we hetzelfde nastreven, hebben we vertrouwen in de toekomst, en in goed wonen en fijn leven voor de huurders in de dorpen en steden in de gemeente Eemsdelta.

Namens de huurdersorganisaties, corporaties en gemeente



Gemeente Eemsdelta



Acantus



Woongroep Marenland



Woonstichting Groninger Huis



Woningstichting Wierden en Borgen



Woonzorg Nederland



Bewonersplatform Delfzijl



Huurdersorganisatie De Maren



Huurdersadviesgroep Woonstichting Groninger Huis



Huurdersorganisatie HEG



Landelijk Huurdersplatform Woonzorg Nederland

VEILIG, BETAALBAAR, BESCHIKBAAR, DUURZAAM...!

De titel van de woonvisie is 'Met vertrouwen aan de slag'. Die titel illustreert waar Eemsdelta voor staat: vertrouwen dat de toekomst er goed uitziet. Dat de al eerder ingezette investeringen zich blijven vertalen in betere woningen en woonomgeving, een sterke economie, goede bereikbaarheid en in toekomst voor mensen in het gebied. Dat allemaal ondanks de grote uitdagingen die op Eemsdelta afkomen: naast de bevingen ook vele transities en onzekerheden die ook buiten de Eemsdelta gelden.

Ambitiëkader: samen de schouders eronder

Als gemeente, corporaties en huurdersorganisaties voelen we ons verantwoordelijk voor het wonen voor mensen met een kleine portemonnee, waaronder veel huurders. Het gaat om veiligheid, betaalbaarheid, beschikbaarheid, duurzaamheid en kwaliteit en natuurlijk om prettig samenleven. Vele opgaven die om voorrang strijden. We zetten daar doorlopend de schouders onder. Om goed vast te leggen wat we van elkaar vragen en van elkaar verwachten in de komende jaren, is er dit ambitiekader.

Woonvisie: Met vertrouwen aan de slag

In maart 2022 stelde de gemeenteraad van Eemsdelta de woonvisie vast. De visie bevat een omslag van krimp naar verwachte groei, die ook de voorraadstrategieën van corporaties raakt: 600-900 woningen groei tot 2032, waarvan minstens 200 sociale huurwoningen. Daarbinnen zijn ook 150-200 zorggeschikte woningen wenselijk. De woonvisie kwam tot stand in afstemming met de corporaties, huurdersorganisaties en met inbreng van bewoners en marktpartijen. Het woningmarktonderzoek dat gemeente, corporaties en huurdersorganisaties lieten uitvoeren, vormt de onderlegger. De woonvisie is een belangrijke (maar niet enige) bouwsteen voor afspraken met de corporaties en huurdersorganisaties.

Nationale prestatieafspraken volkshuisvesting

Onderdeel van de Nationale Woon- en Bouwagenda zijn de Nationale prestatieafspraken volkshuisvesting. De afschaffing van de verhuurdersheffing gaat gepaard met labeling van geldstromen aan landelijke doelen. Kernpunten die voor de corporaties van invloed zijn:

- Beschikbaarheid: de corporaties hebben een grote rol in het oplossen van het woningtekort. Wij gaan uit van de doelen in de woonvisie als bijdrage hierin.
- Betaalbaarheid: de huursom van de voorraad wordt beperkt. Inkomens tot 120% van het sociaal minimum krijgen een huurverlaging tot maximaal € 550 per maand. Er komen normhuren voor groepen. Ook middenhuur wordt gereguleerd. Isolatie wordt bij zittende huurders niet doorberekend in de huurprijs.
- Kwaliteit: de verduurzaming moet sneller. Er komen ambities bij tot 2030, zoals een aandeel aardgasvrij wonen, het 'toekomstklaar isoleren', verplichte warmtepompen en snelle uitfasering van de labels EFG. Gemeenten moeten een transitievisie warmte hebben.

