

Bod 2024

met doorkijk tot 2028



Gemeente Oldambt



1. Inleiding

Voor u ligt het bod van Acantus op de woonvisie van de gemeente Oldambt. Huurdersorganisaties, corporaties en gemeenten hebben begin 2022 het meerjarig Regionaal Ambitiekader Oost-Groningen vastgesteld (RAK), met de ambities en doelen voor de thema's waar we gezamenlijk aan werken. Ons bod voor 2024 past bij deze doelen en ambities en is aangepast op de actuele ontwikkelingen. In dit bod kijken we naar 2024 en ook verder naar de jaren er na. We laten zien wat we in Oldambt gaan doen, in samenwerking met de huurders en de gemeente. Acantus heeft de afgelopen vijf jaar (2018-2022) een start gemaakt met de verbetering en vernieuwing van haar bezit. Er zijn diverse nieuwbouwplannen afgerond (90 woningen), gestart en geïnitieerd. Daarnaast zijn er sinds 2019 ruim 450 woningen in de gemeente Oldambt verbeterd en verduurzaamd.

Ook de komende jaren blijven we fors investeren. Grote investeringen zoals renovaties en nieuwbouw hebben voorbereidingstijd nodig. Deze investeringen duren vanaf idee tot realisatie gemiddeld 3 tot 4 jaar. In ons bod kijken we verder dan 2024 en geven we een doorkijk t/m 2028.

Werkgebied Acantus

We zijn een sociale huisvesten van zo'n 30.000 mensen, gezinnen met een smalle portemonnee. We hebben ruim 13.000 woningen, in vijf gemeenten, verdeeld over zo'n 56 dorpen en de 4 regionale centra Veendam, Winschoten, Delfzijl en Ter Apel.



Onze woningvoorraad:

Gemeenten	Aantal woningen
Eemsdelta	2.978
Oldambt	3.997
Pekela	1.348
Veendam	2.834
Westerwolde	2.090
Totaal	13.247

Per 2023 zijn de Nationale Prestatieafspraken Volkshuisvesting (NPA) ondertekend. Hiermee is de verhuurdersheffing vervallen en zijn diverse 'tegenprestaties' voor de woningcorporaties vastgelegd, te weten:

- Geen huurverhoging bij isolerende maatregelen
- 3 jaar lang huurmatiging
- Huurverlaging voor huurders met een inkomen op of onder 120% van het sociaal minimum en een huurprijs hoger dan € 575,03 per maand
- Versnelde verduurzaming van woningen met energielabel E, F of G
- Verhogen van investeringen in leefbaarheid t/m 2030

Wederkerigheid

Met de activiteiten opgenomen in dit bod verwachten we een goede bijdrage te leveren aan de volkshuisvestelijke doelstellingen in de gemeente Oldambt. Dit kunnen we alleen in een constructieve samenwerking met onze partners. We willen werken vanuit wederkerigheid en gelijkwaardigheid met al onze partners, met inachtneming van ieders verantwoordelijkheden en rollen. We denken vanuit kansen en mogelijkheden en het potentieel wat er is in de regio.

Met dit bod verwachten wij een passende aanzet te doen tot het maken van prestatieafspraken 2024. Het uitwerken en op een juiste manier uitvoeren en monitoren van de prestatieafspraken is alleen mogelijk door een goede samenwerking tussen uw gemeente, de huurdersorganisaties en Acantus.

Wij prefereren afstemming op een regelmatige basis voor de monitoring van de gemaakte prestatieafspraken. Hiervoor worden voor 1 januari 2024, na vaststelling van de prestatieafspraken, door uw gemeente afspraken georganiseerd. Waarbij zowel Acantus als de gemeente vertegenwoordigd worden door medewerkers vanuit verschillende disciplines. Op deze manier wordt gewaarborgd dat de prestatieafspraken binnen beide organisaties breed worden gedragen, afgestemd en uitgevoerd. Ook de huurdersorganisaties worden betrokken bij de monitoring en uitvoering van de gemaakte prestatieafspraken.

