



Prestatieafspraken 2024 – 2028

tussen

gemeente Veendam

Acantus

Commissie Huurzaken

12 december 2023



INHOUDSOPGAVE

ONDERTEKENING	3
VOORWOORD	4
1. SAMENWERKING EN PROCES	5
2. BETAALBAARHEID	7
3. BESCHIKBAARHEID	10
4. WONEN MET ZORG	13
5. KWALITEIT EN DUURZAAMHEID	16
6. LEEFBARE WOONOMGEVING	18
BIJLAGEN	
1. Plan van aanpak Leefbaarheid Veendam 2024	
2. Projectenplanning Bod 2024 – 2028 Veendam	




ONDERTEKENING

Prestatieafspraken 2024 - 2028 gemeente Veendam

Voorliggende prestatieafspraken hebben een looptijd van 1 januari 2024 tot en met 31 december 2027.

Met de ondertekening van deze prestatieafspraken 2024 - 2028 komen de prestatieafspraken 2023 - 2027 te vervallen.

Ondertekend te Veendam op 12 december 2023:

 COMMISSIE HUURZAKEN		
.....
R. van der Meer, Voorzitter	H.J. Schmaal, Wethouder	A. Tijsma, Directeur

DUIDING VAN PARTIJEN

Als in deze prestatieafspraken gesproken wordt over 'wij' of 'partijen', dan heeft dit betrekking op alle ondertekende partijen van deze prestatieafspraken: de gemeente Veendam, de woningcorporatie Acantus en de betrokken huurdersorganisatie Commissie Huurzaken.

Als gesproken wordt over 'woningcorporatie' dan wordt bedoeld: Acantus.

Als gesproken wordt over 'huurdersorganisatie', dan wordt bedoeld: Commissie Huurzaken.

VOORWOORD

Voor u liggen de prestatieafspraken (PA) voor 2024 - 2028 tussen woningcorporatie stichting Acantus, Commissie Huurzaken en de gemeente Veendam. De afgelopen maanden heeft op ambtelijk niveau een aantal gezamenlijke sessies plaatsgevonden om de prestatieafspraken voor 2024 - 2028 af te stemmen. Dit om vanuit gezamenlijkheid te komen tot voorliggende prestatieafspraken voor de periode 2024 - 2028. Dit is gebaseerd op het voor 1 juli 2023 uitgebrachte bod door Acantus, de huidige PA, de gemeentelijke woonvisie en input vanuit de partijen, inclusief de verschillende vakdisciplines. De gemeentelijke woonvisie is ten tijde van het maken van PA geactualiseerd, maar nog niet vastgesteld door de raad. Daarnaast is er ook rekening gehouden met de het in maart 2022 vastgestelde Regionaal Ambitiekader (RAK) 2022-2025 Oost-Groningen. Hierbij is het goed te vermelden dat de uitvoering van het RAK vertraging heeft opgelopen door het ontbreken van een Procesbegeleider.

In 2022 zijn voor het eerst meerjarige prestatieafspraken (PA) gemaakt voor de periode 2023-2027. Door vele ontwikkelingen is er een noodzaak ontstaan om de huidige PA, daar waar nodig en aansluitend op de PA 2023-2027, te actualiseren en verder te concretiseren. Deze ontwikkelingen bevinden zich zowel binnen als buiten het wonen en komen voort uit o.a. nieuwe wet- en regelgeving en afspraken. Te denken valt aan zaken die voortvloeien uit het Nationale Woon- en Bouwprogramma, zoals regionale woondeal en de Nationale Prestatieafspraken Volkshuisvesting. Daarnaast wordt er rekening gehouden met uitdagingen die ook al in de PA 2023-2027 zijn benoemd. Zo stellen demografische ontwikkelingen (vergrijzing), wet- en regelgeving en economische ontwikkelingen de corporaties voor grote uitdagingen. De bouw- en onderhoudskosten zijn erg hoog en we hebben te maken met een verhoogde taakstelling voor de huisvesting van statushouders door een hogere instroom van asielzoekers. Daarnaast zijn er uitdagingen op het gebied van de leefbaarheid en duurzaamheid. De hoge kosten voor de decentralisering van de jeugdzorg en het sociaal domein brengen gemeentes financieel in een lastig pakket. Ook de hoge energieprijzen en de daaruit volgende energiearmoede zijn zorgelijk, waardoor verduurzaming van woningen nog belangrijker wordt.

In de prestatieafspraken 2024 - 2028 komen onderstaande thema's terug, in overeenstemming met de gemeentelijke woonvisie. Naast deze thema's is in hoofdstuk 1 het samenwerkingsproces opgenomen, zoals deze tussen de drie partijen in de PA 2023-2027 akkoord is bevonden.

- Betaalbaarheid
- Beschikbaarheid
- Wonen met zorg
- Kwaliteit en duurzaamheid
- Leefbare woonomgeving

De gemeente Veendam, woningcorporatie Acantus en de huurdersorganisatie Commissie Huurzaken werken samen aan de volkshuisvestelijke opgaven in de gemeente. Met het vastleggen van prestatieafspraken concretiseren en verdiepen partijen hun samenwerking rond het wonen. Gezamenlijk en ieder vanuit hun eigen verantwoordelijkheid geven partijen invulling aan goed wonen.

December 2023,
Gemeente Veendam
Acantus
Commissie Huurzaken

1. SAMENWERKING EN PROCES

Samenwerking en partnerschap

Met de komst van de Woningwet 2015 is het proces rondom de totstandkoming van de prestatieafspraken geformaliseerd in de vorm van een driehoeksoverleg tussen gemeente, corporatie(s) en huurdersvertegenwoordiging. Samenwerking en gelijkwaardigheid zijn daarbij belangrijke uitgangspunten.

