

Prestatieafspraken gemeente Eemsdelta 2025



Bewoners Platform Delfzijl voor huurders



Inhoudsopgave

Inhoudsopgave.....	1
Inleiding	2
1.1 Betrokken partijen	2
1.2 De totstandkoming	3
De kaders & thema's.....	3
1. Leefbare steden en dorpen	7
Wat willen we bereiken?	7
Hoe gaan we dit bereiken?	7
2. Betaalbaar wonen.....	8
Wat willen we bereiken?	8
Hoe gaan we dit bereiken?	8
3. Voldoende beschikbare woningen	9
Wat willen we bereiken?	9
Hoe gaan we dit bereiken?	9
4. Wonen met een zorgvraag.....	11
Wat willen we bereiken?	11
Hoe gaan we dit bereiken?	11
5. Beter en duurzamer	12
Wat willen we bereiken?	12
Hoe gaan we dit bereiken?	12
6. Aardbevingen de baas	14
Wat willen we bereiken?	14
Hoe gaan we dit bereiken?	14
7. Procesafspraken	15
Wat willen we bereiken?	15
8. Algemene toelichting	16
Addendum	17
Ondertekening.....	18

Inleiding

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

1.1 Betrokken partijen

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

Gemeente Eemsdelta:

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

Corporaties:

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

Huurdersorganisaties:

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

In dit document wordt weergegeven wat we als partijen in 2025 leveren aan de volkshuisvestelijke opgave in de gemeente Eemsdelta met een doorkijk naar verdere jaren. De concrete jaarlijkse afspraken die hieruit voortvloeien zijn gebundeld en bijgevoegd in een overzicht en worden jaarlijks, na evaluatie, geactualiseerd.

1.2 De totstandkoming

Het proces is gestart met een bod namens alle woningcorporaties aan de gemeente op 1 juli 2024.

In september 2024 is op basis van het bod op een integrale wijze met betrokken partijen en vak afdelingen gestart met het proces om te komen tot prestatieafspraken voor de gemeente Eemsdelta. Op basis van de integraal verkregen input is in gezamenlijkheid gewerkt aan de prestatieafspraken. De conceptafspraken zijn vervolgens afzonderlijk met alle bestuurders besproken en gezamenlijk ondertekend met als doel: 15 december 2024 bij het ministerie.

De kaders & thema's

Woningwet 2015

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

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

- Het totaaleffect van de voorgenomen activiteiten voor de periode 2025 – 2027 ¹op het gebied van nieuwbouw en sloop, aankoop en verkoop, liberalisatie.
- De inzet voor doelgroepen (jongeren, ouderen, spoedzoekers)
- De stappen in verduurzaming en kwaliteitsverbetering van de voorraad, waaronder ook veiligheid en de versterkingsaanpak.

De inzet op onderwerpen als leefbaarheid, ruimte voor lokaal initiatief, voorkomen van schulden, circulair en klimaatadaptief bouwen zijn belangrijk, maar deze drukken we niet uit in cijfermatig meetbare doelen. Op deze onderwerpen ligt de focus op elkaar informeren over ontwikkelingen, werkwijzen, resultaten, om van daaruit afspraken te herbevestigen of te herzien.

Nationale prestatieafspraken volkshuisvesting

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

1. Beschikbaarheid: de corporaties hebben een grote rol in het oplossen van het woningtekort. Per provincie en gemeente worden de doelen nog preciezer uitgewerkt. We gaan er vooralsnog vanuit dat de omslag van krimp naar groei (woonvisie) in de Eemsdelta past binnen de landelijke doelen. Verwacht wordt dat gemeente en corporaties elkaar aanspreken op elkaars rol: strategisch voorraadbeleid inrichten op groei, maar ook het aanbieden van mogelijkheden voor die groei.

¹ In lijn met de ontwikkelingen op het gebied van Wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting houden wij dit termijn tot 2027 aan.