Het nieuwe wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting richt zich onder meer op regie op aantallen woningen en locaties, regie op betaalbare woningen en evenredige verdeling ervan en het verstevigen van de lokale prestatieafspraken. In de afspraken zou dit voor meer wederkerigheid gaan zorgen tussen gemeenten, corporaties en huurderorganisaties. Op dit moment is er nog onduidelijkheid over de inhoud en wanneer het wetsvoorstel in zal gaan. We blijven hoe dan ook werken in partnerschap en vanuit wederkerigheid.

Op dit moment is er in de gemeente Oldambt een Woonvisie: Programma Wonen 2021-2026. Hierin zijn de belangrijkste beleidsmatige uitgangspunten op het gebied van wonen in deze periode vastgelegd. In 2023 zal uw gemeente de Omgevingsvisie gaan herijken. Wij worden graag betrokken bij de ontwikkeling en uitwerking van dit document over de ruimtelijke invulling van uw gemeente.

Onze activiteiten 2024 t/m 2028

Hieronder staan de activiteiten die we de komende jaren gaan uitvoeren. Dit doen we op een aantal thema's, namelijk beschikbaarheid, betaalbaarheid, duurzaamheid, leefbaarheid en wonen, welzijn en zorg.

Beschikbaarheid

Woonplezier begint bij het hebben van een goede, comfortabele woning met acceptabele woonlasten. We verbeteren en vernieuwen onze woningvoorraad om voldoende toekomstbestendige beschikbare woningen op de juiste plek te hebben. Ook voor komende jaren is er een forse investeringsopgave. De woningmarkt is de afgelopen jaren veranderd en zal ook de komende jaren blijven veranderen. Van krimp in het verleden en lichte groei op korte termijn, tot stabilisatie op de lange termijn. Deze ontwikkelingen en de mogelijke effecten van de landelijke prestatieafspraken en regionale woondeal Oost-Groningen blijven we volgen. Als het nodig is gaan we, in overleg met de gemeente en huurdersorganisatie, hierop anticiperen.

In 2022 is er een regionaal woningmarktonderzoek gepubliceerd. Dit onderzoek gebruiken wij als onderbouwing bij de uitvoering van onze portefeuillestrategie 2022-2036. De portefeuillestrategie is voor ons een belangrijk koersdocument en vormt de leidraad voor dit bod en de komende prestatieafspraken.

Samenwerking met de gemeente is ook op dit thema van groot belang. Dit betreft onder meer de beschikbaarheid van (betaalbare) kavels voor sociale en middenhuur en het efficiënt doorlopen van de benodigde procedures, zeker in het licht van de nieuwe omgevingswet en de regionale woondeal Oost-Groningen.

Wat gaat Acantus doen?

- **Vraag en aanbod**
We willen bijdragen aan de ontwikkeling van de woningvoorraad in Oldambt en Oost-Groningen. Daarin monitoren we de ontwikkeling van de vraag. Onze planvorming, aantallen sloop en/of nieuwbouw en verkoop, stemmen we hierop af.
- **Middenhuur.**
We verkennen de mogelijkheid en toegevoegde waarde om de middenhuur doelgroep te bedienen in Winschoten. Dit vanuit het principe "aanbod creëert vraag". Hiervoor hebben we de toevoeging van 24 woningen in het middenhuur segment begroot vanaf 2027.
- **Sloop en vervangende nieuwbouw**
We slopen woningen pas zonder te herbouwen wanneer de vraagontwikkeling hier aanleiding voor geeft. We kiezen voor vervangende nieuwbouw wanneer dit vanuit het aantal reacties van woningzoekenden, het woonprogramma, exploitatie technische of financieel de beste oplossing is.

