

# Prestatieafspraken gemeente Eemsdelta 2024



*Bewoners Platform Delfzijl voor huurders*



# Inhoudsopgave

Inhoudsopgave.....	2
Inleiding .....	3
1.1 Betrokken partijen .....	3
1.2 De totstandkoming .....	4
De kaders & thema's.....	5
1. Leefbare steden en dorpen .....	7
1.1 Wat willen we bereiken? .....	8
1.2 Hoe gaan we dit bereiken? .....	8
2. Betaalbaar wonen.....	9
2.1 Wat willen we bereiken? .....	9
2.2 Hoe gaan we dit bereiken? .....	9
3. Voldoende beschikbare woningen .....	10
3.1 Wat willen we bereiken? .....	10
3.2 Hoe gaan we dit bereiken? .....	10
4. Wonen met een zorgvraag.....	12
4.1 Wat willen we bereiken? .....	12
4.2 Hoe gaan we dit bereiken? .....	12
5. Beter en duurzamer .....	14
5.1 Wat willen we bereiken? .....	14
5.2 Hoe gaan we dit bereiken? .....	14
6. Aardbevingen de baas .....	15
6.1 Wat willen we bereiken? .....	15
6.2 Hoe gaan we dit bereiken? .....	15
7. Procesafspraken .....	16
7.1 Wat willen we bereiken? .....	16
7.2 Hoe gaan we dit bereiken?.....	16
8. Financiële toelichting.....	17
Addendum 2022.....	18
Doorkijk naar 2025 en verder .....	<b>Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.</b>
Ondertekening .....	<b>Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.</b>

## Inleiding

In dit hoofdstuk wordt beschreven met welke partijen de afspraken zijn opgesteld, wordt teruggeblikt op de totstandkoming van de afspraken, worden de kaders & thema's beschreven en het hoofdstuk sluit af met de looptijd.

### 1.1 Betrokken partijen

In dit document zijn de prestatieafspraken vastgelegd tussen gemeente Eemsdelta, Woningstichting Wierden en Borgen, Woonstichting Groninger Huis, Woonzorg Nederland, Acantus en Bewonersplatform Delfzijl, Huurdersadviesgroep Woonstichting Groninger Huis, Huurdersorganisatie HEG en Landelijk Huurdersplatform Woonzorg Nederland gezamenlijk ook te noemen: 'partijen' of aangeduid als 'we'. Dit partnerschap ontstaat door een goede rolverwachting, vertrouwen en een open transparante samenwerking. Op basis van gelijkwaardigheid en wederkerigheid investeren partijen in de samenwerking. Op basis van de Woningwet is de rolverdeling als volgt:

#### **Gemeente Eemsdelta:**

*De gemeente Eemsdelta telt ca. 45800 inwoners, verdeeld over 33 kernen met in totaal ca. 19500 woningen. De gemeente heeft in maart 2022 de woonvisie 'met vertrouwen aan de slag' vastgesteld voor een periode van tien jaar. In de visie staat het volkshuisvestelijk beleid beschreven waarin de omslag wordt gemaakt naar groei in combinatie met een omvangrijk versterkingsprogramma. Steeds meer mensen waarderen het wonen buiten de grote stad. Deze mogelijkheid om te groeien grijpen we aan maar wel met de verantwoordelijkheid om dat met kwaliteit en duurzaamheid te doen in combinatie met de uitvoering van fors versterkingsprogramma. De gemeente voorziet in een goed en veilig woonklimaat met veilige, voldoende, betaalbare en duurzame woningen. Met de woonvisie en het ambitiekader prestatieafspraken heeft de gemeente in gezamenlijkheid met de woningcorporaties en huurdersorganisaties een belangrijke voorwaarde ingevuld om te komen tot prestatieafspraken.*

#### **Corporaties:**

*De taken van corporaties zijn afgebakend in de Woningwet. De woningcorporaties werken aan voldoende betaalbare woningen voor huishoudens met een smalle portemonnee en voor hen die vanwege andere redenen zelf niet in het wonen kunnen voorzien. Daarnaast werken de woningcorporaties met huurders en partners aan goed wonen in een fijne en veilige omgeving. 33% van alle woningen in Eemsdelta zijn woningen van de woningcorporaties. In Eemsdelta speelt ook de ingrijpende versterkingsoperatie. Hierin wordt door woningcorporaties onderling samengewerkt in Kr8-verband. Jaarlijks verstrekken de woningcorporaties het bod aan de gemeente en huurdersorganisaties. In het bod staan de voorgenomen activiteiten van de woningcorporaties met als uitnodiging naar de gemeente en huurdersorganisaties om daar prestatieafspraken over te maken.*

#### **Huurdersorganisaties:**

*De huurdersorganisaties hebben in de samenwerking tussen gemeente-corporaties-huurdersorganisaties een gelijkwaardige positie. Daarbij participeren zij in alle stappen; van visie tot prestatieafspraken. De huurdersorganisaties zijn een belangrijke schakel tussen verhuurder en huurder, maar ook tussen de verhuurder en de gemeente.*

In dit document wordt weergegeven wat we als partijen in 2024 leveren aan de volkshuisvestelijke opgave in de gemeente Eemsdelta, met een doorkijk naar 2027. De concrete jaarlijkse afspraken die hieruit voortvloeien zijn gebundeld en bijgevoegd in een overzicht en worden jaarlijks, na evaluatie, geactualiseerd.

