



**Prestatieafspraken 2025 – 2028
tussen
gemeente Veendam
Acantus
Commissie Huurzaken**

05-12-2024



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 2025 | |
| 2. Projectenplanning Bod 2025 – 2028 Veendam | |




ONDERTEKENING

Prestatieafspraken 2025 - 2028 gemeente Veendam

Voorliggende prestatieafspraken hebben een looptijd van 1 januari 2025 tot en met 31 december 2028.

Met de ondertekening van deze prestatieafspraken 2025 – 2028 komen de prestatieafspraken 2024 - 2028 te vervallen.

Ondertekend te Veendam op 5 december 2024:

| | | |
|--|---|---|
|  COMMISSIE HUURZAKEN |  |  |
| | | |
| R. van der Meer, Voorzitter | H.J. Schmaal, Wethouder | H. Fissering, Interim bestuurder |

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 2025 - 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 2025 - 2028 af te stemmen. Dit om vanuit gezamenlijkheid te komen tot voorliggende prestatieafspraken voor de periode 2025 - 2028. Dit is gebaseerd op het voor 1 juli 2024 uitgebrachte bod door Acantus, de huidige PA, de nieuwe gemeentelijke woonvisie en input vanuit de partijen, inclusief de verschillende vakdisciplines. Daarnaast zijn de doelstellingen van het in maart 2022 vastgestelde Regionaal Ambitiekader (RAK) 2022-2025 Oost-Groningen vermeld als regionale ambities.

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 jaarlijks 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, het programma Koploperregio 'Een thuis voor iedereen' en de Nationale Prestatieafspraken Volkshuisvesting. Daarnaast wordt er rekening gehouden met uitdagingen die ook al in voorgaande PA 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 belangrijk is.

In de prestatieafspraken 2025 – 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 2024,
Gemeente Veendam
Acantus
Commissie Huurzaken

1. SAMENWERKING EN PROCES

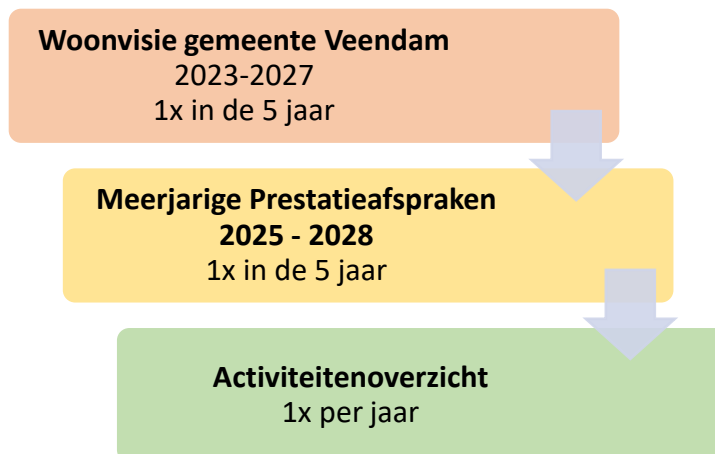
Samenwerking en partnerschap

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. Op 30 oktober 2023 is de Woonvisie gemeente Veendam 2023-2027 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 2025

| 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 2025 |
| 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 | 2025 |
| 1.3 | Partijen hebben zich geconfirmeerd aan het Regionaal Ambitiekader Oost-Groningen (RAK). | <u>Gemeente</u> , huurdersorganisatie en Acantus | 2025 |
| 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 en huurdersorganisatie</u> | 2025 |
| 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 in 2025, alsmede het RAK. Partijen zijn zich hiervan bewust. | <u>Gemeente</u> , huurdersorganisatie en <u>Acantus</u> | 2025 |

* = 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

| | |
|----------------|---|
| | |
| Betaalbaarheid | We willen de sociale huurwoningen beschikbaar en betaalbaar houden voor alle huurders. Daarom werken we aan betaalbaarheid vanuit de woonlastenbenadering. |
| | 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. |
| | 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. |
| | Gemeenten en corporaties werken door middel van vroegsignalering samen aan het voorkomen van huisuitzettingen op basis van huurschuld |
| | 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. |

