

Prestatieafspraken

Westerkwartier 2022-2025

Gemeente Westerkwartier
Huurdersvereniging De Marne – De Terpen
Wierden en Borgen
Huurdersplatform Westerkwartier
Wold & Waard



Inhoud

1. Partijen en ondertekening	3
Gemeente Westerkwartier	3
Wierden en Borgen	3
Wold & Waard	3
Huudersplatform Westerkwartier	3
Huudersvereniging De Marne – De Terpen	3
2. Inleiding	5
Meerjarige prestatieafspraken 2022-2025	5
Wettelijk kader	5
Disclaimer	5
Leeswijzer	5
3. Doelgroepen en leefbaarheid	7
3.1 Wat willen we bereiken	7
3.2 Wat spreken we af	7
3.3 Toelichting	8
4. Betaalbaarheid	13
4.1 Wat willen we bereiken	13
4.2 Wat spreken we af	13
4.3 Toelichting	13
5. Voorraad en beschikbaarheid	16
5.1 Wat willen we bereiken	16
5.2 Wat spreken we af	16
5.3 Toelichting	16
6. Duurzaamheid en kwaliteit	19
6.1 Wat willen we bereiken	19
6.2. Wat spreken we af	19
6.3 Toelichting	20
7. Proces	23
7.1 Inleiding	23
7.2 Wat spreken we af	23
7.3 Toelichting	24
8. Addenda	25
Addendum jaarlijkse afspraken 2022	25
Addendum Jaarlijkse afspraken 2023	27
Addendum Jaarlijkse afspraken 2024	28
Addendum Jaarlijkse afspraken 2025	29

1. Partijen en ondertekening

In dit document zijn de meerjarige Prestatieafspraken 2022-2025 vastgelegd tussen Gemeente Westerkwartier, Wierden en Borgen, Wold & Waard, Huurdersvereniging De Marne-De Terpen en Huurdersplatform Westerkwartier gezamenlijk ook te noemen: 'partijen' of aangeduid als 'we'.

Gemeente Westerkwartier

Rechtsgeldig vertegenwoordigd door wethouder mevrouw G. Dijkstra - Jacobi. Gemachtigd door de burgemeester, handelend namens het college van burgemeester en wethouders, hierna te noemen: 'De gemeente'.

De gemeente Westerkwartier ligt tussen Drachten, Groningen en Assen en telt ca. 63.000 inwoners, verdeeld over 41 kernen. Het grondgebied van de gemeente is 37.000 hectare groot. De gemeente Westerkwartier wil een gemeente zijn die ruimte biedt aan haar inwoners. Het Westerkwartier blijft de komende jaren groeien en veel dorpen hebben lokale woonwensen. De gemeente voorziet in een goed en veilig woonklimaat met voldoende, betaalbare en duurzame woningen.

Wierden en Borgen

Rechtsgeldig vertegenwoordigd door de directeur-bestuurder de heer M. Van Olffen, hierna ook te noemen: 'W en B'.

Wierden en Borgen is een Groningse corporatie met een kleine 7.000 woningen verspreid over 46 kernen in de gemeenten Het Hogeland, Eemsdelta, Westerkwartier en Groningen. Met haar 180 woningen in de Westerkwartierdorpen Ezinge, Feerwerd en Garnwerd is Wierden en Borgen een kleine speler in het Westerkwartier. Gezien deze kleinschaligheid heeft Wierden en Borgen met de gemeente, huurdersorganisaties en Wold & Waard afgesproken dat ze actief deelneemt aan de structuur rond het volkshuisvestelijke beleid, het bod en de prestatieafspraken, maar dat haar inzet daarbij is afgestemd op het relatief geringe aantal woningen in het Westerkwartier. Wierden en Borgen is op een doelmatige manier betrokken.

Wold & Waard

Rechtsgeldig vertegenwoordigd door de directeur-bestuurder mevrouw J. Klijn, hierna ook te noemen: 'W&W'.

Wold & Waard is op 1 januari 2021 gefuseerd met Stichting Huisvesting Vredewold. De plattelandscorporatie heeft ca. 5500 goede en betaalbare sociale huurwoningen in het Westerkwartier. Het gevarieerde bezit is verspreid over 34 Westerkwartierdorpen. Wold & Waard richt zich met name op mensen met een lager inkomen of een bijzondere woonvraag. Ze wil een actieve partner zijn in het netwerk van wonen, welzijn en zorg.

Huurdersplatform Westerkwartier

Vertegenwoordigd door de voorzitter mevrouw J. Scholte, hierna te noemen: 'Huurdersplatform Westerkwartier'.

Het Huurdersplatform Westerkwartier bestaat uit goed op elkaar ingespeelde leden. Het platform hecht veel waarde aan goede contacten met haar achterban, de huurders van Wold & Waard. Om met de huurders in contact te komen organiseert zij zelf bijeenkomsten of maakt ze gebruik van bijeenkomsten waar (veel) huurders komen. Het platform weet wat er bij de huurders speelt en waar zij zich voor moet inzetten.

Huurdersvereniging De Marne – De Terpen

Vertegenwoordigd door de voorzitter de heer J. Werkman, hierna te noemen: 'Huurdersvereniging Wierden en Borgen'.

Bij Wierden en Borgen zijn drie huurdersorganisaties actief. Huurdersvereniging De Marne - De Terpen bestaat sinds 1980 en behartigt de belangen voor de huurders in de Westerkwartier-dorpen Ezinge, Feerwerd en Garnwerd. Huurdersvereniging De Marne - De Terpen ziet zichzelf als schakel tussen de verhuurder en huurder, maar ook tussen de verhuurder en de gemeente.

Met het ondertekenen van deze meerjarige Prestatieafspraken conformeren partijen zich aan de gemaakte afspraken en het te volgen proces. De afspraken zijn geldig tot en met 31 december 2025. Aldus overeengekomen te Leek op 10 december 2021.

Gemeente Westerkwartier

.....
Mevrouw G. Dijkstra - Jacobi

Wierden en Borgen

.....
Dhr. M. van Olffen

Huurdersvereniging De Marne – De Terpen

.....
Dhr. J. Werkman

Wold & Waard

.....
Mevr. J. Klijn

Huurdersplatform Westerkwartier

.....
Mevr. J. Scholte

2. Inleiding

Meerjarige prestatieafspraken 2022-2025

Gemeente Westerkwartier, Wierden en Borgen, Wold & Waard en de beide huurdersorganisaties zijn meerjarige prestatieafspraken tot en met 2025 overeengekomen. Met deze meerjarige afspraken is een raamwerk neergezet voor de komende vier jaren. We geven de bijdragen die partijen tot en met 2025 leveren aan de volkshuisvestelijke opgave in de gemeente Westerkwartier weer. De concrete jaarlijkse afspraken die hieruit voortvloeien zijn als addendum toegevoegd en worden jaarlijks, na evaluatie, geactualiseerd. Het uitgangspunt voor deze afspraken zijn het Bod van de corporaties en de Woonvisie 2020-2025 van de gemeente Westerkwartier. Daarnaast sluiten deze afspraken aan op de volkshuisvestelijke prioriteiten van de overheid en op Prestatieafspraken 2021. Nog niet afgeronde afspraken uit 2021 schuiven door en zijn opnieuw geformuleerd in de PA 22-25.

Wettelijk kader

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. De minister van Wonen heeft tot 2025 zes volkshuisvestelijke prioriteiten (Rijksprioriteiten) vastgesteld. Deze Rijksprioriteiten dienen een plek te krijgen in de prestatieafspraken. Het gaat hierbij om opgaven voor de corporatiesector die landelijk van belang zijn;

- **Bijdragen aan de bouwopgave** - door versnellen nieuwbouw sociale huurwoningen
- **Zorgen voor betaalbaarheid** - door lokaal maatwerk
- **Investeren in een duurzame sociale huurwoningvoorraad** - door aandacht voor kwaliteitsaspecten en inzet op isolatie en de energietransitie
- **Realiseren van wonen met zorg** - door passende woonvormen en samenwerking
- **Huisvesting van spoedzoekers** - door tijdelijke oplossingen en minder conventionele wijzen van huisvesting
- **Investeren in leefbaarheid** - door differentiatie van wijken, ontmoeting tussen bewoners en sociaal beheer

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.

Disclaimer

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.

Leeswijzer

In deze meerjarige Prestatieafspraken beschrijven we per thema (Doelgroepen en leefbaarheid, Betaalbaarheid, Voorraad en beschikbaarheid en Duurzaamheid en kwaliteit) wat we de komende jaren willen bereiken en hoe we dat gaan doen. De doelstellingen uit het Bod van de corporaties, de gemeentelijke Woonvisie 2020-2025 en de Rijksprioriteiten tot 2025 komen per thema aan de orde. Onderstaande tabel geeft de relatie tussen de thema's, onderwerpen van het Bod en de Woonvisie en de Rijksprioriteiten weer.

Thema's	Bod corporaties	Onderwerpen Woonvisie 20-25	Rijksprioriteiten tot '25
Doelgroepen en leefbaarheid	Doelgroepen Leefbaarheid	- Veilig wonen en goede zorg dichtbij - Netwerken van dorpen: samen kom je verder - Bestaande buurten bij de tijd houden	- Huisvesting van spoedzoekers - Realiseren van wonen met zorg - Investeren in leefbaarheid

Betaalbaarheid	Betaalbaarheid	- Voor iedereen betaalbaar	- Zorgen voor betaalbaarheid
Voorraad en beschikbaarheid	Woningvoorraad	- Bestaande buurten bij de tijd houden - Nieuwbouwen maakt de dorpen aantrekkelijker	- Bijdragen aan de bouwopgave
Duurzaamheid en kwaliteit	Woningvoorraad	- Duurzaam wonen	- Investeren in een duurzame sociale huurwoningvoorraad

Ieder hoofdstuk start met een korte paragraaf over wat we willen bereiken, gevolgd door de meerjarige afspraken 2022-2025. Na de afspraken volgt een paragraaf Toelichting. Er wordt afgesloten met hoofdstuk 7, Proces. Hierin wordt het proces om tot Prestatieafspraken te komen beschreven. Ook zijn enkele procesafspraken vastgelegd. De jaarlijkse afspraken zijn in addenda toegevoegd.