## **1.2 De totstandkoming**

Het proces is gestart met een bod namens alle woningcorporaties aan de gemeente op 1 juli 2023. In 2023 heeft de keuze van Woongroep Marenland geleid tot het opsplitsen van het vastgoed en de organisatie. Alle rechten en plichten zijn geborgd bij de overige vier actieve woningcorporaties in de gemeente Eemsdelta. Op 1 november 2023 is de opsplitsing definitief. Hiermee houdt ook hun huurdersvereniging De Maren op te bestaan.

In september 2023 is op basis van het bod op een integrale wijze met betrokken partijen en vak afdelingen gestart met het proces om te komen tot prestatieafspraken voor de gemeente Eemsdelta. Op basis van de integraal verkregen input is in gezamenlijkheid gewerkt aan de prestatieafspraken. De concept-afspraken zijn vervolgens voorgelegd in een bestuurlijke bijeenkomst ter vaststelling en ondertekening met als doel: 15 december 2023 bij het ministerie.

## De kaders & thema's

### Woningwet 2015

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

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

- Het totaaleffect van de voorgenomen activiteiten voor de periode 2024 – 2027 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, circulair en klimaatadaptief 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.

### Nationale prestatieafspraken volkshuisvesting

In 2022 presenteerde Minister de Jonge een reeks programma's als deel van de Nationale Woon- en Bouwagenda. De Nationale prestatieafspraken volkshuisvesting zijn daarin van bijzonder belang voor de vertaling in prestatieafspraken. Het programma van de corporaties is een afgeleide van de Nationale Prestatieafspraken. Als er naar aanleiding van wijzigingen in de Nationale Prestatieafspraken gevolgen zijn voor opgaven en middelen van corporaties in Groningen, gaan we ook hierover tripartite met elkaar in gesprek. Wel is duidelijk dat de afschaffing van de verhuurdersheffing gepaard gaat met labelen van geldstromen aan landelijke doelen. Dat beïnvloedt de keuzevrijheid van corporaties als het gaat om inzet van hun middelen. Kernpunten van de landelijke afspraken:

1. Beschikbaarheid: de corporaties hebben een grote rol in het oplossen van het woningtekort. Per provincie en gemeente worden de doelen nog preciezer uitgewerkt. We gaan er vooralsnog vanuit dat de omslag van krimp naar groei (woonvisie) in de Eemdelta past binnen de landelijke doelen. Verwacht wordt dat gemeente en corporaties elkaar aanspreken op elkaars rol: strategisch voorraadbeleid inrichten op groei, maar ook het aanbieden van mogelijkheden voor die groei.
2. Betaalbaarheid: de huursom van de voorraad wordt beperkt. Inkomens tot 120% van het sociaal minimum krijgen een huurverlaging tot maximaal €550 per maand (prijspeil 2020). Er komen normhuren voor groepen. Ook middenhuur wordt gereguleerd. Isolatie wordt niet doorberekend in de huurprijs.
3. Kwaliteit: de verduurzaming moet sneller. Geen CO<sub>2</sub> in 2050 blijft staan. Daar komen ambities bij tot 2030, zoals een aandeel aardgasvrij wonen, het 'toekomst klaar isoleren', verplichte alternatieve duurzame warmtebron en snelle uitfasering van de labels EFG. Gemeenten moeten een Transitievisie Warmte hebben.

### Regionale woondeals en regionale/provinciale uitwerking landelijke programma's

Huurdersorganisaties zijn regionaal en provinciaal nog niet vertegenwoordigd. We spreken daarom af dat waar regionale of provinciale afspraken (zoals de Nationale prestatieafspraken, de regionale woondeals, dan wel de provinciale of regionale afspraken die hiermee samenhangen) van invloed zijn op de lokale prestatieafspraken dat de huurderorganisaties zo vroeg mogelijk informeren en hierbij betrekken zodat zij hun rol als gelijkwaardige tripartite partner kunnen blijven uitoefenen.

### Woonvisie: met vertrouwen aan de slag 2022-2032

In maart 2022 heeft de gemeenteraad van Eemsdelta de nieuwe woonvisie voor de periode 2022-2032 vastgesteld, één visie voor de drie voormalige gemeenten Loppersum, Appingedam en Delfzijl. Eemsdelta maakt ruimte voor 600-900 woningen groei tot 2032, waarbinnen minstens 200 sociale huurwoningen. Dat betekent een omslag vanaf voorraadstrategieën van corporaties die op krimp zijn ingesteld. Binnen de totale voorraadtransitie is ook een aantal van 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 die we als partijen maken. De woonvisie heeft als titel "met vertrouwen aan de slag". Daarin zit de roep om tot daden te komen, en het optimisme dat wonen en leven in de Eemsdelta beter en aantrekkelijker wordt, ondanks uitdagingen.