2. Betaalbaarheid: de huursom van de voorraad wordt beperkt. Inkomens tot 120% van het sociaal minimum krijgen een huurverlaging tot maximaal €550 per maand (prijsspeil 2020). Er komen normhuren voor groepen. Ook middenhuur wordt gereguleerd. Isolatie wordt niet doorberekend in de huurprijs.
3. Kwaliteit: de verduurzaming moet sneller. Geen CO₂ in 2050 blijft staan. Daar komen ambities bij tot 2030, zoals een aandeel aardgasvrij wonen, het 'toekomst klaar isoleren', verplichte alternatieve duurzame warmtebron en snelle uitfasering van de labels EFG. Gemeenten moeten een Transitievisie Warmte hebben.

Regionale woondeals en regionale/provinciale uitwerking landelijke programma's

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

Woonvisie: met vertrouwen aan de slag 2022-2032

In maart 2022 heeft de gemeenteraad van Eemsdelta de nieuwe woonvisie voor de periode 2022-2032 vastgesteld, één visie voor de drie voormalige gemeenten Loppersum, Appingedam en Delfzijl. Eemsdelta maakt ruimte voor 600-900 woningen groei tot 2032, waarbinnen minstens 200 sociale huurwoningen. Dat betekent een omslag vanaf voorraadstrategieën van corporaties die op krimp zijn ingesteld. Binnen de totale voorraadtransitie is ook een aantal van 150-200 zorggeschikte woningen wenselijk. De woonvisie kwam tot stand in afstemming met de corporaties, huurdersorganisaties, en met inbreng van bewoners en marktpartijen. Het woningmarktonderzoek dat gemeente, corporaties en huurdersorganisaties lieten uitvoeren, vormt de onderlegger. De woonvisie is een belangrijke (maar niet enige) bouwsteen die we als partijen maken. De woonvisie heeft als titel "met vertrouwen aan de slag". Daarin zit de roep om tot daden te komen, en het optimisme dat wonen en leven in de Eemsdelta beter en aantrekkelijker wordt, ondanks uitdagingen.

Meerjarig Ambitiekader prestatieafspraken 2023-2027

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

Nij Begun

Het kabinetsplan Nij Begun bestaat uit vijftig maatregelen om de ereschuld aan Groningers in te lossen. Jaarlijks zal het kabinet 250 miljoen euro investeren in de leefbaarheid, verduurzaming en het economisch perspectief van de regio. Gelijktijdig werken de Kr8-corporaties samen met de HPAG aan een woon-actieplan. Deze ontwikkelingen gaan effect hebben op de afspraken die partijen gemaakt hebben in deze prestatieafspraken.

De stem van de huurder is in het Woonactieplan het vertrekpunt. Huurders zijn geen eigenaar van hun woning. Daarmee is hun afhankelijkheidspositie groter dan die van particulieren. Woningcorporaties en huurdersorganisaties vinden het belangrijk om onze huurders een gezicht en positie te geven binnen de versterkingsopgave. Dit doen we door onze focus te verleggen naar het versterken van wonen in plaats van het versterken van woningen.

Er zijn daarbij een aantal afspraken die voor ons centraal staan. Aan deze afspraken commiteren zowel gemeente, corporaties als huurdersorganisaties zich.

- *We zoeken samen zoveel mogelijk aansluitingen bij bestaande initiatieven.* Dit kunnen initiatieven zijn die voortvloeien uit Nij Begun, ontstaan op basis van de 50 maatregelen of reeds bestaande initiatieven.
- *We bieden bewoners de ruimte om van een huis een thuis te maken.* We vinden het belangrijk dat bewoners een stem hebben in de versterking. In gesprek en met bewoners aan de tekentafel. Met ruimte voor individuele wensen en behoeften om van een huis een thuis te maken. En een thuis is meer dan alleen de woning. Alle partijen nemen hierin hun verantwoordelijkheid. En gezamenlijk organiseren we dit.
- *We begeleiden onze bewoners van A tot Z en ook na Z.* Versterking brengt onzekerheid met zich mee. Wij zorgen dat we er zijn, voor, tijdens en na de versterking. Want na de oplevering van de woning is het niet klaar. Er moet blijvende aandacht zijn voor het sociaal fundament en de woonomgeving. Vragen en behoeften uit de wijk of buurt blijven we volgen en ondernemen we gezamenlijk actie op. Allen vanuit onze kennis en expertise, maar met het gezamenlijke doel voor ogen.
- *We besteden extra aandacht aan wonen in laag temperatuurwoningen.* Een versterkte en verduurzaamde woning vraagt een andere manier van ventileren en stoken. Om comfortabel te kunnen wonen worden door de partijen activiteiten ontwikkeld die bijdragen aan de kennis en (nieuw) gedrag.

