



Prestatieafspraken  
Volkshuisvesting 2018-2019  
Eemsmond

Uithuizermeeden, 19 oktober 2017



## Inhoud

1. Lokale prestatieafspraken Volkshuisvesting Eemsmond.....	2
2. Het Woningbouwprogramma .....	4
3. Betaalbaarheid en Beschikbaarheid .....	7
4. Energiezuinige woningen .....	9
5. Aardbevingsproblematiek.....	11
6. Wonen met zorg en ouderenhuisvesting.....	12
7. Woningen voor Starters.....	14
8. Woningen voor Statushouders .....	15
9. Samenwerking in de aanpak van de particuliere voorraad .....	16
10. Leefbaarheid .....	17
11. Diverse financieel-organisatorische aspecten .....	19
12. Monitoring en samenwerking.....	20
14. Ondertekening .....	21
<b>Bijlagen .....</b>	<b>22</b>
Bijlage 1: Bezit woningcorporaties Eemsmond naar type woning.....	22
Woningbezit naar huurklassen (1-1-2017).....	23
Bijlage 2: Bevolkingsontwikkeling gemeente Eemsmond.....	24



# 1. Lokale prestatieafspraken Volkshuisvesting Eemsmond

19 oktober 2017

## *Inleiding*

In regionaal Eemsdelta-verband zijn de afgelopen jaren in gezamenlijkheid stappen gezet om invulling te geven aan de cyclus uit de woningwet 'van Bod naar Prestatieafspraken'. Dit heeft geresulteerd in een Regionaal Prestatiekader dat eind 2015 door de DEAL-gemeenten en de corporaties is ondertekend. In het Regionaal Prestatiekader staan de thema's en regionale afspraken beschreven die vervolgens vertaald zijn in lokale afspraken. Zolang Eemsmond een zelfstandige gemeente is, wordt dit als kader gehanteerd.

## *Doorlooptijd*

Het regionaal prestatiekader Eemsdelta heeft een looptijd van vijf jaar. Deze lokale prestatieafspraken gaan over 2018 en 2019, met een doorkijk tot en met 2021. Twee keer per jaar wordt de voortgang van de gemaakte lokale afspraken geëvalueerd. De corporaties in Eemsmond, te weten Wierden en Borgen, Woongroep Marenland, SUW, De Delthe en Woonzorg Nederland hebben een bod uitgebracht dat betrekking heeft op 2018. Deze biedingen worden hier vertaald in concrete afspraken. De zesde woningcorporaties die actief is in dit gebied, stichting Mooiland, heeft weinig woningen in dit gebied. Met deze corporatie worden aparte afspraken gemaakt. Aangezien er per 1 januari 2019 een herindeling van gemeenten plaatsvindt, zal er in 2018 een bod uitgebracht worden aan de toekomstige gemeente Het Hogeland. We kiezen voor een tweejarige duur van deze prestatieafspraken om te waarborgen dat er continuïteit is bij de overgang naar de nieuwe gemeente. De inhoud van de prestatieafspraken wordt in Bedum, Winsum, De Marne en Eemsmond ambtelijk zo goed mogelijk op elkaar afgestemd, dusdanig, dat er geen strijdigheid bestaat tussen afspraken. Mocht het zo zijn dat de nieuwe gemeente in 2019 andere keuzes maakt, die van invloed zijn op deze afspraken, dan kunnen deze in onderling overleg tussen partijen bijgesteld worden. Ook de tussenevaluaties in 2018 kunnen leiden tot aanpassing van de afspraken. Deze overeenkomst eindigt van rechtswege op 31 december 2019.

## *De thema's*

In het Regionaal Prestatiekader staan de volgende thema's beschreven: betaalbaarheid en beschikbaarheid van de corporatieve voorraad, realiseren van een energiezuinige huurwoningvoorraad, aardbevingsproblematiek, wonen met zorg en ouderenhuisvesting, huisvesting starters, samenwerking in de aanpak van de particuliere voorraad en diverse financieel-organisatorische aspecten.

## *Proces*

We bouwen voort op de afspraken en de ervaringen van het voorgaande jaar. Na een eerste tussenevaluatie van de afspraken uit 2017 (mei) zijn twee werksessies gehouden voor de afspraken 2018-2019. Net als vorig jaar zijn bij deze overleggen medewerkers van woningcorporaties, gemeenten en huurdersorganisaties aanwezig. Per afspraak is besproken of deze gecontinueerd wordt, aangepast of vervalst. Vervolgens is het eindconcept besproken met de bestuurders. Half oktober zullen we de prestatieafspraken gezamenlijk ondertekenen.