Gemeente, corporatie en huurdersorganisatie willen met elkaar samenwerken in partnerschap. Zij hebben als gezamenlijk streven dat het goed wonen is in Veendam. Iedere partij geeft hier, binnen zijn eigen verantwoordelijkheid en mogelijkheden, invulling aan. Samenwerken heeft tot doel om gezamenlijk, in een veranderende context waarbij sprake is van beperkte (financiële) middelen voor zowel Acantus als de gemeente Veendam, het maximale te bereiken. Bij partnerschap is er sprake van gezamenlijke inspanning, vertrouwen en aanspreekbaarheid. We beseffen dat het samenspel tussen de gemeente, Acantus en de huurdersorganisatie een continu leerproces is.

Proces

Acantus brengt jaarlijks voor 1 juli haar bod uit aan de gemeente Veendam in de vorm van een activiteitenoverzicht. Hierin heeft zij haar voorgenomen activiteiten in de gemeente voor het komende jaar inzichtelijk gemaakt en wordt een doorkijk gegeven naar de daaropvolgende jaren. In het activiteitenoverzicht wordt duidelijk wat de volkshuisvestelijke bijdrage van de corporatie is aan de doelstellingen uit de gemeentelijke Woonvisie. Hieronder is de samenhang tussen de verschillende onderdelen en de jaarlijkse cyclus weergegeven.



De gemeente actualiseert eens in de 4 à 5 jaar haar Woonvisie of indien gewenst eerder door gewijzigde inzichten en/of omstandigheden. De Woonvisie komt tot stand via een interactief proces waarbij de corporatie en de huurdersorganisatie nauw betrokken zijn. Daarmee wordt ook de basis gelegd voor de samenwerking tussen partijen gedurende de uitvoering. Input voor de Woonvisie 2019-2023 is, naast de wettelijke beleidskaders, onder andere verkregen uit het Woningmarktonderzoek 2022, de provinciale (regionale) prognoses, het prestatiekader RWLP Regio Oost-Groningen 2018-2023 en de Menukaart Oost-Groningen. In 2022 is huidige woonvisie verlengd tot de vaststelling van de nieuwe woonvisie. Ten tijde van het maken van de prestatieafspraken was de nieuwe woonvisie nog niet vastgesteld.

Gemeente, corporatie en huurdersorganisatie werken aan de gezamenlijke doelen. Als basis voor de samenwerking geldt dat partijen zowel bestuurlijk, beleidsmatig en financieel transparant naar elkaar zijn (m.u.v. ontwikkellocaties en grondexploitaties). Dat betekent dat:

- Partijen met elkaar communiceren op basis van gelijkwaardigheid;
- Partijen open zijn over belangen, standpunten en over ieders (on)mogelijkheden qua kennis, menskracht en financiële middelen;
- Partijen elkaars positie en elkaars inbreng in het partnerschap respecteren;
- Partijen zelf verantwoordelijk zijn voor het betrekken en informeren van hun eigen organisatie en achterban;
- Partijen elkaar aanspreken wanneer er knelpunten in de uitvoering of in de samenwerking optreden.

Activiteitenoverzicht Samenwerking en Proces 2024

Nummer	Afspraak	Wie	Wanneer
1.1	Partijen maken gezamenlijk voor aanvang van het nieuwe jaar een jaarplanning waarin de Ambtelijke Overleggen (AO) en Bestuurlijke Overleggen (BO) worden opgenomen. De jaarplanning wordt in het eerste AO in januari of februari vastgesteld.	<u>Gemeente*</u> , huurdersorganisatie en Acantus	Q1 2024
1.2	Uitgangspunt is de jaarplanning en beslismomenten zoveel als mogelijk aan te laten sluiten bij de interne processen van zowel de gemeente als Acantus. (college van B&W en MT)	<u>Gemeente</u> en Acantus	2024
1.3	Partijen hebben zich geconfirmeerd aan het Regionaal Ambitiekader Oost-Groningen (RAK). Partijen zijn verantwoordelijk voor deelname en acties vanuit het RAK.	<u>Gemeente</u> , huurdersorganisatie en Acantus	2024
1.4	Partijen betrekken elkaar bij de processen van periodieke herijking en actualisatie van hun visie (inclusief uitwerking) en strategische koers indien deze van invloed kunnen zijn op de prestatieafspraken.	<u>Gemeente, Acantus</u> en <u>huurdersorganisatie</u>	2024
1.5	Deelname van de gemeente Veendam in provinciaal verband en Acantus in G13 verband aan het programma Koploperregio 'Een thuis voor iedereen'. Dit programma en de regionale Woonzorgvisie kunnen gevolgen hebben voor de samenwerking en het proces 2024, alsmede het RAK. Partijen zijn zich hiervan bewust.	<u>Gemeente</u> , huurdersorganisatie en <u>Acantus</u>	2024

* = Trekker van het proces is onderstreept

2. BETAALBAARHEID

Vanuit het standpunt dat iedereen betaalbaar moet kunnen wonen, willen partijen inwoners met een laag inkomen een goed perspectief op de woningmarkt bieden door passende woningen aan te bieden. Partijen onderkennen dat veel huurders in het sociale huursegment te maken hebben met een moeilijke financiële situatie. Niet alleen de huurprijs bepaalt de betaalbaarheid van het wonen, maar ook de energielasten en de gemeentelijke lasten. Partijen streven ernaar om de woonlasten zo laag mogelijk te houden. Acantus geeft daarom aan betaalbaarheid een hoge prioriteit. Partijen maken afspraken om gezamenlijk, ieder vanuit de eigen mogelijkheden, bij te dragen aan het beheersen van de woonlasten en het voorkomen / beperken van betalingsproblemen.