Leeswijzer prestatieafspraken en looptijd

Ieder hoofdstuk start met een korte paragraaf over wat we willen bereiken uit het ambitiekader, gevolgd door de meerjarige afspraken. Er wordt ingezoomd op het jaar 2025 met een doorkijk tot 2027 in aansluiting op het ambitiekader. Er wordt afgesloten met een hoofdstuk over het proces. Hierin wordt het proces om tot Prestatieafspraken te komen beschreven. Ook zijn enkele procesafspraken vastgelegd. De afspraken worden jaarlijks gemonitord, geëvalueerd en waar nodig aangepast en aangescherpt. Dit betekent dat naast inhoudelijke (kwalitatieve en kwantitatieve) afspraken ook afspraken zijn gemaakt over de monitoring.

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

1. Leefbare steden en dorpen

Wat willen we bereiken?

Leefbaarheid betekent voor iedereen iets anders, maar komt er in de kern op neer dat mensen zich thuis voelen in huis en omgeving en prettig samenleven. Veiligheid is een basisvoorwaarde, overlast een no-go. Soms betekent het dat mensen beter een andere plek of woonvorm kiezen: ook daarin ligt een taak voor de woningcorporaties, in de toewijzing vooraf of in het bieden van een alternatief. De woonomgeving zelf draagt ook bij aan leefbare steden en dorpen. Bij het maken en uitvoeren van plannen maar ook in het ondersteunen van een lokaal initiatief heeft de gemeente een faciliterende rol. Samen met maatschappelijke partners en onze inwoners werken we aan prettig samenleven. Meer en langer zelfstandig wonen vraagt aandacht. Er zal ook ruimte worden geboden voor initiatieven door bewoners, door middel van bijvoorbeeld een dorps- en wijkbudget.

Hoe gaan we dit bereiken?

Nummer	Afspraak	Partijen
250101	De woningcorporaties faciliteren elk een keer per jaar in de gemeente voor de huurders een milieustraat. De gemeente faciliteert in bemensing bij deze actie. Aan het eind van het jaar zal de actie worden geëvalueerd.	
250102	In januari 2025 organiseren we de themabijeenkomst 'leefbaarheid in nieuwe wijken – aandacht voor leefbaarheid bij uitverhuizing'. Bij deze themabijeenkomst die gezamenlijk worden georganiseerd, zullen meerdere betrokken partijen uitgenodigd worden.	
250103	In navolging op het ambitiesdocument Tuikwerd dat in april 2023 is vastgesteld, werkt de gemeente samen met Acantus aan een gebiedsgerichte aanpak van de wijk. Er wordt gebouwd aan vertrouwen en een duurzame en leefbare wijk waarbij de sociale en fysieke aanpak hand in hand gaan. Er wordt door Acantus en de gemeente samengewerkt met inwoners aan het versterken van de cohesie in de wijk. Naast de fysieke aanpak richten we ons op het verbeteren van de leefbaarheid. Hiervoor gaan gemeente en Acantus in 2025 samen op zoek naar middelen om dit mogelijk te maken. Met als doel om samen met de inwoners meerjarig aan de leefbaarheid in Tuikwerd te kunnen bouwen.	

2. Betaalbaar wonen

Wat willen we bereiken?

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

Hoe gaan we dit bereiken?

Nummer	Afspraak	Partijen
250201	In afwachting van Groningenuurt.nl, geven de woningcorporaties tijdens het toewijzingsgesprek een indicatie van de woonlasten, waaronder huurprijs en geschatte energiekosten, voor hun beschikbare woningen	
250202	In januari organiseren we de themabijeenkomst 'betaalbaarheid – verdiepingsslag om de samenwerking tussen betrokken partijen onderling te verbeteren met als aandachtspunt: hoe bereiken we de onbereikbaren?' Bij deze themabijeenkomst die gezamenlijk worden georganiseerd, zullen meerdere betrokken partijen uitgenodigd worden.	

