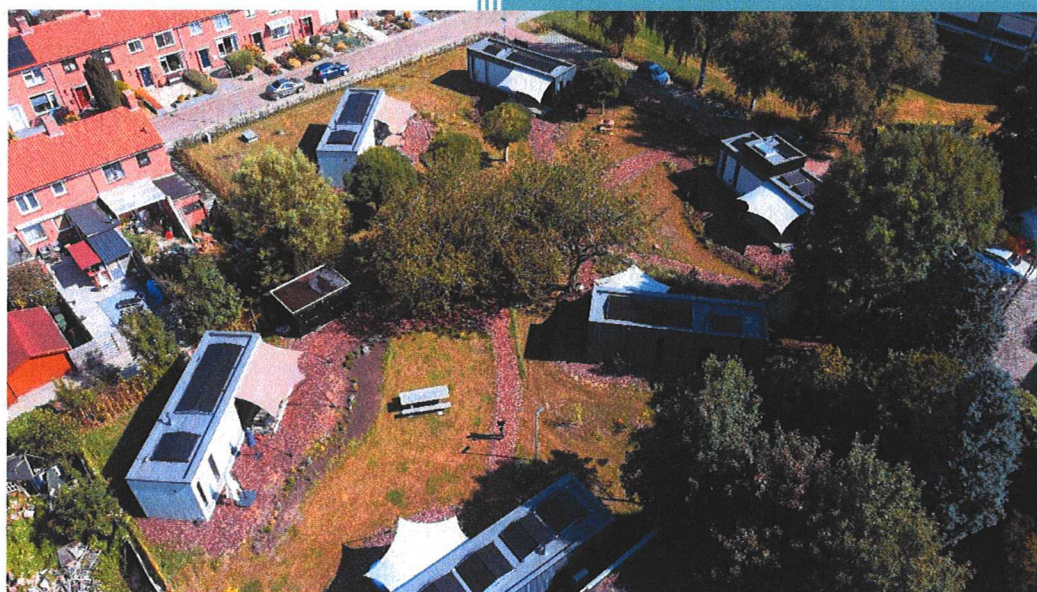


Prestatieafspraken 2024



Lefier

Groninger Huis

Woonzorg Nederland

Gemeente Midden-Groningen

Huurdersraad Hoogezand-Sappemeer

Stichting Bewonersraad Slochteren

Stichting Huurders Advies Groep Groninger
Huis

1. Inleiding

De kaderafspraken 2021-2026 en de biedingen voor 2024 zijn de basis voor deze jaarschijf 2024. De thematische indeling sluit aan op hoofdstukindeling uit de kaderafspraken. Bij de inhoudelijke thema's worden de ambities en de onderwerpen voor de jaarschijf als introductie op de gezamenlijke afspraken benoemd. De afspraken zijn zo kort en bondig mogelijk geformuleerd en cursief weergegeven. Waar nodig en wenselijk volgt een korte toelichting.

De context waarbinnen wij de afspraken maken verandert. Hierna beschrijven wij een aantal ontwikkelingen die van invloed zijn op beleid en uitvoering en daarmee op de prestatieafspraken.

2. Veranderende context

Landelijk beleid: nationale woon-en bouwagenda

Landelijk is er sprake van een grote woningbouwopgave. Het Rijk wil aan deze opgave werken. De minister/het kabinet is daarom gekomen met een Nationale Woon- en Bouwagenda.

Nationale woon- en bouwagenda

De landelijke overheid neemt regie op de volkshuisvesting door de schaarste aan woningen. Het Rijk wil de woningbouw versnellen en heeft daarom de Nationale Woon- en Bouwagenda opgesteld. Doel van de agenda is het bevorderen van de beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van het woningaanbod in Nederland. De uitvoering van de agenda gebeurt met zes programma's:

- woningbouw;
- een thuis voor iedereen (huisvesting aandachtsgroepen);
- betaalbaar wonen;
- leefbaarheid en veiligheid;
- verduurzaming gebouwde omgeving;
- wonen en ouderen.

Programma woningbouw

Het programma woningbouw gaat over de aanpak/versnelling van de woningbouw. Doel is de realisatie van 900.000 woningen tot en met 2030. Het Rijk wil strakker dan in het verleden sturen op woningbouwprogrammering en maakt hierover afspraken met medeoverheden (met de provincie als eerste aanspreekpunt). Het woningbouwprogramma moet aansluiten bij de woonwensen en -behoeften van mensen. De inzet is dat tenminste twee derde van de nieuwe huur- en koopwoningen betaalbaar is voor huishoudens met een lager- en middeninkomen.

Nationale prestatieafspraken volkshuisvesting

Minister Hugo de Jonge van Volkshuisvesting en Ruimtelijke ordening heeft nationale prestatieafspraken volkshuisvesting gemaakt met Aedes, Woonbond en VNG. Hierin staan onder andere bindende afspraken over de bouw van sociale huurwoningen.

Woondeal Regio Groningen Assen (RGA)

De provincies Groningen, Drenthe en de gemeenten Groningen, Midden-Groningen, Hogeland, Westerkwartier, Assen, Tynaarlo en Noordenveld hebben in februari 2023 een woondeal getekend met de minister. De deal gaat over het toevoegen van 20.000 woningen in de regio, waarvan 16.000 in de Groningse RGA-gemeenten. De grootste opgave ligt in de gemeente (stad) Groningen. In Midden-Groningen moeten tussen 2022 en 2030 ca. 1.250 woningen worden toegevoegd. Deze opgave krijgt een plek in de geactualiseerde woonvisie (vaststelling tweede kwartaal 2024).