3. Doelgroepen en leefbaarheid

3.1 Wat willen we bereiken

Mensen met een lager inkomen of een bijzondere woonvraag kunnen goed wonen in het Westerkwartier. In prettige, leefbare wijken, ook wanneer er zorg of begeleiding nodig is. De sociale woningvoorraad sluit naar omvang, samenstelling en prijs aan bij de vraag in het Westerkwartier¹. Er zijn passende woonvormen met zorg, maar ook voldoende woningen waar men zolang mogelijk zelfstandig kan wonen. Inwoners van het Westerkwartier hoeven de gemeente niet te verlaten wanneer zij aangewezen raken op zorg. Overlast door/voor huurders en omwonenden wordt zoveel mogelijk voorkomen. Er wordt vanuit een samenwerkingsstructuur in wijk- en dorpsgericht werken adequaat samengewerkt tussen betrokken partijen. Probleemsituaties worden tijdig gesignaleerd en ten behoeve van de leefbaarheid en/of veiligheid wordt op gepaste wijze geïntervenieerd.

3.2 Wat spreken we af

Meerjarige afspraken 2022-2025

nummer	afpraak	partijen
22/25-1	Partijen zorgen voor een voldoende en gevarieerd aanbod voor huurders en woningzoekenden met een zorg- en/of ondersteuningsvraag. (levensloopgeschikte woningen, nul-tredenwoningen, rolstoelgeschikte woningen, woningen in een veilige clustering)	Gemeente Corporaties
22/25-2	Er wordt doelmatig omgegaan met aangepaste en ingrijpend aangepaste woningen. Voor aangepaste woningen geldt: Als een aangepaste woning beschikbaar komt, wordt deze aangeboden aan de gemeente, deze zoekt een geschikte kandidaat (deze kandidaat hoeft niet bij W&W of W en B ingeschreven te staan als woningzoekende). Als de gemeente binnen drie maanden geen kandidaat heeft, zijn W&W en W en B vrij in het eventueel ongedaan maken van de woningaanpassing. De gemeente betaalt de leegstand gedurende maximaal drie maanden. Voor ingrijpend aangepaste woningen geldt: Het in 2014 overeengekomen 'Beleid Vrijmaken aangepaste woning' (gemeente en W&W). Hierin zijn afspraken opgenomen over de doorstroming in geval van overlijden en/of verlaten van de bewoner voor wie een ingrijpende aanpassing is aangebracht, en er sprake is van achterblijvende medebewoner(s). Indien een ingrijpend aangepaste woning regulier vrijkomt, is het proces van aanbieden en verhuren gelijk aan dat van 'Aangepaste woningen'.	Gemeente Corporaties
22/25-3	Gemeenten en corporaties werken samen met zorg- en welzijn partijen voor de doelgroepen beschermd en beschermd wonen.	Gemeente Corporaties
22/25-4	In samenwerking met zorgaanbieders Beschermd wonen & Opvang brengen partijen jaarlijks de behoefte aan woonruimte voor de uitstroom van cliënten van maatschappelijke opvang in kaart. De gemeente voert hierin de regie.	Gemeente Corporaties
22/25-5	Gemeente en corporaties werken samen om aan de taakstelling huisvesting vergunninghouders te voldoen. Gemeente houdt hierin de verantwoordelijkheid en zorgt ervoor dat vergunninghouders passende begeleiding krijgen en dat omwonenden worden geïnformeerd.	Gemeente Corporaties
22/25-6	Partijen informeren jongeren periodiek over jongerenhuisvesting, o.a. over: - aan welke voorwaarden moeten jongeren voldoen om voor een woning in aanmerking te komen? - welke woningen/mogelijkheden zijn er voor jongeren? Gemeente schrijft jongeren op hun 18 ^e verjaardag aan om hen te informeren over wat er vanaf deze leeftijd voor hen wijzigt en geeft ze tips, o.a. over wonen.	Gemeente Corporaties
22/25-7	W&W stelt jaarlijks zes woningen beschikbaar voor het project InSightOut ² .	W&W

¹ Op basis van Woningmarktonderzoek Westerkwartier 2019, cijfers en prognoses CBS in combinatie met wachtlijstanalyses.

² InSightOut is een project dat zich richt op het huisvesten van jongeren die zonder afdoende begeleiding en huisvesting in de crisisopvang dreigen te raken. W&W stelt hiervoor woningen beschikbaar, Wender en de gemeente zorgen voor begeleiding en andere

22/25-8	De corporaties hanteren een adequate urgentieregeling, waardoor een groot deel van de spoedzoekers ³ tijdig woonruimte kan worden geboden.	Corporaties
22/25-9	Er wordt vanuit een samenwerkingsstructuur in wijk- en dorpsgericht werken tussen gemeente, corporaties, zorgpartijen, politie, OGGz en andere betrokkenen, adequaat samengewerkt bij het signaleren, voorkomen en helpen oplossen van probleemsituaties. - Gemeente zorgt voor duidelijke lijnen en structuren en voor voldoende (verplichte) begeleiding van kwetsbare huishoudens. - Corporaties zetten hun signaleringsfunctie rond overlast en onveilige situaties optimaal in. Woonconsulenten worden ingezet bij het tegengaan van burengerucht/overlast, vandalisme en vervuiling van de woonomgeving. Middels een integrale ketenaanpak woonoverlast worden huurders aangesproken op overlast gevend gedrag, onveilige situaties en vervuiling. - OGGZ initieert en coördineert multidisciplinair overleg bij probleemsituaties.	Gemeente Corporaties
22/25-10	Op initiatief van huurders, corporaties en/of gemeente kan een wijksschouw georganiseerd worden in een wijk nabij huurwoningen van de corporatie.	Gemeente Corporaties Huurdersorganisatie
22/25-11	Jaarlijks organiseren partijen gezamenlijk de Bewust Wonen Weken.	Gemeente Corporaties Huurdersorganisatie
22/25-12	Op initiatief van huurders, corporaties en/of gemeente kunnen partijen een gezamenlijk groenproject organiseren. Gezien de win-winsituatie genieten groenprojecten in een nieuwbouw-, herstructurerings- of renovatieproject de voorkeur. De eigenaar van de grond (bijv. de gemeente in de openbare ruimte), besluit of de grond hiervoor gebruikt kan worden.	Gemeente Corporaties Huurdersorganisatie
22/25-13	Om de sociale cohesie tussen dorpen te bevorderen, organiseert de gemeente, naar behoefte, dorpenbijeenkomsten en neemt de partners hierin mee. Om van elkaar te leren, kansen en zorgen met elkaar te delen en plannen uit te wisselen. Invulling en vorm zijn overeenkomstig de behoefte van de dorpen.	Gemeente
22/25-14	Corporaties investeren in maatregelen die de leefbaarheid voor hun huurders in de complexen en directe omgeving bevorderen. De inzet past binnen de wettelijke en financiële kaders.	Corporaties

3.3 Toelichting

Er zijn mensen met een zorg- en/of ondersteuningsvraag. In de meeste gevallen kunnen en willen zij zelfstandig wonen, op voorwaarde dat hun woning en de omgeving dit toelaten. Naast woningzoekenden die vanwege fysieke problemen een aangepaste woning nodig hebben, zijn er ook woningzoekenden in het Westerkwartier die om andere redenen specifieke aandacht vragen.

Aangepaste woning

De toegangseisen voor mensen met een lichamelijke, verstandelijke of psychische beperking naar een zorginstelling zijn de laatste jaren strikter geworden. Als intramuraal wonen hierdoor niet (meer) mogelijk is, stelt dat extra eisen aan reguliere (huur)woningen.

Woningzoekenden die vanwege fysieke problemen een aangepaste woning nodig hebben, kunnen zich melden bij de gemeente. In het kader van de WMO zoekt de gemeente een passende oplossing voor inwoners die zich niet zelfstandig kunnen redden. Huurders voor wie dit geldt, kunnen hun woning op basis van de Verordening maatschappelijke ondersteuning laten aanpassen. Hierbij gaat het om maatwerkoplossingen. Algemeen gebruikelijke voorzieningen worden in principe niet vergoed. Op basis van gepleegde investeringen wordt er onderscheid gemaakt tussen aangepaste woningen en ingrijpend aangepaste woningen. Aangepaste woningen zijn bedoeld voor mensen met fysieke beperkingen, de aangepaste woning bevordert de zelfredzaamheid van de bewoner. Bij

randvoorwaarden.

³ Spoedzoekers zijn mensen die snel een woning nodig hebben omdat ze (anders) geen eigen domicilie (officieel adres) hebben. Zij verblijven bijvoorbeeld bij familie/vrienden, in een recreatiewoning/op de camping of maatschappelijke opvang. Spoedzoekers zijn niet per definitie urgenten; niet voor alle spoedzoekers is een urgentieregeling van toepassing.

ingrijpend aangepaste woningen gaat het bijvoorbeeld om een aangepaste keuken, een aanbouw aan een woning of een speciaal gebouwde aangepaste woning. Naast de fysieke aanpassing speelt ook het kostenaspect een rol bij het bepalen of een aanpassing ingrijpend te noemen is. Wanneer de kosten van de aanpassing hoger zijn dan € 15.000,- is er financieel gezien sprake van een ingrijpende woningaanpassing.

Bijzondere woonvormen

W&W en de gemeente zijn samen met Stichting Knarrenhof in gesprek over het realiseren van een Knarrenhof in Marum. Het gaat hierbij om ca. 7 huur- en 14 koopwoningen. Daarnaast zijn gemeente en W&W met een particulier in gesprek over een woonvorm in Grijskerk; begeleid wonen voor jongeren met een beperking.

Ouderen

Veel ouderen wonen langer zelfstandig. Dat willen ze vaak zelf, maar ook landelijk beleid draagt daar aan bij. Dat leidt echter niet automatisch tot een toenemende behoefte aan seniorenwoningen; voor veel ouderen is de eigen sociale omgeving belangrijker dan het uitrustingsniveau van de woning. Onderzoek toont aan, dat ondanks de vergrijzing en de tendens van het langer zelfstandig thuis wonen, de vraag naar seniorenwoningen op sommige plekken afneemt.

Uitstroom beschermd wonen

Mensen die uitstromen uit de maatschappelijke- of vrouwenopvang, beschermd wonen en intramurale geestelijke gezondheidszorg hebben soms behoefte aan een aangepaste woonvorm. Dat varieert van zelfstandig wonen, het delen van woningen, tot geclusterd wonen in een complex met sociaal beheer of beschermd wonen. Het realiseren van woningen of woonplekken voor deze groep stelt eisen aan de zorg en begeleiding door zorgpartijen op lokaal niveau. Op 29 juni 2018 is het convenant huisvesting ex-cliënten beschermd wonen en opvang in werking getreden. Dit convenant is door alle gemeenten, de meeste corporaties (waaronder W&W en W en B) en een groot deel van de zorgaanbieders Beschermd Wonen & Opvang (BW&O) van de provincie Groningen ondertekend. Er zijn afspraken in vastgelegd over de uitstroom van cliënten beschermd wonen en maatschappelijke opvang. Met de ondertekening van dit convenant hebben gemeente en corporaties aangegeven vanuit hun eigen verantwoordelijkheid en taak een maximale bijdrage te leveren aan de (keten)samenwerking om de huisvesting van cliënten vanuit een voorziening Beschermd wonen en Opvang te realiseren. Het zorgveld van BW&O is enorm in beweging. Er is een verschuiving van BW-cliënten naar de Wet Langdurige Zorg (WLZ) en een decentralisatie van de toegang BW naar de gemeente. Tegelijkertijd vindt een herijking van de huidige Maatschappelijke Opvang plaats. In dit bewegende zorgveld blijft het van belang om elk jaar een gezamenlijk beeld te krijgen van de behoefte aan woonruimte voor de uitstroom van cliënten. Het is van belang gezamenlijk in een vroeg stadium te anticiperen op de noodzakelijke woonbehoefte van cliënten BW&O die op zoek zijn naar zelfstandige woonruimte.