Activiteitenoverzicht Betaalbaarheid 2025

| Nummer | Afspraak | Wie | Wanneer |
|--------|---|--|---------|
| 2.1 | Energiecoaching voor de huurders van Acantus is gestart in 2022 en wordt ook in 2025 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> | 2025 |
| 2.1.a | Energiecoaches gaan informatie verstrekken en waar nodig 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. 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> | 2025 |
| 2.3 | 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. | Gemeente en <u>Acantus</u> . | 2025 |
| 2.4 | Team Vroeg Eropaf in Veendam, bestaande uit medewerkers van deBasis en de gemeente, werkt onder gemeentelijke coördinatie aan vroegsignalering van schulden. Acantus is een belangrijke signaalpartner en meldt huurachterstanden conform de Wet gemeentelijke schuldhulpverlening, waarop Team Vroeg Eropaf gerichte acties onderneemt. Het doel van deze samenwerking is om huisuitzettingen door huurschuld tot een minimum te beperken, met de ambitie dit cijfer naar nul terug te brengen. De gemeente Veendam en Acantus overleggen periodiek (in ieder geval twee keer per jaar) om de uitvoering en samenwerking te optimaliseren en zo vroegsignalering effectief in te zetten. | <u>Gemeente en Acantus</u> | 2025 |
| 2.5 | 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> | 2025 |
| 2.6 | De huurprijzen blijven voor zittende huurders na isolerende maatregelen ongewijzigd. Bij sloop/nieuwbouw blijven de huurprijzen van de nieuwe woningen onder de liberalisatiegrens (in 2024 €879,66 p/m). Tenzij het nieuwbouw betreft in de midden-huurklasse (b.v. Arrivalocatie) | <u>Acantus</u> | 2025 |
| 2.7 | 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, Acantus en huurders-organisatie</u> | 2025 |
| 2.8 | Vanaf 2029 heeft Acantus geen E, F en G-labels meer door te investeren in vervangende nieuwbouw of renovatie, tenzij deze | <u>Acantus</u> | 2025 |

| | | | |
|-----|--|--|------|
| | woningen voor sloop aangemerkt zijn of een monumentale status hebben (zie ook afspraak 5.5). Daarbij is aandacht voor de totale woonlasten van deze woningen. | | |
| 2.9 | In 2024 is het sociaal statuut van Acantus herijkt, waarbij de huurdersorganisatie is aangehaakt. Het statuut zal o.a. ingezet worden bij renovatie en sloop van woningen. | <u>Acantus en</u> huurdersor ganisatie | 2026 |
| | | | |

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

| | |
|-----------------|--|
| | |
| 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. |
| | 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. |
| | 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. |
| | 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. |

Activiteitenoverzicht Beschikbaarheid 2025

| Nr. | Afspraak | Wie | Wanneer |
|-----|--|--|---------|
| 3.1 | <p>Doelstelling uit de woonvisie gemeente Veendam 2023-2027 is om totaal minimaal 800 woningen toe te voegen tot en met 2030. Hiervan is het de bedoeling om 30% in de sociale huur te realiseren. Dit komt neer op een toevoeging van minstens 240 sociale huurwoningen in de periode 2024 tot en met 2030.</p> <p>In 2024 zijn 50 sociale huurappartementen gebouwd op Lloyd's Terras en 24 woningen gesloopt. Een netto toevoeging van 26 woningen.</p> <p>In de periode 2025 tot en met 2030 is Acantus voornemens om 548 woningen te renoveren, 28 woningen te slopen en 245 nieuw te bouwen.</p> <p>Voor het jaar 2025 betreft het 87 te renoveren, 28 te slopen en 16 nieuw te bouwen woningen.</p> <p>Van de totaal van 245 in de periode 2025-2030 te bouwen woningen zijn er 32 in de middenhuur. In de sociale huur worden er 213 woningen gebouwd. Met een sloop van 28 woningen neemt de sociale huurvoorraad netto met 185 woningen toe in de periode 2025-2030.</p> <p>Samen met de gerealiseerde toename in 2024 van 26 woningen is door Acantus geplande toename van de sociale huurvoorraad daarmee 211 in totaal.</p> | Acantus, gemeente en huurdersorganisatie | 2025 |