In de woondeal staan afspraken per thema. Van belang voor de prestatieafspraken zijn de afspraken over versnellen van de woningproductie, betaalbaarheid, woningbouw voor ouderen, herstructurering en transformatie en duurzame & toekomstbestendige bouw. Deze afspraken sluiten aan bij de thema's van onze kaderafspraken.

Versnellingstafels

De provincie Groningen gaat versnellingstafels inrichten. Dit is een uit te werken onderdeel uit de gesloten woondeal. De tafels worden georganiseerd op strategisch (bestuurlijk), tactisch en operationeel niveau. De precieze inrichting is nog onderwerp van gesprek.

Nieuwe wet- en regelgeving: wet goed verhuurderschap & wet versterking regie volkshuisvesting

Op 1 juli 2023 is de wet goed verhuurderschap in werking getreden. Deze wet stelt regels aan verhuurders van woningen en geeft gemeenten meer mogelijkheden om ongewenst verhuurdersgedrag tegen te gaan. Gemeenten moeten een meldpunt inrichten waar huurders met klachten terecht kunnen. Dit meldpunt moet uiterlijk 1 januari 2024 van start gaan. Gemeenten kunnen een verhuurvergunning instellen. Dit kan wanneer de leefbaarheid van gebieden (aantoonbaar) onder druk staat. Ook voor de verhuur van verblijfsruimten aan arbeidsmigranten kan een vergunning ingesteld worden. De gemeenteraad van Midden-Groningen heeft een motie aangenomen om onderzoek te doen naar het instellen van een verhuurvergunning.

De wet versterking regie volkshuisvesting ligt voor advies bij de Raad van State. Deze wet geeft het Rijk, provincies en gemeenten de wettelijke instrumenten om samen regie te voeren op de volkshuisvesting. De wet moet ervoor zorgen dat Rijk, provincies en gemeenten meer grip hebben op de woningbouw (snelheid, aantallen, locaties, voldoende betaalbare huizen). Ook staan in de wet regels over de huisvesting van kwetsbare groepen. Het gaat dan om urgentie en een evenwichtige verdeling in de regio. Het wetsvoorstel regelt tot slot dat de lokale prestatieafspraken tussen gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties worden versterkt en afdwingbaar worden gemaakt. Het is nog niet duidelijk wanneer de wet in werking treedt.

Energietransitie.

De energieprijzen schommelen sterk als gevolg van de oorlog in Oekraïne en andere conflicten in de wereld. Sterke prijsstijgingen leiden tot een groter risico op 'energiearmoede'. Ook de gevolgen van klimaatverandering zijn steeds beter voelbaar met extreme hitte, bosbranden door droogte, overstromingen en wateroverlast. Het draagvlak voor energiebesparingsmaatregelen neemt toe. De landelijke overheid zet stappen in wetgeving en beleid voor de energietransitie, ook voor de huursector. In de nationale prestatieafspraken volkshuisvesting heeft de verduurzaming van de sociale huursector een belangrijke plek gekregen. Er zijn veel subsidies en pakketten gericht op energiebesparing en energiearmoede.

Woningmarktonderzoek en actualisatie woonvisie

Eind 2022 heeft KAW het 'Woningmarktonderzoek gemeente Midden-Groningen 2022-2030-2040' afgerond. Dit onderzoek is een belangrijke basis voor de actualisatie van de gemeentelijke woonvisie uit 2019. De gemeente is in 2023 gestart met de actualisatie van de woonvisie. In het tweede kwartaal van 2024 moet de nieuwe woonvisie worden vastgesteld door de gemeenteraad.

Nij Begun

Het kabinetsplan 'Nij Begun' bestaat uit vijftig maatregelen om de ereschuld aan Groningers in te lossen. Jaarlijks gaat het kabinet 250 miljoen euro investeren in de leefbaarheid, verduurzaming en het economisch perspectief van de regio. Gelijktijdig 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 onze prestatieafspraken. elkaar geïnformeerd over de ontwikkelingen in dit dossier en maken nadere afspraken wanneer er duidelijkheid is over de uitvoering van deze regelingen.

Marktontwikkelingen

Wij zien dat de bouwkosten in hoog tempo stijgen. Dit maakt het steeds moeilijker om projecten te realiseren. Ook de rentestijgingen, beperkte voorraden en een tekort aan personeel zijn van invloed op de realisatie van projecten.

Afspraken 2024

- *De gemeente levert een nieuwe woonvisie op.*
- *Wij actualiseren de kaderafspraken 2021-2026.*
De nieuwe afspraken sluiten aan bij de uitkomsten van het woningmarktonderzoek uit 2022 en bij (nieuwe) wet- en regelgeving van de landelijke overheid. De nieuwe gemeentelijke woonvisie, het strategisch voorraadbeleid van de corporaties en het 'inputdocument' van de huurderorganisaties zijn een gezamenlijk vertrekpunt. Ook houden wij rekening met de nationale prestatieafspraken en de woondeal Regio Groningen-Assen. De gemeente coördineert en faciliteert een kerngroep. Wij leveren de nieuwe kaderafspraken in de tweede helft van 2024 op.
- *Regionale en/of provinciale afspraken die van invloed zijn op de lokale prestatieafspraken tussen huurderorganisaties, corporaties en gemeente worden gedeeld en besproken.*
Het gaat in het bijzonder om afspraken die voortkomen uit de Nationale Woon- en Bouwagenda, zoals de nationale prestatieafspraken en de regionale woondeals én 'Nij Begun'. Niet alle bij de lokale prestatieafspraken betrokken partijen zitten aan tafel bij de uitwerking. Gelijkwaardigheid is een belangrijk uitgangspunt bij het maken van de lokale prestatieafspraken. Door elkaar tijdig te informeren en elkaar te betrekken houden wij vast aan die gelijkwaardigheid, zodat ieder zijn volwaardige tripartite rol kan uitoefenen. Het nakomen van deze afspraak vraagt in het bijzonder aandacht van gemeente en corporaties.