*Betrokken partijen*

De lokale prestatieafspraken worden opgesteld door de onderstaande partijen, te weten:

- Woningstichting Wierden en Borgen
- Huurdersvereniging De Huurder
- Woongroep Marenland
- Huurdersvereniging De Maren
- Stichting Uithuizer Woningbouw, SUW
- Huurdersvereniging Oet en Thoes
- De Delthe
- Woonzorg Nederland
- Gemeente Eemsmond

## 2. Het Woningbouwprogramma

Corporatie(s) en gemeente geven lokaal invulling aan de demografische opgave uit het Woon en Leefbaarheidsplan 2017-2021 (WLP), de doelgroepenopgave en de kwalitatieve opgave.

De corporaties hebben in het bod 2018, met een doorkijk naar 2021, aangegeven welke sloop en nieuwbouw er in de komende jaren plaatsvindt.

	2018-2021	
	<i>Sloop</i>	<i>Nieuwbouw</i>
<i>Wierden en Borgen</i>	30	18
<i>SUW</i>	30	62
<i>Woongroep Marenland</i>	29	33 (incl. 24 PG)
<i>Woonzorg Nederland</i>	0	0
<i>De Delthe</i>	22	14
<i>St. Mooiland</i>	0	0
<i>Per saldo</i>	<b>111</b>	<b>127</b>

Deze tabel laat zien dat er meer gebouwd wordt dan gesloopt. Daarbij passen drie kanttekeningen:

- Het betreft grotendeels vervangende nieuwbouw. Er is ook voor het jaar 2017 gesloopt, met name in Uithuizen.
- De nieuwbouw, genoemd in deze tabel, is inclusief de geplande bouw van 24 PG appartementen, waar mensen alleen met ZZP-indicatie mogen wonen (dus geen vrije verhuurbare woningen). Indien deze niet mee worden geteld, is het saldo van sloop minus nieuwbouw -8.
- De geplande nieuwbouw van SUW zal gefaseerd worden uitgevoerd. De oplevering kan ook na 2021 plaatsvinden, waardoor de saldi weer anders uitpakken.

In de afgelopen vijf jaren (2012-2017) verminderde de woningvoorraad van Eemsmond gemiddeld met ongeveer 8 woningen per jaar. Als deze trend zich doorzet, is dat in lijn met de WLP-opgave.

U vindt meer informatie over de bevolkingsontwikkeling en het bezit van de woningcorporaties, naar doelgroep en huurklassen, in bijlage 1 en 2.

De regionale afspraak	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Corporaties en gemeente geven lokaal invulling aan de demografische opgave uit het WLP;</li> <li>- Corporaties en gemeente geven lokaal invulling aan de doelgroepenopgave uit het WLP;</li> <li>- Corporaties en gemeente geven lokaal invulling aan de kwalitatieve opgave uit het WLP.</li> </ul>
De lokale opgave	<p>Volgens de prognose van de provincie (juni 2016) wonen er in 2026 ongeveer 70 huishoudens minder in Eemsmond. In 2031 zou het om 200 gaan vergeleken met 2016.</p> <p>De huidige leegstand in de sociale verhuur is 4,3%.</p> <p>De wachttijden tussen inschrijving en toewijzing zijn nog niet van alle corporaties bekend. Ook is niet duidelijk of er verschil is tussen de leeftijdscategorieën/woningtypen.</p> <p>Partijen wensen meer inzicht in de vraag van woningzoekenden en het huidige aanbod, zowel actueel als toekomstig, naar spreiding over het gebied (dus: wat is waar nodig, voor wie). Zij willen sloop, nieuwbouw en renovatieplannen op elkaar kunnen afstemmen. De uitkomsten van het woningmarkt en bewonersonderzoek vragen daarom om een lokale vertaalslag.</p> <p>Gezien de demografische veranderingen is er een opgave om gezinswoningen te transformeren tot seniorgeschikte woningen. Daarnaast groeit de behoefte aan woningen voor kleine huishoudens (max. 2 slaapkamers).</p> <p>In Eemsmond is 32% van de totale woningvoorraad van de woningcorporaties: 2270 woningen (peildatum 1-1-2017). Dat is een redelijk hoog percentage, maar het lijkt ook passend bij de relatief lage sociaaleconomische status in dit gebied. Dit percentage verschilt per dorp. De opgave is om gezamenlijke een passende koers per dorp en/of cluster van dorpen te ontwikkelen. Dat koppelen we aan de gebiedsagenda's, zodat er maatwerk kan ontstaan.</p>