SAMEN DE SCHOULDERS ERONDER

Dit ambitiekader is onze stip aan de horizon

In dit ambitiekader leggen we onze ambities vast voor de thema's waar we als huurdersorganisaties, corporaties en gemeente gezamenlijk aan werken. Per thema geven we aan waar we over vijf jaar willen staan en hoe we dit monitoren. We leggen ook op hoofdlijnen vast hoe we die ambitie denken waar te maken, via inhoudelijke voornemens en procesvoornemens.

We werken vanuit een gezamenlijk doel

Gemeente, corporaties en de huurdersorganisaties werken samen vanuit een overstijgend belang: ervoor zorgen dat inwoners van de gemeente Eemdelta goede en gelijke kansen hebben op veilige, betaalbare, duurzame en passende woningen in een prettige woonomgeving. Per organisatie zijn er eigen verantwoordelijkheden en rollen.

We werken vanuit vertrouwen

Er zijn wettelijke regelingen waarin staat wat de kerntaak van corporaties is, wat de gemeente van een corporatie mag vragen, welke rol huurdersorganisaties hebben. In de

praktijk werken we graag vanuit het vertrouwen dat elke partij ook ongevraagd verantwoordelijkheid neemt en elkaar scherp houdt. We gaan uit van samenwerking en wederkerigheid. Gemeenten, corporaties en huurdersorganisaties mogen iets van elkaar verwachten. Als samenwerkende partijen kijken we vooral naar de gezamenlijke inspanning om onze doelen te behalen. Elke partij levert haar bouwstenen, maar deze hoeven niet voor elk partij of voor elk jaar precies gelijk te zijn. Ieder levert naar vermogen. Niet alle thema's zijn precies gedefinieerd in wetten en regels, maar zijn wel onderdeel van dit ambitiekader, zoals middenhuur en huisvesting van bijzondere groepen. Wanneer iets niet lukt, gaan we met elkaar in gesprek over oorzaak, obstakels en oplossingen.

Onze samenwerking is gegroeid

Corporaties zoeken steeds meer de samenwerking met elkaar. In de provincie Groningen hebben de corporaties zich verenigd in de G13 en binnen deze groep bundelen de corporaties in het aardbevingsgebied hun krachten als Kr8. Onderwerpen zijn de energietransitie, het

woonruimteverdeelsysteem en afstemming van vastgoedstrategieën. Sinds 2020 werken de corporaties aan gezamenlijk strategisch voorraadbeleid. Deze samenwerking is ook van belang voor de prestatieafspraken: met de woonvisie vraagt de gemeente aan de corporaties *gezamenlijk* om bij te dragen aan doelen.

Huurdersorganisaties zitten goed aan tafel

De huurdersorganisaties hebben een directe relatie met hun eigen corporatie. Naast deze een-op-een-relatie is er periodiek overleg tussen gemeente, corporaties en huurdersorganisaties. De cyclus van het maken van prestatieafspraken is daar deel van. De huurdersorganisaties werken vanuit vrijwilligheid en eigen motivatie. Met de corporaties spreken zij af welke ruimte er is voor scholing, inhuur van experts en ondersteuning van de interne organisatie, zodat zij goed aan tafel blijven en invloed kunnen uitoefenen op beleid en keuzes. En de gemeente steunt de huurdersorganisaties met een subsidie.

INLEIDING

Jaarlijks doen de corporaties samen een 'bod'

De precieze uitwerking van onze voornemens vindt jaarlijks plaats, in de prestatieafspraken. In het jaarlijks 'bod' leggen de corporaties in een totaaloverzicht vast wat zij dat jaar samen gaan doen om de ambities te bereiken, in afstemming met hun huurdersorganisaties. De illustratie hieronder toont het formele proces.