De gemeente is vanaf 1 januari 2022 verantwoordelijk voor beschermd wonen. Vanaf deze datum wordt gestart met de (inhoudelijke) doordecentralisatie van beschermd wonen. (Vastgelegd in het convenant decentralisatie beschermd en beschut wonen).

Vergunninghouders

De Rijksoverheid bepaalt elk half jaar het totaal aantal vergunninghouders dat gemeenten moeten huisvesten. In de taakstelling voor huisvesting vergunninghouders staat om hoeveel vergunninghouders dat gaat. De verdeling van deze taakstelling over gemeenten is afhankelijk van het inwonertal van een gemeente; grotere gemeente moeten meer vergunninghouders huisvesten dan kleinere gemeenten. Het COA koppelt vergunninghouders aan gemeenten. Hierbij wordt geprobeerd de vergunninghouders te koppelen aan een gemeente waar zij de beste kans hebben om goed te integreren. Gemeenten moeten zorgen dat vergunninghouders woonruimte krijgen. Dat kan een zelfstandige (huur)woning zijn, of een met meer mensen gedeelde woning. Een vergunninghouder mag ook zelf naar woonruimte zoeken.

Jongeren

Gemiddeld gaan jongeren in Nederland tussen hun 24^e en 25^e uit huis. Vooral studerende jongeren gaan eerder op kamers, al neemt ook dit aantal de laatste jaren af. Voor jongeren tot 23 jaar geldt dat zij alleen in aanmerking komen voor huurtoeslag voor een zelfstandige woning met een huurprijs onder de kwaliteitskortingsgrens (€ 442,- prijspeil 2021) ligt. Vanaf 23 jaar kunnen jongeren ook huurtoeslag krijgen op woningen met een huurprijs tot de huurtoeslaggrens. Ondanks dat veel jongeren, al dan niet tijdelijk, wegtrekken vanwege studie en/of werk, blijven we oog houden voor huisvesting voor jongeren. Een deel van de jongeren wil wel graag in de dorpen blijven wonen. In het Westerkwartier heeft W en B 18 woningen gelabeld als jongerenwoning, W&W 256. Daarnaast is voor jongeren tot 23 jaar met een laag inkomen ook de reguliere goedkope woningvoorraad beschikbaar.

Woonwagenbewoners

Mede naar aanleiding van het rapport 'Woonwagenbewoner zoekt standplaats' (2017), waarin is opgenomen dat: - woonwagenkampen waar nodig in overleg met de bewoners gemoderniseerd moeten worden;

- er beperkt ruimte moet zijn voor een aantal extra plekken;
- er één aanspreekpunt is bij de gemeente en corporatie.

is bij het opstellen van de Woonvisie specifiek gekeken naar de woonwagenlocaties. In de gemeente Westerkwartier zijn drie woonwagenlocaties (Marum, Opende, Tolbert). Twee (Marum en Opende) zijn in bezit van de gemeente, waarvan Marum in beheer van Wold & Waard. Locatie Tolbert is in bezit van W&W. Gemeente en W&W zijn in gesprek over het beheer van de locatie in Opende.

Spoedzoekers

Een deel van de spoedzoekers in het Westerkwartier kan een beroep doen op de urgentieregelingen van W&W of W en B. Bij W&W is de afgelopen 5 jaar gemiddeld 28,5% van de toegewezen woningen gedaan aan mensen die een beroep hebben gedaan op enige vorm van urgentie. Daarbij ging het in 9,1% om Sociale urgentie, in 7,7% betrof het toewijzing aan statushouders en in 5,3% werd ten gevolge van herstructurering urgentie toegepast. Naast deze meest voorkomende urgentievormen zijn er bij W&W nog urgentievormen voor WMO/vrijmaken aangepaste woningen, medische urgentie, woningruil, calamiteiten, cliënten van instellingen, specifieke lokale afspraken en spijtoptanten.

Ook bij W en B is een urgentieregeling van toepassing. Er is een beperkt aantal gronden om in aanmerking te komen. Samengevat gaat het om medische urgentie, mensen die vanwege calamiteiten dringend huisvesting nodig hebben (bijvoorbeeld als gevolg van brand), urgentie bij herstructurering (vanuit het sociaal plan), maar ook om huishoudens met minderjarige kinderen die als gevolg van een relatiebreuk op zoek zijn naar woonruimte.

Om ook spoedzoekers die geen aanspraak kunnen maken op de urgentieregelingen tijdig woonruimte te kunnen bieden, moet bij de evaluatie van de urgentieregeling in 2022 ook deze groep in kaart worden gebracht. Voor deze groep spoedzoekers moet gekeken worden naar andere (tijdelijke) oplossingen.

Groningen Huurt

De G13-corporaties⁴ en hun huurdersorganisaties werken aan een gezamenlijk regionaal woonruimteverdeelsysteem. Woningzoekenden schrijven zich op één plek in en hebben de mogelijkheid om op de beschikbare woningen van de deelnemende corporaties te reageren.

Woonomgeving

Een prettige woonomgeving vergroot de leefbaarheid in de buurt. Gemeente en corporaties hebben een gezamenlijke verantwoordelijkheid bij het behoud en verbeteren van de leefbaarheid. W&W en W en B dragen bij aan de leefbaarheid onder andere door:

⁴ G13 is een samenwerkingsverband van 13 corporaties in de provincie Groningen (Acantus, De Delthe, De Huismeesters, Groninger Huis, Lefier, Marenland, Nijestee, Patrimonium, Uithuizer Woningbouw, Wierden en Borgen, Wold & Waard, Woonborg, Woonzorg Nederland. Zij delen hun visie daar waar het gaat om de volkshuisvestelijke en maatschappelijke opgave in de provincie Groningen.

- woonmaatschappelijk werk/sociaal beheer, o.a. signaleren en doorverwijzen sociale, psychische en/of maatschappelijke problematiek, aanpak verschillende vormen van woonoverlast, bewonersparticipatie bij vastgoedprojecten (sloop/renovatie/onderhoud);
- schoon, heel en veilig en infrastructuur: inzet wijkbeheerder/leefbaarheidsmedewerker om praktische zaken rondom de complexen snel op te pakken, o.a. groenonderhoud, aanpak lichte overlast (o.a. verwaarloosde tuinen/afval) en aanleg en onderhoud kleinschalige infrastructuur;
- leefbaarheidsbudget; met dit budget worden bewonersinitiatieven om de leefbaarheid van straat, buurt, wijk te verbeteren financieel gesteund.

De gemeente heeft een zorgplicht voor het beheer en onderhoud van de openbare ruimte (groen, infrastructuur, riolering, veiligheid, dierenoverlast etc.). Ook heeft de gemeente op grond van de WMO de taak om de sociale verantwoordelijkheid en de leefbaarheid van dorpen te bevorderen.

Bestrijding overlast en onveilige situaties

Burengerucht en overlast zijn van alle tijden. Van burgers mag verwacht worden dat zij in eerste instantie onderling proberen hun problemen op te lossen. Corporaties hebben bij overlast en onveilige situaties een signaleringsfunctie. Zij spreken hun huurders aan op vandalisme en vervuiling van de woonomgeving en de gemeenschappelijke ruimten.

Mede door de veranderingen in de zorg zijn burgers meer dan voorheen aangewezen op eigen redzaamheid. Psychische of psychiatrische problematiek komt daardoor vaker in het straatbeeld voor. Middels een integrale ketenaanpak woonoverlast en opschaling naar OGGz worden gedragsproblemen en/of veiligheidsrisico's zoveel mogelijk ondervangen. Goede begeleiding en in het verlengde daarvan uitwisseling van relevante informatie tussen betrokken instanties is hierbij noodzakelijk.

Buurtbemiddeling

Buurtbemiddeling is het oplossen van burenc conflicten met behulp van bemiddelaars. De bemiddelaars voeren gesprekken met burens, die overlast van elkaar ervaren en daar zelf niet (meer) uitkomen. Buurtbemiddeling leidt in veel gevallen tot een verbetering van de leefsituatie van bewoners. In het Westerkwartier wordt de conflictbemiddeling uitgevoerd door vrijwilligers onder coördinatie van de welzijnsinstelling MJD. Bewoners kunnen zich zelf aanmelden voor Buurtbemiddeling, maar ook corporaties, de politie of andere instanties kunnen bewoners daarvoor aanmelden. De uitvoering wordt jaarlijks met de financierende partijen (gemeente en W&W) geëvalueerd.

OGGz en zorgoverleg

Voor alle inwoners van de gemeente is het belangrijk dat er voor kwetsbare huishoudens voldoende (indien nodig verplichte) begeleiding is. De gemeente is verantwoordelijk voor Openbare orde en Veiligheid en voor de regie op het functioneren van zorgstructuren. De corporaties vinden duidelijke lijnen en structuren belangrijk en verwachten hierin van de gemeente een coördinerende en initiërende rol. Afstemming hierover vindt plaats met alle deelnemende partijen van de OGGz stuurgroep.

Leefbaarheidsbudget

De corporaties stellen budget beschikbaar voor leefbaarheidsactiviteiten. W&W beschikt over een Leefbaarheidsfonds dat zich richt op fysieke, duurzame voorzieningen in de directe nabijheid van hun woningen, zodat huurders er gebruik van kunnen maken. Aanvragen kunnen worden ingediend door groepen bewoners en door de gemeente en worden getoetst aan een reglement. Bij de toetsing van de aanvragen heeft het Huurdersplatform Westerkwartier adviesrecht.

Ook W en B heeft een leefbaarheidsfonds, deze is specifiek gericht op het ondersteunen van leefbaarheidsinitiatieven van huurders. Aanvragen hiervoor kunnen door huurders van W en B bij de corporatie worden ingediend.