3. Voldoende beschikbare woningen

Wat willen we bereiken?

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

Hoe gaan we dit bereiken?

Nummer	Afspraak	Partijen
250301	In 2025 slopen en bouwen de woningcorporaties grote aantallen in het kader van de versterking. Daarnaast transformeren en renoveren de corporaties ook bestaande woningen om ze energiezuiniger (betaalbaarheid) te maken. De aantallen per woningcorporaties zullen worden gedeeld in een vertrouwelijke bijlage ² van de prestatieafspraken. De totale opgave heeft als doel om in 2032 een plus van ca. 200 sociale huurwoningen te hebben ten opzichte van peildatum oktober 2021. De voortgang van deze doelen wordt elke 6 maanden gemonitord, met mogelijkheid tot bijsturing en de resultaten worden transparant overlegd aan de gemeenten en huurdersorganisaties.	
250302	Door de versterking en sloop- nieuwbouwoopgave in de gemeente Eemsdelta is het voor de gemeente niet mogelijk om vergunninghouders te vestigen in de gemeente. Gemeente Eemsdelta is samen met de provincie en het Rijk in gesprek om te komen tot concrete afspraken waarin de gemeente Eemsdelta ontzien wordt van het vestigen van vergunninghouders. De gemeente Eemsdelta zal in de tussentijd doen wat in haar vermogen ligt met betrekking tot het vestigen van vergunninghouders.	
250303	De woningcorporaties gaan in afstemming met de gemeente in Q2 2025 een onderzoek doen naar de omvang van 1- en 2-persoonshuishoudens in gezinswoningen wonen of andersom. Met dit onderzoek willen we in kaart brengen hoe 'passend' de huisvesting is per gezinssamenstelling. Acantus heeft pilotresultaten van een onderzoek naar de wensen tot doorstroming onder senioren in Veendam. Het onderzoek en de resultaten uit de pilot worden gebruikt om te bepalen of we de doorstroming naar een andere (kleinere) woning willen bevorderen en welke middelen nodig zijn om	

² de bijlage heeft de status vertrouwelijk (niet openbaar) vanwege het dataniveau.

	dat dan te bereiken. Indien we de doorstroming willen bevorderen, maken we in Q4 2025 een plan van aanpak hiervoor.	
--	---	--

4. Wonen met een zorgvraag

Wat willen we bereiken?

Het Groninger Zorgakkoord stelt: "Groningers kunnen zo lang mogelijk fijn en gezond thuis wonen. Zij krijgen daar kwalitatief goede zorg en begeleiding die nodig is, aan huis of via zorg op afstand. Als dat niet meer gaat, dan kunnen zij –net zoals thuis -veilig wonen in zorginstellingen die passen bij de levens- en zorgbehoefte. In de gemeente hebben we meerdere woon-zorg-welzijnsclusters nodig. Daarnaast groeit de noodzaak om aandacht te hebben voor het aantal toegankelijke woningen en veilige stallingsruimte voor mobiliteitshulpmiddelen als scootmobielen en driewielers inclusief de daarbij horende bereikbaarheid en veiligheid. Woningaanpassingen zijn in sommige gevallen ook nodig, dit wordt doelmatig gedaan in samenspraak met de Wmo. Ook de woonomgeving moet verbeterd worden, rondom deze woningen. Voor de speciale zorggroepen, waar speciaal wonen nodig is, helpen we op maat. Veel deze elementen en factoren krijgen een plaats in de nog op te stellen woonzorgvisie die naar verwachting in de zomer van 2025 wordt afgerond.

Hoe gaan we dit bereiken?

