

## Meerjaren prestatieafspraken 2024-2028 Acantus, Westerwolde en BOW

Deze meerjaren prestatieafspraken zijn in samenspraak gemaakt door gemeente Westerwolde, woningcorporatie Acantus en stichting Bewoners Organisatie Westerwolde (BOW). De afspraken laten zien hoe wij ons de komende vijf jaar inzetten voor de volkshuisvestelijke opgave in Westerwolde. De afspraken zijn het resultaat van intensief overleg, met name op het thema 'Beschikbaarheid'.

In deze meerjarenafspraken staan de doelen centraal waar wij samen aan willen werken. Deze doelen worden afgeleid van het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid en ondernemings- en portefeuillestrategie van de corporatie. Met deze doelen is er een gezamenlijke focus die zorgt voor zowel flexibiliteit als voor continuïteit in de uitvoering. Het voorkomt ook dat elk jaar veel tijd gaat zitten in het opstellen van nieuwe eenjarige prestatieafspraken. De doelen in de meerjarenafspraken worden geconcretiseerd naar een jaarschijf met concrete activiteiten en ook de uitvoeringsorganisatie.

Naast prestatieafspraken per volkshuisvestelijk thema, maken wij ook de onderstaande procesafspraken.

- Een vaste structuur van een tweemaandelijks Ambtelijk Overleg (AO) over de prestatieafspraken en een driemaandelijks Bestuurlijk Overleg (BO). In het AO prestatieafspraken worden de prestatieafspraken gemonitord en wordt voorbereid wat in BO wordt besproken, onderhandeld en besloten ten aanzien van het maken van prestatieafspraken of bijsturing van de gemaakte afspraken. BOW sluit tweemaal per jaar aan bij het BO: wanneer het over prestatieafspraken gaat (Q2 en Q4).
- Wij monitoren elk kwartaal de voortgang met een stoplichtmonitor. Daarmee behouden wij het overzicht en kunnen wij tijdig bijsturen, bijv. wanneer maatschappelijke omstandigheden of wet- en regelgeving veranderen. Het invullen van stoplichtmonitor gaat om het geven van een korte toelichting op de voortgang. Groen: het gaat zoals gepland; Geel: het gaat niet zoals gepland maar geen bestuurlijke aandacht nodig; Oranje: het gaat niet zoals gepland en bestuurlijke aandacht is nodig.

Begrippenlijst	
<b>Aanpasbaar gebouwde woningen</b>	Aanpasbaar gebouwde woningen zijn levensloopgeschikt-ready. Het is mogelijk om zonder grote bouwkundige aanpassingen de woning levensloop geschikt te maken. De structuur van de woning is zo ontworpen dat de nodige aanpassingen redelijk eenvoudig te maken zijn.
<b>Anterieure overeenkomst</b>	In een anterieure overeenkomst worden afspraken vastgelegd over bijvoorbeeld de kosten voor het wijzigen van een bestemmingsplan. Maar ook de kosten die gemaakt moeten worden om het bouwproject in te passen in de omgeving, zoals kosten voor de aanleg van wegen of riolering.
<b>Energiecoaches</b>	Energiecoaches komen bij huurders langs en geven tips om energiezuiniger te wonen en te besparen op de energierekening.
<b>Inponden</b>	Inponden is het aankopen of verwerven van een woning door een persoon of rechtspersoon (zoals woningcorporatie) ten behoeve van de herstructurering van deze woning.
<b>Kierteam</b>	Het kierteam dicht kieren, plaatst tochtstrippen en optimaliseert instellingen van de cv-ketel.
<b>Levensloopgeschikt</b>	Levensloopgeschikt gebouwde woningen zijn geschikt voor iedere levensfase van een bewoner. Daarmee wordt voorko-