Regionale ambitie

		Trekker	Planning
Betaalbaarheid	We willen de sociale huurwoningen beschikbaar en betaalbaar houden voor alle huurders. Daarom werken we aan betaalbaarheid vanuit de woonlastenbenadering.	Gemeente Oldambt	1e inventarisatie: Q1/Q2 2024
	Corporaties beperken de woning gebonden energielasten door een betere energieprestatie van de woning. De totale gemiddelde woonlasten mogen niet stijgen na duurzaamheidsingrepen, voor zover de corporaties daar invloed op hebben. Daarnaast helpen corporaties de woonlasten van huurders te beperken door actief kennis te delen over mogelijkheden om minder energie (gas/elektra) te gebruiken.	Acantus	Q3 2024
	Gemeenten en corporaties ondersteunen inwoners in hun financiële gezondheid. Door vroegsignalering, inzet op preventie en door het bekend maken van financiële mogelijkheden, regelingen en het aanvragen van bijdragen. (Aanbod SVN, voorzieningenwijzer of gelijkwaardig hulpmiddel, kwijtschelding gemeentelijke heffingen, formulierenbrigade, energiecoach, wooncoach). Huurdersorganisaties kunnen zich daarbij inzetten als ambassadeur, hun rol wordt lokaal en per project of voorziening afgesproken.	Gemeente Pekela	Q4 2024
	Gemeenten en corporaties werken door middel van vroegsignalering samen aan het voorkomen van huisuitzettingen op basis van huurschuld	Gemeente Pekela	Q2 2024
	Corporaties geven woningzoekenden met een problematisch betalingsgedrag in het verleden een (nieuwe) kans wanneer zij ondersteuning krijgen of hebben gehad om hun huishoudboekje weer op orde te brengen.	Alle corporaties (Acantus procesmatige trekker)	Q1 2024

Activiteitenoverzicht Betaalbaarheid 2024

Nummer	Afspraak	Wie	Wanneer
2.1	Energiecoaching voor de huurders van Acantus is gestart in 2022 en wordt ook in 2024 aangeboden. Het totaal aan gesprekken wordt bijgehouden en zal steekproefsgewijs worden nagegaan of gedragsverandering is gebleven en of het energieverbruik is gedaald. Acantus zoekt hierbij naar koppelkansen met de gemeente. De gemeente Veendam biedt particuliere woningeigenaren de mogelijkheid om te besparen op woonlasten, in het bijzonder energiebesparing, via jouwbespaarcoach.nl.	<u>Gemeente en Acantus</u>	2024
2.2	Vanaf eind 2022 stuurt Acantus kierteams op pad. Dit gebeurt projectmatig. Waar mogelijk wordt aansluiting gezocht bij het activeringsexperiment in het kader van de GGA Noordwest op z'n best (6.6). Acantus zal hiervoor een planning aanleveren voor de wijken in gemeente Veendam en dit bespreken in het AO. De gemeente zal vanuit de specifieke uitkering energiearmoede particuliere woningeigenaren, met een nader te bepalen maximum inkomen, ondersteunen met o.a. kierdichting om energiearmoede te bestrijden.	<u>Acantus en gemeente</u>	2024
2.1.a & 2.2.a	Het kierteam en energiecoaches gaan informatie verstrekken en doorverwijzen naar het formulierenteam. In het geval van particuliere woningeigenaren wordt ook doorverwezen naar de 'Jouwbespaarcoach' van het RWLP om te bepalen welke energiebesparende maatregelen in de woning genomen kunnen worden en hoe dit bekostigd kan worden. Het kierteam en de energiecoaches worden daarvoor uitgerust en toegerust door Acantus en de gemeente. Acantus en gemeente zorgen gezamenlijk voor een goede communicatie. Het doel is dat huurders en particuliere woningeigenaren gebruik maken van de regelingen waar zij recht op hebben.	<u>Gemeente en Acantus</u>	2024
2.3	Acantus en gemeente organiseren gezamenlijk een energiemarkt.	<u>Acantus en gemeente</u>	Q2 2024
2.4	Gemeente en Acantus gaan uitvoering geven aan het vrijwillig inhouden van de huur op de bijstandsuitkering indien in specifieke gevallen hier een duidelijke aanleiding en/of noodzaak voor aanwezig is. Wanneer er meer dan 10 huishoudens aanspraak willen maken op het vrijwillig inhouden van de huur zal de gemeente een n.t.b. onkostenvergoeding in rekening brengen bij Acantus. Acantus levert de benodigde gegevens aan bij de gemeente van de huurders die gebruik willen maken van de regeling.	<u>Gemeente en Acantus.</u>	2024
2.5	Het team Vroegeropaf is in Veendam sinds januari 2022 actief. Het team bestaat uit een medewerker van de VKB, inkomensconsulent van de gemeente en consulenten van deBasis. Acantus is een signaalpartner, dat betekent dat zij inwoners met betalingsachterstanden in het kader van de wet schuldhulpverlening, melden bij de gemeente. Team Vroegeropaf koppelt hier vervolgens een actie aan. De intentie van partijen is om huisuitzettingen op basis van huurschuld naar bijna 0 terug te brengen.	<u>Gemeente en Acantus</u>	2024
2.6	Acantus geeft bij het aanbieden van woningen een indicatie van de woonlasten, zodat de huurders een beeld hebben van de totale woonlasten.	<u>Acantus</u>	2024
2.7	De huurprijzen blijven voor zittende huurders na isolerende maatregelen ongewijzigd. Bij sloop/nieuwbouw blijven de huurprijzen	<u>Acantus</u>	2024