3. Samenwerking

Wij werken positief en goed samen en trekken als gelijkwaardige partners op. In de kaderafspraken 2021-2026 staan onze ambities voor en onze werkafspraken over samenwerking.

Afspraken 2024

- *We verankeren de samenwerking in de nieuwe kaderafspraken. We houden vast aan dat wat goed gaat en vernieuwen waar nodig.*
- *In 2024 richten wij het proces om te komen tot de jaarlijkse afspraken anders in; wij verwachten dat wij zo tot betere afspraken komen.*
 - Er zijn twee bestuurlijke overleggen. Het eerste overleg eind juni/begin juli over de biedingen voor het komende kalenderjaar en de evaluatie van het voorgaande kalenderjaar. Het tweede overleg eind oktober/begin november om de prestatieafspraken voor het komende kalenderjaar te bespreken.
 - Het ambtelijk overleg (projectgroep) bereidt de evaluatie voor, monitort halverwege het kalenderjaar de voortgang van de gemaakte afspraken en doet een voorstel voor de prestatieafspraken voor het nieuwe kalenderjaar. De projectgroep organiseert in de periode februari-mei een aantal themabijeenkomsten ter voorbereiding op de prestatieafspraken.
 - Deze bijeenkomsten moeten leiden tot concrete afspraken en goede samenwerking in de uitvoering. We organiseren in ieder geval bijeenkomsten over de thema's beschikbaarheid, betaalbaarheid, leefbaarheid, wonen & zorg en verduurzaming.
 - Bij de themabijeenkomsten worden mensen uit het veld nadrukkelijk betrokken.

4. Betaalbaarheid

Uit de kaderafspraken

Wij vinden het belangrijk dat woonlasten (huur, energiekosten en gemeentelijke lasten) betaalbaar zijn en blijven voor onze doelgroepen.

In 2026 willen we samen het volgende bereikt hebben:

- De woonlasten voor huurders zijn gemiddeld niet sneller gestegen dan de inflatie.
- Investerings in verduurzaming hebben gemiddeld niet geleid tot verhoging van de woonlasten voor huurders.
- Er vinden geen huisuitzettingen meer plaats vanwege huurschulden.

Steeds meer huishoudens hebben moeite om de eindjes aan elkaar vast te knopen. De energielasten zijn hoog en ook de boodschappen worden duurder. We staan samen aan de lat om het wonen voor huurders betaalbaar te houden. Ieder levert hieraan een bijdrage, vanuit de eigen verantwoordelijkheid.

We willen voorkomen dat doelgroepen van de corporaties in te dure, kwalitatief slechte of ongeschikte woningen/woonruimte in de particuliere sector terecht komen. We hebben aandacht voor een veilig thuis, we investeren in energiezuinig wonen, we matigen de huurstijgingen en we zorgen ervoor dat huurders gebruik kunnen maken van financiële regelingen die er zijn.

Afspraken 2024

Ontwikkeling huren & woonlasten

- *De huurderorganisaties maken met de eigen corporatie afspraken over het huurbeleid.*
We maken ons zorgen over de betaalbaarheid. Sinds het vaststellen van de kaderafspraken is de wereld veranderd en is de inflatie sterk toegenomen. De ambitie uit de kaderafspraken sluit niet meer aan bij de werkelijkheid. Ons gezamenlijk uitgangspunt is dat wij streven naar een passend huurbeleid met oog voor betaalbaarheid voor huurders én de opgave van de corporaties. Het maken van afspraken over de huursomstijging is primair een zaak tussen huurderorganisaties en corporaties.
- *In 2024 voeren Lefier en Groninger Huis in Midden-Groningen geen inkomensafhankelijke huurverhoging door.*

Voorkomen en oplossen van schulden

- *Wij houden in 2024 een brede themabijeenkomst over betaalbaarheid.*
Betaalbaarheid van het wonen is een groot thema en een van de vaste onderwerpen voor prestatieafspraken. Maatwerk en preventie zijn belangrijk, zeker gelet op de inflatie in relatie tot betaalbaarheid. We brengen in het eerste kwartaal in beeld hoe de sociale kaart hierin faciliteert. Ook organiseren wij een bijeenkomst met als hoofddoel de borging van betaalbaarheid. Wij nodigen maatschappelijke partners uit. Wij willen onder andere met hen samenwerken aan het identificeren en bereiken van kwetsbare doelgroepen, die op dit moment onvoldoende zichtbaar zijn. De gemeente heeft een coördinerende en faciliterende rol bij het organiseren van deze bijeenkomst.
- *Lefier heeft in 2024 een wooncoach in dienst om huurders te ondersteunen bij het wonen en leven.*
- *We blijven actief inzetten op het gebruik van de VoorzieningsWijzer bij financieel kwetsbare huishoudens.*
Wij onderzoeken in 2024 wat het bereik van de website www.datgeldtvoormij.nl is. Alle nieuwe huurders van de corporaties krijgen het aanbod om een adviesgesprek aan te vragen. Het vermoeden is dat er meer gebruik gemaakt kan worden van het aanbod.