<b>gebouwde woningen</b>	men dat bewoners moeten verhuizen vanwege ouderdom of een beperking. In afwachting van de nog te ontwikkelen regionale Woonzorgvisie, gaat het bij nieuwbouw om een woning met op de begane grond: keuken; badkamer (of tenminste een ruimte met de noodzakelijke aansluitingen); slaapkamer (of tenminste een ruimte die als slaapkamer kan worden gebruikt).
<b>Maatwerkurgenties</b>	Maatwerkurgenties zijn bedoeld voor personen of gezinnen die niet voldoet aan de voorwaarden van het reguliere urgentiebeleid van Acanthus
<b>Passend toewijzen</b>	Huishoudens met een inkomen onder de grenzen voor passend toewijzen, moeten sinds 1 januari 2016 in principe een woning toegewezen krijgen met een huur onder de zogenaamde aftoppingsgrenzen. Voor een- en tweepersoonshuishoudens is dit € 647,19. Voor drie- en meerpersoonshuishoudens is dit € 693,60 (prijspeil 2023). Woningcorporaties zijn verplicht in ten minste 95% van de gevallen passend toe te wijzen. De overige 5% kan worden benut voor uitzonderingssituaties.  Inkomen onder grenzen passend toewijzen: <ul style="list-style-type: none"> <li>• € 25.475 voor eenpersoonshuishoudens onder de AOW-gerechtigde leeftijd;</li> <li>• € 34.575 voor meerpersoonshuishoudens onder de AOW-gerechtigde leeftijd;</li> <li>• € 25.075 voor eenpersoonshuishoudens boven de AOW-gerechtigde leeftijd;</li> <li>• en € 33.800 voor meerpersoonshuishoudens boven de AOW-gerechtigde leeftijd.</li> </ul>
<b>Spoedzoekers</b>	Spoedzoekers zijn woningzoekenden die door uitzonderlijke situaties per direct op zoek zijn naar onderdak. Een aantal voorbeelden: recent gescheiden mensen, vergunninghouders, uitstromers uit instellingen voor beschermd of begeleid wonen en werkenden die niet uit de regio komen maar recent een baan hebben aanvaard in de regio.
<b>Statushouders</b>	Statushouders of vergunninghouders zijn voormalige asielzoekers die een (tijdelijke) verblijfsvergunning hebben gekregen. Via de Huisvestingswet is geregeld dat gemeenten voor huisvesting van statushouders zorgen. Dat doen gemeenten samen met bijvoorbeeld woningcorporaties.
<b>Voorzieningenwijzer</b>	De Voorzieningenwijzer geeft huurders inzicht in de voorzieningen waar zij recht op hebben. Dit zijn bijvoorbeeld toeslagen, maar het kan ook gaan om een andere zorgverzekering.
<b>Vrije toewijzingsruimte</b>	Woningcorporaties mogen sinds 1 januari 2022 7,5% van de vrijkomende woningen vrij toewijzen, dus ook aan mensen met een inkomen boven de inkomensgrens (eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 44.035 en meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 48.625) (prijspeil 2023). Dit percentage mag worden verhoogd naar maximaal 15% als hierover afspraken worden gemaakt in de prestatieafspraken.
<b>Vroegsignalering</b>	Vroegsignalering is een manier om te voorkomen dat betalingsachterstanden verder oplopen en zich ontwikkelen tot een problematische schuldsituatie. Het helpt huurders om hun financiële situatie (weer) op orde te krijgen, vermindert de maatschappelijke kosten voor schuldhulpverlening en zorgt ervoor dat schuldeisers hun geld eerder krijgen.
<b>Zelfbewoningsplicht</b>	Met een zelfbewoningsplicht, ook wel verhuurverbod of opkoopbescherming genoemd, mag een woning niet worden verkocht aan mensen of bedrijven die van plan zijn deze te verhuren.