| | | 2024 | 2025 | 2026 tm 2029 | 2030 | totaal | | | |
|-----|---|-----------|------------|-----------------|-----------|------------|---|------|--|
| | Nieuw- bouw | 50 | 16 | 159 | 70 | 295 | | | |
| | Sloop | 24 | 28 | 0 | 0 | 52 | | | |
| | Aankoop | ntb | ntb | ntb | ntb | ntb | | | |
| | Verkoop | ntb | ntb | ntb | ntb | ntb | | | |
| | Totaal | 26 | -12 | 159 | 70 | 243 | | | |
| | <p>Gemeente en Acantus gaan in gesprek over mogelijke extra ontwikkellocaties voor nieuwbouw en randvoorwaarden in lijn met de doelstelling uit de woonvisie van toevoeging van minimaal 240 sociale huurwoningen in de periode 2024 tot en met 2030.</p> | | | | | | | | |
| 3.2 | <p>1 keer per jaar maakt Acantus de volgende zaken helder inzichtelijk ter bespreking in de projectgroep:</p> <ul style="list-style-type: none"> - aantal woningen - aantal uitzettingen - gemiddeld aantal reacties per huurprijscategorie - inzet van leefbaarheids gelden - langdurige leegstand - in kaart brengen energie labels woningen - aantal aangepaste woningen - aantal toewijzingen binnen extra vrije toewijzingsruimte - behoefte aan woningen voor grote gezinnen <p>Minimaal 2 keer per jaar maakt Acantus de volgende zaken helder inzichtelijk ter bespreking in de projectgroep:</p> <ul style="list-style-type: none"> - wachttijden - aantal woningzoekenden - verhuringen - aantal opzeggingen/ mutaties | | | | | | Acantus, huurders-organisatie en gemeente | 2025 | |
| 3.3 | <p>Het verhogen van de vrije toewijzingsruimte van 7,5% naar 15% blijft in 2025 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.</p> | | | | | | Gemeente en Acantus | 2025 | |
| 3.4 | <p>Huisvesting statushouders</p> <p>Acantus spant zich in om de gemeentelijke taakstelling voor huisvesting van statushouders in te vullen. In 2025 gaan partijen ervan uit dat 18% van de woningen die bij Acantus beschikbaar komen voldoende zal zijn om statushouders te huisvesten. Dit komt neer op gemiddeld 45 van de gemiddeld 250 beschikbaar komende woningen per jaar. Voor de periode na 2025 zullen nieuwe afspraken worden gemaakt.</p> <p>Acantus spreekt af om het aantal aangeboden – en geaccepteerde – woningen bij te houden en te presenteren per kwartaal.</p> <p>Gemeente presenteert op dezelfde tijd hoeveel statushouders zijn gehuisvest. De gemeente is verantwoordelijk voor de begeleiding,</p> | | | | | | Acantus en gemeente | 2025 | |

| | | | |
|------|---|--|------------|
| | <p>inburgering en randvoorwaarden 'inkomen, onderwijs, voorzieningen etc.' van statushouders.</p> <p>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.</p> | | |
| 3.5 | <p>Huisvesting aandachtsgroepen</p> <p>Acantus en gemeente maken in 2025 nadere afspraken over de huisvesting van aandachtsgroepen. Er zullen afspraken worden gemaakt welk deel van de vrijkomende sociale huurvoorraad Acantus maximaal met urgentie kan toewijzen aan de aandachtsgroepen met toepassing van de huisvestingsverordening.</p> | <u>Gemeente en Acantus</u> | 2025 |
| 3.6 | <p>Gemeente gaat ook in 2025 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.</p> | <u>Gemeente</u> | 2025 |
| 3.7 | <p>Acantus en gemeente monitoren samen de behoefte aan woningen voor grote gezinnen (al dan niet statushouders) .</p> | <u>Gemeente en Acantus</u> | 2025 |
| 3.8 | <p>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.</p> | <u>Gemeente ,Acantus en huurders-organisatie</u> | 2025 |
| 3.9 | <p>In opdracht van de gemeenten in Oost-Groningen wordt regionaal woonwagenbeleid opgesteld in 2025. Gemeente en Acantus gaan naar aanleiding hiervan in gesprek over de behoefte en beleid van uitbreiding van woonwagenstandplaatsen en maken nadere afspraken over de opgave en elkaars rollen in de aanpak hiervan, ieder vanuit elkaars eigen verantwoordelijkheid.</p> | <u>Gemeente en Acantus</u> | Q1/Q2 2025 |
| 3.10 | <p>Gemeente zet de bestaande afspraken over de generieke achtervang voor leningen die Acantus sluit met borgstelling via het Waarborgfonds Sociale Woningbouw door in 2025. Dit levert Acantus meer (financiële) investeringsruimte op.</p> | <u>Gemeente en Acantus</u> | 2025 |
| 3.11 | <p>We onderzoeken de mogelijkheden voor het ontspikkelen van de sociale huurvoorraad.</p> | <u>Acantus en gemeente</u> | 2025 e.v. |
| 3.12 | <p>Het aantal sociale huurwoningen binnen Veendam neemt niet af de komende jaren, in overeenstemming met de onder 3.1 afgesproken ontwikkeling van de sociale huurvoorraad.</p> <p>Verkoop van sociale huurwoningen is dan ook geen doel op zich. Als er woningen worden verkocht dan gebeurt dat om een meer evenwichtige balans van 'vragende en dragende' bewoners te realiseren en/of om voldoende sociale huurwoningen met de juiste kwaliteit en op de juiste plek te hebben staan en/of om de laatste woning in een blok te verkopen.</p> <p>Het uitgangspunt is een gemiddeld saldo aan- en verkoop van -2 woningen per jaar in de periode 2025-2028 (looptijd prestatieafspraken).</p> | <u>Acantus, gemeente en huurders-organisatie</u> | Q1/Q2 2025 |