- *In 2024 onderzoeken de corporaties en huurderorganisaties of in de provincie Groningen een woonlastenonderzoek gehouden kan worden.*
In Drenthe hebben corporaties en huurderorganisaties voor de derde keer een woonlastenonderzoek gehouden. Dit onderzoek geeft inzicht in de financiële positie en kwetsbaarheid van huurders in de sociale huursector op het niveau van de provincie en dat van gemeenten. Dit inzicht is input voor het maken van prestatieafspraken. Een dergelijk onderzoek kan ons ook helpen om de goede afspraken te maken. De corporaties coördineren deze afspraak. Naar Drents voorbeeld voeren corporaties en huurderorganisaties dit onderzoek gezamenlijk uit. Overigens zijn de Groninger gemeenten waar lefier bezit heeft meegenomen in het Drentse woonlastenonderzoek.

5. Beschikbaarheid

Uit de kaderafspraken

Om vraaguitval te voorkomen, en een acceptabele zoektijd naar een woning te behouden, is het belangrijk te werken aan de beschikbaarheid van sociale huurwoningen.

In 2026 willen we samen het volgende bereikt hebben:

- Het aanbod van sociale huurwoningen is passend naar de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte zoals die naar voren komt uit periodiek woningmarktonderzoek voor de hele gemeente.
- De maximaal acceptabele gemiddelde zoektijd voor een passende sociale huurwoning is één tot twee jaar.
- Niemand hoeft vanwege spoed in een woning terecht te komen van slechte kwaliteit (en gezondheid). Voor maximaal twee jaar kan bij gebleken noodzaak een minder passende woning worden aangeboden.
- Minimaal 70% van de vrijgekomen woningen wordt toegewezen aan reguliere woningzoekenden.
- Niet meer dan 30% van het vrijkomende aanbod wordt toegewezen via directe bemiddeling, waaronder urgent woningzoekenden en vergunninghouders.
- Er is een uniform systeem om woningen toe te wijzen binnen de gemeente.

Afspraken 2024

Nieuwbouw & sloop 2024

- *Groninger Huis start met de bouw van 28 sociale huurwoningen in de Vosholen (Sappemeer) en 6 woningen in Noordbroek (De Clinge).*
- *Groninger Huis levert 18 appartementen op aan de Van Linschotenstraat in Hoogezand.*
- *Lefier levert 53 woningen op in Gorecht-West.*
Dit is de laatste fase van de wijkvernieuwing in Gorecht-West.
- *Lefier sloopt maximaal 76 woningen in Schildwolde en Slochteren.*
Deze sloop vindt plaats vanwege de versterkingsopgave en gaat vooraf aan nieuwbouw.
- *Lefier bereidt de sloop van 46 woningen in Noorderpark voor.*
Of deze woningen eind 2024 gesloopt worden, hangt af van de voortgang van de wijkvernieuwingsplannen voor Noorderpark.

Nieuwbouw & sloop na 2024

- Lefier heeft plannen voor nieuwbouw van 269 woningen en sloop van 80 woningen in de periode 2025-2028.
- Groninger Huis heeft plannen voor nieuwbouw van 131 woningen en sloop van 46 woningen in de periode 2025-2028. Een deel van de nieuwbouw is vervangende nieuwbouw.
- Woonzorg Nederland heeft geen nieuwbouw- en sloopplannen.

Woningbouwopgave tot 2030

- *De uitkomsten van het woningmarktonderzoek 2022 en de afspraken uit de woondeal van de Regio Groningen-Assen krijgen een vertaling in de nieuwe gemeentelijke woonvisie.*
In de woningbouwprogrammering (onderdeel van de woonvisie) staan uitgangspunten voor het aandeel sociale huur en betaalbare koop bij nieuwbouw en bij de ontwikkeling van grotere woningbouwlocaties.
Er is een nieuwbouwopgave voor sociale huurwoningen. Tot 2030 moeten er ongeveer 360 sociale huurwoningen bij komen (woningmarktonderzoek 2022). De gemeente vertaalt deze opgave in het gemeentelijke woningbouwprogramma en faciliteert corporaties binnen haar mogelijkheden bij het oppakken van deze nieuwbouwopgave. Corporaties pakken binnen hun financiële mogelijkheden een deel van de opgave op. In de vernieuwde meerjarige kaderafspraken krijgt dit een concrete vertaling.
- *Wij organiseren een themabijeenkomst over beschikbaarheid.*
Deze bijeenkomst moet richting geven aan het oppakken van de opgave voor nieuwbouw en herstructurering van de sociale huurvoorraad. De opbrengsten krijgen een vertaling in de nieuwe meerjarige kaderafspraken.