## Thema beschikbaarheid

Doel	Meerjaren afspraak 2024-2028	Jaarschijf 2024	Uitvoerende(n)
<b>Realisatie 120-135 extra nieuwbouwwoningen (netto-toevoeging)</b>	Verdeling (indicatief): <ul style="list-style-type: none"> <li>• 45 woningen in Ter Apel;</li> <li>• 45 woningen in Vlagtwedde;</li> <li>• 10 woningen in Bellingwolde;</li> <li>• 10 tot 20 woningen in Blijham;</li> <li>• 10 tot 15 woningen in Sellingen.</li> </ul> De genoemde aantallen zijn alleen te realiseren als er genoeg locaties voorhanden zijn. Wij volgen twee sporen tot realisatie: <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Woningbouw op beschikbare en te verwerven gronden;</li> <li>2. Acantus deelnemer of afnemer woningbouwprojecten van derden;</li> </ol>		Acantus / Westerwolde
	<b>1: Woningbouw op beschikbare en te verwerven gronden</b>	1.1.1. Q1 start initiatieffase woningbouwprojecten.	Acantus / Westerwolde
	1.1. Gronden met woonbestemming en in eigendom van Acantus;	1.1.2. Q1 start dorpsvisie Blijham over meerdere herontwikkelingslocaties. Afronding in Q3.	Acantus / Westerwolde
	1.2. Onderhandse verkoop aan Acantus van gronden in eigendom van gemeente;	1.2.1. Q1 start initiatieffase woningbouwprojecten.	Acantus / Westerwolde
		1.2.2. Uiterlijk Q4 raadsbesluit op wijziging omgevingsplan.	Westerwolde
	1.3. Verwerving en uitgifte van inbreidingslocaties en waar nodig uitbreidingslocaties.	1.3.1. Q1 start proces verwerving.	Westerwolde
		1.3.2. Q1 start initiatieffase woningbouwprojecten.	Acantus / Westerwolde
	Daarbij horen de volgende procesafspraken: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Samenwerking volgens het in 2023 overeengekomen 'projectenproces';</li> <li>• Inspanning leveren voor het efficiënt doorlopen van benodigde omgevingsplanprocedures en vergunningsprocedures;</li> <li>• Inspanning leveren voor subsidieaanvragen ten gunste van Acantus (bijv. de regeling Startbouwimpuls);</li> </ul>		Acantus / Westerwolde

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• In gesprek blijven over 'perspectief locaties' en waar nodig onze afspraken bijstellen;</li> <li>• In gesprek blijven over de behoefte aan netto-toevoeging na 2028;</li> <li>• Voor nieuwbouw en renovatieprojecten waarbij ingrepen in de buitenruimte nodig zijn, wordt een anterieure overeenkomst getekend voorafgaand aan vergunningverlening.</li> </ul>		
	<b>2.1. Acantus deelnemer of afnemer woningbouwprojecten van derden</b>	2.1.1. Acantus in contact brengen met marktpartijen en particuliere initiatiefnemers.	Westerwolde
		2.1.2. Gemeente informeren over kansen en knelpunten.	Acantus
<p>Toelichting:</p> <p>De geactualiseerde woonvisie stelt dat naarmate de omvang van een nieuwbouwproject toeneemt, het van groter belang is dat het een mix van koop- en (sociale) huurwoningen in verschillende prijsklassen is. Op die manier tracht gemeente de realisatie van sociale huurwoningen te borgen. Als de <i>Wet Versterking regie op de Volkshuisvesting</i> wordt aangenomen, dan volgt daaruit namelijk de verplichting voor Westerwolde dat zij 30% van totale nieuwbouwpogave uit sociale huur laat bestaan. De geactualiseerde woonvisie stelt ook dat gemeente woningcorporaties in stelling brengt om de volkshuisvestelijke opgave te vervullen waar het gaat om sociale huurwoningen. Zij ziet het liefst dat woningcorporaties die opgave vervullen, meer dan andere partijen.</p>			
<b>Levensloopgeschikte woningvoorraad</b>	3.1. Minimaal tweederdedeel (2/3) van de extra nieuwbouwwoningen zijn levensloopgeschikt of aanpasbaar gebouwde woningen.	3.1.1. Wij bepalen per nieuwbouwproject de juiste invulling, waarbij ook ruimtelijke kwaliteit een afweging is.	Acantus / Westerwolde
	3.2. Wij herijken meerjarenafspraak 3.1 op basis van de (nog op te stellen) regionaal afgestemde woonzorgvisie.		Acantus / Westerwolde
<p>Toelichting:</p> <p>Het Rijk verplicht gemeenten tot het uiterlijk per 2026 vaststellen van een regionaal afgestemde woonzorgvisie, en ook een huisvestingsverordening met urgentieregeling. Hier wordt momenteel in provinciaal en regionaal verband al aan gewerkt. Hier werken wij aan als de 'Koploperregio Groningen', daarbij zijn betrokken: alle Groninger gemeenten; de Groninger woningcorporaties; provincie Groningen; Zorgkantoor Menzis. In 2024 zal Westerwolde Acantus ook direct hierbij betrekken, juist wegens de toekomstige lokale uitvoering. De woonzorgvisie is bij uitstek het geschikte kader voor het opnemen van eenduidige definities, zoals 'levensloopgeschikt' en 'aanpasbaar' gebouwde woningen. In praktische zin moet de woonzorgvisie een doorvertaling krijgen in de nog op te stellen <i>Woonvisie Westerwolde 2025-2029</i> en het bijbehorende woningbouwprogramma. Omdat de sociale woningvoorraad deels verouderd en deels ongeschikt is voor de zorgvraag, is een belangrijk aandachtspunt: het standaard invoegen van Wmo-woningen bij nieuwbouwplannen of renovatieplannen. Tot het zover is, worden de Wmo-adviseurs vroegtijdig betrokken bij nieuwbouw en renovatieprojecten. Zo kunnen wij samen zorgdragen voor een bouw en inrichting die later onnodige en hoge Wmo-uitgaven voorkomt.</p>			