De lokale afspraak	<p>2.1 De corporaties leveren jaarlijks voor 1 juni een overzicht van het actuele huurwoningaanbod in Eemsmond (o.a. levensloopbestendig, jongerenwoningen en gezinswoningen), uitgesplitst naar de aspecten geschiktheid per doelgroep en per dorp.</p> <p>2.2 Corporaties, gemeente en huurdersorganisaties ontwikkelen een digitale kaart waarin in een oogopslag te zien is welke huurwoningen waar staan, geschikt voor welke doelgroep en in welke huurklasse.</p> <p>2.3 Partijen onderzoeken gezamenlijk de actuele en toekomstige vraag naar huurwoningen (of laten dit doen) waarbij ook inzicht wordt verkregen in de samenstelling van de groep woningzoekenden naar leeftijd- en inkomenscategorieën en de woningvoorkeuren van deze categorieën per woningtype en per dorp. Er wordt daarbij gebruik gemaakt van het regionale woningmarktonderzoek dat in het kader van WLP 2017-2021 wordt uitgevoerd.</p> <p>2.4 In een themabijeenkomst in het eerste kwartaal van 2018 maken we een lokale vertaalslag van de uitkomsten van bovengenoemd onderzoek. Daarnaast koppelen we dit aan de gebiedsagenda's, waarin de gewenste koers op wonen wordt omschreven die passend is bij het dorp en/of het cluster van dorpen waar het dorp toe behoort.</p> <p>2.5 De corporaties brengen de gemiddelde wachttijden en de mediaan in beeld voor 1 januari 2018 en spreken voor 1 juni met hun huurdersorganisaties af wat zij als een acceptabele wachttijd zien. Voor de grotere dorpen Uithuizen, Uithuizermeeden en Warffum wordt dit apart gedaan.</p> <p>2.6 Partijen delen de informatie over hun voorgenomen sloop en nieuwbouw en stemmen dit met elkaar af in de tussenevaluaties van de prestatieafspraken.</p>
Beoogd resultaat 2021	Geleidelijke krimp, die pas houdt met demografische ontwikkeling.
Monitoring	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aan de hand van prognoses Provincie, elke drie jaar.</li> <li>- Overzicht van vraag en aanbod (zie omschrijving onder 2.1 en 2.3).</li> <li>- Gemiddelde en mediane wachttijden per jaar per corporatie binnen de gemeente</li> <li>- Leegstandspercentage sociale huursector en particuliere sector (Eemsdeltamonitor en UVP)</li> <li>- Aan de hand van de te ontwikkelen (digitale) gebiedskaart Sociale Huisvesting</li> </ul>

### 3. Betaalbaarheid en Beschikbaarheid

<p>De regionale afspraak</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- We streven ernaar lokaal beleid te voeren met als intentie om balans te houden tussen huur, energie en gemeentelijke woonlasten.</li> <li>- Hierover is op lokaal niveau jaarlijks en tijdig afstemming tussen gemeenten en corporaties;</li> <li>- Gemeenten en corporaties spannen zich in hun aandeel in de woonlastendruk voor bewoners te verminderen;</li> <li>- Corporaties stemmen hun verkoopprogramma af met de gemeenten, op lokaal niveau gebeurt dat gedetailleerd;</li> <li>- We werken gezamenlijk aan een actief doorstroombeleid, om de goedkopere woningen beschikbaar te houden voor de doelgroep (vóór 2017);</li> <li>- We streven naar een goede vindbaarheid van het aanbod;</li> <li>- We streven naar een betere toegankelijkheid van het aanbod;</li> <li>- We zorgen voor voldoende beschikbare en betaalbare huurvoorraad</li> <li>- We zorgen voor voldoende aanbod en slaagkans voor de doelgroep van beleid en nemen wachttijd mee in de jaarlijkse monitoring;</li> <li>- We zetten extra in op (vroeg)signalering van financiële problemen en daaraan gerelateerde problemen bij onze huurders. Daarvoor zetten we onze bestaande samenwerking op het gebied van armoedebeleid voort.</li> </ul>
<p>De lokale opgave</p>	<p>Er is voldoende aanbod van sociale woningen tot de eerste aftoppingsgrens (€592,86). Het gaat om ongeveer 90% van de huurwoningen. Als gevolg van sloop of verkoop kan dit percentage wel veranderen en we vinden het van belang dat dit goed gemonitord wordt.</p> <p>De huurdersorganisaties pleiten voor het behouden van goedkope huurwoningen, bijvoorbeeld voor de doelgroep jongeren tot 23 jaar. In het overzicht van streefhuren en huidige huren (bijlage 1) valt op dat er relatief weinig wordt aangeboden tot de tweede aftoppingsgrens (€ 635,05) en tot de huurtoeslaggrens (€ 710,68). De mutatiegraad varieert van 6,8 % (Marenland) tot 11 % (De Delthe).</p> <p>In Eemsmond is de sociaaleconomische status (werk, inkomen, opleiding) relatief laag. De inschatting van partijen is dat 33-35% van de huishoudens een sociale huurwoning nodig heeft. Niet elk dorp is hetzelfde: de bevolkingssamenstelling en de gewenste verhouding koop en huur kan verschillen. Het is wenselijk om dat beter in kaart te brengen aan de hand van de resultaten van het woningmarktonderzoek en de gebiedsagenda's.</p> <p>De lokale Monitor Wonen geeft inzicht in de feitelijke woonlasten. De gemiddelde woonquote is ongeveer 32%. Huurders geven aan dat deze als te hoog wordt ervaren.</p>