Per fase zetten we samen verdere stappen

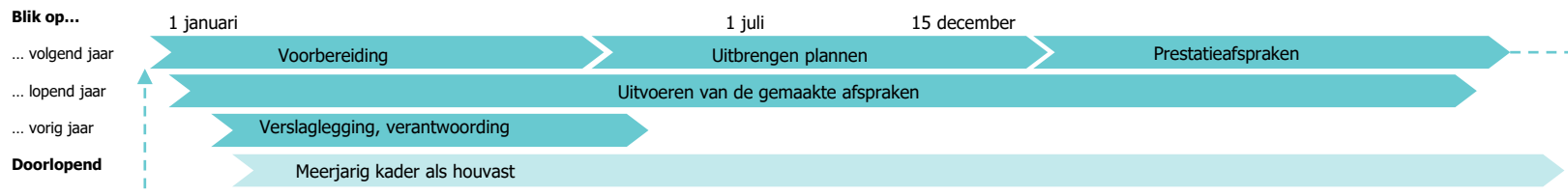
- Periode januari – april: de voorbereiding op het bod voor het nieuwe jaar begint met een terugblik. Liggen we op koers voor onze ambities? Wat zijn redenen voor afwijkingen, wat kunnen we samen doen om weer in het juiste spoor te komen? Dat helpt bij het maken

van nieuwe plannen, die uiterlijk 1 april worden uitgebracht. In aanloop daarnaartoe bespreken gemeente, corporaties en huurdersorganisaties hun voorlopige voornemens als onderdeel van het structurele afstemmingsoverleg.

- Periode april – juli: de corporaties en hun huurdersorganisatie werken verder aan hun voornemens. Een vertegenwoordiger zorgt voor een totaaloverzicht van alle voornemens. Daaruit blijkt in hoeverre alle plannen samen matchen met de gestelde doelen. Dit is ook een agendapunt in het bestuurlijk overleg.
- Periode juli – 15 december: de voornemens krijgen meer hardheid en worden verbonden aan de

begrotingen. Na overleg tussen de partijen over de optelsom van voornemens, ook tussen bestuurders, leidt dat tot één bod waarin namens elke corporatie en huurdersorganisatie de voornemens bijeengebracht zijn. Dit wordt ondertekend als afspraken voor het nieuwe jaar.

Parallel loopt het uitvoeren van gemaakte afspraken voor het jaar zelf, en het terugblikken en evalueren van het vorige jaar.



INLEIDING

Eén bod van alle corporaties

De corporaties werken vanuit één format voor het indienen van hun jaarlijkse bod, afgestemd en zo vormgegeven dat snel duidelijk wordt wat zij samen teweegbrengen. Daarin is steeds zichtbaar wat de inspanning is op de thema's en concrete punten in dit ambitiekader. Vanaf 2023 worden de biedingen als één gezamenlijk bod aangereikt aan de gemeente.

Sommige ambities zijn alleen 'kwalitatief' uit te drukken: daar is vooral een toelichting op de activiteiten, inspanningen, voornemens en eventuele obstakels relevant.

De onderwerpen beschikbaarheid en verduurzaming zijn relatief goed meetbaar. De corporaties geven in een gezamenlijk vooraf opgesteld format hun plannen en realisatie aan voor:

- Voorraadontwikkeling: nieuwbouw, transformatie, verwachte verkoop, sloop, DAEB- en niet-DAEB-mutaties, in aantallen per kern;

- Renovatie en verduurzaming: verandering in het duurzaamste deel van de woningvoorraad en verandering in het resterende niet-duurzame deel;
- Vanuit liefst één gezamenlijk gekozen definitie inzicht in de kansen op het vinden van een passende woning, per doelgroep en naar deelgebied.

Meetbare en minder meetbare doelen

Op de thema's die aansluiten op de Woningwet maken we meetbare afspraken.

- Het totaaleffect van de voorgenomen activiteiten voor de komende vijf jaar op het gebied van nieuwbouw en sloop, aankoop en verkoop, liberalisatie;
- De inzet voor doelgroepen (jongeren, ouderen, spoedzoekers);
- De stappen in verduurzaming en kwaliteitsverbetering van de voorraad, waaronder ook veiligheid en de versterkingsaanpak.