<b>Ontspikkelen woningvoorraad</b>	4.1. Woningvoorraad ontspikkelen door een combinatie van aankoop (inponden) en verkoop (uitponden). Uitvoering ligt hoofdzakelijk bij Acantus. Gemeente stelt middelen beschikbaar uit Transitiefonds en Volkshuisvestingsfonds.	4.1.1 Uitvoering conform het projectplan als onderdeel uitvoeringsplan GGA-Vlagtwedde..	Acantus / Westerwolde
<p>Toelichting en voorwaarden:</p> <p>Ontspikkelen is het verkleinen dan wel opheffen van verschillende eigendomsvormen in één wooncomplex of woningblok. Hierdoor ontstaat er een geheel waarbij alle woningen of in eigendom zijn van particulieren of in eigendom van de woningcorporatie. Hierdoor is beter grip te krijgen op grootschalig onderhoud; renovatie en verduurzaming; sloop en herbouw. Dit draagt bij aan een efficiëntere exploitatie van de voorraad sociale huurwoningen. Het ontspikkelen gaat concreet om een combinatie van aankoop (inponden) en verkoop (uitponden) door Acantus.</p> <p>Om inponding van 1 woning te kunnen financieren moet Acantus 2 woningen uitponden. Westerwolde vindt het netto-resultaat van deze combinatie van inponden en uitponden – afname voorraad sociale huurwoningen – echter onwenselijk. Deze afname is daarom gecompenseerd in het meerjaren doel tot de realisatie van 120-135 extra nieuwbouwwoningen. Het inponden start als onderdeel van de Gebiedsgerichte Aanpak (GGA) in Vlagtwedde. Het uitponden vindt plaats, voornamelijk bij rijtjes waarvan de laatste woning nog in het bezit van Acantus is en/of een vrijstaande woning of 2<sup>^</sup>1 kap aan de randen van de dorpen of in het buitengebied. In de basis blijft Acantus terughoudend met de verkoop van bezit. Een voorgedragen woning heeft minimaal label C of wordt vóór verkoop door Acantus naar label C gebracht. Hiermee verminderen wij het risico op energiearmoede. Bij verkoop heeft de woning een zelfbewoningsplicht. Hiermee voorkomen wij speculatie. Wij maken de uitzondering voor verhuur aan eerste- en tweedegraads familieleden van de koper.</p>			
<b>Vergroten van doorstroming in de voorraad sociale huurwoningen</b>	5.1. Verkenning mogelijkheid en instrumentarium voor een pilot doorstroming van oudere huurders uit grote eengezinswoningen (naar voorbeeld van pilot in Veendam). Verkenning op basis van o.a. de uitkomsten van de pilot in Veendam.		Acantus / BOW