### Meerjarig Ambitiekader prestatieafspraken 2023-2027

In het Ambitiekader prestatieafspraken is per thema de ambitie beschreven wat belangrijk is voor de woningmarkt in de gemeente Eemsdelta. We werken vanuit een overstijgend belang: er voor zorgen dat inwoners van de gemeente Eemsdelta goede en gelijke kansen hebben op veilige, betaalbare, duurzame en passende woningen in een prettige woonomgeving. In 2022 is het meerjarig Ambitiekader 2023-2027 ondertekend waarin de ambities zijn vastgelegd. In deze notitie wordt per thema uit het ambitiekader voor 2023 afspraken gemaakt met een doorkijk naar 2028.

### Nij Begun

Het kabinetsplan Nij Begun bestaat uit vijftig maatregelen om de ereschuld aan Groningers in te lossen. Jaarlijks zal 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 de afspraken die partijen gemaakt hebben in deze prestatieafspraken. De gemeente, corporaties en huurdersorganisaties houden elkaar geïnformeerd over de ontwikkelingen in dit dossier en maken nadere afspraken wanneer er duidelijkheid is over de uitvoering van deze regelingen.

### Leeswijzer prestatieafspraken en looptijd

Ieder hoofdstuk start met een korte paragraaf over wat we willen bereiken uit het ambitiekader, gevolgd door de meerjarige afspraken. Er wordt ingezoomd op het jaar 2024 met een doorkijk tot 2027 in aansluiting op het ambitiekader. Er wordt afgesloten met een hoofdstuk over het proces. Hierin wordt het proces om tot Prestatieafspraken te komen beschreven. Ook zijn enkele procesafspraken vastgelegd. De afspraken worden jaarlijks gemonitord, geëvalueerd en waar nodig aangepast en aangescherpt. Dit betekent dat naast inhoudelijke (kwalitatieve en kwantitatieve) afspraken ook afspraken zijn gemaakt over de monitoring.

Ambitiekader	Leefbare steden en dorpen	Betaalbaar wonen	Voldoende beschikbare woningen	Wonen met een zorgvraag	Beter en duurzamer	Aardbevingen de baas
Ambities	Prettig samenleven Leefbaarheid goed in beeld Omgevingskwaliteit Ontmoeting Ruimte voor initiatief	Passende huurlast Obstakels weg om door te stromen Huurschulden willen we voorkomen Bij schulden werken we aan oplossingen	Meer sociale huurwoningen (200) We helpen elkaar Iedereen moet gelijke kansen hebben Corporaties zijn meer dan sociale verhuurder	Sterke woon-, zorg- en welzijnsclusters De voorraad toegankelijke woningen groeit Woning-aanpassing doen we doelmatig We verbeteren woonomgeving Er is goed afstemming en samenwerking Bijzondere groepen helpen we op maat	Veilig en gezond wonen Werken aan lagere energielasten Op weg naar aardgasvrij Klimaat-bestendig en circulair bouwen	Veilig wonen Goed afstemmen is van groot belang Soms een tussenoplossing nodig Niet alles blijft gelijk, maar wel zo gelijkwaardig mogelijk Koers houden

# 1. Leefbare steden en dorpen

## Wat willen we bereiken?

*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 de woningcorporaties, in de toewijzing vooraf of in het bieden van een alternatief. De woonomgeving zelf draagt ook bij aan leefbare steden en dorpen. Bij het maken en uitvoeren van plannen maar ook in het ondersteunen van een lokaal initiatief heeft de gemeente een faciliterende rol. Samen met maatschappelijke partners en onze inwoners werken we aan prettig samenleven. Meer en langer zelfstandig wonen vraagt aandacht. Er zal ook ruimte worden geboden voor initiatieven door bewoners, door middel van bijvoorbeeld een dorps- en wijkbudget.*