- **Verkoop**
We zijn terughoudend met de verkoop van bezit, met uitzondering van ons bezit buiten het werkgebied: dat verkopen we wanneer het geen toegevoegde waarde biedt voor onze vijf kerngemeenten. Bij verkoop heeft een woning minimaal energielabel C en er wordt niet verkocht aan speculanten.
- **Ontspikkelen woningportefeuille**
We zetten ons in voor het ontspikkelen van onze woningportefeuille. Hierbij is het uitgangspunt dat blokjes woningen die nog voor minimaal 50% bezit zijn van Acantus worden geheeld en de woningen welke onderdeel zijn van blokjes welke minder dan 50% eigendom zijn van Acantus worden uitgepond. Hiervoor hebben wij een verkoop- en aankoopvijver waarover we met de gemeente in gesprek gaan.
- **Gebiedsvisie**
We maken samen met stakeholders en de gemeente een gebiedsvisie voor de gemeente Oldambt, waarin concrete ambities en doelstellingen worden benoemd. De gemeente heeft hierin een regierol. Met deze visie kan vervolgens worden toegewerkt naar concrete plannen in de ontwikkeling van de (sociale) woningvoorraad in Oldambt.
- **Kavelprijs**
We spreken met de gemeente voor het bouwen van woningen op nieuwe locaties een vaste kavelprijs af voor zowel grondgebonden als meergezinswoningen.
- **Kwaliteit, kwantiteit en leefbaarheid**
We bepalen samen met de gemeente en de huurdersorganisaties gezamenlijke ambities op het gebied van kwaliteit, kwantiteit en leefbaarheid in de gemeente Oldambt. De kwaliteit van woningen wordt in ieder geval bepaald op de kenmerken esthetiek, energetisch, grootte en bruikbaarheid (plattegrond). Voor kwantiteit zal worden bepaald hoeveel en welke type woningen op welke locatie en op welk moment nodig zijn.
- **Karakteristieke woningen**
We maken samen met de gemeente afspraken over de toekomst van karakteristiek verklaarde woningen. In de gemeente Oldambt zijn ruim 100 woningen in bezit van Acantus karakteristiek verklaard.
- **St. Lucas locatie**
We maken met de gemeente en stakeholders afspraken over de invulling van de St. Lucas-locatie in Winschoten. Deze locatie is een belangrijke nieuwontwikkeling in de grootste kern van de gemeente. Tijdige en integrale afstemming is zodat de uitvoering van de bouw tijdig kan starten. De nieuwbouwontwikkeling van sociale huurwoningen op deze locatie geeft ons de mogelijkheid om onze woningvoorraad in het centrum van Winschoten door te ontwikkelen.
- **Vrije toewijzingsruimte**
Graag willen wij extra vrije toewijzingsruimte in de prestatieafspraken vastleggen om in te kunnen spelen op lokale ontwikkelingen. Dit betekent 15% vrije toewijzingsruimte aan hogere inkomens (eenpersoonshuishoudens met een inkomen boven € 44.035 en meerpersoonshuishoudens met een inkomen boven € 48.625 prijspeil 2023).

Programma 2024-2028

Programma 2024	Aantal	Investerings
Nieuwbouw	37	€ 8.400.000
Renovatie	75	€ 6.750.000
Sloop	53	€ 715.500
Aankoop	2	€ 500.000
Verkoop	4	n.v.t.
Netto-toevoeging	-18	n.v.t.

Programma 2024-2028	Aantal	Investerings
Nieuwbouw (totaal)	254	€ 73.500.000
Renovatie	906	€ 81.540.000
Sloop	125	€ 1.687.500
Aankoop	N.n.b.	N.n.b.
Verkoop	12	n.v.t.
Netto-toevoeging	119	n.v.t.

Betaalbaarheid

Acceptabele woonlasten voor huidige en toekomstige huurders. Dit blijft één van de belangrijkste aandachtspunten voor ons. In 2022 was sprake van een forse koopkrachtdaling voor huishoudens door prijsstijgingen. De gestegen uitgaven voor levensonderhoud en energie leidden bij een toenemend aantal huishoudens tot structureel koopkrachtverlies, geldstress en betalingsrisico's. Hoe blijven we ervoor zorgen dat de woonlasten voor onze huidige en toekomstige huurders betaalbaar blijven? Dit komt terug in ons woonlastenakkoord, dat we in 2023 opnieuw vaststellen met onze huurdersorganisaties waarin we onder andere afspraken maken over de jaarlijkse huuraanpassing.