Wijkschouw

Op initiatief van huurders, corporaties of gemeente kan een wijkschouw georganiseerd worden in een wijk nabij huurwoningen van de corporatie. Bij een dergelijke schouw wordt middels een wandeling door de wijk een goed beeld verkregen van de leefbaarheid, de netheid en de veiligheid in de wijk. Deelname van diverse betrokkenen maakt het mogelijk oplossingsrichtingen door te

spreken. Daarnaast houdt de gemeente op basis van de vastgestelde Kwaliteitsvisie openbare ruimte een technische schouw met een externe partij. Tijdens deze schouw wordt de kwaliteit van de openbare ruimte op vooraf bepaalde punten gemeten en getoetst. Daarnaast is het mogelijk op verzoek van een dorp een dorpenronde te houden. Bij deze dorpenronde maken vertegenwoordigers van de gemeente en een afvaardiging van het dorp gezamenlijk een ronde door het dorp. Het doel van de dorpenronde is elkaar informeren over diverse actuele onderwerpen in de openbare ruimte die betrekking hebben op leefbaarheid, netheid en veiligheid. Een dorpenronde is in principe niet bedoeld om kleine gebreken/schades (scheve stoeptegels, overhangend groen, etc.) aan de openbare ruimte te melden. Daarvoor is het Meldingssysteem Openbare Ruimte. Het doel van de gemeentelijke dorpenronde sluit goed aan bij het doel van de wijkschouw met de woningcorporatie en huurders.

Groenproject

Partijen vinden het vergroenen van de woonomgeving belangrijk voor de leefbaarheid. Huurders, corporaties en/of gemeente kunnen een groenproject initiëren. Partijen werken samen om een buurt of wijk middels vergroening leefbaarder te maken. Zeker bij een nieuwbouw-, herstructurerings- of renovatieproject, maar ook in bestaande wijken, kan een groenproject de leefbaarheid bevorderen.

Bewust wonen Weken

Jaarlijks organiseren corporaties en gemeente de campagne 'Bewust wonen Weken'. Tijdens de campagneweek staat één van de thema's duurzaamheid, veiligheid of leefbaarheid centraal. Naast tips en informatie via (social)mediakanalen wordt het centrale thema op diverse manieren onder de aandacht gebracht. Gemeente, huurdersvertegenwoordiging en de corporaties bepalen de invulling van de Bewust wonen Weken en voeren dit gezamenlijk uit.

4. Betaalbaarheid

4.1 Wat willen we bereiken

Het woningaanbod in de sociale huursector sluit naar huurprijsniveau aan bij de inkomens van huidige en toekomstige huurders die qua inkomen aangewezen zijn op een sociale huurwoning en passen binnen de sociale huurgrenzen. We streven naar het voorkomen van huurachterstanden en huisuitzettingen. Betaalbaarheidsrisico's worden tot een minimum beperkt, o.a. doordat huurders inzicht hebben in de totale woonlasten en weten op welke regelingen zij eventueel aanspraak kunnen maken.

4.2 Wat spreken we af

Meerjarige afspraken 2022-2025

Nummer	afpraak	partijen
22/25-15	Partijen zetten zich in voor het voorkomen van huurachterstanden en huisuitzettingen door: <ul style="list-style-type: none"> - vroegsignalering, de gemeente voert hierbij de regie en organiseert minimaal 2x per jaar een overleg voor betrokken partijen. - corporaties en De Schans werken integraal samen (ook preventief) op het gebied van ondersteuning voor huurders bij financiële problemen. Kennis wordt uitgewisseld met andere ketenpartners en er zijn korte lijnen als het gaat om concrete samenwerking rondom huurders. - corporaties voeren een actief en persoonlijk incassobeleid om huurachterstanden zo snel mogelijk op te lossen. Gemeente en corporaties overleggen maandelijks hoe betreffende huishoudens het beste kunnen worden bereikt. De ondersteuning hierbij door Wender en/of Sociaal werk De Schans wordt bekostigd door de gemeente. 	Gemeente Corporaties
22/25-16	Partijen hebben blijvende aandacht voor armoedeproblematiek.	Gemeente Corporaties HPW
22/25-17	Om de ontwikkelingen van de woonlasten te volgen stelt W&W jaarlijks een woonlastenmonitor op.	W&W
22/25-18	De gemeente zet zich gericht in om de gemeentelijke belastingen betaalbaar te houden en biedt hierbij specifieke maatregelen voor minima.	Gemeente
22/25-19	W&W ontvangt een jaarlijkse heffingskorting op de rioolbelasting van € 50.000,- (evaluatie in 2023). Daarnaast declareert W&W jaarlijks de kosten die zij maakt voor kwijschelding rioolheffing bij de gemeente.	Gemeente
22/25-20	W&W zet t/m 2023 de jaarlijkse heffingskorting ad € 50.000,- in om kleine WMO-aanpassingen kosteloos aan te brengen.	W&W
22/25-21	Gemeente en corporaties zetten zich in om bewustwording van het energieverbruik te vergroten, en huishoudens te informeren over regelingen en subsidies waarop zij wellicht aanspraak kunnen maken.	Gemeente Corporaties
22/25-22	Corporaties reserveren minimaal 85% van hun woningvoorraad voor de primaire doelgroep en maximaal 15% voor de secundaire doelgroep.	Corporaties

4.3 Toelichting

Algemene huurgrenzen, zoals de maximale huur voor sociale huurwoningen en het passend toewijzen, dragen bij aan de betaalbaarheid van sociale huurwoningen in het algemeen. Corporaties leveren daarnaast individueel maatwerk dat gericht is op het (tijdelijk) verbeteren van de betaalbaarheid voor de huurder. Ook het terugdringen van het energieverbruik door energiebesparende maatregelen en vernieuwing in de woonvoorraad kan effectief zijn. Vernieuwing leidt niet automatisch tot lagere woonlasten; de energielasten zullen wel dalen, maar daartegenover staat vaak een hogere huurprijs. Voor huurders die recht hebben op huurtoeslag wordt deze huurstijging (deels) door de huurtoeslag gecompenseerd. Voor huurders die geen recht hebben op huurtoeslag komt dit voor eigen rekening. Huurders hebben echter niet alleen te maken met huur- en energielasten, ook gemeentelijke belastingen en waterschapslasten maken deel uit van de woonlasten.

Huurgrenzen

Primaire doelgroep

Woningcorporaties mogen hun sociale huurwoningen niet zomaar aan iedereen toewijzen. In eerste instantie zijn de woningen bestemd voor mensen met een laag inkomen, die weinig kans hebben op een woning in de marktsector; de primaire doelgroep. Per 1 januari 2022 geldt voor de primaire doelgroep een gedifferentieerde inkomensgrens voor éénpersoonshuishoudens (€ 40.765,-) en meerpersoonshuishoudens (€ 45.014,-).

W&W heeft de primaire doelgroep gesplitst in twee groepen, zodat de woningen met de laagste huren vooral aan huishoudens met de laagste inkomens worden verhuurd:

Primaire doelgroep I: huishoudens met een bruto huishoudinkomen tot € 32.675,-

Primaire doelgroep II: huishoudens met een bruto huishoudinkomen tussen € 32.675,- en € 40.765,- / € 45.014,-.

85-7,5-7,5 regeling

In principe moeten corporaties vanaf 1 januari 2022 92,5% van de woningen toewijzen aan de doelgroep. 7,5% mag vrij worden toegewezen. Dit percentage mag worden verhoogd naar maximaal 15% als hierover afspraken zijn vastgelegd in de Prestatieafspraken (afpraak 22/25-22 en 22-18).

Passend toewijzen

Naast de 85-7,5-7,5 regel, gelden er ook regels voor passend toewijzen. Bij tenminste 95% van de woningen die de corporatie toewijst aan huishoudens met een inkomen onder de grens voor passend toewijzen (de huurtoeslaggrens) moet de kale huur onder de zogenoemde aftoppingsgrens liggen. Er is een marge van 5% voor uitzonderingssituaties. De inkomensgrenzen voor passend toewijzen zijn weergegeven in onderstaande tabel.

Soort huishouden	Inkomensgrens	Aftoppingsgrens
Eénpersoons (tot AOW-leeftijd)	€ 24.075,-	€ 633,25
Tweepersoons (tot AOW-leeftijd)	€ 32.675,-	
Drie- en meerpersoons (tot AOW-leeftijd)		€ 678,66
Eénpersoons (ouderen; vanaf AOW-leeftijd)	€ 23.975,-	€ 633,25
Tweepersoons (ouderen; vanaf AOW-leeftijd)	€ 32.550,-	
Drie- en meerpersoons (ouderen; vanaf AOW-leeftijd)		€ 678,66

W en B en W&W hanteren bij het toewijzen van woningen de geldende wettelijke inkomensgrenzen. In principe richten zij zich op éénpersoonshuishoudens met een maximum inkomen van € 40.765,- en meerpersoonshuishoudens met een maximum inkomen van € 45.014 (prijsspeil 2022). Beide corporaties maken in beperkte mate gebruik van de ruimte om ook aan huishoudens met een hoger inkomen tot (€ 51.000,-) een woning toe te wijzen, dat geldt bijvoorbeeld voor zittende huurders die in het kader van een sociaal plan een andere woning krijgen toegewezen.

Ouderen met vermogen

Voor ouderen (vanaf AOW-leeftijd) met vermogen is er een uitzondering. Is het vermogen van een oudere hoger dan € 118.479 (alleenstaanden, prijspeil 2021) of € 148.819,- (meerpersoonshuishoudens, prijspeil 2021), dan mag de corporatie ook een woning toewijzen met een huur boven de aftoppingsgrens. In de praktijk blijkt namelijk dat er een specifieke groep ouderen is die, gezien hun woonwensen en mogelijke toekomstige zorgbehoefte, een iets duurdere huurwoning in de DAEB-tak kan en wil betalen dan waarvoor zij op basis van hun inkomen in aanmerking komen. Alleen als een oudere zelf een verzoek indient om een duurdere woning te huren, bijvoorbeeld omdat die woning zorgvoorzieningen heeft, mag je als corporatie het vermogen toetsen en afwijken van de normale regels.