Woonruimteverdeling

- *De maximaal acceptabele gemiddelde zoektijd in 2024 voor een passende sociale huurwoning is twee jaar.*
Dit is een doorlopende afspraak uit de kaderafspraken. Bij het vernieuwen van de meerjarige kaderafspraken onderzoeken wij of deze afspraak bijgesteld moet worden.
- *Minimaal 70% van de vrijgekomen woningen wordt toegewezen aan reguliere woningzoekenden.*
Niet meer dan 30% van het vrijkomende aanbod wordt toegewezen via directe bemiddeling, waaronder urgent woningzoekenden. Vergunninghouders vallen binnen deze 30%. Binnen Groninger Huurt en Thuis Kompas wordt deze afspraak gemonitord.
- *In 2024 werken wij met onze regionale partners aan een gezamenlijk en regionaal afgestemde urgentieverordening.*
De Wet versterken regie op de volkshuisvesting geeft regels voor toewijzen en gebruik van woonruimte. Gemeenten moeten in de toekomst beschikken over een huisvestings- of urgentieverordening, die is vastgesteld door de gemeenteraad. De Groningse corporaties en huurderorganisaties werken samen aan een woonruimteverdelingsstelsel. Urgentie krijgt in dit kader aandacht. In 2024 wordt een gezamenlijk en regionaal afgestemd voorstel gedaan aan de Groninger gemeenteraden.
- *Corporaties, huurderorganisaties en gemeente spreken af dat maximaal 15% van de beschikbare woningen verhuurd wordt aan huurders die niet tot de doelgroep behoren.*
Huurders die niet tot de doelgroep behoren zijn eenpersoonshuishoudens met een inkomen boven € 32.500 en meerpersoonshuishoudens met een inkomen boven € 40.500 (prijspeil 2024). De aanleiding voor het maken van deze afspraak is de herstructureringsopgave en de daaruit voortvloeiende opgave voor herhuisvesting. De praktijk is dat er huurders zijn met hogere inkomens die moeten verhuizen en een aanbod van de corporaties krijgen. Overigens is dit vanuit het perspectief van leefbaarheid en sociale veerkracht een wenselijke afspraak.

Verkoop en terugkoop van sociale huurwoningen

- *Corporaties zijn terughoudend met de verkoop van woningen en het saldo van verkoop en koop is in principe niet hoger dan aangegeven in de biedingen.*

Woningen die verkocht worden hebben minimaal label C en het gaat bij voorkeur om versnipperd/gespikkeld bezit (woningen in VvE's en/of woningen in rijtjes waar al is verkocht). Verkoop is een middel om de samenstelling van de voorraad beter aan te laten sluiten bij de vraag, daarnaast genereert verkoop ook de noodzakelijke financiële middelen voor de andere noodzakelijke opgaven zoals nieuwbouw en/of verduurzaming.

In het kader van verduurzaming, herstructurering en om woonblokken weer compleet te maken kunnen woningen worden aangekocht. De genoemde aantallen verkoop zijn dan ook het saldo van verkoop en aankoop (zie de bijlage, tabel 2).

Taakstelling vergunninghouders (statushouders)

- *De jaarlijkse taakstelling voor de gemeente wordt verdeeld over de corporaties.*
Lefier en Groninger Huis nemen het grootste deel van de taakstelling voor hun rekening. Dit is gerelateerd aan de omvang van hun bezit. *Woonzorg Nederland levert een bijdrage aan de huisvesting van statushouders die 55 jaar of ouder zijn.*
- *De gemeente voert de koppeling uit van vraag en aanbod.*
De gemeente doet dit in afstemming met de corporaties en Humanitas (contractpartner voor de integratie van nieuwkomers).

Huisvesting en begeleiding van bijzondere doelgroepen

- *De huisvestingsopgave vanuit de uitstroom van Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang wordt ingevuld door de corporaties.*

De verwachte uitstroom van Beschermd Wonen en Maatschappelijke opvang naar de gemeente Midden-Groningen gaat over 25-30 personen in 2024. Corporaties geven invulling aan de huisvestingsopgave. Deze wordt verdeeld over de corporaties, gerelateerd aan de omvang van hun woningvoorraad. We volgen de stappen uit de 'Klantreis uitstroom Maatschappelijke Opvang/Beschermd Wonen'.

- *In de gemeente is in (de loop van) 2024 een woning beschikbaar waar mensen tijdelijk kunnen wonen in afwachting van een 'definitieve' plek.*

Gemeente en corporaties maken een concrete afspraak.

- *In 2024 verstevigen wij samenwerking voor een goede landing van kwetsbare doelgroepen.*

We maken ons zorgen over de huisvesting van de bijzondere doelgroepen. De afgesproken verdeling 70/30 is op het schaalniveau van de gemeente een goede afspraak. De praktijk is dat de verdeling 70/30 niet evenwichtig over de gemeente wordt verspreid. Het rijksbeleid gericht op passend toewijzen is hiervan een van de oorzaken.

Deze onevenwichtige spreiding leidt tot toenemende zorgen over de leefbaarheid, draagkracht en sociale veerkracht in een aantal wijken en buurten. Aandacht en zorg is noodzakelijk om de leefbaarheid te behouden en waar nodig te herstellen. Dit vraagt zorgvuldige toewijzing, goede begeleiding (zachte landing in wijken) en bovenal een goede onderlinge samenwerking en afstemming tussen alle verantwoordelijke partijen. Deze samenwerking gaat verder dan de 'zachte landing', zie ook de afspraken onder het thema leefbaarheid.

6. Wonen met zorg

Uit de kaderafspraken

Steeds meer mensen met een zorg- of ondersteuningsvraag wonen (weer of langer) zelfstandig thuis. Daarnaast vergrijst Midden-Groningen.