## Hoe gaan we dit bereiken?

Nummer	Afspraak	Partijen
240101	Een keer per jaar organiseren we een overleg tussen de gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties om een specifiek, lokaal project te selecteren dat bijdraagt aan de verbetering van de woon- en leefomgeving. Dit project wordt voor het einde van het jaar geselecteerd en de voortgang ervan wordt elke drie maanden beoordeeld. Verder faciliteren de woningcorporaties vanaf 2024 elk een keer per jaar in de gemeente voor de huurders een milieustraat. De gemeente en de woningcorporaties gaan in 2024 in gesprek om de samenwerking te verkennen.	
240102	Elk jaar organiseren we een themabijeenkomst over veiligheid en leefbaarheid. Daarnaast vindt er een bestuurlijk locatiebezoek plaats met gemeente, corporaties en huurdersorganisaties. Tijdens deze bijeenkomst evalueren alle betrokken partijen - de gemeente, de woningcorporatie en de huurdersorganisaties - de huidige prestatieafspraken. Op basis van de resultaten van het leefbaarheidsonderzoek, input van de aanwezige professionals en een locatiebezoek van bestuurders stellen we de verbeterpunten voor de afspraken vast. De themabijeenkomst moet elk jaar voor het einde van maart worden gehouden.	
240103	Eind Q2 van 2024 leveren de gemeente en Acantus samen het wijkverbeterplan voor Tuikwerd op, waarbij concrete verbeteringen voor het woongebied en de maatschappelijke opgave in kaart worden gebracht. Dit plan komt tot stand in nauwe samenwerking met professionals, inwoners en andere stakeholders in de wijk. Het wijkverbeterplan geeft invulling aan het ambitiedocument Tuikwerd d.d. april 2023. De stand van zaken wordt ieder kwartaal besproken en geëvalueerd, en behaalde resultaten worden gemeten aan de hand van de vooraf gezamenlijk gestelde doelen voor de wijkverbetering.	



## 2. Betaalbaar wonen

### 2.1 Wat willen we bereiken?

*We streven ernaar dat onze inwoners na aftrek van vaste lasten voldoende inkomen overhouden om volwaardig mee te kunnen doen in onze maatschappij. Denk dan aan basisbehoeften als goed eten en kleding, maar ook aan sport en cultuur. Voor het ene huishouden is een woonlast van een derde van het inkomen nog draaglijk, voor huishoudens met hoge overige lasten is soms een vijfde al te veel. Voorlichting en laagdrempelige hulp op financieel vlak werken preventief. We streven naar een betaalbare balans tussen passende huurprijs, overige lasten en op maat tegemoetkomingen: 'uitkomen met je inkomen'.*

### Hoe gaan we dit bereiken?

Nummer	Afspraak	Partijen
240201	In afwachting van Groningenuurt.nl, geven de woningcorporaties tijdens het toewijzingsgesprek een indicatie van de woonlasten, waaronder huurprijs en geschatte energiekosten, voor hun beschikbare woningen	
240202	Maatwerk en preventie is belangrijk, zeker gelet op de inflatie in relatie tot betaalbaarheid. We brengen in het eerste kwartaal in beeld hoe de sociale kaart hierin faciliteert. In 2024 zullen de gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties een bijeenkomst organiseren met als hoofddoel waarborging van betaalbaarheid. We nodigen maatschappelijke partners uit om met ons samen te werken aan het identificeren en bereiken van de doelgroepen die momenteel onvoldoende zichtbaar zijn. We evalueren de vooruitgang elk kwartaal om bijtijds eventuele correcties aan te brengen.	
240204	De gemeente komt in afstemming met de woningcorporaties met een sociaal grondprijzenbeleid om zo bij te dragen aan de betaalbaarheid van huurwoningen.	

### 3. Voldoende beschikbare woningen

#### Wat willen we bereiken?

Als gemeente en corporaties hebben we een verantwoordelijkheid om te zorgen voor passende woningen voor de 'doelgroep van beleid', of dit nu huurders zijn of niet. Die doelgroep is gevarieerd. Onze ambitie is om iedereen gelijke kansen te geven. Dat er voldoende woningen zijn, is dan een basisvoorwaarde. Alleen dan is het mogelijk om te werken aan een zoektijd die voor niemand te lang is, met oog voor type woning, gewenste plek, woonmilieu en de match met leefstijl. Het gaat in elk geval om sociale huurwoningen, maar ook middenhuur/niet-DAEB kan een rol spelen. Er wordt gewerkt aan meer sociale huurwoningen, waarbij er een groei van netto 200 woningen tot 2032 nodig is. Deze groei is een omslag, na altijd jaren van krimp te hebben gekend. Daarnaast moet iedereen gelijke kansen hebben op een woning. Er wordt gewerkt aan een uniforme monitor. Alleen in noodgevallen zal een woningcorporatie urgentie toepassen. Door een grotere toestroom van vluchtelingen naar Nederland, wordt ook de groep mensen met een verblijfstatus groter. Vergunninghouders die in ons land mogen blijven wonen, krijgen een verblijfsvergunning. Deze nieuwe Nederlanders hebben recht op een woning. Het Rijk verdeelt het aantal mensen met een verblijfsvergunning over alle gemeenten in Nederland, naar rato van het inwonertal. Over het algemeen komen deze nieuwe Nederlanders in de sociale huursector terecht. Dit alles in combinatie in een gebied waar tegelijkertijd een omvangrijk en complex versterkingsprogramma wordt uitgevoerd met de benodigde inzet van tijdelijke huisvesting. Door de versterking en sloop- nieuwbouwopgave in de gemeente Eemsdelta is door het Rijk en de Provincie bevestigd dat zij de komende 4 jaar worden ontzien om vergunninghouders te vestigen.