Toewijzingstabellen

Toewijzingstabel W en B

Huurprijsklasse		verzamelinkomen				
		1-persoons < € 24.075 2-persoons < € 32.675	3- of meerpersoons < € 32.675	1-persoons € 24.075 - € 32.675	1-persoons € 32.675 - € 40.765 meerpersoons € 32.675 - € 45.014	1-persoons > € 40.765 Meerpersoons > € 45.014
goedkoop	< € 442	Ja	Ja	Ja	Ja	Alleen uitzonderingen (max. 15%)
betaalbaar laag	€ 442 - € 525	Ja	Ja	Ja	Ja	
betaalbaar hoog	€ 633 - € 679	Alleen uitzonderingen (5%)	Ja	Ja	Ja	
duur	€ 679 - € 763	Alleen uitzonderingen (5%)	Alleen uitzonderingen (5%)	Ja	Ja	Ja
vrije sector	> 763	Nee	Nee	Ja	Ja	Ja
Doelgroep		Primair				Secundair

Toewijzingstabel W&W

Huurprijsklasse		verzamelinkomen				
		1-persoons < € 24.075 2-persoons < € 32.675	3- of meerpersoons < € 32.675	1-persoons € 24.075 - € 32.675	1-persoons € 32.675 - € 40.765 meerpersoons € 32.675 - € 45.014	1-persoons € 40.765 - € 51.000 Meerpersoons € 45.014 - € 51.000
goedkoop	< € 442	Ja	Ja	Ja	Onder voorwaarden	Onder voorwaarden
betaalbaar laag	€ 442 - € 525	Ja	Ja	Ja		
betaalbaar midden	€ 525 - € 633	Ja	Ja	Ja	Ja	
betaalbaar hoog	€ 633 - € 679	Nee	Ja	Ja	Ja	Ja
duur	€ 679 - € 763	Nee	Nee	Ja	Ja	Ja
vrije sector	> 763	Nee	Nee	Ja	Ja	Ja
Doelgroep		Primair I			Primair II	Secundair

Betalingsachterstanden

Gemeente en corporaties werken samen aan het voorkomen van betalingsachterstanden en huisuitzettingen. Signalering, preventie, hulpverlening en het creëren van een vangnet voor de mensen die ontruimd dreigen te worden is hierbij van groot belang. In het kader van de Wet gemeentelijke schuldhelpverlening (Wgs) heeft de gemeente per 2021 een coördinerende rol bij schuldhelpverlening. Corporaties vinden het belangrijk dat de gemeente in deze rol een actieve houding aanneemt en regelmatig (minimaal 2x per jaar) een overleg organiseert voor betrokken partijen. Belangrijk hierbij is een netwerk van betrokken partijen (verhuurder, huurder, gemeente, hulpverlening, Gemeentelijke Krediet Bank, deurwaarder) aangevuld met specifieke ondersteuning die snel en adequaat kan inspelen op situaties. Primair doel is om huurders de best passende ondersteuning te bieden en achterstanden en ontruiming te voorkomen.

De corporaties kennen een actief invorderingsbeleid. Zij zoeken bij huurachterstand contact met de huurder en stimuleren deze om een betalingsregeling aan te gaan. Ontruiming vanwege huurachterstand wordt alleen als uiterste middel ingezet. De laatste jaren zijn er bij W&W gemiddeld 6,7 woningen ontruimd in verband met huurachterstanden (2018: 11, 2019: 6, 2020: 3). Bij W en B was dit voor het bezit in het Westerkwartier gemiddeld 1. (2018: 1, 2019: 0, 2020: 1)

5. Voorraad en beschikbaarheid

5.1 Wat willen we bereiken

Er zijn voldoende sociale huurwoningen om de verwachte groei in woonvraag tot 2030 door toename van het totaal aantal huishoudens te kunnen beantwoorden. De sociale huurvoorraad in het Westerkwartier wordt jaarlijks met gemiddeld 25 woningen uitgebreid.

5.2 Wat spreken we af

Meerjarige afspraken 2022-2025

nummer	afpraak	partijen
22/25-23	Voor de periode 2022 t/m 2025 heeft W&W een uitbreiding van 156 woningen gepland. Aandachtspunt hierbij zijn voldoende beschikbare locaties. Voor 32 woningen zijn nog nieuwe bouwlocaties nodig om aan de geplande uitbreiding van 156 woningen te kunnen voldoen. Gemeente en Wold & Waard blijven samen zoeken naar mogelijkheden en kansen om deze opgave te realiseren Met het project 'De besloten wal' in Leek wordt de sloop van 12 woningen aan de Leuringslaan in Tolbert (2018) gecompenseerd. Hiermee is voldaan aan artikel 5.5 uit de samenwerkingsovereenkomst Centrumplan Tolbert Gemeente Leek-W&W d.d. 11-12-2018. Voor de grondprijs van dit project wordt het prijspeil 2019 aangehouden. Mocht zich in Tolbert alsnog een locatie voordoen dan zoekt de gemeente afstemming met W&W om deze beschikbaar te stellen voor de dan geldende grondprijzen.	Gemeente W&W
22/25-24	Gemeente en corporaties maken voor de uitbreiding van de sociale woningvoorraad afspraken over grondlocaties, grondprijzen, planologische medewerking en flexibiliteit in omgevingsplan en voorwaarden. Dit wordt per project bepaald. Daarnaast zoeken partijen samen naar alternatieve ontwikkelstrategieën, waaronder bijvoorbeeld het vaststellen van een percentage sociale huurwoningen in nieuwbouwplannen in aanvulling op de gebruikelijke ontwikkelmethoden.	Gemeente Corporaties
22/25-25	W&W vervangt ca. 165 bestaande woningen door nieuwbouw.	W&W
22/25-26	Voor alle Westerkwartierdorpen wordt een woonplan opgesteld, gemeente heeft hierin de initiërende rol.	Gemeente Corporaties HPW
22/25-27	Gemeente en corporaties organiseren jaarlijks een strategisch overleg waarbij in een vroeg stadium (ruim voor realisatie) wederzijdse plannen besproken worden. Gespreksonderwerpen hierbij zijn in ieder geval: - omgevingsplannen gemeente - sloop- en verkoopplannen corporatie - herstructurering	Gemeente Corporaties

5.3 Toelichting

Omvang van de voorraad

W en B en W&W hanteren als uitgangspunt een kernvoorraad van 90%:

- 70% met een huurprijs tot de lage aftoppingsgrens (huurtoeslaggrens voor 1- en 2-persoonshuishoudens).
- 20% met een huurprijs tot de hoge aftoppingsgrens (huurtoeslaggrens voor 3- en meerpersoonshuishoudens).⁵

De corporaties schatten in dat minder dan 10% van hun woningen wordt bewoond door huishoudens met een 'te hoog' inkomen, zogenaamde scheefwoners. Een bepaalde mate van scheefwonen is onvermijdelijk, omdat huishoudens door ontwikkeling van hun inkomen in de loop der tijd boven de inkomensgrens kunnen uitgroeien. Daartegenover staat dat er natuurlijk ook sprake is van dalende inkomens.

⁵ In 2021 bedroeg de lage aftoppingsgrens € 633,25, de hoge aftoppingsgrens € 678,66.

Woonplannen

Per dorp en per locatie is de woonvraag verschillend. Dorpen met een (uitgebreid) voorzieningen-aanbod zijn meer in trek dan dorpen die dit niet hebben. Ook zijn woningen nabij het centrum meer gewild dan woningen die daar verder van af liggen. Daarnaast spelen woonkwaliteit en huurprijs een rol bij de populariteit van een woning. Het doel van de woonplannen is om voor elk dorp op hoofdlijnen tot een plan van aanpak op het gebied van wonen te komen. In 2021 is door de gemeente Westerkwartier een format uitgewerkt voor een woonplan per Westerkwartierdorp, hieruit volgt de planning voor de volgende jaren.

Aanpassen van de voorraad

Om ook in de toekomst een passend aanbod te kunnen bieden, zijn ingrepen in de voorraad (sloop, verkoop, renovatie, vervangende nieuwbouw en uitbreiding) noodzakelijk. Voor keuzes in aanpassingen is voor corporaties, naast de woonvraag, de energetische kwaliteit een belangrijke graadmeter. Bij plannen voor nieuwbouw en renovatie wordt steeds gezocht naar een verantwoord evenwicht tussen de betaalbaarheid en beschikbaarheid voor huurders en de eigen financiële kaders (investeringsomvang, calculatiestatuu).

Vervangende nieuwbouw en uitbreiding

W&W bouwt in de periode 2022 tot en met 2025 ca. 156 nieuwe woningen, mits er locaties beschikbaar zijn. Daarnaast worden ongeveer 163 bestaande woningen vervangen door nieuwbouw. Bij nieuwbouw wordt het kwaliteitsbeleid toegepast waarbij technische-, woontechnische-, energetische-, en veiligheidsaspecten belangrijke zijn. W en B heeft voor 2022 geen uitbreidingsplannen in de Westerkwartierdorpen. In 2025/2026 zullen een aantal woningen worden vervangen. W&W koerst op een totale uitbreiding van 280 sociale huurwoningen in 2030. Dit sluit aan bij de Woonvisie 20-25 van de gemeente Westerkwartier. Deze gaat, op basis van het Woningmarktonderzoek 2020-2030 uitgevoerd door KAW, uit van een benodigde toename van 225 tot 285 sociale huurwoningen in de periode tot 2029.

Renovatie

De ca. 535 renovaties die W&W tot 2025 heeft gepland betreffen energetische renovaties, in hoofdstuk 6, onder Energetische kwaliteit, wordt hier uitgebreider op ingegaan. Vanaf 2023 start W en B met een combinatie van verduurzamen en het plaatsen van zonnepanelen, ook hier wordt in hoofdstuk 6 uitgebreider op ingegaan.

Verkoop

Bij W&W is ca. 5% van de woningvoorraad aangewezen voor verkoop, hiervan worden jaarlijks gemiddeld 16 woningen verkocht. De afweging om woningen aan de verkoopvoorraad toe te voegen wordt o.a. gemaakt op basis van de verhouding tussen vraag en aanbod per dorp. Gezien de huidige wooncrisis bekijkt W&W bij mutatie van een woning uit de verkoopvoorraad opnieuw kritisch of ze de woning wil verkopen of opnieuw verhuurt.

Bij W en B behoort 16,5 % van de woningvoorraad in het Westerkwartier tot de potentiële verkoopvoorraad. In 2021 is besloten de verkoopvijver te verkleinen van 29 naar 11 woningen. Hiervan worden jaarlijks gemiddeld twee woningen verkocht. Binnen haar hele werkgebied worden ca. 20 woningen per jaar verkocht.

Bij beide corporaties worden woningen die tot de verkoopvoorraad behoren altijd eerst aan de huidige bewoner te koop aangeboden. Als deze geen belangstelling heeft, wordt de woning bij mutatie verkocht.

Sloop zonder vervangende nieuwbouw

De corporaties zetten sloop zonder nieuwbouw in om plaatselijk de sociale woningvoorraad in omvang te verkleinen. Bij wegvallen van de vraag naar huurwoningen of geprognostiseerde bevolkingskrimp is dit, naast verkoop, het instrument dat de corporatie kan inzetten.