Gezamenlijke ambities

In 2026 willen we samen het volgende bereikt hebben:

- Er is zicht op de behoefte en aanpak (wonen en zorg) om in te spelen op die behoefte, via een in de eerste helft van 2022 vast te stellen woonzorgvisie. Met onderscheid naar geclusterde woonvormen in de nabijheid van zorg en levensloopgeschikte gelijkvloerse woningen dichtbij voorzieningen.
- Mensen die minder goed ter been zijn en/of zorg nodig hebben kunnen lang in hun vertrouwde omgeving wonen, door onder meer aanpassing van de woning.
- Iedereen, en zeker kwetsbare groepen (bijvoorbeeld mensen met fysieke, psychische, sociale of financiële problemen), hebben de mogelijkheid om zo zelfstandig mogelijk te wonen door ondersteuning bij calamiteiten en de mogelijkheid van ontmoeting in de buurt.

Afspraken 2024

Themabijeenkomst

- *Wij organiseren in 2024 een themabijeenkomst over wonen en zorg.*
De gemeente neemt hierin het voortouw en zoekt aansluiting bij de acties uit het '10-puntenplan wonen & zorg' uit 2022 en het traject van de koplopersregio Groningen. Deze bijeenkomst moet richting geven voor de nieuwe kaderafspraken en de prestatieafspraken voor 2025.

Maatwerk

- *Gemeente en corporaties bieden maatwerkoplossingen voor bewoners die zijn uitgestroomd vanuit Beschermd wonen en die bij een dreigende terugval tijdelijk even bescherming nodig hebben.*
Hiervoor wordt via de gemeente een 'tijdelijke' woning van de corporaties aan Limor verhuurt. Het convenant 'Uitstroom beschermd wonen/maatschappelijke opvang' is de basis voor deze afspraak (zie ook de afspraken voor huisvesting- en begeleiding voor bijzondere doelgroepen).

Woonzorgvisie/koplopersregio Groningen

- *De gemeente informeert corporaties, huurderorganisaties en andere partner over de voortgang in de koplopersregio Groningen.*
De landelijke overheid wil dat alle gemeenten een woonzorgvisie hebben als onderdeel van het lokale woonprogramma. Deze woonzorgvisie moet regionaal zijn afgestemd. De provincie Groningen is een van de koploperregio's voor wonen en zorg. Adviesbureau Stec uit Arnhem heeft opdracht gekregen voor een analyse en duiding van de vraag/behoefte. In het april/mei 2024 levert Stec een 'basis-volkshuisvestingsprogramma' op. Hierin staat de opgave voor wonen & zorg. Ook wordt aangegeven op welk schaalniveau (provinciaal/regionaal/lokaal) de opgaven het beste opgepakt kunnen worden. Hiermee wordt een basis gelegd voor lokaal beleid. Bij lokaal beleid worden de lokale partners, waaronder in ieder geval corporaties en huurderorganisaties, betrokken.
- *De gemeente geeft (vooruitlopend op de woonzorgvisie) uitvoering aan het '10-puntenplan wonen & zorg' uit 2022.*

Wmo

- *De gemeente en corporaties vernieuwen de bestaande afspraken over het toekennen van Wmogelden.*

Eén van de gevolgen van de vergrijzing is een toename van de vraag naar mobiliteitshulpmiddelen voor vervoer buitenshuis. Het gaat hierbij over scootmobiels, (electrische) driewiel fietsen en andere mobiliteitshulpmiddelen die onder dak gestald moeten worden en meer ruimte innemen dan een tweewiel fiets. Deze mobiele hulpmiddelen dragen bij aan langer zelfstandig thuis wonen en bevorderen participatie. Er komen afspraken over het stallen van genoemde mobiliteitshulpmiddelen. Het is nodig vraag en beschikbaarheid beter te matchen. We zorgen voor eenduidige regels voor het stallen én een goed toewijzingsysteem. Uitgangspunten zijn:

- betaalbaar en eerlijk systeem;
- brandveilige en toegankelijke stallingen;
- bevorderen langer zelfstandig thuis wonen;
- bevorderen deelname aan de maatschappij.

De gemeente verdiept zich in de aanpak in Rotterdam (goed voorbeeld) en brengt het gebruik per bewoner en het aantal gemotoriseerd mobiele hulpmiddelen per complex in kaart. Ook verdiept de gemeente zich in voorwaarden voor een pool. De corporaties brengen de complexen voor senioren in kaart en geven aan wat de mogelijkheden per complex zijn. Alle partijen delen informatie over de afspraken.

7. Leefbaarheid

Uit de kaderafspraken

Een aantrekkelijke woonplek draagt bij aan het welbevinden van de huidige bewoners én het aantrekken van nieuwe bewoners. Om onze gemeente leefbaar te houden, werken we samen aan de fysieke en sociale woonkwaliteit van wijken en dorpen. We zorgen daarbij voor korte lijntjes tussen de gemeente, huurdersorganisaties, corporaties en bewoners om problemen te signaleren en snel aan te pakken.

Gezamenlijke ambitie

In 2026 willen we samen het volgende bereikt hebben:

- dat de leefbaarheid in wijken niet afneemt en in de huidige kwetsbare wijken toeneemt. Dit betekent dat de huurder een rustig woongenot heeft in wijken die schoon, heel en veilig zijn. We meten dit af aan de Leefbarometer. 'Groene scores' blijven groen, 'oranje' en 'rode' scores verkleuren naar 'groen'.
- dat het aantal overlastmeldingen daalt en er geen clustering van overlastmeldingen is in buurten of dorpen. Bij overlastmeldingen is er snelle actie, binnen twee werkdagen.