We willen zoveel mogelijk mensen helpen hun (energie)lasten te verlagen. De jaarlijkse huuraanpassing geeft Acantus de ruimte om te blijven investeren in het ontwikkelen van woningen via verbetering en vernieuwing. We zien verlagen van de woonlasten als een gezamenlijke verantwoordelijkheid van onze huurders (o.a. gedrag en inkomen), de gemeente (o.a. armoedebeleid en voorzieningen) en wij als corporatie (o.a. energetische prestaties woning).

Wij hebben directe invloed op woonlasten via de huur, servicekosten en energiematregelen. Wij hebben veel woningen in de categorie goedkoop (tot € 452,20) en betaalbaar (tot € 647,19) ten opzichte van de rest van Nederland. In de gemeente Oldambt heeft 84% van de woningen in onze portefeuille op dit moment een huurprijs tot deze huurprijsgrens.

Wat gaat Acantus doen:

- **Verduurzaming en energiebesparing**
De energiekosten zijn de afgelopen jaren gestegen en hierdoor is de energiearmoede onder onze huurders toegenomen. Het is de verwachting dat deze trend doorzet. Daarom investeren we fors in energetische verbeteringen bij zoveel mogelijk huurders. We zetten verschillende duurzaamheidsmaatregelen in ter bevordering van de betaalbaarheid, zoals energiecoaching, het kierteam en het plaatsen van zonnepanelen. Die lichten we toe onder het kopje 'Duurzaamheid'.
- **Inzicht in woonlasten bij woonruimteverdeling**
Vanaf 2023 geven we bij het aanbieden van de woningen een indicatie van de woonlasten, zodat de huurders een beeld hebben van de totale woonlasten. Dit zullen wij ook in 2024 blijven doen.
- **Preventie schulden via vroegsignalering**
Wij zetten zoveel mogelijk in op vroegsignalering bij betalingsachterstanden en het treffen van betalingsregelingen. Zo nemen onze medewerkers direct contact op met onze huurders zodra er huurachterstanden ontstaan.
- **Inzicht in voorzieningen en regelingen**
De ambities en regelingen die de gemeente hanteert op het gebied van armoedebeleid en het beïnvloeden van woongedrag hebben invloed op de betaalbaarheid van de woningen van onze huurders. Samen met de gemeente willen we kijken naar een optimale uitwerking hiervan in de praktijk.

- Sociaal statuut
We gaan ons sociaal statuut, dat onder andere wordt ingezet bij renovatie en sloop van woningen, herijken. Hierover gaan wij in gesprek met de huurdersorganisaties.
- Huurmatiging voor lage inkomens
Huurders met lage inkomens op of onder 120% sociaal minimum in duurdere woningen krijgen per 1 juli 2023 eenmalig een huurverlaging naar € 575,03 per maand.
- Visie en afspraken over vernieuwing van woningbezit
Om de opgave in de duurzaamheids- en kwalitatieve verbeteropgave te kunnen behalen is het nodig om met de stakeholders naast een gezamenlijke visie ook concrete afspraken te maken over de vernieuwing van het woningbezit in de gemeente Oldambt.