	van de nieuwe woningen onder de liberalisatiegrens (in 2023 € 808,06 p/m).		
2.8	De gemeente blijft invulling geven aan het 'formulierenteam' om huurders te helpen gebruik te maken van alle voorzieningen met als doel de woonlasten zo laag mogelijk te houden.	<u>Gemeente</u> , Acantus en huurders- organisatie	2024
2.9	Vanaf 2029 heeft Acantus geen E, F en G-labels meer door te investeren in vervangende nieuwbouw of renovatie, tenzij deze woningen voor sloop aangemerkt zijn of een monumentale status hebben (zie ook afspraak 5.6). Daarbij is aandacht voor de totale woonlasten van deze woningen.	<u>Acantus</u>	2024
2.10	In 2024 wordt het sociaal statuut van Acantus herijkt. Het statuut wordt o.a. ingezet bij renovatie en sloop van woningen. Bij dit proces wordt de huurdersorganisatie betrokken.	<u>Acantus en</u> huurdersor- ganisatie	2024
2.11	Huurders met een laag inkomen op of onder 120% van het sociaal minimum en een huurprijs hoger dan € 575,03 per maand, hebben de mogelijkheid tot op uiterlijk 30 december 2024 de mogelijkheid eenmalige huurverlaging aan te vragen, conform de door het ministerie en woningcorporaties gemaakte afspraken.	<u>Acantus</u>	2024

3. BESCHIKBAARHEID

Voor iedereen die in gemeente Veendam wil (gaan) wonen willen partijen dat er binnen acceptabele termijn een geschikte (huur)woning is.

Partijen vinden het van belang om de vraag en het aanbod op de (huur)woningmarkt goed op elkaar aan te laten sluiten en in te spelen op de demografische en maatschappelijke ontwikkelingen die daardoor wijzigende woningbehoefte.

Regionale ambitie

		Trekker	Planning
Beschikbaarheid	Gemeenten en corporaties zorgen ervoor dat er een goed functionerende woningmarktmonitor is. Op basis hiervan maken zij regionaal en lokaal afspraken over hun inzet voor de kwaliteit van de woningvoorraad.	Gemeente Veendam (i.s.m.het Programma-bureau RWLP)	2024
	Om ervoor te zorgen dat nieuwbouw sneller en soepeler verloopt, maken gemeenten en corporaties een overzicht voor het doorlopen van alle stappen rondom nieuwbouw, met een checklist van aandachtspunten en aanspreekpunten en duidelijkheid over wie wat betaalt.	Gemeente Oldambt	2024
	Corporaties, huurdersorganisaties en gemeenten (alle betrokken domeinen) maken regionale afspraken over urgentiebeleid. We accepteren daarbij dat statushouders conform de taakstelling die het Rijk gemeenten oplegt, een voorrangspositie hebben. De afspraken die zorgaanbieders, corporaties en gemeenten met elkaar gemaakt hebben over het binnen een bepaalde termijn huisvesten van inwoners die uitstromen uit een intramurale setting werken we uit in het urgentiebeleid. We herijken de visie op sociale en medische urgentie.	Groninger Huis	1e inventarisatie: 2024
	Gemeenten en corporaties gaan samen in gesprek over de promotie van het wonen en leven in Oost-Groningen en het informeren van inwoners over keuzes en hun eigen rol op de woningmarkt.	Gemeente Westerwolde	2024

Activiteitenoverzicht Beschikbaarheid 2024

Nr.	Afspraak	Wie	Wanneer
3.1	Acantus is voornemens om in 2024 154 woningen te renoveren, 14 woningen te slopen en 50 woningen nieuw te bouwen. In de periode 2025-2028 is Acantus voornemens om 586 woningen te renoveren, 14 woningen te slopen en 64 nieuw te bouwen. Gemeente en Acantus gaan in gesprek over mogelijke ontwikkellocaties voor nieuwbouw en randvoorwaarden.	<u>Acantus</u> , gemeente en huurders-organisatie	2024
3.2	Eén keer per jaar maakt Acantus de volgende zaken helder inzichtelijk ter bespreking in de projectgroep: <ul style="list-style-type: none"> - wachttijden - aantal woningen - aantal woningzoekenden - aantal uitzettingen - gemiddeld aantal reacties per huurprijscategorie - verhuringen - aantal opzeggingen/ mutaties - inzet van leefbaarheids gelden - langdurige leegstand - in kaart brengen energie labels woningen 	<u>Acantus</u> , huurders-organisatie en gemeente	Q1 2024