Geplande voorraadaanpassingen 2022 t/m 2025⁶

	Wold & Waard	Wierden en Borgen
Nieuwbouw/Uitbreiding	156	0
Herstructurering	163	0
Sloop	109	2
Verkoop	64	8
SALDO	146	-10

⁶ Het gaat hier om geplande voorraadaanpassing, door omstandigheden (bijvoorbeeld geen beschikbare locaties) kunnen aantallen wijzigen.

6. Duurzaamheid en kwaliteit

6.1 Wat willen we bereiken

We zetten in op een duurzame samenleving in het Westerkwartier, waarin invulling wordt gegeven aan ons deel van de (inter)nationale klimaatdoelen; 50% gebouwgebonden CO₂-reductie in 2030 en volledig CO₂-neutraal in 2050. Concreet betekent dit onder meer dat we in de periode 2020-2030 20% van de woningvoorraad in het Westerkwartier verduurzaamd⁷ willen hebben, klaar voor een toekomst zonder aardgas. Dit komt neer op 5.000 woningen, waarvan 1.000 corporatiewoningen (omgerekend minimaal 100 corporatiewoningen per jaar). Daarnaast zijn de woonkwaliteit en het wooncomfort⁸ van de gehele sociale woningvoorraad goed. Betaalbaarheid is hierbij een belangrijk uitgangspunt.

6.2. Wat spreken we af

Meerjarige afspraken 2022-2025

nummer	afpraak	partijen
22/25-28	Corporaties en gemeente delen jaarlijks voor 1 juli hun plannen van het volgend jaar voor kwaliteitsverbetering van woningen en verbetering openbaar groen en grijs (in het bijzonder parkeervoorzieningen, grondwaterstanden), riolering en duurzaamheid.	Gemeente Corporaties
22/25-29	In de warmtetransitie zijn we blijvend op zoek naar koppelkansen. Gemeente en corporaties blijven met elkaar in gesprek in gesprek en delen projecten op de korte en (middel) lange termijn met elkaar.	Gemeente Corporaties
22/25-30	Partijen zetten zich maximaal in voor betaalbaarheid van energie (tegenaan 'energiearmoede'), onder andere door - gezamenlijk invulling te geven aan landelijke subsidies gericht op de energiebesparing bij met name huurders.	Gemeente Corporaties
22/25-31	Gemeente maakt op haar grondgebied ruimte voor de inpassing van hernieuwbare elektriciteit productie. Voor de ruimte die de gemeente Westerkwartier maakt hanteert zij voor kleinschalig projecten het principe 'ja, mits', bij grootschalige projecten 'nee, tenzij'.	Gemeente
22/25-32	In het kader van spoor 2 van het uitvoeringsprogramma Transitievisie Warmte 2021-2026 doet de gemeente een aantal onderzoeken naar collectieve warmteoplossingen. Het gaat hier om onderzoeken naar een warmtenet in de kernen Marum, Leek en Tolbert. W&W verleent medewerking aan de onderzoeken o.a. middels inzet van kennis en expertise.	Gemeente W&W
22/25-33	Gemeente vraagt in het kader van Proeftuin Aardgasvrije Wijken een rijksbijdrage aan voor een proeftuin in Midwolde, Oostwold en Lettelbert (MOL). Einddoel is om deze dorpen in 2040 volledig aardgasvrij te hebben. W&W committeert zich aan dit doel voor haar woningbezit in deze dorpen.	Gemeente W&W
22/25-34	Partijen registreren en monitoren de CO ₂ reductie die zij bereiken met de duurzaamheidsmaatregelen die zij uitvoeren.	Gemeente Corporaties
22/25-35	W en B plaatst tot en met 2025 op ca. 34 woningen zonnepanelen, verduurzaamt ca. 28 woningen (casco) en bij ca. 26 woningen wordt de bestaande cv installatie voorzien van hybride verwarming.	W en B
22/25-36	W&W voert t/m 2025 ca. 535 energetische renovaties uit.	W&W
22/25-37	W&W past voor de woningen die de eerstkomende tien jaar niet in aanmerking komen voor renovatie een energetische basiskwaliteit toe. (vervanging enkel- en oud dubbelglas door HR++ glas). Ook kunnen huurders van deze woningen ervoor kiezen zonnepanelen te laten plaatsen.	W&W

⁷ voorbereid op aardgasvrij verwarmen en zodanig geïsoleerd dat de CO₂ uitstoot t.o.v. 2020 met 15% vermindert.

⁸ weinig tocht, lage luchtvochtigheid, gezond klimaat goede (geluids)isolatie

6.3 Toelichting

Kwaliteit van de voorraad

Energetische kwaliteit W&W

Uit organisatorisch, financieel en technologisch oogpunt, maar ook om toekomstige ontwikkelingen te kunnen benutten, is de energetische verbetering van de woningvoorraad van W&W in drie fasen verdeeld:

- Fase 1: 2017 t/m 2026; ca. 725 energetische renovaties + ca. 290 nieuwe woningen (uitbreiding en herstructurering)
- Fase 2: 2027 t/m 2036; ca. 1.250 woningen
- Fase 3: 2037 t/m 2050; ca. 2.250 woningen

In fase 1 worden jaarlijks gemiddeld 130 woningen door middel van renovatie energetisch verbeterd. Door renovatie wordt het label van de woning minimaal A. Hierdoor zal de CO₂-uitstoot jaarlijks met ca. 400.000 kg. dalen. Dit betekent dat aan het einde van fase 1 (eind 2026) een totale jaarlijkse reductie van 2,8 miljoen kg. CO₂ is bereikt ten opzichte van 2017, het startjaar van fase 1. Bij nieuwbouw hanteert W&W het NOM principe, waardoor de CO₂ uitstoot minimaal is. De realisatie van de ambitie: een energie neutrale woningvoorraad in 2050, is afhankelijk van diverse factoren. Omdat het duurzaamheidsbeleid van W&W flexibel is en indien nodig aan te passen, kan worden ingespeeld op veranderende factoren. Woningen met een energielabel E, F of G die in de periode tot en met 2026 niet zijn ingepland voor verduurzaming, worden bij mutatie energetisch verbeterd naar energielabel D.

Basiskwaliteit W&W

Voor bestaande woningen die de eerstkomende tien jaar niet in aanmerking komen voor renovatie hanteert W&W een basiskwaliteit: enkel- en oud dubbelglas (m.u.v. toilet, zolder en berging) wordt vervangen door HR++ glas. Ook naad en kierdichting wordt op eenvoudige wijze aangepakt. De werkzaamheden worden uitgevoerd tijdens de planmatige onderhoudscyclus of bij mutatie. Na uitvoering wordt het energielabel opnieuw bepaald. In geval van een labelsprong wordt geen huurverhoging aan zittende huurders doorberekend. Door de extra wws punten van een labelsprong neemt de streefhuur wel toe, dit betekent dat bij mutatie de nieuwe huur ook hoger is. De extra CO₂ reductie die hiermee wordt behaald beschouwt W&W als extra gerealiseerde reductie. Daarnaast geldt voor woningen die vanaf 2022 pas na tien jaar in aanmerking komen voor renovatie dat zonnepanelen worden toegepast. Ook hiervoor geldt dat de panelen binnen de planmatige onderhoudscyclus of bij mutatie worden geplaatst. Huurders betalen een vergoeding van € 2,- per paneel per maand. Voor woningen die vanaf 2022 binnen de vijf tot tien jaar in aanmerking komen voor renovatie en voor woningen waarvan de daken niet geschikt zijn voor de plaatsing van panelen onderzoekt W&W of de postcoderoosregeling⁹ kan worden toegepast.

Verduurzaming W en B

Ook W en B investeert volop in het verduurzamen van de voorraad. Dit gebeurt al jaren en wordt waar mogelijk gekoppeld aan natuurlijke onderhoudsmomenten. Gemiddeld vindt er eens in de zes jaar planmatig onderhoud aan woningen plaats. Op dat moment worden ook veelal duurzaamheidsverbeteringen toegepast. In 2020 heeft W en B haar duurzaamheidsbeleid geactualiseerd en vertaald naar een portefeuilleplan. Daarbij is niet alleen gekeken naar wat nodig is om voor 2050 de woningvoorraad CO₂ neutraal te maken, maar onder andere ook naar de eigen bedrijfsvoering, circulair materiaalgebruik, en woonlasten. Verminderen van de energievraag is één van de manieren waarop W en B CO₂ neutraal wil bereiken. Door woningen goed te isoleren is er minder energie nodig om de woning te verwarmen. Hoe minder energie er verbruikt wordt, hoe minder energie er CO₂ neutraal opgewekt hoeft te worden. In het portefeuilleplan is voor elke woning in de woningvoorraad een strategie bepaald. Aan deze strategie is een verduurzamingsstrategie gekoppeld die W en B hierbij passend vindt. De onderstaande tabel geeft de strategieën uit het portefeuilleplan en de bijpassende verduurzamings-strategieën weer.

⁹ Zonnepanelen liggen niet op dak van de eigen woning, maar elders, bijvoorbeeld in een zonnepark of dak van een ander pand.

Strategie portefeuilleplan	Verduurzamingsstrategie
Sloop binnen 10 jaar	Geen verduurzaming
Sloop in de periode 10 tot 30 jaar	Minimaal naar energielabel B brengen
Verkoop	Minimaal naar energielabel C brengen
In exploitatie na 2050	Minimaal naar energielabel A brengen (uiterlijk in 2050)

In 2022 wordt de verduurzaming voornamelijk gestuurd vanuit de geplande renovatiewerkzaamheden. Daar waar groot onderhoud wordt uitgevoerd wordt gekeken naar verduurzamingsmogelijkheden van de woning en waar mogelijk direct toegepast. Vanaf 2023 zal de verduurzamingsopgave meer gestalte krijgen vanuit het duurzaamheidsbeleid. Binnen de concept meerjarenbegroting van W en B wordt rekening gehouden met het verduurzamen van **28** woningen tot en met 2025. Er worden gelijktijdig (indien technisch mogelijk) zonnepanelen geplaatst. Daarnaast gaat W en B ook buiten de complexgewijze verduurzaming bewoners de mogelijkheid bieden zonnepanelen te laten plaatsen. In totaal gaat binnen het Westerkwartier naar verwachting om **34** pakketten tot en met 2025. Naast de casco renovaties worden ook bestaande cv-installaties voorzien van hybride (luchtwarmte) verwarming. Op basis van een evenredige verdeling over de voorraad van Wierden en Borgen komt dit naar verwachting uit op 26 hybride installaties tot en met 2025. In onderstaande tabel zijn de aantallen in jaren uitgesplitst. De aantallen zijn indicatief. In de praktijk worden zij gekoppeld aan de complexen.