Duurzaamheid

Energie en duurzaamheid zijn belangrijke thema's. Wij dragen bij aan een duurzaam Noord- en Oost-Groningen. Enerzijds gaat dat om het verduurzamen van onze woningvoorraad, anderzijds om inzicht en bewustwording ter bevordering van duurzaam gedrag. Duurzaamheid draagt bij aan de betaalbaarheid van een woning en zorgt voor meer wooncomfort en daarmee voor meer kwaliteit van de woning. We vinden het belangrijk om samenhang te brengen in de energiebesparende maatregelen die we inzetten en op dit thema actief samen te werken met betrokken partners, zoals de gemeente. We betrekken onze huurders vooraf bij verduurzamings- en renovatieprojecten en nemen zoveel mogelijk van hun wensen ter verbetering van hun woning op in onze projecten. Hierbij vragen wij onze huurdersorganisatie zich in te zetten voor het participeren en stimuleren van onze huurders. Samen zetten we in op versnelling van verduurzaming en voorkomen van energiarmede onder onze huurders.

Wat gaat Acantus doen:

- **Energiecoaching en energiebesparing**
Acantus faciliteert huurders bij energiebesparing door het inzetten van energiecoaches. Samen met de huurdersorganisatie zetten we actief in op energiebesparend gedrag. Het afgelopen jaar hebben we in de gemeente Oldambt al zo'n 400 huurders bezocht met een energiecoach. De komende periode gaan we daar mee door en zoeken we actief naar koppelkansen met de gemeente op dit thema. Denk aan ons kierteam en de klusbus die vanuit de gemeente worden georganiseerd. Onze energiecoaches werken samen met de huurdersorganisatie om huurders te motiveren voor energiebesparing, bijvoorbeeld door het organiseren van energiemarkten. Het liefst trekken we hierbij samen op met de gemeente. Aanvullend op energiecoaching starten we dit jaar een pilot met energiedisplays, als tool om inzicht en bewustwording rondom energieverbruik nog meer te vergroten.
- **Kierteam**
We zetten het kierteam in 2023 in voor woningen met een E, F en G energielabel₁ die op korte termijn nog niet aan de beurt zijn voor energetische verbeteringen. Het kierteam bezoekt deze woningen om kieren te dichten, tochtstrippen te plaatsen en er wordt gekeken of de instellingen van de cv-ketel voor het warm tapwater aangepast kunnen worden. Daarnaast geeft het kierteam informatie over hoe te ventileren en wordt de mogelijkheid aangeboden om een afspraak in te plannen met een energiecoach. In 2023 bezoekt ons kierteam 236 huurders in Oldambt. We onderzoeken of we ook na 2023 doorgaan met het kierteam.
- **Zonnepanelen**
Op dit moment hebben zo'n 1.800 van onze woningen zonnepanelen, waarvan ongeveer 500 in de gemeente Oldambt. De komende jaren werken we samen met de bij GeWOON Groen aangesloten woningcorporaties. Vanuit GeWOON Groen gaan we ook breder samenwerken met collega-corporaties op het thema energie en duurzaamheid.

- **Verduurzaming gespikkeld bezit**
We willen met de gemeente afspraken maken over het verduurzamen van woningen in straten en buurten waar huur- en koopwoningen door elkaar staan. Dat biedt de mogelijkheid om straten en buurten als geheel te motiveren voor energiebesparing en te verduurzamen. Bovendien sluit dat aan bij de doelstelling van het Nationaal Isolatieprogramma.
- **Isolatie zonder huurverhoging**
Per 1 januari 2023 vragen wij voor isolerende maatregelen geen huurverhoging. Dit betekent dat onze woningen een beter energielabel krijgen met meer comfort en een lager energieverbruik, zonder dat de (huidige) huurders hiervoor meer betalen. Door toename van de kwaliteit van de woningen kunnen de streefhuren (huurprijs na mutatie) wel stijgen.
- **Toewerken naar CO2 neutraal in 2050**
De woningvoorraad moet in 2050 CO₂ neutraal zijn. Dit doen we onder andere door het bouwen van aardgasvrije woningen. We bezitten momenteel circa 400 van dergelijke woningen, waarvan 156 in de gemeente Oldambt. In de periode tot en met 2028 komen in Oldambt hier door nieuwbouw volgens planning in elk geval 248 aardgasvrije woningen bij. De komende jaren kijken we wat er meer mogelijk is, ook bij verduurzaming van bestaand bezit. De Transitievisie Warmte van de gemeente heeft invloed op de keuzes die wij maken bij het verduurzamen van onze woningen. We worden graag actief bij deze visie betrokken en bij de uitwerking er van op wijk- en dorpsniveau.
- **E F G Labels**
We zorgen ervoor dat in 2029 geen woningen meer worden verhuurd met E, F en G labels. In de gemeente Oldambt gaat dit om 692 woningen die de komende 5 jaar worden verduurzaamd of vervangen.