De inzet op onderwerpen als leefbaarheid, ruimte voor lokaal initiatief, voorkomen van schulden en circulair bouwen zijn belangrijk, maar deze drukken we niet uit in cijfermatig meetbare doelen. Op deze onderwerpen ligt de focus op elkaar informeren over ontwikkelingen, werkwijzen, resultaten, om van daaruit afspraken te herbevestigen of te herzien.

1. LEEFBARE STEDEN EN DORPEN

Leefbaarheid betekent voor iedereen iets anders, maar komt er in de kern op neer dat mensen zich thuis voelen in huis en omgeving en prettig samenleven. Veiligheid is een basisvoorwaarde, overlast een no-go. Soms betekent het dat mensen beter een andere plek of woonvorm kiezen. Ook daarin ligt een taak voor ons, in de toewijzing vooraf of in het bieden van een alternatief.

De woonomgeving zelf draagt ook bij aan leefbare steden en dorpen. Daarin heeft de gemeente een rol, bij het maken en uitvoeren van plannen maar ook in het ondersteunen van lokaal initiatief. We zoeken naar manieren van werken om voor kleinere verbeteringen sneller tot resultaat te komen.

We werken samen met maatschappelijke partners en inwoners aan **prettig samenleven**. Meer en langer zelfstandig wonen van kwetsbare groepen en concentratie van deze groepen mensen in de sociale huur vraagt om speciale aandacht. Lopende afspraken zetten we voort. Er zijn al afspraken rondom de stap vanuit beschermd wonen naar regulier wonen, zoals gerichte toewijzing, verantwoordelijkheden en zorgplicht. En er zijn al afspraken over de werkwijze bij overlast, zoals bemiddeling en opschaling waar nodig.

We houden de **leefbaarheid goed in beeld**. De gemeente Eemsdelta zet haar monitoring voort. Partners bezoeken met regelmaat de buurten. Alle partners delen tijdens overlegmomenten hun inzichten over ontwikkelingen, problemen en oplossingen.

Samen met bewoners werken we aan **omgevings-kwaliteit**. In enkele buurten waar klachten waren, doen we dat al. Gemeente en corporaties starten een experiment in (een van) deze buurten waarbij de gemeentelijke gebiedsregisseur en de wijkbeheerder van de corporatie een vrij in te zetten budget hebben om daadkrachtig lokale

pijnpunten in de openbare ruimte op te lossen. Als antwoord op verstening en slecht tuinonderhoud experimenteren we met collectieve inrichting en collectief beheer van tuinen, met of zonder bewonersinzet.

Ontmoeting is een middel om in gesprek te blijven met elkaar, hulp te vragen en te vinden en eenzaamheid te voorkomen. Waar behoefte is, moet ruimte voor ontmoeting zijn, in een accommodatie (buurt- of dorpshuis) en/of in de openbare ruimte. De gemeente en de corporaties stemmen af wat nodig is en wie welke rol neemt. Nu al gebeurt dat bij gebiedsontwikkelingen, maar straks ook in bestaande wijken en dorpen, uiteraard in overleg met bewoners. De gemeentelijke groenvisie gaat in op ontmoeting in de openbare ruimte.

We **steunen initiatief**. Wanneer bewoners met initiatieven komen die bijdragen aan de leefbaarheid, is dat welkom. De gemeente zoekt mee naar middelen. Corporaties proberen het vrij besteedbare bedrag voor leefbaarheid te benutten, mits doelmatig en afgestemd op lopende initiatieven.

2. BETAALBAAR WONEN

Landelijke regelgeving bepaalt wat redelijke huur is en hoe lage inkomens gecompenseerd worden met toeslag. We streven ernaar dat onze inwoners na aftrek van vaste lasten voldoende inkomen overhouden om volwaardig mee te kunnen doen in onze maatschappij: uitkomen met je inkomen. Dat gaat om basisbehoeften als goed eten en kleding, maar ook om sport en cultuur. Voor het ene huishouden is een woonlast van een derde van het inkomen nog draaglijk, voor een ander is soms een vijfde al te veel.