	- aantal aangepaste woningen		
3.3	Het verhogen van de vrije toewijzingsruimte van 7,5% naar 15% blijft in 2024 ongewijzigd. De extra ruimte van 7,5% kan Acantus onder andere inzetten bij onder andere sloop-nieuwbouw. Er wordt jaarlijks gemonitord hoe de extra vrije toewijzingsruimte wordt ingezet.	Gemeente en <u>Acantus</u>	2024
3.4	Huisvesting statushouders Acantus spant zich in om de gemeentelijke taakstelling voor huisvesting van statushouders in te vullen. In 2024 gaan partijen ervan uit dat 18% van de woningen die bij Acantus beschikbaar komen worden aangeboden voor de huisvesting van statushouders. Dit komt, bij normale omstandigheden, neer op gemiddeld 45 van de gemiddeld 250 beschikbaar komende woningen per jaar. Door een verhoogde taakstelling en een lage mutatiegraad is er op dit moment noodzaak om alternatieven te onderzoeken. Beide partijen spannen zich hiervoor in. Acantus spreekt af om het aantal aangeboden – en geaccepteerde – woningen bij te houden en te presenteren per half jaar. Gemeente presenteert op dezelfde tijd hoeveel statushouders zijn gehuisvest. De gemeente is verantwoordelijk voor de begeleiding, inburgering en randvoorwaarden 'inkomen, onderwijs, voorzieningen etc.' van statushouders. BELANGRIJK: als de ontwikkelingen dusdanig zijn dat de gemeentelijke taakstelling verandert of in gevaar komt, of er is sprake van maatschappelijke onrust, dan komen wij op dit thema bijeen om deze aantallen te herzien en te kijken naar alternatieven.	<u>Acantus en gemeente</u>	2024
3.5	Gemeente gaat ook in 2024 in overleg tussen het fysieke en het sociale domein ook andere partijen benaderen om statushouders te kunnen huisvesten die in een structureel aanbod kunnen voorzien tegen een sociale huurprijsstelling en een aanvaardbaar sociaal beheer.	<u>Gemeente</u>	2024
3.6	Acantus en gemeente monitoren samen de behoefte aan woningen voor grote gezinnen (al dan niet statushouders)	<u>Gemeente en Acantus</u>	2024
3.7	Acantus en gemeente ontwikkelen in 2024 een urgentiebeleid dat aansluit op de te verwachten huisvestingsverordening en op het woonruimteverdeelsysteem.	<u>Acantus, gemeente en huurdersorganisatie</u>	2024
3.8	Voor Veendam-Noord West wordt verdere uitwerking gegeven aan het uitvoeringsprogramma van het Wijkontwikkelplan. Het project maakt onderdeel uit van de Regio Deal Oost-Groningen.	<u>Gemeente, Acantus en huurdersorganisatie</u>	2024
3.9	Gemeente en Acantus gaan in gesprek over de behoefte en beleid van uitbreiding van woonwagendplaatsen en maken nadere afspraken over de opgave en elkaars rollen in de aanpak hiervan, ieder vanuit elkaars eigen verantwoordelijkheid.	<u>Gemeente en Acantus</u>	Q1/Q2 2024
3.10	Gemeente zet de bestaande afspraken over de generieke achtervang voor leningen die Acantus sluit met borgstelling via het	<u>Gemeente en Acantus</u>	2024

	Waarborgfonds Sociale Woningbouw door in 2024. Dit levert Acantus meer (financiële) investeringsruimte op.		
3.11	Acantus gaat terughoudend om met verkoop van sociale huurwoningen. Het uitgangspunt is een gemiddeld saldo aan- en verkoop -2 per jaar. In 2024 bespreekt Acantus de eventuele herijking van het ver- en aankoopbeleid en stemt de verkoopvijver en verkoopcriteria af.	<u>Acantus</u> , gemeente en huurders- organisatie	2024
3.12	De Nationale Woon en Bouwagenda, de programma's hieruit en mogelijke nieuwe wetgeving kunnen ervoor zorgen dat de prestatieafspraken moeten worden herijkt.	<u>Gemeente</u> , Acantus en huurdersor ganisatie	2024
3.13.	In 2024 onderzoeken de gemeente en Acantus de mogelijkheden naar Housing First.	<u>Gemeente</u> , Acantus en huurdersor ganisatie	Q3 2024
3.14	We onderzoeken welke type woning het beste past bij jongeren van 18 jaar en ouder. Jongeren die op dit moment nog een vorm van verblijf hebben of in een pleeggezin wonen. De gemeente en Acantus verkennen de mogelijkheden voor begeleid wonen project 18-/18+ op te zetten en hierbij inkomenshuren voor de betrokken jongeren te hanteren, naar het voorbeeld de gemeente Stadskanaal.	<u>Gemeente</u> en Acantus	Q4 2024
3.15	Acantus onderzoekt of senioren willen doorstromen vanuit een eengezinswoningen naar een voor senioren meer geschikte woningen. Dit onderzoek wordt uitgevoerd in de wijk Sorghvliet. Indien hiervoor interesse blijkt zal de gemeente en CHV voor een verdere uitwerking worden betrokken.	<u>Acantus</u> , gemeente en huurdersor ganisatie	2024
3.17	We bespreken de mogelijkheden voor het realiseren van sociale huurwoningen op aantrekkelijke locaties, zoals het centrum van Veendam. Hierbij streven we naar een gezonde mix van A, B en C-locaties (Arrivallocatie en Knarrenhof).	<u>Gemeente</u> en Acantus	2024 e.v.
3.18	We onderzoeken de mogelijkheden voor het ontspikkelen van de sociale huurvoorraad.	<u>Acantus</u> en gemeente	2024 e.v.

4. WONEN MET ZORG

Partijen willen dat de inwoners van gemeente Veendam zo lang mogelijk in hun eigen woonomgeving kunnen blijven wonen. Waar hierbij zorg en/of ondersteuning nodig is willen partijen dit bevorderen. Hierbij willen partijen goed samenwerken.

Hierbij wordt gekeken naar de doelgroep ouderen, die als gevolg van (dubbele) vergrijzing sterk toeneemt en door de rijksoverheid zoveel mogelijk gestimuleerd worden om langer thuis te wonen. Daarnaast gaat het hier om specifieke zorgdoelgroepen, die door extramuralisering en ambulantisering zelfstandig gaan wonen. Daarnaast vormt de huisvesting van statushouders een urgente opgave.