Onderstaand de huidige energielabelverdeling van Acantus in de gemeente Oldambt en de totale woningvoorraad van Acantus op basis van de geregistreerde labels die daadwerkelijk zijn aangemeld op dit moment (peildatum april 2023).

	A++++	A+++	A++	A+	A	B	C	D	E	F	G	Onbekend	Totaal
OLDAMBT	0,75%	1,05%	0,18%	0,68%	18,81%	12,55%	34,49%	13,85%	7,36%	5,41%	4,56%	0,33%	100%
Totaal	0,57%	0,66%	0,05%	0,93%	20,41%	14,2%	34,81%	13,68%	7,48%	4,24%	2,67%	0,17%	100%

	A++++	A+++	A++	A+	A	B	C	D	E	F	G	Onbekend	Totaal
OLDAMBT	30	42	7	27	751	501	1.377	553	294	216	182	13	3.993
Totaal	75	87	7	123	2.703	1.880	4.609	1.811	909	561	353	19	13.178

Leefbaarheid

Woonplezier is meer dan een goede, comfortabele woning met acceptabele woonlasten. Het is ook wonen in een buurt waar je je fijn en veilig voelt en je betrokken bent bij wat er in je buurt gebeurt. Een veilige en leefbare buurt is een randvoorwaarde voor woonplezier. Wat de ene wijk of buurt nodig heeft, kan voor een ander gebied heel anders zijn. We zien een toename van kwetsbare doelgroepen in de dorpen en wijken van Oldambt. Dit zorgt mogelijk voor een toename van overlast. We werken hierin samen met gemeenten en welzijnspartijen en zoeken ook de samenwerking met andere partijen die actief zijn in en voor de verschillende buurten, wijken en dorpen. We zien het als een gezamenlijke opgave, ieder vanuit een eigen verantwoordelijkheid.

Wat gaat Acantus doen:

- **Convenant woonoverlast**
Overlast tussen burens of in een buurt bepaalt in grote mate de leefbaarheid. Het tegengaan van woonoverlast is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de gemeente, politie, zorg en het welzijnswerk. Als Acantus gaan wij participeren in het proces woonoverlast. Dit is een integrale samenwerking tussen alle ketenpartners om woonoverlast efficiënter aan te pakken.
- **Leefbaarheidsbudget**
In 2024 heeft Acantus de beschikking over budget van ongeveer € 120.000,- voor leefbaarheidsinitiatieven. Acantus zet het geld in op de thema's "woonmaatschappelijk werk", "kleinschalige infrastructuur" en "schoon, heel en veilig". Deze inzet zetten wij voort in 2024. Ons doel is om een schone, hele en veilige buurt te creëren voor onze huurders. Tegelijkertijd willen wij de binding van onze huurders met hun directe woonomgeving en elkaar vergroten.
- **Gezamenlijke prioritering inzet leefbaarheid**
In 2023 willen wij de inzet van de leefbaarheidsmiddelen meer in gezamenlijkheid met onze huurders, de huurdersorganisatie, de gemeente, het welzijnswerk en Dorpsbelangen/wijkplatforms gaan oppakken. Enerzijds blijven wij bewonersinitiatieven actief stimuleren en faciliteren. Anderzijds willen wij samen met deze ketenpartners per kwartaal een aantal focuswijken bepalen, waar we voor een periode intensiever gaan investeren in de leefbaarheid. Waar mogelijk of nodig zoeken wij hierbij de aansluiting met sloop-, nieuwbouw- of renovatieprojecten.
Vanuit de gemeente, het welzijnswerk en de huurdersorganisaties hebben wij hierin de formatieve inzet nodig bij het initiëren en uitvoeren van leefbaarheidsprojecten. In de prestatieafspraken voor 2024 willen wij concreter afspreken waar wij ons budget aan uitgeven. Ook willen wij hierin afspraken maken met de gemeente over de mogelijkheden tot cofinanciering wanneer dit een wijk ten goede komt.
- **Buurtwoningen**
Een buurtwoning gebruiken wij om op een laagdrempelige manier gastvrij aanwezig te zijn in een wijk. Samen met onze ketenpartners openen wij een buurtwoning op plekken waar wij werken aan een project of op plekken waar wij dit nodig achten in het kader van de leefbaarheid. Buurtbewoners kunnen hier terecht met vragen. Ook kunnen wij vanuit een buurtwoning leefbaarheidsinitiatieven ontplooiën. Na verloop van tijd gaat een buurtwoning weer in de reguliere verhuur.