#### Hoe gaan we dit bereiken?

Nummer	Afspraak	Partijen
240301	In 2024 slopen en bouwen de woningcorporaties grote aantallen in het kader van de versterking. Daarnaast transformeren en renoveren de corporaties ook bestaande woningen om ze energiezuiniger (betaalbaarheid) te maken. De aantallen per woningcorporaties zullen worden gedeeld in de bijlage van de prestatieafspraken. De totale opgave heeft als doel om in 2032 een totaal van 7200 sociale huurwoningen in de gemeente Eemsdelta te hebben. Dit betekent een plus van 200 ten opzichte van 2022. De voortgang van deze doelen wordt elke 6 maanden geëvalueerd, met mogelijkheid tot bijsturing en de resultaten worden transparant overlegd aan de gemeenten en huurdersorganisaties. De gemeente wil in Q1 met de woningcorporaties verkennen waar welke locaties kunnen worden ingevuld met sociale huur.	
240302	We willen jongeren in de gemeente behouden en kans bieden op een goede woning. In 2024 presenteren de woningcorporaties een berekening die de verwachte slagingskansen voor jongeren in cijfers uitdrukt, met het doel deze slagingskansen gelijk te trekken. We definiëren samen KPI en ronden dit in Q1 af. De gemeente en jongerenwerkers zullen intensief communiceren met jongeren en scholen bezoeken om bewustzijn over het belang van inschrijving bij woningcorporaties te vergroten. De effectiviteit van deze maatregelen wordt periodiek geëvalueerd en gerapporteerd.	
240303	Met verkoop van huurwoningen (DAEB-bezit) wordt terughoudend omgegaan vanuit beschikbaarheid. Verkoop gaat in afstemming met gemeente (onder criteria: zelfbewoningsplicht, verduurzaamd tot minimaal label C en die nog niet versterkt zijn)	
240304	In Q1 2024 voltooien we de inventarisatie van al ons maatschappelijk vastgoed. Het doel is om een lijst te maken met panden die we potentieel kunnen herbestemmen. Ons doel is in Q3 om voor alle eigendommen op onze lijst een	

	duurzame en maatschappelijk verantwoorde manier te herbestemmen. We controleren dit proces regelmatig en nemen stappen om ons aan te passen aan eventuele veranderingen in onze plannen. Daarbij houden we rekening met het belang en de impact op onze huurders, de gemeenschap en het milieu. We rapporteren halfjaarlijks over onze voortgang.	
240305	In 2024 blijft de gemeente in gesprek met provincie en Rijk om te worden ontzien over de invulling van de taakstelling rondom statushouders. De uitvoering is niet haalbaar en doen wat er mogelijk is en mag niet leiden tot extra opgave na de versterking.	
240306	De gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties komen gezamenlijk overeen dat er strengere controle zal zijn bij inschrijving in het GBA van nieuwe huurders op al een bewoond adres, om overbewoning en andere ongewenste situaties te voorkomen. In Q1 onderzoeken we gezamenlijk hoe vaak dit voorkomt en welke methodes er zijn om dit te voorkomen.	
240307	In het tweede kwartaal van 2024 voeren de gemeente en de woningbouwcorporaties samen een onderzoek uit naar de mogelijkheden voor flexibel wonen in de gemeente. Dit omvat het bestuderen van verschillende flexibele woonvormen en hun haalbaarheid. De kosten van dit onderzoek worden evenredig verdeeld tussen de twee partijen, met de gemeente die 50% van de kosten draagt, en de woningbouwcorporaties die de resterende 50% dragen. Het onderzoek mag maximaal € 20.000,- kosten. De specifieke data van de kostenverdeling worden later vastgesteld. Mocht er gedurende het onderzoek iets veranderen wat van invloed is op dit akkoord dan zal er in overleg gekeken worden naar de mogelijke aanpassingen.	

## 4. Wonen met een zorgvraag

### Wat willen we bereiken?

Het Groninger 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. In de gemeente hebben we meerdere woon-zorg-welzijnsclusters nodig. Daarnaast groeit de noodzaak om aandacht te hebben voor het aantal toegankelijke woningen en veilige stallingsruimte voor mobiliteitshulpmiddelen als scootmobielen en driewielers inclusief de daarbij horende bereikbaarheid en veiligheid. Woningaanpassingen zijn in sommige gevallen ook nodig, dit wordt doelmatig gedaan in samenspraak met de Wmo. Ook de woonomgeving moet verbeterd worden, rondom deze woningen. Voor de speciale zorggroepen, waar speciaal wonen nodig is, helpen we op maat. Veel deze elementen en factoren krijgen een plaats in de nog op te stellen woonzorgvisie die naar verwachting rond de zomer van 2024 wordt afgerond.