Voorlichting en laagdrempelige hulp op financieel vlak werken preventief. We dragen bij aan de balans tussen inkomsten en uitgaven, met passende woningen en huurprijzen en op maat tegemoetkomingen in overige lasten. Zie voor de energielasten hoofdstuk 5. De gemeente zet zich bovendien in voor kansen op werk en stabiel inkomen.

Als er toch betalingsproblemen ontstaan, ligt de focus op oplossen van dat probleem in het belang van de huurder.

Eén bouwsteen in een sluitend huishoudboekje is het aanbieden van **passende woningen met een passende huurlast**. Landelijke regels vormen de basis voor keuzes per corporatie: huurprijsgrenzen voor verschillende doelgroepen, maximale huurverhogingen per jaar, huurtoeslag, huurprijzen die logisch overeenkomen met de woningkwaliteit. Bij toewijzing proberen corporaties altijd passend toe te wijzen, aansluitend bij de inkomensgroepen in onze gemeente en bij specifieke doelgroepen zoals jongeren tot 21 (voor wie de 'kwaliteitskortingsgrens' geldt).

Mensen hebben keuzemogelijkheid in huurprijs.

Corporaties zorgen voor voldoende variatie in huurprijs binnen de voorraad woningen in Eemsdelta. Zodat de verschillende huishoudens en inkomens een huis kunnen kiezen dat past bij hun inkomen en gewenste uitgave aan wonen.

We nemen obstakels weg om door te stromen.

Bijvoorbeeld ouderen gaan bij verhuizing soms meer huur betalen door hun lange woonduur, vaak ook minder

energielasten, maar het kan toch als financiële drempel ervaren worden, ondanks een wens tot doorstromen. De corporaties onderzoeken welke obstakels er zijn en of die weg te nemen zijn.

Huurschulden willen we voorkomen. Door bij huishoudens met een betaalrisico betaalachterstanden en (potentiële) schuldsituaties zo vroeg mogelijk aan te pakken via 'vroegsignalering'. Daarin werken maatschappelijke partners samen. Huishoudens kunnen persoonlijke ondersteuning krijgen. Denk aan adviesgesprekken en de inzet van de VoorzieningenWijzer. Ook investeert de gemeente doorlopend in scholing en werk, samen met bedrijven, koepelorganisaties, andere gemeenten en de provincie.

Bij schulden werken we aan oplossingen. Via schuldhulpverlening, persoonlijke begeleiding vanuit de gemeente en/of hulporganisaties. Financiële huisuitzettingen mogen niet meer nodig zijn.

3. VOLDOENDE BESCHIKBARE WONINGEN

Als gemeente en corporaties hebben we een verantwoordelijkheid om te zorgen voor passende woningen voor de 'doelgroep van beleid'. Die doelgroep is gevarieerd. Onze ambitie is om iedereen gelijke kansen te geven. Dat er voldoende passende woningen zijn, is dan een basisvoorwaarde. Het gaat in elk geval om sociale huurwoningen, maar ook middenhuur / niet-DAEB-bezit kan een rol spelen.

Gemeente en corporaties helpen elkaar om plannen tot ontwikkeling te brengen en de voorraad zo snel mogelijk op peil te brengen. Dit alles wel in het licht van de versterkingsaanpak die veel ons vraagt: de uitdaging is groot.

Er zijn groepen die nu geen huurder zijn van de corporaties maar wel 'doelgroep' zijn. We werken uit welke rol en verantwoordelijkheid daarbij hoort.

We werken aan meer sociale huurwoningen, zoals verwoord in het woonbeleid: een *netto* groei van ongeveer 200 woningen tot 2032, met het zwaartepunt op de komende vijf jaar. De precieze aantallen stellen we periodiek bij met actuele inzichten en voorspellingen.