	Zonnepanelen	Casco-isolatie	Hybride
2022	-	-	4
2023	8	8	4
2024	8	8	4
2025	18	12	14
totaal	34	28	26

Woontechnische kwaliteit

Met woontechnische kwaliteit bedoelen we de eigenschappen van de woning die betrekking hebben op het gebruik (bijv. inhoud, indeling, uitrusting keuken, badkamer, mate van warmte- en geluidsisolatie etc.). Bij de bouw, renovatie en het onderhoud van sociale huurwoningen is er een spanningsveld tussen kwaliteit en betaalbaarheid. Corporaties moeten daarom steeds afwegen of en welke extra woonkwaliteit, bovenop de eisen van het Bouwbesluit, financieel mogelijk en wenselijk is. Voor W&W is bij nieuwbouw het basispakket van Woonkeur¹⁰ het uitgangspunt, aangevuld met een aantal 'eigen' eisen, waarbij er extra aandacht is voor comfort, installaties en energiebesparing. Bij renovatie wordt steeds de afweging tussen doelmatigheid van de uitgaven en het behalen van de gewenste kwaliteit gemaakt.

Technische kwaliteit

Dit betreft de eisen aan installaties, het gewenste veiligheidsniveau ter voorkoming van brand, legionellabesmetting en ontstaan van koolmonoxide. W&W en W en B zorgen ervoor dat hun woningen voldoen aan alle bestaande veiligheidsvoorschriften. Voor de aanpak van vocht en schimmel hanteert W&W de Aedes handreiking 'Aanpak vocht en schimmel'. Dit houdt in dat eerst eventuele constructieve tekortkomingen en ventilatiemogelijkheden van de woning worden opgelost/aangepast. Daarna (of direct als er voldoende ventilatiemogelijkheden zijn en geen constructieve tekortkomingen) wordt de bewoner geïnformeerd over het dagelijks spuien en goed ventileren. W en B hanteert een vergelijkbare werkwijze. Bij beide corporaties is vocht- en schimmelproblematiek een extra aandachtspunt bij verduurzamingsprojecten.

¹⁰ Woningen met WoonKeur voldoen aan een aantal concrete en meetbare eisen, waardoor bewoners er lang kunnen wonen. Het eisenpakket voor nieuwbouw bestaat uit twee delen: een basispakket en een pluspakket 'Wonen met Zorg'.

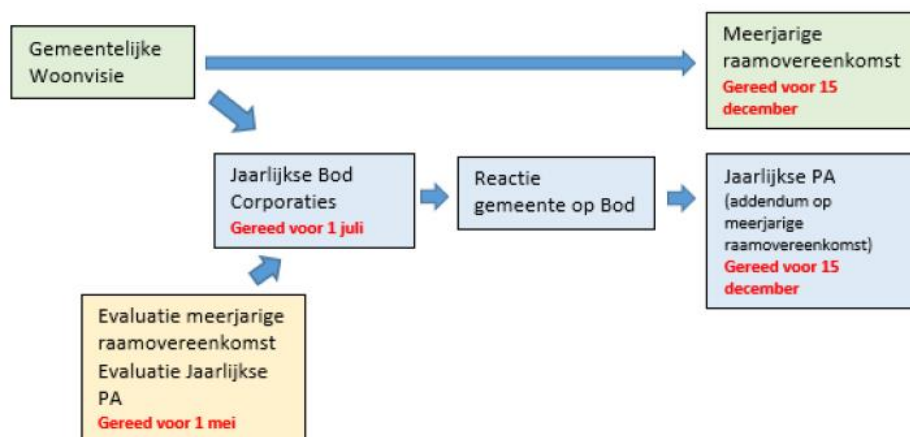
Samenwerking energietransitie

Een effectieve en efficiënte uitvoering van de energieplannen van de corporaties is alleen mogelijk als de plannen van de corporatie aansluiten op het energietransitieplan van de gemeente en andersom. In het Klimaatakkoord (juni 2019) is voor de gebouwde omgeving afgesproken dat in 2050 zeven miljoen woningen en één miljoen gebouwen van het aardgas af moeten zijn. Gemeenten zijn volgens het Klimaatakkoord de regisseurs van de warmtetransitie voor de gebouwde omgeving. In de Visie hernieuwbare elektriciteit gemeente Westerkwartier beschrijft de gemeente haar Energiebeleid. De gemeente hanteert bij haar energiebeleid de Trias Energetica als uitgangspunt: daar waar mogelijk besparing op het gebruik. De gemeente voert hiervoor een actief stimuleringsbeleid.

7. Proces

7.1 Inleiding

Om de vier jaar worden, naar aanleiding van de Woonvisie, meerjarige Prestatieafspraken gemaakt. Jaarlijks wordt er door de corporaties een bod¹¹ uitgebracht. Doormiddel van een jaarlijks addendum wordt het bod verwerkt in de meerjarige prestatieafspraken. Het addendum kan ook gebruikt worden om, naar aanleiding van de jaarlijkse evaluatie of nieuw verworven inzichten, de meerjarige afspraken bij te stellen. Onderstaand is het proces schematisch weergegeven.



7.2 Wat spreken we af

Meerjarige afspraken 2022-2025

nummer	afpraak	partijen
22/25-38	Voor het opstellen en voortgang bewaken van de PA hanteren we een overlegstructuur met verschillende overlegtypes. Er worden jaarlijks minimaal 6 bestuurlijke overleggen georganiseerd, minstens twee daarvan met het thema Sociaal Domein en twee met het thema Duurzaamheid. Hierbij zijn de betrokken wethouders aanwezig. Jaarlijks wordt in september een bijeenkomst georganiseerd met als doel het informeren van de raad over het Bod en de PA.	Gemeente Corporaties Huurdersorganisaties
22/25-39	Partijen dragen er zorg voor dat de PA 22-25 en de jaarlijkse PA in de eigen organisaties worden weggezet, en dat de PA organisatie breed gedragen worden.	Gemeente Corporaties Huurdersorganisaties
22/25-40	In bijzondere situaties (nieuw verworven inzichten) waardoor gemaakte afspraken niet nagekomen kunnen worden, gaan partijen in overleg over de noodzaak van aanpassing van de afspraken.	Gemeente Corporaties Huurdersorganisaties

Overlegstructuur

Partijen trekken op veel onderwerpen samen op, daarom worden jaarlijks verschillende overleggen georganiseerd. Er wordt onderscheid gemaakt tussen bestuurlijke overleggen, werkoverleggen en afstemmingsoverleggen. Om het overzicht op alle onderwerpen te houden is er bij de gemeente één bestuurlijk aanspreekpunt: de portefeuillehouder Wonen. Naast de overleggen wordt er jaarlijks, in september, een bijeenkomst georganiseerd om de gemeenteraad te informeren over het jaarlijkse Bod en de Prestatieafspraken. De raad kan vervolgens input leveren voor de PA.

¹¹ Woningcorporaties stellen jaarlijks een overzicht op van voorgenomen werkzaamheden ('Bod'). Hierin gaan corporaties in op de voorgenomen werkzaamheden in de gemeente waarin ze werkzaam zijn. Het jaarlijkse bod is een verplichting uit de Woningwet.

	Bestuurlijk overleg (BO)	Afstemmingsoverleg	Werkoverleg
Doel	<ul style="list-style-type: none"> - Bestuurlijke afstemming PA; knelpunten en mijlpalen. - Ondertekenen PA. 	<ul style="list-style-type: none"> - Voorbereiden jaarlijkse PA. - Voorbereiden BO. - Algemene stand van zaken; monitoring uitvoering PA. - Bespreken ontwikkelingsterreinen Volkshuisvesting. 	<ul style="list-style-type: none"> - Bewaken voortgang uitvoering PA; terugkoppelen en aansturen binnen eigen de organisatie. - Initiëren onderzoeken en projecten.
Aanwezig	<ul style="list-style-type: none"> - Bestuurders corporaties - Wethouders gemeente - Huurdersorganisaties - Ambtenaren gemeente - Managers corporaties - Beleidsmedewerkers corporaties 	<ul style="list-style-type: none"> - Huurdersorganisaties - Ambtenaren gemeente - Beleidsmedewerkers corporaties 	<ul style="list-style-type: none"> - Ambtenaren gemeente - Beleidsmedewerkers corporaties
Planning	Maart: Wonen - Duurzaamheid Juni: Jaarlijks Bod Wonen - Sociaal Domein Sept.: Concept PA Wonen - Sociaal Domein Okt.: Wonen - Duurzaamheid Nov.: Concept PA Wonen - Sociaal Domein Dec.: Ondertekenen PA	Feb.: Evaluatie Eerste inventarisatie Voorbereiden BO mrt. Mei: Jaarlijks Bod Eerste concept jaarlijkse PA Voorbereiden BO juni Voorbereiden bijeenkomst raad Aug.: Tweede concept jaarlijkse PA Voorbereiden BO sept. Sept.: Voorbereiden BO okt. Okt.: Definitief concept jaarlijkse PA Voorbereiden BO nov. Nov.: Voorbereiden ondertekening jaarlijkse PA	Maart Juli September Oktober

7.3 Toelichting

In de Woningwet 2015 is vastgelegd dat in het proces om te komen tot prestatieafspraken de drie partijen, corporaties, huurdersorganisaties en gemeente, gelijkwaardig aan tafel zitten.

In de uitvoering van de prestatieafspraken hebben vooral de gemeente en de corporaties een rol. Bij de uitvoering van een aantal afspraken zullen ook de huurdersorganisaties betrokken zijn. In de Prestatieafspraken is vastgelegd bij welke onderwerpen dit aan de orde is.