<b>Thema betaalbaarheid</b>			
<b>Doel</b>	<b>Meerjaren afspraak 2024-2028</b>	<b>Jaarschijf 2024</b>	<b>Uitvoerende(n)</b>
<b>Betaalbare woonlasten</b>		6.1.1. Voortzetting inzet van de Voorzieningenwijzer en meer bekendheid geven aan dit instrument bij alle inwoners.	Acantus / BOW / Westerwolde
<b>Vergroten bewustwording over woonlasten</b>		7.1.1. Verschaffen van meer informatie aan huurders over woonlasten, in aanvulling op het woonlastenbeleid van Acantus en met een doorvertaling in Groningen Huurt.	Acantus / BOW

<b>Voorkomen huurachterstanden en betalingsproblemen</b>	8.1. Voorzetting van Vroegsignalering. Hierbij hebben wij aandacht voor gevoelens van schaamte bij betalingsachterstand.	8.1.1. Gebruik maken van mogelijkheid te verwijzen naar gemeentelijke belastingen.	Acantus / Westerwolde
		8.1.2. Inzet Voorportaal Schuldhelpverlening van Stichting Welzijn Westerwolde (SWW) en Gemeentelijke Kredietbank (GKB).	Acantus / Westerwolde

## Thema duurzaamheid

<b>Doel</b>	<b>Meerjaren afspraak 2024-2028</b>	<b>Jaarschijf 2024</b>	<b>Uitvoerende(n)</b>
<b>Verduurzaming van sociale huurwoningen</b>	9.1. Verduurzaming van in totaal 548 woningen t/m 2028 met energielabel E, F en G. Nieuw energielabel wordt minimaal energielabel C.	9.1.1. Verduurzaming van 81 woningen in Blijham.	Acantus
		9.1.2. Voortzetting inzet kierteam voor woningen met energielabel D, E, F en G.	Acantus
		9.1.3. Voortzetting inzet van energiecoaches, door opstellen selectieprocedure voor te bezoeken adressen.	Acantus
		9.1.4. Inzet van energiedisplays. De energiedisplays worden in 2024 aan minimaal 100 huishoudens aangeboden.	Acantus
		9.1.5. Opstellen nieuw beleid over zonnepanelen. Op basis daarvan wordt besloten hoe zonnepanelen worden aangeboden aan huurders en tegen welke vergoeding.	Acantus
	10.1. Uitvoering geven aan Transitievisie Warmte.	10.1.1. Gemeente betreft Acantus actief bij de uitwerking van de Transitievisie Warmte. Dit uitvoeringsplan heeft namelijk invloed op de keuzes die Acantus maakt bij het verduurzamen van woningen.	Acantus / Westerwolde
<b>Vergroten klimaatadaptatie vergroten</b>	11.1. Klimaatadaptatie is een standaard aandachtspunt bij woningbouwprojecten.	11.1.1. In de ontwikkelfase van een bouwplan afspraken maken over: erfafscheiding; vergroening; waterberging. Waar sprake is van meerdere bouwplannen, maken wij afspraken over bovenplanse realisatie.	Acantus / Westerwolde
<b>Aanpakken energiearmoede aanpakken</b>	12.1. Uitvoeren <i>Plan van aanpak energiearmoede Westerwolde</i> . Vlagtwedde: 2024. Bellingwolde en Ter Apel: 2025, uiterlijk 2026.	12.1.1. Gemeente is trekker van projectgroep. Acantus neemt actief deel, samen met welzijnsorganisaties. Start i.h.k.v. GGA-Vlagtwedde.	Acantus / Westerwolde