### Hoe gaan we dit bereiken?

Nummer	Afspraak	Partijen
240401	De gemeente informeert en betreft de woningcorporaties en huurdersorganisaties bij de ontwikkeling van de woonzorgvisie. Deze visie is gereed in Q2/Q3 van 2024. In de woonzorgvisie worden de visies en ambities opgenomen over het wonen voor ouderen en kwetsbare doelgroepen.	
240402	In Q3 2024 werken corporaties met eenduidige definities voor de mate van aanpassing en niveau van zorggeschiktheid van huurwoningen. Dit met het doel zodat de woning beter aansluit bij de vraag en behoefte van de inwoner en om bij nieuwbouw Wmo-middelen te kunnen uitsparen. We zoeken hierbij de relatie met de woonzorgvisie. Halfjaarlijks evalueren en rapporteren we de voortgang om tijdige aanpassingen mogelijk te maken. Dit rapport wordt ter evaluatie voorgelegd aan de huurdersorganisaties, die hier feedback op kunnen geven. Deze procedure is flexibel en kan worden aangepast op basis van feedback of veranderende omstandigheden.	
240403	De gemeente Eemsdelta neemt het initiatief om een projectgroep samenstellen die verantwoordelijk is voor het ontwikkelen van de procesafspraken voor de uitstroom van beschermd wonen in 2024. Deze werkgroep bestaat uit vertegenwoordigers van de gemeente, de woningcorporaties en huurdersorganisaties. Doel van deze afspraken: het verbeteren van uitstroom naar passende huisvesting, het bieden van passende ondersteuning en nazorg in de nieuwe woonomgeving en het bevorderen samenwerking stakeholders. In het derde kwartaal zijn deze nieuwe afspraken afgerond en worden dan geïmplementeerd.	
240404	We organiseren twee keer per jaar een overleg tussen gemeente (Wmo) en woningcorporaties op uitvoeringsniveau. De gemeente neemt het initiatief.	
240405	De huidige werkwijzen over urgentiebeleid blijven van kracht totdat het kan worden geborgd bij Groninger Huurt. - Binnen Groningen Huurt streven we naar een uniform urgentiebeleid.	
240406	In 2024 committeren de gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties zich om meetbare en toekomstbewuste afspraken te maken inzake de toegankelijkheid en opslag van mobiele hulpmiddelen. Dit voor zowel bestaande bouw als in de nieuwbouwplannen. Het streefdoel is om de gebouwen beter bereikbaar te maken voor mensen met hulpmiddelen door onder andere het creëren van specifieke, opslagruimtes voor deze doelgroep. We evalueren de voortgang elke zes maanden en staan open voor	

	aanpassingen aan de hand van de veranderende behoeften. Hierbij streven we naar duurzame oplossingen met een positieve maatschappelijke impact.	
--	---	--

## 5. Beter en duurzamer

### Wat willen we bereiken?

*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 met tempo hun woningen. Dit trekt een grote 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 woningen en de warmtevraag. De aanpak van hittestress en wateroverlast wordt steeds belangrijker. En dat geldt ook voor een veilige, doorgankelijke en aantrekkelijke woonomgeving. Dit kan samenvallen met een algehele verbetering van de woonomgeving.*

### Hoe gaan we dit bereiken?

Nummer	Afspraak	Partijen
240501	In 2024 krijgt de uitwerking van de warmtetransitie een vervolg. De gemeente, corporaties en huurdersorganisaties maken een begin met het uitwerken van transitieplannen per wijk of dorp. De transitieplannen vormen tevens de basis voor de maatregelen van Nij Begun. Het doel is om in 2024 per corporatie minimaal 1 transitieplan gereed te hebben.	
240502	In 2024 wordt er een dataoverzicht + maatregelenpakket schriftelijk gedeeld van woningen in technisch minder goede staat waarvan de woning voorlopig niet wordt verduurzaamd. Voor deze woningen worden concrete, tijdelijke maatregelen toegepast, zoals tochtstrip of isolerende folie. Hiermee wordt per situatie maatwerk geleverd. Daarbovenop kunnen energiecoaches de huurders begeleiden om hun energieverbruik te reduceren en zo de kosten te beheersen. De impact van deze interventies wordt halfjaarlijks geëvalueerd om de voortgang en de nodige aanpassingen te beoordelen.	
240503	De woningcorporaties hebben de energieprestaties van hun woningen in kaart en spannen zich maximaal in om de uitfasering van hun reguliere sociale woningvoorraad met label EFG te versnellen naar tenminste label C. De woningcorporaties overleggen in het kader van de monitoring (meetbaarheid) een uitvoeringprogramma waarin de planning van de aanpak per jaarschijf staat weergegeven. Het uitvoeringsprogramma is als bijlage onderdeel van de afspraken. Als maatregel 28 en 29 van Nij Begun in werking treedt, dan nemen de woningcorporaties de verduurzamingsmaatregelen als surplus op de reeds aangegeven maatregelen mee.  De woningvoorraad met een EFG label die is aangemerkt voor sloop, wordt voorzien van passende tijdelijke maatregelen in combinatie met de inzet van energiecoaching om de huurder in staat te stellen om de energiekosten te beheersen.	
230505	De gemeente heeft een checklist en training ontwikkeld, voor degene die achter de voordeur komt, die voldoende is toegerust om signalen om te zetten in gerichte acties. In 2024 onderzoeken we de toepasbaarheid van deze checklist en training voor de medewerkers van de corporaties.	