	<p>Het woningmarktonderzoek 2017 geeft in het najaar meer informatie over de woonlasten. In dit onderzoek wordt niet doorgevraagd op de ervaringen van huurders. Mochten de resultaten er aanleiding toe geven, dan kan er alsnog een kwalitatieve verdieping plaatsvinden. De resultaten van de enquête van Oet en Thoes kunnen hier ook aan bijdragen.</p> <p>De huurdersorganisaties signaleren dat de groepen met weinig inkomen niet altijd over informatie over gemeentelijke regelingen beschikken.</p> <p>De partijen onderkennen het belang van tijdige signalering van huurachterstanden. Voor situaties waarin toch contract-beëindiging dreigt, is er inmiddels een gezamenlijk Tweede Kansbeleid afgesproken. Het is wenselijk dat er gezamenlijk wordt geëvalueerd hoe dit uitpakt.</p>
De lokale afspraak	<p>3.1 In 2018 vertalen we de resultaten van het regionale woningmarktonderzoek naar de situatie van Eemsmond. Waar nodig verzamelen we aanvullende informatie over woonlasten (kwalitatieve verdieping).</p> <p>3.2 Als de resultaten uitwijzen dat er problemen zijn met betaalbaarheid van woonlasten, werken we in 2018 en 2019 toe naar een Betaalbaarheidsagenda, waarbij iedere partij zijn eigen verantwoordelijkheid neemt.</p> <p>3.3 Gemeente, huurdersorganisaties en corporaties verspreiden informatie over regelingen in het kader van armoedebeleid onder de inwoners.</p> <p>3.4 Corporaties delen de ervaringen met het Tweede Kansbeleid bij de tussenevaluaties van de prestatieafspraken met elkaar, de gemeente en de huurdersorganisaties. De eerste evaluatie vindt plaats in mei 2018.</p> <p>3.5 Corporaties overleggen hun voorgenomen verkoop jaarlijks aan de gemeente, gelijktijdig met de DPi (voor 1 januari). Deze lijst wordt besproken in het bestuurlijk en/of ambtelijk overleg.</p> <p>3.6 De onderwerpen 'verbeteren van de doorstroming, de vindbaarheid en de toegankelijkheid van het woningaanbod (ontwikkeling van het gezamenlijk portaal)' worden in regionaal verband uitgewerkt. Zo mogelijk wordt een relatie gelegd met afspraak 2.2.</p>
Beoogd resultaat 2021	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Er is een eenduidig tweede kans beleid.</li> <li>- Er is een gezamenlijk portaal waarin het woningaanbod zichtbaar is. Inschrijving gebeurt vooralsnog via de corporaties.</li> <li>- We hebben inzicht in de woonlasten van huurders. Op basis van het woonlastenonderzoek is zo nodig een percentage woningen in de laagste huurklasse vastgesteld.</li> <li>- We monitoren de feitelijke woonlasten en sturen op de woonquote die we gezamenlijk aanvaardbaar vinden.</li> <li>- Er is inzicht in de effecten van passend toewijzen en de experimenten van tweehuren beleid. In 2020 leidt dit tot definitieve keuzes.</li> </ul>
Monitoring	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gemiddelde en mediane wachttijd</li> <li>- Spreiding over de dorpen, naar huurklasse</li> <li>- Het aantal mensen (per corporatie) dat per jaar wel/niet een tweede kans krijgt aangeboden, het aantal dat dit accepteert en het aantal dat hier geen gebruik van maakt.</li> </ul>