Regionale ambitie

		Trekker	Planning
Wonen & Zorg	De gemeenten Oldambt, Pekela, Veendam, Stadskanaal, Westerwolde onderzoeken in de eerste twee kwartalen van 2024 of er bestuurlijke bereidheid is voor een regionale woon-zorgvisie waarin op hoofdlijnen wordt bepaald in hoeverre en waarin gemeenten op dit terrein samenwerking zoeken, dan wel kiezen voor een lokale woon-zorgvisie. De corporaties en contracterende partijen worden in deze afweging betrokken. In deze woon-zorgvisie wordt aandacht besteed aan de (dubbele) vergrijzing en aan specifieke doelgroepen. Naast de beschreven ontwikkelingen gaat het daarbij over levensloopbestendig wonen, WMO convenanten, toegang van nieuwe zorgpartijen en monitoring. De Woon-zorgvisie beschrijft hoe op de uitvoering van de visie wordt gestuurd en welke overlegstructuren daarbij wenselijk zijn.	<p>Apart regionaal portefeuillehoudersoverleg wonen, sociaal, RO (aan te haken bij het Regionaal Pfo WMO</p> <p>Regie ambtelijk beleidsmedewerkers sociaal, altijd in samenwerking met beleidsmedewerker Wonen.</p>	2024
	Gemeenten, corporaties en zorgorganisaties organiseren daarnaast een structureel overleg op lokaal niveau en waar wenselijk op regionaal niveau.	Idem	2024
	In samenwerking met corporaties nemen gemeenten hun maatschappelijke verantwoordelijkheid om statushouders te huisvesten in overeenstemming met de gemeentelijke taakstelling. Ook om de inwoners die uitstromen uit een instelling waarin zij verblijven te huisvesten volgens de afspraken die daarover zijn gemaakt. Gemeenten en hun opdrachtnemers nemen hun verantwoordelijkheid om deze inwoners van passende ondersteuning te voorzien. Gemeenten en corporaties maken afspraken hoe zij dit coördineren en hoe zij elkaar op hun verantwoordelijkheid aanspreken, wetende dat zij hierin een gezamenlijk belang hebben.	<p>Gemeenten en corporaties</p> <p>Acantus maakt inventarisatie</p>	2024
	We bepalen wat we onder levensloopbestendigheid verstaan en spreken een basiskwaliteit voor levensloopbestendige woningen af.	gemeente Westerwolde	2024

Activiteitenoverzicht Wonen met Zorg 2024

Nummer	Afspraak	Wie	Wanneer
4.1	Om efficiënt het maatschappelijk geld vanuit de WMO in te zetten gaan partijen concrete afspraken maken over registratie WMO aanpassingen en verhuur van deze woningen. B.v. ontwikkelen van WMO woningen aan Lloyds Terras.	<u>Gemeente</u> , Acantus en huurdersorg anistatie	Q2 2024
4.1.a	Acantus consulteert het WMO-team bij nieuwbouwplannen en complexgewijze renovatieplannen. Het WMO-team heeft een adviesrol bij nieuwbouw of verbouw. De gemeente wordt geconfronteerd met sterk oplopende kosten van uit de WMO om woningen aan te passen voor de bewoners. Dat zou wellicht aan de voorkant voorkomen kunnen worden. Vooruitlopend op de af te spreken basiskwaliteit voor levensloopbestendige woningen en wooncomplexen zijn de toegankelijkheid, doorgankelijkheid, indeling van woningen en wooncomplexen, de stallings- en oplaadmogelijkheden voor scootmobielen en driewiel fietsen mogelijke gespreksonderwerpen.	<u>Acantus</u> en gemeente	2024
4.2	Acantus stimuleert bewoners om langer thuis te blijven wonen en maakt dit mogelijk door o.a. te focussen bij nieuwbouw op levensloopbestendige woningen en bij renovatie en woningverbetering te onderzoeken voorzieningen te treffen zoals een 2e toilet op de verdieping. In seniorencomplexen zal bij planmatig onderhoud en renovatie het aanbrengen van videofoon installaties zoveel mogelijk in de uitvoering worden meegenomen. Gemeente zal dit in een breder kader ook voor de particuliere woningmarkt doen.	<u>Acantus</u> , <u>gemeente</u> en huurdersorg anistatie	2024
4.3	Acantus stimuleert huurders om door te stromen naar andere woonruimte indien de woning niet meer passend is bij de gezinsgrootte of levensfase. Hiervoor gaan we gebruik maken van de ervaringen die Acantus opdoet in een pilot. De uitkomsten van deze pilot worden besproken om te bepalen hoe het in de gemeente toegepast kan worden.	<u>Acantus</u>	2024
4.4	De gemeente heeft het streven om voor eind 2024 een woon-zorg visie te hebben vastgesteld.	<u>Gemeente</u> , Acantus en zorgpartijen	2024
4.5	Gemeente en Acantus volgen de afspraken conform het convenant uitstroom beschermd wonen en maatschappelijke opvang en evalueren in 2024 de samenwerking en de proefwoonperiode.	<u>Gemeente</u> , Acantus en zorgpartijen	2024
4.6	Acantus en gemeente onderzoeken de mogelijkheid van een verhuisplicht bij grote woningaanpassingen vanuit de WMO bij het overlijden van de zorgontvanger. Wettelijke kaders vormen de basis.	<u>Gemeente</u> , <u>Acantus</u> en huurdersorg anistatie	Q3 2024
4.7	Acantus en gemeente onderzoeken of er voldoende aangepaste woningen zijn voor gezinnen met een zorgvraag.	<u>Gemeente</u> en <u>Acantus</u>	Q2 2024
4.8	Gemeente en Acantus onderzoeken de mogelijkheden om crisiswoningen aan te wijzen in de strijd tegen dakloosheid ter uitvoering van het RAK. Hierbij zullen de inzichten uit de preventiescan van de Preventie alliantie waaraan de gemeente Veendam deelneemt, en het decentralisatieprogramma Maatschappelijke Opvang worden betrokken	<u>Gemeente</u> en <u>Acantus</u>	Q3 2024
4.9	De gemeente Veendam in provinciaal verband en Acantus in G13 verband participeren in het programma Koploperregio 'Een thuis voor iedereen'. Dit programma en de regionale Woonzorgvisie	<u>Gemeente</u> en <u>Acantus</u>	2024