We helpen elkaar. Groei betekent een omslag voor de corporaties en gemeente. Zij spannen zich in om voldoende woningen toe te voegen. Ze informeren elkaar over voortgang, plannen, obstakels, perspectief. De gemeente stelt een taskforce in om obstakels weg te nemen bij projecten / locaties. De prioriteit ligt bij locaties waar relatief snel toevoeging mogelijk te maken is, met speciale aandacht voor Delfzijl. De gemeente beperkt zich tot het stellen van randvoorwaarden, om zo de planvorming niet onnodig complex te maken. De gemeente blijft sociaal grondbeleid voeren. De corporaties zijn terughoudend met verkoop aan beleggers.

Iedereen moet gelijke kansen hebben. Monitoring helpt: we werken aan een uniforme monitor die slaagkansen per doelgroep toont. Een middel is ook goede

communicatie over aanbod en toewijzing, zoals via Groningenuurt.nl. Bij samenvoeging van de huurmarkt met de stad Groningen hebben de corporaties aandacht voor verdringing. Alleen in noodsituaties passen corporaties urgentie toe, zoals bij huiselijk geweld of dakloosheid buiten de schuld van de persoon om. De corporaties experimenteren met vormen van aanbieden, toewijzen, ruilen om beter zicht te krijgen op de eigenlijke vraag, waaronder jongeren, spoedzoekers, statushouders.

Corporaties zijn meer dan sociale verhuurder. Bij plannen voor middenhuur worden zij als eerste benaderd, pas daarna marktpartijen en in Delfzijl en Appingedam verwachten we een bijdrage van de corporaties in dit segment. Gemeente en corporaties overwegen ook welke rolverdeling passend is bij het huisvesten van arbeidsmigranten, voor de doelgroep (woonkwaliteit, veiligheid, redelijke prijs) en voor buurten (leefstijl, verdringing). Bij voornemens tot afstoten van bestaand maatschappelijk vastgoed door corporaties leggen zij dat vooraf voor in het afstemmingsoverleg met gemeente, andere corporaties en huurdersorganisaties.

4. WONEN MET EEN ZORGVRAAG

De gemeente komt in 2023, samen met corporaties en zorgpartijen, met een woonzorgvisie. Daarin brengen we de precieze behoeften als het gaat om wonen en zorg bijeen. Ook maken we afspraken over ieders verantwoordelijkheid en bijdrage. Nu al zijn er het Groninger Zorgakkoord en de woonvisie. Het zorgakkoord stelt: "Groningers kunnen zo lang mogelijk fijn en gezond thuis wonen. Zij krijgen daar kwalitatief goede zorg en begeleiding die nodig is, aan huis of via zorg op afstand. Als dat niet meer gaat, dan kunnen zij – net zoals thuis - veilig wonen in zorginstellingen die passen bij de levens- en zorgbehoefte."

Sterke woon-zorg-welzijnsclusters. Gelet op de groei van de zorgvraag, tekort aan personeel en stijgende kosten hebben we in onze gemeente clusters van wonen-zorg-welzijn nodig. Niet alles kan overal. Plekken waar woningvoorraad, woonomgeving, samenwerking tussen professionals en vrijwillige zorg goed geregeld is. Spijk, Middelstum en Wagenborgen zien we als cluster in ontwikkeling. Vanuit die ambitie maken we graag samen plannen. Hierin heeft de gemeente de regie.

De voorraad toegankelijke woningen groeit. Door woningaanpassing, nieuwbouw van zorggeschikte of eenvoudig aanpasbare woningen. We kiezen met elkaar een definitie, met daarin verschillende niveaus van toegankelijkheid. We gaan bij het maken van plannen uit van de meest actuele inzichten, zoals marktonderzoek. De nadruk ligt op Delfzijl en Appingedam en de komende vijf jaar, maar ook in andere dorpen is er een opgave. We werken aan meer variatie in woonvormen, zoals een hofje.

Woningaanpassing doen we doelmatig. Bij aanpassing gebruiken mensen de Wmo. Gemeente en corporaties brengen in beeld welke woningen er zijn, spreken af hoe de gemeente desnoods het 'verhuisprimaat' toepast en hoe aangepaste woningen behouden blijven (toewijzing, vergoeding bij leegstand). De gemeente steekt energie in communicatie over preventieve woningaanpassing bij huiseigenaren.