Nummer	Afspraak	Partijen
250401	De gemeente informeert en betreft de woningcorporaties en huurdersorganisaties bij de ontwikkeling van de woonzorgvisie. Deze visie is gereed eind Q2. In de woonzorgvisie worden de visies en ambities opgenomen over het wonen voor ouderen en kwetsbare doelgroepen.	
250402	In de woonzorgvisie wordt gewerkt met eenduidige definities voor de mate van aanpassing en niveau van zorggeschiktheid van huurwoningen. Dit met het doel zodat de woning beter aansluit bij de vraag en behoefte van de inwoner en om bij nieuwbouw Wmo-middelen te kunnen uitsparen.	
250403	In Q2 zal de gemeente een urgentieverordening gaan maken. De woningcorporaties en huurdersorganisaties zullen hierbij worden betrokken. Het is belangrijk om de aandacht voor de leefomgeving en de veerkracht van de omwonenden niet te vergeten. De huidige werkwijzen over urgentiebeleid blijven van kracht totdat het kan worden geborgd bij Groninger Huurt. Binnen Groninger Huurt streven we naar een uniform urgentiebeleid.	
250404	De gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties committeren zich om meetbare en toekomstbewuste afspraken te maken inzake de toegankelijkheid en opslag van mobiele hulpmiddelen. Dit voor zowel bestaande bouw als in de nieuwbouwplannen. Het streefdoel is om de gebouwen beter bereikbaar te maken voor mensen met hulpmiddelen door onder andere het creëren van specifieke, opslagruimtes voor deze doelgroep.	
250405	De gemeente Eemsdelta start met een pilot Housing First. De woningcorporaties nemen deel aan de pilot Housing First door het beschikbaar stellen van 1 woning per corporatie. Bij de keuze van de locatie wordt de veerkracht van de wijk en de leefomgeving betrokken.	
250406	Gemeente en woningcorporaties spannen zich in voor de uitstroom uit beschermd wonen of maatschappelijke opvang naar passende woonruimte zoals overeengekomen in het 'convenant uitstroom BW &MO' waarbij wordt gestreefd naar uitstroom binnen drie maanden. Bij de keuze van de locatie wordt de veerkracht van de wijk en de leefomgeving betrokken.	

5. Beter en duurzamer

Wat willen we bereiken?

De gemeente Eemsdelta wil in 2050 energieneutraal zijn. De visie 'Ruimte voor energie' gaat uit van besparen, opwekken bij de gebruiker, lokaal opwekken en bovenlokaal opwekken. Door de versterkingsoperatie verbeteren en vervangen corporaties met tempo hun woningen. Dit trekt een grote wissel op organisaties en bewoners. Het leidt echter ook tot relatief snelle verbetering en verduurzaming. Belangrijk is dat duurzaam investeren voor corporaties en huurders betaalbaar is en bijdraagt aan lagere woonlasten. Beter en duurzamer wonen gaat om meer dan woningen en de warmtevraag. De aanpak van hittestress en wateroverlast wordt steeds belangrijker. En dat geldt ook voor een veilige, doorgankelijke en aantrekkelijke woonomgeving. Dit kan samenvallen met een algehele verbetering van de woonomgeving.

Hoe gaan we dit bereiken?

Nummer	Afspraak	Partijen
250501	In 2025 krijgt de uitwerking van de warmtetransitie een vervolg. De corporaties maken hun verduurzamingsplannen in 2025 voor de komende 3 jaar inzichtelijk. De huurdersorganisaties worden hierbij betrokken. Deze verduurzamingsplannen van de corporaties neemt de gemeente mee in het vervolg van de warmtetransitie wat wordt verwerkt in een warmteprogramma die gereed moet zijn in 2026. Over de totstandkoming van het warmteprogramma wordt overleg gevoerd met de corporaties en zal inwonersparticipatie een verplicht onderdeel zijn tijdens het maken van het warmteprogramma.	
250502	Twee keer per jaar vindt er een gezamenlijk overleg plaats tussen gemeente en woningcorporaties om de samenwerking te bevorderen, kennis te delen en gezamenlijke doelen te realiseren.	
250503	De woningcorporaties hebben de energieprestaties van hun woningen in kaart en spannen zich maximaal in om de uitfasering van hun reguliere sociale woningvoorraad met label EFG te versnellen naar tenminste label C. De woningcorporaties overleggen in het kader van de monitoring (meetbaarheid) een uitvoeringprogramma waarin de planning van de aanpak per jaarschijf staat weergegeven. Het uitvoeringsprogramma is een vertrouwelijke bijlage ³ onderdeel van de afspraken. Als maatregel 28 en 29 van Nij Begun in werking treedt, dan nemen de woningcorporaties de verduurzamingsmaatregelen als surplus op de reeds aangegeven maatregelen mee. De woningvoorraad met een EFG label wordt voorzien van passende tijdelijke maatregelen. Wanneer huurders behoefte hebben aan energiecoaching om hun energiekosten verder te beheersen, trekken corporaties hier gezamenlijk in op met de Energiebrigade.	
250504	In Middelstum wordt er klimaatadaptief gebouwd. De ontwikkelingen van dit project door Wierden en Borgen worden ieder kwartaal besproken.	