	kunnen leiden tot aanvullende afspraken met betrekking tot 4.5 en 4.8.		
4.10	Gemeente en Acantus organiseren woonzorgtafels om de implementatie van de woonvisie op dit punt vorm te geven in het kader van nieuwbouw- en renovatieprogramma's met de focus op levensloopbestendige en zorggeschikte woningen, geclusterde woonvormen voor specifieke doelgroepen in samenwerking met zorgpartijen.	<u>Gemeente</u> en Acantus	2024
4.11	Acantus betreft de gemeente bij herijking van samenwerkingsafspraken met zorgpartijen.	<u>Acantus en</u> gemeente	2024
4.12	In het kader van het woonzorgvisietraject – waarbij Acantus betrokken is - wordt een model-huisvestingsverordening ontwikkeld, die als uitgangspunt in Veendam worden gehanteerd. Bij de doorvertaling naar een lokale verordening wordt Acantus nauw te betrokken met behoud van de gemeentelijke eindverantwoordelijkheid.	<u>Gemeente</u> en Acantus	2024
4.13	De gemeente, stakeholders en Acantus werken samen aan het ontwikkelen toekomstvisie voor de Breehorn. Hierbij wordt zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de wijk Sorghvliet.	Gemeente en <u>Acantus</u>	2024

5. KWALITEIT EN DUURZAAMHEID

Partijen spannen zich in om de kwaliteit van de woningen en dan met name de verduurzaming van de woning te verbeteren. Dit heeft een sterke relatie met de betaalbaarheid in verband met de sterk gestegen woonlasten door de gestegen energielasten als gevolg van de oorlog in Oekraïne.

Regionale ambitie

		Trekker	Planning
Duurzaamheid	Gemeenten en corporaties organiseren de ondersteuning van huurders en woningeigenaren met inzet van energiecoaches, energiebespaarpakketten en andere acties. Huurdersorganisaties kunnen als zij dat willen betrokken worden bij bewustwording en communicatie.	Gemeente Oldambt (i.s.m. programmaburo)	
	Gemeenten blijven de corporaties actief betrekken bij de uitwerking van hun warmtetransitievise en stellen op basis van deze dorps- en wijkaanpakken op. De focus ligt daarbij in eerste instantie op verduurzaming en terugbrengen van het energieverbruik. Het in beeld brengen van de energielabels is daarbij een middel om de opgave in beeld te brengen en de voortgang te monitoren.	Alle gemeenten	
	Gemeenten geven op hun eigen manier vorm aan de warmtetransitievise en de uitvoering daarvan. Zij blijven met elkaar kennis en ervaring uitwisselen over de concretisering van de warmtetransitievise om zo van elkaar te kunnen leren.	Alle gemeenten	
	Gemeenten en corporaties onderzoeken samen de mogelijkheden van alternatieve energiebronnen en sluiten daarvoor aan bij de meest recente ontwikkelingen wat betreft innovaties en beleid.	Alle gemeenten	

Activiteitenoverzicht Kwaliteit en Duurzaamheid 2024

Nummer	Afspraak	Wie	Wanneer
5.1	Acantus verduurzaamt in 2024 verschillende complexen zowel door renovatie als door nieuwbouw. Het gaat in totaal om 154 gerenovatiewoningen en 50 nieuwbouwwoningen, totaal 204 woningen.	<u>Acantus</u>	2024
5.2	De huurdersorganisatie ondersteunt de verduurzaming in Veendam. Daar waar nodig en mogelijk binnen de kaders van de huurdersorganisatie dragen zij bij om vooral draagvlak en medewerking van de huurders te krijgen. De huurdersorganisatie benadrukt het belang van het versnellen van de verduurzamingsopgave voor Veendam i.v.m. de relatief hoge woonlasten in combinatie met de lage inkomens.	<u>Huurders-organisatie</u>	2024
5.3	In de warmtetransitievise zijn gemeente en corporaties blijvend op zoek naar koppelkansen in de aanpak van de sociale huur- en particuliere voorraad. Gemeente en corporaties blijven met elkaar in gesprek en delen projecten op de korte en (middel) lange termijn met elkaar.	<u>Gemeente</u> en Acantus	2023-2032
5.4	De gemeente zal warmteplannen uitwerken ter uitvoering van de warmtevisie. Acantus wordt hierbij aangehaakt.	<u>Gemeente</u>	2024

5.5	In 2029 verhuurt Acantus geen woningen meer met een energielabel E, F of G.	<u>Acantus</u>	2024-2028
5.6	We verkennen de mogelijkheden om en maken afspraken over het verduurzamen van woningen in straten en buurten waar huur- en koopwoningen door elkaar staan.	<u>Gemeente,</u> <u>Acantus</u>	2024-2028
5.7	De woningvoorraad van Acantus moet in 2050 CO2 neutraal zijn.	<u>Acantus,</u> <u>Gemeente</u>	2024-2050

6. LEEFBARE WOONOMGEVING

Partijen willen de kwaliteit van de woon- en leefomgeving bevorderen. Schoon heel en veilig staan hierbij centraal. Het gaat om zowel de fysieke woonomgeving als de sociale woonomgeving.