8. Addenda

Addendum jaarlijkse afspraken 2022

Doelgroepen en leefbaarheid		
nummer	afpraak	partijen
22-1 (22/25 -1) (22/25-2)	Voor het aanbod voor woningzoekenden met een met een zorg- en of ondersteuningsvraag, wordt een monitoringssysteem op basis van een nulmeting gerealiseerd. Dit monitoringssysteem geeft o.a. duidelijkheid over hoeveel en welk type woningen er zijn en waar behoefte aan is. - beschermd wonen - beschut wonen - veilige clustering	Gemeente
22-2 (22/25-3)	Gemeente zet, samen met partners, een duidelijke overlegstructuur neer voor samenwerking met corporaties en zorg- en welzijnspartijen voor het Sociaal Domein voor: - OGGz - Wijk- en dorpsgericht werken - Tactisch Veiligheids Overleg - Vroegsignalering - Integrale ketenaanpak woonoverlast Overleg vindt plaats op bestuurlijk en ambtelijk niveau. Er is voor de corporaties bij de gemeente op tactisch/strategisch niveau één contactpersoon Sociaal Domein, deze heeft kennis van en inzicht in de uitvoering.	Gemeente
22-3 (22/25-9)	De gemeente actualiseert en implementeert het Lokaal Uitvoeringsplan OGGz Westerkwartier dat in 2018 door de Westerkwartier gemeenten is vastgesteld.	Gemeente
22-4	W&W ontwikkelt een eigen visie op Wonen en Zorg. <i>(W en B heeft in 2021 een visie op Wonen, Zorg en Welzijn ontwikkeld)</i>	W&W
22-5 (22/25-8)	In 2022 evalueert W&W de urgentieregeling. Hierbij is ook aandacht voor spoedzoekers die buiten de urgentieregelingen vallen. <i>(Volstaat het urgentiebeleid nog? Wat voor effect heeft het op de wachttijd van woningzoekenden?)</i>	W&W HPW Gemeente
22-6 (22/25-8)	Partijen brengen in beeld welke spoedzoekers niet in aanmerking komen voor een urgentieregeling (type, aantallen) en zoeken naar oplossingen voor deze groep.	Gemeente Corporaties Huurdersorganisatie
22-7 (22/25-8)	Partijen maken naar aanleiding van de evaluatie van de urgentieregeling en de herijking van het urgentie- en doelgroepenbeleid, afspraken over het percentage niet regulier toewijzingen.	Gemeente Corporaties Huurdersorganisatie
22-8	Gemeente bereidt de besluitvorming voor, met als doel het herstructureren en uitbreiden van het Woonwagenvak in Opende. De inzet is om de standplaatsen (of een deel van de standplaatsen) na realisatie over te doen naar W&W. W&W wordt derhalve in een vroeg stadium betrokken bij het proces om tot een goede afstemming te komen.	Gemeente
22-9 (22/25-14)	W&W en W en B dragen financieel bij aan de inzet van Buurtbemiddeling.	Corporaties
22-10 (22/25-11)	Partijen organiseren gezamenlijk de Bewust Wonen Weken, met als thema 'veiligheid'.	Gemeente Corporaties Huurdersorganisatie
22-11 (22/25-14)	W&W en W en B ontwikkelen een eigen visie op/plan van aanpak voor leefbaarheid.	Corporaties
22-12 (22/25-14)	Partijen stellen een integraal plan van aanpak leefbaarheid op voor de meest kwetsbare wijken en buurten van het Westerkwartier.	Gemeente Corporaties
22-13 (22/25-14)	Partijen bieden specifieke groepen huurders (kwetsbare groepen, stathouders) een Wooncursus aan.	Gemeente Corporaties
Betaalbaarheid		
nummer	afpraak	partijen
22-14 (22/25-15)	Met De Schans wordt een integrale structuur voor samenwerking over betaalbaarheid woonlasten, signalering en preventie van en hulpverlening bij betalingsachterstanden ontwikkeld.	Gemeente Corporaties

22-15 (22/25-16)	Het concept uitvoeringsprogramma Woonlasten wordt uitgewerkt en vastgesteld. De actiepunten uit dit uitvoeringsprogramma worden in 2022 uitgevoerd.	Gemeente
22-16 (22/25-16)	Partijen starten in samenwerking met Humanitas, op 500 adressen een pilot voor de VoorzieningenWijzer. Aan het eind van het 2022 wordt de pilot geëvalueerd (hierbij is ook het HPW aanwezig) en wordt bepaald of de VoorzieningenWijzer wordt opgenomen in de reguliere dienstverlening.	Gemeente Corporaties
22-17	De jaarlijkse huurverhoging van W en B is in principe inflatievolgend. Ten aanzien van de ontwikkeling van de totale huursom van W en B wordt een extra ruimte van max. 1% overeengekomen om de werking van het overeengekomen huurbeleid mogelijk te maken.	W en B
22-18 (22/25-22)	Partijen komen de extra lokale beleidsruimte van 7,5% (bovenop de 7,5% wettelijke ruimte waarover geen afspraken gemaakt hoeven worden) voor toewijzing aan hoge inkomens overeen. De corporaties zetten de extra lokale beleidsruimte zo beperkt mogelijk in. Partijen monitoren jaarlijks in het eerste kwartaal de ingezette beleidsruimte van voorgaand jaar en delen deze informatie met alle partijen voor 1 juli.	Gemeente Corporaties
Woningvoorraad		
nummer	afpraak	partijen
22-19 (22/25-26)	Er wordt een woonplan opgesteld voor minimaal 5 dorpen. Afhankelijk van de voortvarendheid komen meer dorpen aan bod. Het doel is om uiteindelijk voor alle 41 kernen een woonplan te hebben.	Gemeente Corporaties HPW
22-20	Gemeente onderzoekt in het eerste halfjaar welke mogelijkheden er zijn (bijv. parapluvergunning) om te voorkomen dat voor ieder renovatieproject apart een vergunningen moet worden aangevraagd.	Gemeente
22-21 (22/25-23)	W&W realiseert 36 woningen, herstructureert 0 woningen, verkoopt maximaal 16 woningen, sloopt 0 woningen.	W&W
22-22	Gemeente en W&W onderzoeken of, en zo ja hoe, de gemeente kan aanhaken bij Bouwstroom Noord.	Gemeente W&W
Duurzaamheid en kwaliteit		
nummer	afpraak	partijen
22-23 (22/25-29) (22/25-30)	Gemeente en corporaties onderzoeken welke duurzaamheidsmaatregelen zij kopers van een sociale huurwoningen kunnen bieden.	Gemeente Corporaties
22-24 (22/25-32)	Het onderzoek collectieve warmteoplossingen voor het dorp Marum wordt afgerond.	Gemeente Corporatie
22-25 (22/25-31)	Om initiatieven te kunnen toetsen, stelt de gemeente kaders op voor de inpassing van hernieuwbare elektriciteit productie.	Gemeente
22-26 (22/25-32)	Gemeente (regievoerder) en W&W (ondersteuning) onderzoeken de mogelijkheden voor een warmtenet in de dorpen Marum en Leek, het gebied MiddagHumsterland. Voor de dorpen aan het Van Starkenborgkanaal de mogelijkheid om gebruik te maken van verwarming d.m.v. oppervlakte water.	Gemeente W&W
22-27 (22/25-33)	Voor de individuele aanpak warmtetransitie MOL dorpen wordt een proeftuin gerealiseerd.	Gemeente W&W
22-28 (22/25-36)	W&W voert ca. 120 energetische renovaties uit.	W&W
22-29	Partijen ontwikkelen een registratie en monitoringssysteem voor de Co ₂ reductie.	Gemeente Corporaties
22-30 (22/25-30)	Het RREW project wordt in 2022 voortgezet	Gemeente
Proces		
nummer	afpraak	partijen
22-31 (22/25-39)	Partijen organiseren in januari een gezamenlijke kick-off om de PA 22-25 onder de aandacht te brengen in de organisaties.	Gemeente Corporaties Huurdersorganisaties

Addendum Jaarlijkse afspraken 2023

Doelgroepen en leefbaarheid		
nummer	afspraken	partijen
23-		
23-		
23-		
23-		
23-	Partijen organiseren gezamenlijk de Bewust Wonen Weken, met als thema 'leefbaarheid'	Gemeente Corporaties Huurdersorganisaties
Betaalbaarheid		
nummer	afspraken	partijen
23-	Gemeente en W&W evalueren de t/m 2023 getroffen regeling jaarlijkse heffingskorting rioolrechten.	Gemeente W&W HPW
23-	Partijen voeren, o.a. t.b.v. de Woonvisie 2026-2029, een woonlastenonderzoek uit.	Gemeente Corporaties
23-		
23-		
23-		
Woningvoorraad		
nummer	afspraken	partijen
23-	Er wordt een woonplan opgesteld voor de dorpen....	Gemeente
23-	Partijen voeren, o.a. t.b.v. de Woonvisie 2026-2029, een woningmarktonderzoek uit.	Gemeente Corporaties
23-	W&W realiseert 80 woningen, herstructureert 23 woningen, verkoopt maximaal 16 woningen en sloopt 45 woningen.	W&W
23-		
23-		
Duurzaamheid en kwaliteit		
nummer	afspraken	partijen
23-	W&W voert 148 energetische renovaties uit	W&W
23-	W en B plaatst op ca. 8 woningen zonnepanelen en verduurzaamt ca. 12 woningen.	W en B
23-		
23-		
23-		
Proces		
nummer	afspraken	partijen
23-		

Addendum Jaarlijkse afspraken 2024

Doelgroepen en leefbaarheid		
nummer	afpraak	partijen
24-		
24-		
24-		
24-		
24-		
Betaalbaarheid		
nummer	afpraak	partijen
24-	Gemeente en W&W evalueren de t/m 2023 getroffen regeling jaarlijkse heffingskorting rioolrechten.	Gemeente W&W
24-		
24-		
24-		
24-		
Woningvoorraad		
nummer	afpraak	partijen
24-	Er wordt een woonplan opgesteld voor de dorpen....	Gemeente
24-	W&W realiseert 50 woningen, herstructureert 67 woningen, verkoopt maximaal 16 woningen en sloopt 66 woningen.	W&W
24-		
24-		
24-		
Duurzaamheid en kwaliteit		
nummer	afpraak	partijen
24-	W&W voert 131 energetische renovaties uit	W&W
24-	W en B plaatst op ca. 8 woningen zonnepanelen en verduurzaamt 12 woningen.	W en B
24-	Partijen organiseren gezamenlijk de Bewust Wonen Weken, met als thema 'duurzaamheid'	Gemeente Corporaties Huurdersorganisatie
24-		
24-		
Proces		
nummer	afpraak	partijen
24-		

Addendum Jaarlijkse afspraken 2025

Doelgroepen en leefbaarheid		
nummer	afpraak	partijen
25-		
25-		
25-		
25-		
25-	Partijen organiseren gezamenlijk de Bewust Wonen Weken, met als thema 'veiligheid'	Gemeente Corporaties Huurdersorganisatie
Betaalbaarheid		
nummer	afpraak	partijen
25-	Gemeente en W&W evalueren de t/m 2023 getroffen regeling jaarlijkse heffingskorting rioolrechten.	Gemeente W&W
25-		
25-		
25-		
25-		
Woningvoorraad		
nummer	afpraak	partijen
25-	Er wordt een woonplan opgesteld voor de dorpen....	Gemeente
25-	W&W realiseert 0 woningen, herstructureert 96 woningen, verkoopt maximaal 16 woningen en sloopt 25 woningen.	W&W
25-		
25-		
25-		
Duurzaamheid en kwaliteit		
nummer	afpraak	partijen
25-	W&W voert 139 energetische renovaties uit	W&W
25-	W en B plaatst op ca. 18 woningen zonnepanelen en verduurzaamt 26 woningen.	W en B
25-		
25-		
25-		
Proces		
nummer	afpraak	partijen
25-		