Het opzetten van een buurtwoning in 2024 willen wij in nauwe samenwerking met onze ketenpartners doen, bij voorkeur in de focuswijken. Vanuit de gemeente hebben wij de betrokkenheid van gemeente en welzijnswerk nodig in de op te zetten buurtwoningen voor 2024.

Ook zullen wij participeren in de buurthuiskamer in Bad Nieuweschans vanuit de gebiedsgerichte aanpak 'Kans voor Schans'.

- **Pilot buurtconciërge**
In 2023 en 2024 draait het regioteam van Oldambt een pilot zonder buurtconciërge. In plaats daarvan krijgt Acantus de beschikking over een extra bewonersconsulent. Alle vier bewonersconsulenten zullen ook de taken van de buurtconciërge met betrekking tot de groeninrichting (zoals niet onderhouden tuinen) en grijsinrichting (verzakte achterpaden) in hun werkzaamheden meenemen. We hebben als doel om op deze wijze meer in de wijk aanwezig te zijn.
- **Huurdersbetrokkenheid initiatieven nieuwbouw en renovatie**
In 2024 willen wij de huurdersbetrokkenheid eerder in ons interne besluitvormingsproces organiseren. Samen met de huurdersorganisatie en waar mogelijk de gemeente willen wij in de initiatieffase voor verduurzamingsprojecten en nieuwbouwprojecten de wijk in om waardevolle informatie over het woongenot in de woning en de wijk te verzamelen. Op deze wijze hopen wij de betrokkenheid van huurders te vergroten en kwalitatief betere besluiten te nemen.

Wonen, welzijn en zorg

De samenleving vergrijst. In 2040 zijn er twee keer zoveel 75-plussers als nu. Ook de woonwensen veranderen mee. Het aandeel mensen dat in een verzorgingstehuis wil en kan wonen neemt af. Steeds meer mensen blijven zelfstandig wonen en willen dit ook. Onderzoek wijst uit dat ouderen niet of nauwelijks verhuizen en alleen verhuizen wanneer het echt niet anders kan. Of wanneer er andere aspecten een rol spelen, zoals dichter bij familie of voorzieningen willen wonen. Dit heeft gevolgen voor de vraag naar en het aanbod van passende woningen in het werkgebied van Acantus. En ook voor dienstverlening. Ook zien we een toename van het aantal kwetsbare personen in onze woningen, zoals bewoners met psychische- of fysieke gezondheidsproblemen. Deze trend zet naar verwachting de komende jaren verder door. Vanuit de overheid wordt er steeds meer ingezet op het zorgen voor voldoende betaalbare woningen voor alle aandachtsgroepen met een evenwichtige verdeling over gemeenten en met de juiste zorg, ondersteuning en begeleiding. Dit vraagt om een goede samenwerking en afstemming tussen de gemeente, woningcorporatie en zorg- en welzijnspartijen.