Regionale ambitie

		Trekker	Planning
Leefbaarheid	Gemeenten en corporaties kijken integraal naar de opgave in dorpen en wijken en maken samen met maatschappelijke organisaties en bewoners in dorpen en wijken waar dat prioriteit heeft dorps- en wijkplannen waarin we oog hebben voor zowel de fysieke als sociale aspecten.	Gemeente Veendam (i.s.m. programmaburo)	
	Gemeenten, corporaties en huurdersorganisaties werken samen in lokale teams met andere maatschappelijke organisaties en gaan lokaal aan de slag met buurtschouwen in hun wijken en dorpen.	Gemeente Pekela	
	In wijken en dorpen waar de leefbaarheid onder druk staat, monitoren we meldingen van overlast en zorgelijk gedrag. We werken goed samen om te kijken wat mensen nodig hebben om goed in deze dorpen en wijken te wonen.	Gemeente Veendam	
	Bewoners, corporaties en gemeenten (en politie) inventariseren de vormen van overlast.	Gemeente Pekela	
	Betrokken partijen maken taken, verantwoordelijkheden, rollen, aanspreekpunten en instrumenten inzichtelijk. Dit doen zij in samenwerking met de huurdersorganisaties.	Gemeente Pekela	
	Betrokken partijen en organisaties zorgen gezamenlijk voor eenduidige en heldere informatievoorziening en communicatie (wie wat doet en waar welke vorm van overlast te melden).	Gemeente Pekela	

Activiteitenoverzicht Leefbare woonomgeving 2024

Nummer	Afspraak	Wie	Wanneer
6.1	Acantus gaat invulling geven aan de leefbaarheidsprojecten als genoemd in het 'Plan van Aanpak Leefbaarheid 2024'. Hierbij zal extra de nadruk worden gelegd op activiteiten die zorgen voor verbetering van de woonomgeving (tuinen, erfafscheidingen en achterpaden). I.v.m. het illegaal dumpen van grofvuil wordt er door de gemeente onderzocht hoe de kosten voor het aanbieden van grofvuil zijn opgebouwd.	<u>Acantus</u> en huurdersorganisatie en gemeente	2024
6.2	Gemeente (OOV, OGGZ), Acantus, deBasis, VNN, Lentis en de politie geven uitvoering aan het Woonoverlastproces. Van deze aanpak profiteren alle wijken in Veendam. In 2024 wordt Buurtbemiddeling operationeel. Acantus, gemeente en HO verwijzen huurders en inwoners in geval van burenc conflicten naar Buurtbemiddeling. Deze pilot wordt voor 3 jaar door gemeente en Acantus gefinancierd en vervolgens geëvalueerd.	<u>Acantus</u> , <u>gemeente</u> en huurdersorganisatie	2024
6.3	Partijen gaan gezamenlijk beschrijven hoe bewonersinitiatieven en participatie vorm te geven. In beeld brengen op welke manier bewoners een rol kunnen hebben. Dit wordt een vast agendapunt op het overleg tussen huurdersorganisatie, Acantus en gemeente. De huurdersorganisatie betreft haar achterban en stimuleert participatie.	<u>Huurders-</u> <u>organisatie</u> , Acantus en gemeente	2024
6.4	Daar waar nodig en mogelijk binnen de kaders van de huurdersorganisatie dragen zij bij om vooral draagvlak en medewerking bij de huurders te krijgen bij de aanpak voor verbetering van de leefbaarheid.	<u>Huurders-</u> <u>organisatie</u>	2024

6.5	<p>In navolging van de buurtwoning in Veendam Noordwest wordt onderzocht of er in Sorghvliet en in het centrum van Veendam behoefte is aan een vergelijkbare buurtwoningen. Dit wordt in goed overleg tussen deBasis, gemeente en Acantus vormgegeven. Wanneer presentie in de wijk in de vorm van een buurtwoning gewenst is, wordt in overleg gezocht naar een geschikte locatie.</p> <p>De sociale teams van deBasis zullen in deze gebieden gebruikmaken van deze faciliteit. Daarbij worden afspraken gemaakt over de inrichting- en beheerkosten.</p> <p>Acantus, deBasis en CHV zullen de buurtwoningen voorzien van informatie zodat buurtbewoners (niet alleen huurders) deze informatie dichtbij tot hun beschikking hebben.</p> <p>Daarnaast zullen de partijen zorgdragen voor regelmatige gesprekken. Informatie hierover zal worden gedeeld via conventionele en sociale media. Na deze drie partijen zullen ook andere partijen worden benaderd om gebruik te maken van de buurtwoningen.</p>	<u>Acantus</u> , deBasis, Commissie Huurzaken Veendam, gemeente	2024
6.6	Ten behoeve van de leefbaarheid in de buurt, stemmen Gemeente en Acantus bij verduurzaming- en nieuwbouwprojecten de werkzaamheden zoveel mogelijk met elkaar af.	<u>Gemeente</u> en Acantus	2024
6.7	Daarnaast blijft de gemeente zich inzetten voor het actief verwerven van subsidies m.b.t. betaalbaarheid, leefbaarheid, woningverbetering en duurzaamheidsmaatregelen. Te denken valt aan het Volkshuisvestingsfonds en WBI. Hierbij is ook afstemming met Acantus.	<u>Gemeente</u> en Acantus	2024
6.8	Onderzoeken hoe we gezamenlijk het wijkbedrijf van opdrachten kunnen voorzien (o.a. dienstverlening voor Acantus en haar bewoners). Dit in het bijzonder in Veendam NW.	<u>Gemeente</u> en Acantus	Q2 2024
6.9	Acantus zal, net als de gemeente, als vast partner aansluiten in het OGGZ-overleg en op casusniveau bij het Tactisch Veiligheidsoverleg.	<u>Gemeente</u> en Acantus	2024
6.10	Vanuit de (gemeentelijke) Aanpak Ondernijning zal ook Acantus zich inzetten om ondernijning aan te pakken.	<u>Gemeente</u> en Acantus	2024