| | | | |
|------|---|---|-----------|
| | <p>Mocht blijken dat dit saldo wordt overschreden dan zal hierover afstemming plaatsvinden tussen Acantus en gemeente om te waarborgen dat dit geen invloed heeft op afspraak 3.1.</p> <p>In 2025 bespreekt Acantus de herijking van het ver- en aankoopbeleid en stemt de verkoopvijver en verkoopcriteria af, bijvoorbeeld over welk energielabel een woning minimaal moet hebben bij verkoop. Bij verkoop van een leegstaande woning door Acantus, hebben de huurders van een sociale huurwoning in de gemeente Veendam een voorrangspositie bij de aankoop van de woning ten opzichte van andere geïnteresseerden..</p> | | |
| 3.13 | 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 huurderso rganisatie | 2025 |
| 3.14 | De pilot Housingfirst gaat in 2025 starten met één woning. In daarop volgende jaren schalen we, na evaluatie op naar maximaal 3 woningen per jaar. Proces en samenwerking wordt in tripartite overleg tussen Limor, Acantus en gemeente uitgewerkt. | <u>Gemeente</u> Acantus en Limor | 2025 |
| 3.15 | 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 2025 |
| 3.16 | Acantus heeft resultaten van een uitgevoerd onderzoek (2024) naar de wensen tot doorstroming onder senioren in Veendam. De resultaten van dit onderzoek worden meegenomen om te bepalen welke middelen nodig zijn om de doorstroming van ouderen naar een andere (kleinere) woning te bevorderen. | <u>Acantus</u> , gemeente en huurderso rganisatie | 2025 |
| 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. | <u>Gemeente</u> en Acantus | 2025 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

| | |
|-------------------------|---|
| Wonen & Zorg | <p>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> |
| | <p>Gemeenten, corporaties en zorgorganisaties organiseren daarnaast een structureel overleg op lokaal niveau en waar wenselijk op regionaal niveau.</p> |
| | <p>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.</p> <p>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> |
| | <p>We bepalen wat we onder levensloopbestendigheid verstaan en spreken een basiskwaliteit voor levensloopbestendige woningen af.</p> |

Activiteitenoverzicht Wonen met Zorg 2025

| 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. | <u>Gemeente</u> , Acantus en huurdersorg anistatie | 2025 |
| 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 | 2025 |
| 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 | 2025 |
| 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> | 2025 |
| 4.4 | De gemeente heeft het streven om voor eind 2025 een woon-zorg visie te hebben vastgesteld. | <u>Gemeente</u> , Acantus en zorgpartijen | 2025 |
| 4.5 | Gemeente en Acantus volgen de afspraken conform het convenant uitstroom beschermd wonen en maatschappelijke opvang. In centrumgemeente Groningen verband (de gezamenlijke Groninger gemeenten) wordt de evaluatie van het Convenant aangehouden gezien de landelijke ontwikkelingen (Wet versterking regie volkshuisvesting). De verplichte huisvestingsverordening zal het Convenant vervangen. Partijen in Veendam sluiten hierbij aan. | <u>Gemeente</u> , Acantus en zorgpartijen | 2025 |
| 4.6 | Partijen onderkennen dat een verhuisplicht juridisch niet afdwingbaar is als de zorgontvanger overlijdt, maar zullen zich inspannen om vrijwillige verhuizing te faciliteren om zo de aangepaste zorggeschikte woning voor de doelgroep te behouden. | <u>Gemeente</u> , <u>Acantus</u> en huurdersorg anistatie | Q3 2025 |
| 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 2025 |
| 4.8 | Gemeente en Acantus onderzoeken de mogelijkheden om crisiswoningen aan te wijzen in de strijd tegen dakloosheid. Hierbij zullen de inzichten uit de preventiescan van de Preventie alliantie waaraan de gemeente Veendam deelneemt, en het | <u>Gemeente</u> en <u>Acantus</u> | 2025 |