³ de bijlage heeft de status vertrouwelijk (niet openbaar) vanwege het dataniveau.

250505	De woningcorporaties bieden nazorg aan bewoners die in een nieuwbouwwoning gaan wonen. Ze zullen de bewoners gaan informeren hoe te wonen in een energieneutrale woning.	
250506	De woningcorporaties zullen in samenwerking met de gemeentelijke Energiebrigade inzetten op energiecoaching en energiebesparing (en de voorzieningenwijzer) om de (energie)lasten te verlagen waarmee het besteedbaar inkomen hoger is.	
250507	De gemeente gaat samen met de woningcorporaties de knelpunten op het gebied van wateroverlast analyseren/in kaart brengen. In Q3 worden de resultaten gedeeld.	
250508	Bij nieuwbouwplannen trekken gemeente en woningcorporaties gezamenlijk op om klimaatadaptieve maatregelen voor de specifieke locatie te verkennen.	

6. Aardbevingen de baas

Wat willen we bereiken?

Huurders hebben recht op duidelijkheid over hun woonperspectief en op een voortvarende uitvoering van de versterkingsoperatie. De gemeente, de corporaties en de huurdersorganisaties spannen zich in om hier zoveel mogelijk in te bereiken. Wanneer we versterken, willen we graag koppelkansen benutten. Het NPG is een van de instrumenten om daar richting aan te geven en middelen te genereren. De komende jaren gaat er voor veel huurders veel veranderen: een tijdelijke woning, versterking, een nieuwe woning en alles wat daar bij komt kijken. Voor sommige bewoners verandert er te weinig zonder nieuwe plannen. Ook voor hen is woningverbetering belangrijk.

Hoe gaan we dit bereiken?

Nummer	Afspraak	Partijen
250601	Om te voorkomen dat de versterkingsopgave een negatieve impact heeft op de wachtlijsten van de reguliere woningzoekenden brengen de corporaties het effect van de versterking op de mutatiegraad in beeld. Dit doen we door mutaties als gevolg van de versterking te splitsen van de reguliere mutaties. Het doel is om ervoor te zorgen dat de woningmarkt bereikbaar blijft voor reguliere instromers.	
250602	De woningcorporaties hebben aandacht voor speciale doelgroepen en ouderen die naar een tijdelijke huisvesting moeten verhuizen. Hierbij moet aandacht blijven voor toegang tot voorzieningen en sociale cohesie.	
250603	In het Woonactieplan staat beschreven wat nodig is om in de toekomst veilig en plezierig te kunnen wonen in Eemsdelta. We zien het daarom als gezamenlijke doel dat onze huurders fijn, veilig en met trots kunnen wonen in Eemsdelta. We zoeken hierbij zoveel mogelijk aansluitingen bij bestaande initiatieven. Dit kunnen initiatieven zijn die voortvloeien uit Nij Begun.	

7. Procesafspraken

Wat willen we bereiken?

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

Hoe gaan we dit bereiken?