We verbeteren de woonomgeving. Dat bevordert de zelfredzaamheid, verhoogt het welbevinden en voorkomt onnodige zorg. Dat gaat om de directe omgeving, zoals

toevoegen van goede opstelruimtes voor scootmobielen. En om een veilige en doorgankelijke woonomgeving.

Er is goede afstemming en samenwerking. Er is periodiek overleg tussen de gemeente, corporaties, huurdersorganisaties, zorgorganisaties om knelpunten te herkennen als input voor beleid of concrete acties.

Bijzondere groepen helpen we op maat. Voor hen is soms 'speciaal wonen' nodig. Gemeente, corporaties en zorgorganisaties brengen in beeld waar, welke en hoeveel speciale woonvormen nodig zijn, met welke afspraken en begeleiding, naar leefstijl en/of zorgachtergrond.

We helpen mensen om door te stromen. We zetten ons in voor een soepele uitstroom uit Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang richting zelfstandig wonen wanneer inwoners hier weer aan toe zijn. Gemeenten, corporaties en zorgaanbieders bieden passende ondersteuning in het uitstroomproces. We volgen hierin de afspraken zoals vastgesteld in het convenant uitstroom BW & MO.

5. BETER EN DUURZAMER

De gemeente Eemsdelta wil in 2050 energieneutraal zijn. De visie 'Ruimte voor energie' gaat uit van besparen, opwekken bij de gebruiker, lokaal opwekken en bovenlokaal opwekken.

Door de versterkingsoperatie verbeteren en vervangen corporaties hun woningen. Dit trekt een wissel op organisaties en bewoners. Het leidt echter ook tot relatief snelle verbetering en verduurzaming. Belangrijk is dat duurzaam investeren voor corporaties en huurders betaalbaar is en bijdraagt aan lagere woonlasten.

Beter en duurzamer wonen gaat om meer dan alleen woningen en de warmtevraag. De aanpak van hittestress en wateroverlast wordt steeds belangrijker. En dat geldt ook voor een veilige, toegankelijke en aantrekkelijke woonomgeving. Dit kan samenvallen met een algehele verbetering van de woonomgeving.

We zorgen voor veilig en gezond wonen. Naast de versterking gaat het ook om een gezond binnenklimaat, brandveiligheid en installaties. Corporaties hebben eigen beleid voor veilig wonen, binnen wettelijke eisen. De gemeente heeft speciale aandacht voor controle en handhaving op veiligheid bij particuliere verhuurders.

We werken aan lagere energielasten. Verduurzaming moet leiden tot woonlastenverlaging bij normaal gebruik. De laatste woningen met labels EFG worden met voorrang verbeterd of vervangen. De corporaties en de gemeente spannen zich maximaal in om de huurder in staat te stellen de woonlasten beheersbaar te houden. De corporaties communiceren over de totale woonlast in plaats van de kale huurlast. De gemeente steekt energie in woningverbetering bij huiseigenaren, met hulpmiddelen zoals het Volkshuisvestingsfonds. De gemeente zoekt actief naar gevallen van energiearmoede (in huur en koop) en werkt aan hulpmiddelen voor hen.

Beter wonen is meer dan alleen verduurzamen. We werken met een checklist van mogelijke verbeterpunten,

om te voorkomen dat we combinatiekansen laten liggen en zodat woningen voor langere tijd toekomstbestendig worden. De checklist gaat in op energetisch verbeteren en betaalbaarheid, veiligheid, gezondheid, toegankelijkheid, comfort, uitstraling, passendheid bij doelgroepen.

We zijn op weg naar aardgasvrij wonen. Deels door de bouw van aardgasvrije woningen, aangejaagd door de versterkingsoperatie. Deels door aansluiting op warmtenetten of andere warmtevoorzieningen. De gemeente blijft werken aan betaalbare warmteoplossingen en trekt op met de corporaties.