| | | | |
|------|---|--|------|
| | decentralisatieprogramma Maatschappelijke Opvang worden betrokken | | |
| 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 kunnen leiden tot aanvullende afspraken met betrekking tot 4.5 en 4.8. | <u>Gemeente en Acantus</u> | 2025 |
| 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 en Acantus</u> | 2025 |
| 4.11 | Acantus betreft de gemeente bij herijking van samenwerkingsafspraken met zorgpartijen. | <u>Acantus en gemeente</u> | 2025 |
| 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 betrokken met behoud van de gemeentelijke eindverantwoordelijkheid. | <u>Gemeente en Acantus</u> | 2025 |
| 4.13 | De gemeente, stakeholders en Acantus werken samen aan het ontwikkelen toekomstvisie voor de Breehorn. | Gemeente en <u>Acantus</u> | 2025 |
| 4.14 | In 2025 gaan Acantus en de gemeente in gesprek over scootmobielen. De afgelopen jaren is de behoefte voor voldoende en veilige stallingsruimten voor mobiliteitshulpmiddelen als scootmobielen en driewielers toegenomen en zal door de vergrijzing de komende jaren verder groeien. Het is daarom van belang om hierover afspraken te maken. | Gemeente, Acantus en huurdersorganisatie | 2025 |

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

| | |
|---------------------|--|
| 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. |
| | Gemeenten blijven de corporaties actief betrekken bij de uitwerking van hun warmtetransitievisie 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. |
| | Gemeenten geven op hun eigen manier vorm aan de wamtetransitievisie en de uitvoering daarvan. Zij blijven met elkaar kennis en ervaring uitwisselen over de concretisering van de warmtetransitievisie om zo van elkaar te kunnen leren. |
| | Gemeenten en corporaties onderzoeken samen de mogelijkheden van alternatieve energiebronnen en sluiten daarvoor aan bij de meest recente ontwikkelingen wat betreft innovaties en beleid. |

Activiteitenoverzicht Kwaliteit en Duurzaamheid 2025

| Nummer | Afspraak | Wie | Wanneer |
|--------|--|-----------------------------|-----------|
| 5.1 | Acantus verduurzaamt in 2025 verschillende complexen zowel door renovatie als door nieuwbouw. Het gaat om 83 woningen naar label A en 4 woningen label B , totaal 87 woningen. | <u>Acantus</u> | 2025 |
| 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> | 2025 |
| 5.3 | In de warmtetransitievisie 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 en Acantus</u> | 2023-2032 |
| 5.4 | De gemeente zal warmteplannen uitwerken ter uitvoering van de warmtevisie. Acantus wordt hierbij aangehaakt. | <u>Gemeente</u> | 2025 |
| 5.5 | In 2029 verhuurt Acantus geen woningen meer met een energielabel E, F of G. (zie ook afspraak 2.8) | <u>Acantus</u> | 2025-2029 |

| | | | |
|-----|--|------------------------------------|---------------|
| 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> | 2025- 2028 |
| 5.7 | De woningvoorraad van Acantus moet in 2050 CO2 neutraal zijn. | <u>Acantus,</u> <u>Gemeente</u> | 2025- 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

| | |
|---------------------|--|
| 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. |
| | 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. |
| | 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. |
| | Bewoners, corporaties en gemeenten (en politie) inventariseren de vormen van overlast. |
| | Betrokken partijen maken taken, verantwoordelijkheden, rollen, aanspreekpunten en instrumenten inzichtelijk. Dit doen zij in samenwerking met de huurdersorganisaties. |
| | Betrokken partijen en organisaties zorgen gezamenlijk voor eenduidige en heldere informatievoorziening en communicatie (wie wat doet en waar welke vorm van overlast te melden). |

Activiteitenoverzicht Leefbare woonomgeving 2025

| 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 | 2025 |
| 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 is Buurtbemiddeling operationeel geworden. 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 | 2025 |
| 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>Huurdersorganisatie</u> , Acantus en gemeente | 2025 |
| 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>Huurdersorganisatie</u> | 2025 |
| 6.5 | In navolging van de buurthuiskamer in Veendam Noordwest wordt onderzocht of er in andere wijken van Veendam behoefte is aan een buurthuiskamer. Dit wordt in goed overleg tussen deBasis, gemeente en Acantus vormgegeven. Wanneer presentie in de wijk in de vorm | <u>Acantus</u> , deBasis, Commissie Huur- | 2025 |

| | | | |
|------|--|-------------------------------|---------|
| | <p>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> | zaken Veendam, gemeente | |
| 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 | 2025 |
| 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 | 2025 |
| 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 2025 |
| 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 | 2025 |
| 6.10 | Vanuit de (gemeentelijke) Aanpak Ondernijning zal ook Acantus zich inzetten om ondernijning aan te pakken. | <u>Gemeente</u> en Acantus | 2025 |