Wat gaat Acantus doen:

Acantus is primair verantwoordelijk voor het wonen en faciliterend ten aanzien van welzijn en zorg. Onze focus ligt op het zelfstandig wonen. We willen goed wonen faciliteren, ook als extra zorg of begeleiding nodig is.

- **Bijzondere doelgroepen**
Acantus biedt in uw gemeente huisvesting van bijzondere doelgroepen. Hierbij maken we afspraken met de gemeente en werken wij samen andere betrokken partijen zoals hulpverlenings-, zorg - en welzijnsorganisaties.
In de nieuwe concept Wet Versterking Regie Volkshuisvesting staat dat gemeenten een huisvestingsverordening op moeten stellen met een urgentieregeling. Deze regeling heeft invloed op de gemeentelijke toewijzing en uw gemeente zal de toewijzing moeten monitoren. Acantus wil bij het opstellen van deze verordening en het vormgeven van regelingen graag betrokken worden. Daarom stellen wij voor om voor de in de wet genoemde groepen¹ concrete en meetbare afspraken te maken. Hierbij willen wij maximaal 30% van het totaal aantal muterende woningen op jaarbasis beschikbaar stellen voor toewijzing aan deze aandachtsgroepen.
- **Taskforce statushouders**
Acantus blijft deelnemen aan de taskforce statushouders om samen met de gemeente en de welzijnspartners zorg te dragen voor de huisvesting van statushouders. Graag zou Acantus zien dat er ook voor de andere urgentiegroepen, een ambtelijke overlegstructuur onder leiding van de gemeente wordt opgetuigd. Op deze wijze komen we gezamenlijk tot een betere monitoring van de huisvesting van de diverse aandachtsgroepen.
- **Langer zelfstandig thuis wonen.**
We werken, in lijn met de in het RAK gemaakte afspraken, samen om het voor huurders mogelijk te maken zo lang mogelijk gezond en gelukkig in hun eigen woonomgeving kunnen blijven wonen. Ook als zij ouder worden en/of zorg nodig hebben.

¹ aandachtsgroepen en 9 verplichte urgentie categorieën

Invloed externe factoren

Het bod voor 2024 is een reële inschatting met de kennis van het moment. Actuele ontwikkelingen bepalen de haalbaarheid van het bod. Het vooruitzicht voor de jaren 2025-2028 is een voorlopige prognose. We hebben ook u als gemeente nodig bij het uitvoeren van de activiteiten uit het bod.

Wij brengen onze bieding uit onder de volgende voorbehouden:

- Actuele effecten en/of onverwachte tegenvallers kunnen leiden tot aanpassingen in het bod;
- Het maatwerk per complex en de bijbehorende uitvoering van projecten zijn afhankelijk van diverse externe factoren. Hierdoor kan de planning van de projecten wijzigen;
- Het uitvoeren en prioriteren van de projecten is onder andere afhankelijk van de instemming van onze huurders, het verkrijgen van de benodigde vergunningen, voldoende en tijdige beschikbaarheid van bouw kavels bij nieuwbouw, de resultaten van de kwalitatieve onderzoeken, de prijsontwikkeling van de werkzaamheden en de beschikbaarheid van materialen of capaciteit bij de bouwbedrijven;
- De genoemde bedragen in de bieding zijn richtinggevend en niet de aantallen;
- In het najaar van 2023 maken we prestatieafspraken over onze bijdrage in 2024. Deze prestatieafspraken zijn onder het voorbehoud dat Acantus haar conveniërende financiering voor de desbetreffende verplichtingen heeft verkregen. Voor de in de prestatieafspraken op te nemen DAEB-investering geldt in aanvulling hierop ook het voorbehoud dat Acantus een borging van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw voor de financiering van de desbetreffende DAEB-verplichting heeft gekregen. Achtervang voor deze financiering vanuit de gemeente is hierbij essentieel. Uiteraard informeert Acantus de gemeente als deze situatie zich voordoet.