Nummer	Afspraak	Partijen
250701	In de eerste maand van het kalenderjaar wordt op basis van de ondertekende prestatieafspraken een (SMART) uitvoeringprogramma opgesteld, welke we als voortgangsdokument gebruiken.	
250702	We starten in het eerste kwartaal van 2025 met een tweetal themabijeenkomsten waarbij woningcorporaties, huurdersorganisaties en gemeente gezamenlijk de output gebruiken voor de afspraken voor het daaropvolgende jaar.	
250703	Tijdens twee bestuurlijke overleggen wordt de voortgang van de prestatieafspraken geagendeerd.	
250704	In Q2 gaan we de evaluaties uit de prestatieafspraken van het voorgaande jaar bespreken en dit wordt tripartiet voorbereid.	
250705	De resultaten van de Voorzieningswijzer wordt jaarlijks twee keer geagendeerd met de betrokken partijen om te monitoren en te evalueren.	.
250706	De gemeente gaat één keer per jaar in gesprek met de huurdersorganisaties.	
250707	Een keer per jaar organiseren we een overleg tussen de gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties om een specifiek, lokaal project te selecteren dat bijdraagt aan de verbetering van de woon- en leefomgeving.	
250708	Eén keer per jaar organiseren we een bestuurlijk locatiebezoek met gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties.	
250709	We organiseren twee keer per jaar een overleg tussen gemeente (Wmo) en woningcorporaties op uitvoeringsniveau.	
250710	Twee keer per jaar wordt de volgende data gedeeld: status EFG-labels, slagingskansen en gemiddelde wachttijd per leeftijdsklasse en overzicht van percentage huurprijsklasse van de streefhuur, status van versterking/sloop-nieuwbouw.	
250711	De gemeente verkent iedere jaar in Q1 met de woningbouwcorporaties welke locaties kunnen worden ingevuld met sociale huur.	

8. Algemene toelichting

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

Nummer	Afspraak	Partijen
250801	<p>Partijen stellen de afspraken vast onder voorbehoud van vaststelling van de individuele begroting en van de daadwerkelijke mogelijkheden voor financiering en borging. Partijen houden zich het recht voor om de afspraken, in gezamenlijk overleg, bij te stellen als gevolg van nieuwe of gewijzigde wetgeving of bijzondere situaties/nieuw verworven inzichten.</p> <p>Daarnaast spelen mogelijk bijzondere bouw-/marktomstandigheden een rol in de uitvoering van deze afspraken. Capaciteitstekorten in menskracht, materiaal-schaarste en het stilleggen van productiefaciliteiten in verband met de hoge energiekosten kunnen zorgen voor uitloop in de planningen en extreme prijsstijgingen. Een uitvoeringsstop is daardoor niet meer denkbeeldig.</p> <p>Voor de uitvoering van de prestatieafspraken zijn de corporaties afhankelijk van tijdige beschikbaarheid van grond door de gemeente en capaciteit van de netwerkaansluitingen door nutsbedrijven. Beide kunnen gevolgen hebben voor het tempo van nieuwbouw- en verduurzamingsprojecten van de woningcorporaties. Corporaties treden tijdig met de gemeente in overleg mochten zich knelpunten voordoen</p> <p>Deze prestatieafspraken zijn onder het voorbehoud van interne besluitvorming (waaronder goedkeuring van de begroting door de RvC), het verkrijgen van borging bij het Waarborgfonds Sociale Woningbouw en de financiering voor de afgesproken inspanningen. Achtervang voor deze financiering vanuit de gemeente is hierbij essentieel. Corporaties treden tijdig met de gemeente en huurdersorganisaties in tripartite overleg mochten zich knelpunten voordoen.</p>	
250802	<p>De kosten die verband houden met een onderzoek, wordt conform de verdeelsleutel naar rato Vhe (verhuureenheid) verdeeld tussen de woningbouwcorporaties en de gemeente draagt zorg voor 50% van de kosten.</p>	