Wij constateren dat de corporaties in toenemende mate kwetsbare huishoudens een plek bieden. Wij zien dat deze huishoudens door het rijksbeleid van passend toewijzen relatief vaak in een aantal wijken/buurten wonen. Dit legt druk op leefbaarheid en sociale veerkracht van wijken. Vanwege de verduurzaming van het bezit komen corporaties bij meer huurders binnen en ontstaat beter zicht op problemen 'achter de voordeur'. De gezamenlijke conclusie is dat leefbaarheid meer aandacht vraagt.

Afspraken 2024

Leefbare wijken en buurten

- We optimaliseren bestaande overlegstructuren en komen zo nodig tot nieuwe overlegstructuren gericht op leefbaarheid en problemen achter de voordeur.*
 We versterken de samenwerking tussen gemeente, politie, zorg & welzijn (o.a. Kwartier) en de woningcorporaties. De samenwerking is op dit moment nog te vaak onvoldoende effectief. Daarbij lijkt het soms of de noodzaak en urgentie om de gezamenlijke verantwoordelijkheid te zien en te nemen nog niet overal wordt herkend. Het gaat hier over de gezamenlijke verantwoordelijkheid voor de enorme opgave die er ligt op het gebied van de onder druk staande leefbaarheid.
 Alleen door gezamenlijk op te trekken én verantwoordelijkheden en verwachtingen samen goed te managen kunnen we samen een stap voorwaarts maken. Wij willen dit doen in de vorm van casustafels en/of woon-zorg overleggen op het gebied van leefbaarheid en schoon, heel & veilig. Hiermee geven we uitwerking aan die gezamenlijke verantwoordelijkheid voor de veiligheid en leefbaarheid. In de wijken en achter de voordeur!
 De gemeente initieert het overleg met de genoemde partijen. Essentieel is wel dat de deelnemers aan het overleg voldoende mandaat hebben om besluiten te nemen.
- Het bestaande overleg tussen gebiedsbeheerders van gemeente en Lefier wordt voortgezet en uitgebreid met deelname van Groninger Huis en Woonzorg Nederland.*
 Naast het maken van praktische afspraken, agenderen wij in dit overleg ook hoe wij de samenwerking kunnen bevorderen.
- In 2024 houden wij een schouw in Muntendam en Gorecht-West.*
 Wij maken ons allen zorgen over de leefbaarheid (schoon, heel en veilig) en sociale veerkracht in Gorecht-West, Muntendam o.a. omgeving J.F. Kennedylaan, Spoorstraat-Kieldiep en Woldwijck. In 2024 houden wij een schouw in Gorecht-West en Muntendam gericht op leefbaarheid en sociale veerkracht. De schouw wordt gedaan door een delegatie van gemeente, corporaties en huurderorganisaties. De bevindingen worden aan een breder gezelschap gepresenteerd. Deze presentaties krijgen een vervolg in concrete afspraken.
- We organiseren een themabijeenkomst over leefbaarheid en de 'instrumenten' die wij in kunnen zetten om leefbaarheid te verbeteren.*
 Tijdens deze bijeenkomst evalueren alle betrokken partijen - de gemeente, de woningcorporaties en de huurdersorganisaties - de huidige prestatieafspraken. De opbrengsten van deze bijeenkomst en de schouw gebruiken we voor het verbeteren van de huidige (kader)afspraken.
- Wij maken een lijst met contactpersonen.*
 Wij weten van elkaar welke partij een rol heeft bij het oplossen van problemen achter de voordeur. De lijst met contactpersonen helpt daarbij.

NPG-projecten

- De gemeente geeft uitvoering aan het NPG-project project dorps- en wijkplannen.*
 In 2023 hebben Noordbroek en Zuidbroek een dorpsplan opgeleverd. In Kolham, Harkstede, Boswijk (Sappemeer) en Woldwijck (Hoogezand) werken bewoners aan een dorps- en wijkplan. Dit doen zij helemaal zelf. De gemeente biedt ondersteuning als er een expert of informatie nodig is.
- De gemeente voert het NPG-project 'rotte kiezen' uit.*
 Dit project richt zich op de aanpak van slecht onderhouden/verpauperde panden en woningen. De focus ligt op het historisch lint in Hoogezand-Sappemeer. Huurdersorganisaties en corporaties worden via de evaluatie en voortgangsrapportage van de prestatieafspraken geïnformeerd over de behaalde resultaten en de voortgang (aantal onderhanden panden).

8. Duurzaamheid en klimaatadaptatie

Uit de kaderafspraken

Er ligt de komende jaren een grote opgave voor de gemeente en corporaties op het gebied van verduurzaming. In de Transitievisie Warmte werkt de gemeente haar strategie uit. Een groot aantal woningen moet voor 2050 naar energielabel A (en beter) gebracht worden. Bovendien ligt er de versterkingsopgave die tot op heden veel aandacht maar te weinig voortgang kent. De huurdersorganisaties zijn, via het organiseren van draagvlak, een belangrijke partner en succesfactor om de ambities op verduurzaming te verwezenlijken.