## 6. Aardbevingen de baas

### Wat willen we bereiken?

*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 zoveel mogelijk in te bereiken. Wanneer we versterken, willen we graag koppelkansen benutten. Het NPG is een van de instrumenten om daar richting aan te geven en middelen te genereren. De komende jaren gaat er voor veel huurders veel veranderen: een tijdelijke woning, versterking, een nieuwe woning en alles wat daar bij komt kijken. Voor sommige bewoners verandert er te weinig zonder nieuwe plannen. Ook voor hen is woningverbetering belangrijk.*

### Hoe gaan we dit bereiken?

Nummer	Afspraak	Partijen
240601	Om te voorkomen dat de versterkingsopgave een negatieve impact heeft op de wachtlijsten van de reguliere woningzoekenden brengen de corporaties het effect van de versterking op de mutatiegraad in beeld. Dit doen we door mutaties als gevolg van de versterking te splitsen van de reguliere mutaties. Het doel is om ervoor te zorgen dat de woningmarkt bereikbaar blijft voor reguliere instromers. Dit doen we door per kwartaal de gegevens te analyseren en aanpassingen te maken waar nodig. Een evaluatie van onze prestaties zal elk kwartaal plaatsvinden.	

## 7. Procesafspraken

### 7.1 Wat willen we bereiken?

Om de prestatieafspraken te laten slagen, zijn er naast inhoudelijke afspraken, ook procesafspraken nodig.

### 7.2 Hoe gaan we dit bereiken?

Nummer	Afspraak	Partijen
240701	In de eerste maand van het kalenderjaar wordt op basis van de ondertekende prestatieafspraken een (SMART) uitvoeringprogramma opgesteld, welke we als voortgangsdokument gebruiken.	
240702	We starten in het eerste kwartaal van 2024 met een aantal themabijeenkomsten waarbij woningcorporaties, huurdersorganisaties en gemeente gezamenlijk de output gebruiken voor de afspraken.	
240703	Tijdens twee bestuurlijke overleggen wordt de voortgang van de prestatieafspraken geagendeerd.	
240704	In het voorjaar van 2024 gaan we de evaluaties uit de prestatieafspraken bespreken.	
240705	De gemeente gaat één keer per jaar in gesprek met de huurdersorganisaties.	



## 8. Financiële toelichting

Om de prestatieafspraken zoals die beschreven staan in dit document te kunnen uitvoeren is het belangrijk om financiële middelen beschikbaar te hebben. In dit hoofdstuk staan de afspraken hiervoor beschreven.

Nummer	Afspraak	Partijen
240801	<p>Partijen stellen de afspraken vast onder voorbehoud van vaststelling van de individuele begroting en van de daadwerkelijke mogelijkheden voor financiering en borging. Partijen houden zich het recht voor om de afspraken, in gezamenlijk overleg, bij te stellen als gevolg van nieuwe of gewijzigde wetgeving of bijzondere situaties/nieuw verworven inzichten. We maken niet alleen afspraken omdat het wettelijk verplicht is, maar vooral omdat het ons helpt om samen meer te bereiken voor onze inwoners. We hebben elkaar, en ook andere (maatschappelijke) partners, nodig om invulling te geven aan de opgaven waar we samen voor staan. Daarnaast spelen mogelijk bijzondere bouw-/marktomstandigheden een rol in de uitvoering van deze afspraken. Capaciteitstekorten in menskracht, materiaal-schaarste en het stilleggen van productiefaciliteiten in verband met de hoge energiekosten kunnen zorgen voor uitloop in de plannings en extreme prijsstijgingen. Een uitvoeringsstop is daardoor niet meer denkbeeldig.</p> <p>In de tussenuitspraak van de Raad van State (2 november 2022) staat dat de bouwvrijstelling stikstof niet gebruikt mag worden bij bouwprojecten. Het effect daarvan op de voortgang van de woningbouwafspraken is op dit moment nog niet te overzien. We monitoren mogelijke effecten en gaan hierover zo nodig met elkaar in gesprek.</p> <p>Deze prestatieafspraken zijn onder het voorbehoud van interne besluitvorming (waaronder goedkeuring van de begroting door de RvC), het verkrijgen van borging bij het Waarborgfonds Sociale Woningbouw en de financiering voor de afgesproken inspanningen. Achtervang voor deze financiering vanuit de gemeente is hierbij essentieel. Corporaties treden tijdig met de gemeente en huurdersorganisaties in tripartite overleg mochten zich knelpunten voordoen.</p>	
240802	<p>De kosten die verband houden met een onderzoek, wordt conform de verdeelsleutel naar rato Vhe (verhuureenheid) verdeeld tussen de woningbouwcorporaties en de gemeente draagt zorg voor 50% van de kosten.</p>	

## Addendum

Vanuit afgelopen jaren nemen wij de volgende (doorlopende) afspraken mee:

Thema	Afspraak
Leefbare steden en dorpen	We bewaken de voortgang over het onderhoud en eigendom van achterpaden en brandgangen.
Betaalbaar wonen	De resultaten van de Voorzieningswijzer wordt jaarlijks twee keer geagendeerd met de betrokken partijen om te monitoren en te evalueren.
Betaalbaar wonen	We blijven ons inzetten om huurachterstanden en huisuitzettingen te voorkomen door: <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Vroegsignalering, waarbij de gemeente jaarlijks monitort en hier een evaluatie van deelt.</li> <li>2. Integrale samenwerking (ook preventief) op het gebied van ondersteuning voor huurders bij financiële problemen. Kennis wordt uitgewisseld met ketenpartners en er zijn korte lijnen als het gaat om concrete en snelle samenwerking rondom huurders</li> <li>3. Corporaties voeren een actief en persoonlijk incassobeleid om huurachterstanden zo snel mogelijk op te lossen. Gemeente en corporaties overleggen structureel hoe betreffende huishoudens het beste worden bereikt.</li> <li>4. Tweede kans beleid, waarbij duidelijke afstemming belangrijk is.</li> </ol>
Betaalbaar wonen	De gemeente blijft zich inzetten om de gemeentelijke belastingen betaalbaar te houden door de bereikbaarheid van de kwijtscheldingsregeling te vergroten.
Voldoende beschikbare woningen	Gemeente en corporaties maken per nieuwbouwproject afspraken over grondlocaties, grondprijzen, planologische medewerking en voorwaarden, waarbij gekeken wordt of er generieke kaders toegepast kunnen worden. Daarnaast zoeken we samen naar alternatieve ontwikkelstrategieën, waaronder bijvoorbeeld het vaststellen van een percentage sociale huurwoningen in nieuwbouwplannen in aansluiting op de woonvisie. De gemeente komt in afstemming met de woningcorporaties met een sociaal grondprijzenbeleid om zo bij te dragen aan de betaalbaarheid van huurwoningen.
Voldoende beschikbare woningen	Verkoop van huurwoningen (DAEB-bezit) door woningcorporaties: <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Verkoop gaat in afstemming met gemeente, wijzigingen worden jaarlijks besproken</li> <li>2. Om zelf te bewonen (zelfbewoningsplicht)</li> <li>3. Verduurzaamd tot minimaal label C, tenzij met alle partijen een andere keuze wordt gemaakt.</li> <li>4. Woningen die zijn versterkt</li> </ol>
Voldoende beschikbare woningen	In de gemeente Eemsdelta is extra lokale beleidsruimte nodig vanwege de grote versterkings- en vernieuwingsopgave, waarbij zittende huurders met een hoog inkomen opnieuw in aanmerking komen voor een DAEB-huurwoning. Bij invoering van de nieuwe wetgeving komen partijen de extra lokale beleidsruimte van 7,5% overeen. De corporaties spreken af de extra lokale beleidsruimte zo beperkt mogelijk in te zetten. Partijen monitoren jaarlijks in het eerste kwartaal de ingezette beleidsruimte van voorgaand jaar en delen deze informatie met alle partijen voor 1 juli. Wanneer de lokale beleidsruimte ontoereikend blijkt vanwege de versterkingsopgave doen corporaties samen met de gemeente een beroep op het Ministerie van BZK voor extra ruimte.
Voldoende beschikbare woningen	De gemeente verkent iedere jaar in Q1 met de woningbouwcorporaties welke locaties kunnen worden ingevuld met sociale huur.
Voldoende beschikbare woningen	Indien -er ondanks de afspraken met het rijk en provincie om te worden ontzien van de taakstelling- door de woningcorporaties statushouders kunnen worden gehuisvest, wordt er ingezet op het spreiden van statushouders gemeente breed. De gemeente zorgt voor coördinatie op dit punt.

Wonen met een Zorgvraag	We onderzoeken samen de mogelijkheden om het zorgvastgoed, dat achterblijft na vervangende nieuwbouw in het kader van het Groninger Zorgakkoord, ingezet kan worden als sociale reguliere huurwoningen, in het bijzonder voor eventueel speciale doelgroepen, dan wel als basis voor op te zetten wonen-, welzijn- en zorgzones.
Beter en Duurzamer	In 2022 is gestart met de energiebrigade. Alle huurders met een laag inkomen en slechtste energielabel worden bezocht door de energiebrigade, tenzij zij zich afmelden.
Aardbevingen de Baas	De gemeente overlegt twee per jaar een overzicht waarin de betrokken partijen worden geïnformeerd over de stand van zaken van het versterkingsprogramma.
Aardbevingen de Baas	De partijen vinden het belangrijk om huurders vroeg te betrekken bij de uitvoering van het versterken van hun woning. De zichtbaarheid en communicatie vanuit de corporaties is daarbij belangrijk.
Aardbevingen de Baas	Gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties vinden het belangrijk dat er tijdens de versterkingsopgave er een reguliere huurwoningmarkt is met voldoende aanbod om instroom en doorstroom te blijven bevorderen, waardoor de wachtlijsten niet te ver oplopen.