Addendum

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

Thema	Afspraak
Betaalbaar wonen	We blijven ons inzetten om huurachterstanden en huisuitzettingen te voorkomen door: <ol style="list-style-type: none"> 1. Vroegsignalering, waarbij de gemeente jaarlijks monitort en hier een evaluatie van deelt. 2. Integrale samenwerking (ook preventief) op het gebied van ondersteuning voor huurders bij financiële problemen. Kennis wordt uitgewisseld met ketenpartners en er zijn korte lijnen als het gaat om concrete en snelle samenwerking rondom huurders 3. Corporaties voeren een actief en persoonlijk incassobeleid om huurachterstanden zo snel mogelijk op te lossen. Gemeente en corporaties overleggen structureel hoe betreffende huishoudens het beste worden bereikt. 4. Tweede kans beleid, waarbij duidelijke afstemming belangrijk is.
Betaalbaar wonen	De beleidsruimte van de gemeente bij kwijtschelding van gemeentelijke belastingen is beperkt omdat dit is geregeld in landelijke (belasting)wetgeving. De gemeente benut in haar verordening de maximale ruimte waardoor de doelgroep zo groot mogelijk is en zet in op vergroten van het bereik van deze doelgroep.
Voldoende beschikbare woningen	Gemeente en corporaties maken per nieuwbouwproject afspraken over grondlocaties, grondprijzen, planologische medewerking en voorwaarden, waarbij gekeken wordt of er generieke kaders toegepast kunnen worden. Daarnaast zoeken we samen naar alternatieve ontwikkelstrategieën, waaronder bijvoorbeeld het vaststellen van een percentage sociale huurwoningen in nieuwbouwplannen in aansluiting op de woonvisie.
Voldoende beschikbare woningen	Verkoop van huurwoningen (DAEB-bezit) door woningcorporaties: <ol style="list-style-type: none"> 1. Verkoop gaat in afstemming met gemeente, wijzigingen worden jaarlijks besproken 2. Om zelf te bewonen (zelfbewoningsplicht) 3. Verduurzaamd tot minimaal label C, tenzij met alle partijen een andere keuze wordt gemaakt. 4. Woningen die zijn versterkt
Voldoende beschikbare woningen	In de gemeente Eemsdelta is extra lokale beleidsruimte nodig vanwege de grote versterkings- en vernieuwingsopgave, waarbij zittende huurders met een hoog inkomen opnieuw in aanmerking komen voor een DAEB-huurwoning. Bij invoering van de nieuwe wetgeving komen partijen de extra lokale beleidsruimte van 7,5% overeen. De corporaties spreken af de extra lokale beleidsruimte zo beperkt mogelijk in te zetten. Partijen monitoren jaarlijks in het eerste kwartaal de ingezette beleidsruimte van voorgaand jaar en delen deze informatie met alle partijen voor 1 juli. Wanneer de lokale beleidsruimte ontoereikend blijkt vanwege de versterkingsopgave doen corporaties samen met de gemeente een beroep op het Ministerie van BZK voor extra ruimte.
Voldoende beschikbare woningen	Wanneer er door de woningcorporaties statushouders kunnen worden gehuisvest, wordt er ingezet op het spreiden van statushouders gemeente breed. De gemeente zorgt voor coördinatie op dit punt.
Voldoende beschikbare woningen	De jongerenwerkers zullen intensief communiceren met jongeren en scholen bezoeken om bewustzijn over het belang van inschrijving bij woningcorporaties te vergroten. Zodra Groningenuurt online gaat, zal de communicatie richting jongeren door Groningenuurt worden overgenomen.
Wonen met een Zorgvraag	We onderzoeken samen de mogelijkheden om het zorgvastgoed, dat achterblijft na vervangende nieuwbouw in het kader van het Groninger Zorgakkoord, ingezet kan worden als sociale reguliere huurwoningen, in het bijzonder voor eventueel speciale doelgroepen, dan wel als basis voor op te zetten wonen-, welzijn- en zorgzones.
Aardbevingen de Baas	De partijen vinden het belangrijk om huurders vroeg te betrekken bij de uitvoering van het versterken van hun woning. De zichtbaarheid en communicatie van de corporaties is cruciaal.

De huurdersorganisaties tekenen de prestatieafspraken onder voorwaarde dat onderstaande tekst bij voorkeur als addendum wordt opgenomen bij de prestatieafspraken.

We spreken onze zorg uit over de betaalbaarheid en het betaalbaarheidsrisico voor huurders. Huurdersorganisaties hebben ingezet om prestatieafspraken te maken over de huursomverhoging 2025. Omdat in 2025 wederom een huurexplosie dreigt. We betreuren dat we hier niet uit zijn gekomen. We vinden de andere afspraken ook belangrijk en tekenen daarom wel voor de prestatieafspraken omdat we dat in het belang van de huurders vinden. We roepen de corporaties op om een goede balans tussen opgaves en betaalbaarheid te bewaren.

Namens: Bewonersplatform Delfzijl, Huurders Advies Groep en Huurdersorganisatie Hogeland Eemsdelta Groningen