We pakken kansen voor klimaatbestendig en circulair bouwen. De gemeente geeft klimaatadaptatie en circulair bouwen of renoveren een plek in projecten en zoekt naar combinatiekansen. Bewoners kunnen financiële ondersteuning krijgen van de gemeente (NPG-middelen) voor projecten die hun directe woonomgeving vergroenen, zoals bestrating vervangen door groen, pluktuinen of afkoppelen van hemelwaterafvoer.

6. AARDBEVINGEN DE BAAS

Huurders hebben recht op duidelijkheid over hun woonperspectief en op een voortvarende uitvoering van de versterkingsoperatie. De gemeente, de corporaties en de huurdersorganisaties spannen zich in om hier zo veel mogelijk in te bereiken. Daarbij is de ruimte die Rijk/NCG beiden bepalend voor wat er mogelijk is. Binnen de versterkingsaanpak willen we koppelkansen benutten.

De komende jaren gaat er voor veel huurders veel veranderen: een tijdelijke woning, versterking, een nieuwe woning en alles wat daarbij komt kijken. Het gaat om bijna 2.000 te vervangen woningen in de komende jaren.

Sommige huurders hebben weinig tot niets te maken met versterkingsmaatregelen. Voor hen is woningverbetering evengoed belangrijk. Gemeente en corporaties hebben ook aandacht voor deze bewoners.

Veilig wonen. De Kr8-corporaties werken aan veilige woningen door versterken en vervangen. De jaarlijkse opgave is groot en er zijn vele onzekerheden zoals veranderende toetsingskaders en beoordelingen, er is een weerbarstige praktijk en er ligt een last bij huurders en organisaties.

Goed afstemmen is van groot belang. Corporaties delen hun strategisch voorraadbeleid op thema's als beschikbaarheid, betaalbaarheid, veiligheid, verduurzaming. De gemeente deelt haar plannen voor de openbare ruimte, maatschappelijk vastgoed, energietransitie en verduurzaming of andere ontwikkelingen. De corporaties delen in hun jaarlijkse bod hun voortgang en planning en ook de gemeente deelt haar voortgang. Vroeg herkennen van koppelkansen en delen van intenties en voornemens helpen daarbij. Het gesprek daarover brengt begrip en kansen om elkaar te helpen.

Soms een tussenoplossing nodig. De versterkingsaanpak doorkruist soms de geplande volgorde van

woningverbetering. Bovendien: onzekerheid over versterken of vervangen leidt soms tot vertraging. In dat geval komen de corporaties met een passende (tussentijdse) oplossing.

Niet alles blijft gelijk, maar wel zo gelijkwaardig mogelijk. We spannen ons in voor een zo gelijkwaardige mogelijke oplossing, passend bij de reële behoefte van de bewoners. Het zal voorkomen dat de nieuwe situatie anders wordt, bijvoorbeeld met het oog op toekomstige huurders. Dan kunnen we dat uitleggen. We zijn altijd duidelijk over het tijdspad, woonlasten, omgang met zelf aangebrachte verbeteringen, etc. Ook de voorwaarden voor huurders tussen corporaties zijn gelijkwaardig.

Koers houden. Omstandigheden kunnen aanleiding geven om de noodzaak van inspecteren, versterken en vervangen ter discussie te stellen en daarmee de rechten van bewoners op veilig wonen. Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties stemmen hun houding richting Rijk, NCG en andere betrokken organisaties onderling af.

TITEL

Ambitiekader prestatieafspraken 2023-2027

OPDRACHTGEVER

Gemeente Friesland

Corporaties: Acantus, Woongroep Marenland, Woonstichting Groninger Huis, Woningstichting Wierden en Borgen, Woningcorporatie Woonzorg Nederland

Huurdersorganisaties: Bewonersplatform Delfzijl, Huurdersorganisatie De Maren, Huurdersadviesgroep Woonstichting Groninger Huis, Huurdersorganisatie HEG, Landelijk Huurdersplatform Woonzorg Nederland

DATUM

November 2022