Gezamenlijke ambitie

In 2026 willen we samen het volgende bereikt hebben:

- Voor grondgebonden nieuwbouw is EPC 0 de norm. Bij nieuwbouw van appartementen geldt de wettelijke norm, met als inspanningsverplichting EPC 0 te benaderen.
- Verbetering van de bestaande sociale huurwoningen gaat stapsgewijs via no-regretmaatregelen zodat zoveel mogelijk huurders profiteren van verbeteringen. Tussen 2021 en 2026 wordt 15% van de woningen stapsgewijs verbeterd tot label A door sloop-nieuwbouw en verduurzaming van de bestaande voorraad¹.

Afspraken 2024

- *We organiseren in 2024 een themabijeenkomst over verduurzaming.*
In deze bijeenkomst informeren wij elkaar over onze inzet voor het energiezuinig maken van woningen, gebruik en beschikbaarheid van subsidies voor verduurzaming, de uitvoering van de transitievisie warmte en de (lopende) initiatieven voor wijk- en buurtuitvoeringsplannen. We gebruiken de uitkomsten voor het vernieuwen en aanscherpen van de (kader)afspraken.
- *De gemeente geeft uitvoering aan de transitievisie warmte.*
De gemeente heeft een vastgestelde transitievisie warmte. De focus ligt in die visie op woningen (huur en koop). Wat betreft het stellen van prioriteiten in de aanpak: de gemeente gaat verder met lopende projecten en ondersteunt voorlopers. De lopende projecten zijn warmtenet Gorecht-Noord, het project aardgasvrij Steendam-Tjuchem en herstructurering Noorderpark (Hoogezand-Noord), en twee pilootaanpakken (met vooral koopwoningen) in Lageland en Kiel-Windeweer. In 2023 is een start gemaakt met Vosholen en Zuiderpark. In Noordbroek wordt als uitwerking van de dorpsvisie samen met de Dorpsadviesraad (DAR) en de Broukster Energiecoöperatie initiatieven ontplooit.
- *De corporaties treffen in 2024 energiebesparende en andere duurzaamheidsmaatregelen.*
Zie de bijlage.
- *We onderzoeken of de Energiechecklist van de Woonbond een aanvulling kan zijn op bestaande informatiebronnen over energiebesparing.*
Zo ja, dan verspreiden de huurderorganisaties deze informatie op strategische punten in de gemeente.
- *Huurders krijgen hulp bij energie besparen.*
In de gemeente rijdt een klusbus. Deze bus is bedoeld voor gratis hulp bij kleine energieklassen in huis. Ook huurders kunnen gebruik maken van de diensten van de klusbus. De gemeente werkt namelijk samen met Lefier en Groninger Huis. Daarnaast zette gemeente, Lefier en Groninger Huis zich in de komende winters samen in voor het optimaliseren van de werking van centrale verwarmingsketels. Deze inzet richt zich ca. 1500 huurwoningen met lage energielabels.

Hoogezand, december 2023		
	<p>Namens de gemeente Midden-Groningen, Dhr. E. Drenth, wethouder</p>	
	<p>Namens Lefier, Mw. E. Dost, directeur/bestuurder</p>	
	<p>Namens Stichting Huurdersraad Hoogezand-Sappemeer, Dhr. Y.H. de Vries, voorzitter</p>	
	<p>Namens Stichting Bewonersraad Slochteren, Dhr. Y. H. de Vries, voorzitter</p>	
	<p>Namens Woonstichting Groninger Huis, Mw. L. Broekhuizen, directeur/bestuurder</p>	
	<p>Namens Stichting Huurders Advies Groep, Mw. I. Laning, bestuurslid</p>	
	<p>Namens Woonzorg Nederland, C. van Boven, directeur/bestuurder</p>	<p>ValidSigned door Cees van Boven op 15-12-2023</p> 

Bijlage

1) Ontwikkeling sociale huurvoorraad

Tabel 1: aandeel goedkoop en betaalbaar laag 2024

	Lefier	Groninger Huis (streefhuur)	Woonzorg (streefhuur)	Ambitie meerjarige kaderafspraken 2021-2026
Goedkoop	23%	19%	n.v.t.	Minimaal 15% (streven 20%)
Betaalbaar laag	70%	70%	95%	60-65%
Totaal	93%	89%	95%	80%

Tabel 2: voorraadontwikkeling 2024

	Lefier	Groninger Huis	Woonzorg Nederland *
Stand per 1 januari	4.555	3.116	420
Nieuwbouw	53	18	0
Aankoop	0	0	0
Sloop	121	0	0
Verkoop	-15	-5	0
Stand per 31 december	4.472	3.129	420

* Woonzorg Nederland heeft ook 226 intramurale wooneenheden.

Tabel 3: nieuwbouw en sloop 2025-2028

	Lefier	Groninger Huis	Woonzorg Nederland *
Nieuwbouw	269	131	0
Sloop	80	46	0

2) Verduurzaming sociale huur

Tabel 4: ontwikkelingen verduurzaming 2024

	Lefier	Groninger Huis	Woonzorg Nederland
Aantal woningen			
Label A verduurzamingen	235	283	Verduurzaming, transformatie en renovatie Voor Anker (2024, 2025) Renovatie & verduurzaming Gockingaheem Noordbroek (2024,2025)
Overig - kleine maatregelen - warm & zonnig aanbod	155	43	
Aandeel/aantal label A in voorraad Midden-Groningen op 31-12-2024	41%	1.160	