## Thema leefbaarheid

Doel	Meerjaren afspraak 2024-2028	Jaarschijf 2024	Uitvoerende(n)
<b>Leefomgeving is 'schoon, heel en veilig'</b>	13.1. Met een gerichte aanpak en losse interventies werken wij samen aan buurten en wijken die schoon heel en veilig zijn. Wij richten ons op Bellingwolde, Sellingen, Ter Apel en Vlagtwedde. Wij prioriteren jaarlijks buurten waar de opgave het grootst is (focusbuurten). Wij houden ruimte om ad hoc te schakelen in de behoefte van een woonplaats of wijk.	13.1.1. Wij proberen de aanpak van woonoverlast uit, die Acantus met gemeenten Oldambt en Veenendam uitvoert. Wij evalueren deze aanpak na een jaar.	Acantus / Westerwolde
		13.1.2. In Q1 worden de focusbuurten benoemd voor 2024. Dit gebeurt in gezamenlijkheid met de uitvoerende partijen.	Acantus / Westerwolde
		13.1.3. Wijkconsulent is eerste aanspreekpunt voor BOW. BOW signaleert op basis van meldingen van huurders. Zij mengt zich niet in individuele casuïstiek.	BOW
<b>Versterken Noaberschap</b>	14.1. Noaberschap versterken tussen inwoners met een huurwoning onderling, maar ook tussen hen en inwoners met een koopwoning.	14.1.1. Bij de besteding van het Leefbaarheidsbudget (Acantus) prioriteren wij Noaberschap door een bijdrage beschikbaar te stellen aan initiatiefnemers.	Acantus / BOW
		14.1.2. Ondersteunen van bewonersinitiatieven voor Noaberschap door een bijdrage beschikbaar te stellen uit het fonds Leefbaar Westerwolde. Het Duurzaamheidsfonds is bedoeld voor bewonersinitiatieven die de leefbaarheid, biodiversiteit óf duurzaamheid willen verbeteren.	Westerwolde
<b>Gemengde wijken door een mix van inkomensgroepen</b>	15.1. Acantus maakt gebruik van de extra vrije ruimte bij het passend toewijzen aan hogere inkomens.	15.1.1. Extra vrije toewijzingsruimte tot maximaal 15%. Acantus monitort de resultaten hiervan.	Acantus

## Thema wonen, welzijn en zorg

Doel	Meerjaren afspraak 2024-2028	Jaarschijf 2024	Uitvoerende(n)
<b>Voldoende en passende huisvesting voor bijzondere doelgroepen</b>	16.1. Jaarlijks wordt maximaal 30% van de beschikbare sociale huurwoningen aangeboden aan bijzondere doelgroepen zoals statushouders, uitstroom beschermd wonen en spoedzoekers. Binnen dit percentage stellen wij gezamenlijk prioriteiten en kijken wij waar de druk het hoogst is.	16.1.1. Voor 2024 prioriteren wij statushouders. Wij leveren passende huisvesting en houden hierbij rekening met de veerkracht en diversiteit van een straat of wijk.	Acantus / Westerwolde
		16.1.2. Voortzetting huidige samenwerking, onder andere op basis van het Convenant Huisvesting	Acantus / Westerwolde

		(ex)-cliënten Beschermd Wonen & Opvang (BW&O). Wij monitoren en stellen waar nodig bij.	
		16.1.3. Begrijpelijke uitleg aan inwoners over de voorrangsposities van bijzondere doelgroepen.	Acantus / Westerwolde
	17.1. Inzet maatwerkurgenties.	17.1.1. Maximaal 3 maatwerkurgenties per jaar, op voorwaarde dat veiligheid in het geding is. Casus wordt altijd voorbesproken met bewonersconsulent / wijkconsulent (in het sociaal team of in een apart zorgoverleg). De coördinator van het sociaal team en de bewonersconsulent nemen de uiteindelijke beslissing.	Acantus / Westerwolde
	18.1. Met voorrang toewijzen aan Wmo-behoefigen van grootschalige aangepaste woningen.	18.1.1. Op voordracht van Wmo-adviseur worden grootschalige aangepaste woningen met voorrang toegewezen aan Wmo-behoefigen. De woningen staan maximaal drie maanden leeg. De huurdering is voor rekening van gemeente/Wmo.	Acantus / Westerwolde
		19.1.1. Wij gaan in overleg over het voorzien van voldoende stalling van scootmobielen / driewielers in wooncomplexen.	Acantus / Westerwolde