## 4. Energiezuinige woningen

De regionale afspraak	<ul style="list-style-type: none"><li>- We streven ernaar de opgave herstellen en versterken te koppelen met de opgave verbeteren en verduurzamen, en creëren daarmee een ambitie die hoger ligt dan het landelijk energieakkoord;</li><li>- We streven ernaar lokaal beleid te voeren met als intentie om de huidige balans te houden tussen huur, energie en gemeentelijke woonlasten. Het uitgangspunt is daarnaast om verduurzamingsmaatregelen tot (financieel) voordeel voor de huurder te laten leiden;</li><li>- We spannen ons in om de komende 1,5 jaar te experimenteren met energie neutrale nieuwbouw van sociale huurwoningen, waarbij betaalbaarheid voor de huurder het uitgangspunt is. Na deze periode monitoren we op de resultaten; en zetten waar mogelijk de experimenten om in beleid en afspraken.</li></ul>
De lokale opgave	<ul style="list-style-type: none"><li>- Er is momenteel onvoldoende zicht op de voortgang van de versterkingsopgave in Eemshaven. Deze bepaalt mede wanneer het planmatig onderhoud en de verduurzaming van woningen wordt voortgezet. Huurders en gemeente pleiten ervoor om dit zo spoedig mogelijk te doen.</li><li>- Ieder onderkent het belang van verduurzaming, zowel uit milieuoverwegingen als in verband met het beperken van de woonlasten. Door de veranderde regels rond energie labels is het nuttiger om met energie-indexen te werken. Een aantal corporaties heeft het actuele bestand nog niet aangeleverd en doet dit alsnog.</li><li>- De hoogte van de energierekening wordt medebepaald door het stookgedrag van de huurders. Er ontstaat een 'Energiearmoede': vooral de rijkere huishoudens zijn in staat om energiebesparende maatregelen te nemen, voor veel huurders geldt dit niet. Bij stijging van de energieprijzen dragen zij relatief meer lasten, waardoor ook de woonlasten toenemen. Daarom is er de wens dat huurders zelf in staat worden gesteld om de hoogte van de energielasten te beïnvloeden. Dat kan door voorlichting te geven over energiezuinig gedrag. Het project Mijn energievoordeel zou een mogelijk instrument hiervoor kunnen zijn.</li></ul>

De lokale afspraak	<p>4.1 De corporaties maken uiterlijk in juni 2018 en juni 2019 de energie indexen van hun woningen inzichtelijk (peildatum januari van dat jaar).</p> <p>4.2 Al naar gelang er meer bekend is over de versterkingsopgave geven de corporaties inzicht in hun verduurzamingsprogramma voor 2018 en 2019 voor de woningen die binnen pilot 1A extensie, 1 B of de gebiedsaanpak van de NCG vallen. Zij delen deze informatie met elkaar, met de gemeente en met de huurdersorganisaties, en geven bij het bod van 2019 aan welke investeringen er mee gemoeid zijn.</p> <p>4.3 Gemeente en corporaties verkennen in afstemming met de NCG in welk tempo het realistisch is om gemiddeld label B te behalen, voor de woningen genoemd onder 4.2.</p> <p>4.4 De corporaties hebben de intentie om:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. conform het Energieakkoord toe te werken naar gemiddeld label B in 2020 (Energie index 1,2-1,4) voor de woningen die <b>buiten de versterkingspilots</b> vallen (te weten: 1A extensie, 1B en de nog te versterken woningen van de gebiedsaanpak van de NCG)</li> <li>b. in de eerste helft van 2018 en 2019 in beeld te brengen welke verduurzamingsmaatregelen zij in 2018 en 2019 treffen om dit te bereiken. Het betreft woningen waarvan bekend is dat zij door geëxploiteerd worden. Zij delen deze informatie met de gemeente en de huurdersorganisaties.</li> </ol> <p>4.5 Onder voorbehoud van financiële instemming van het college werken de partijen mee aan de pilot Mijn Energievoordeel waarbij huurders met een smalle beurs thuis voorlichting krijgen over energiezuinig gedrag. De effecten van de pilot worden met elkaar besproken.</p> <p>4.6 Partijen onderschrijven de ambitie om versterken en herstellen te koppelen aan verbeteren en verduurzamen, maar gaan daarbij in 2018 en 2019 nog niet uit van normen die hoger liggen dan het Energieakkoord. Ook de ontwikkelingen rond energie neutrale bouw worden vooralsnog niet lokaal uitgewerkt. We wachten de resultaten in de regio af.</p>
Beoogd resultaat 2021	Huurwoningen buiten de pilots 1A Extensie, 1B en de gebiedsaanpak NCG hebben gemiddeld label B (energie-index 1,2 tot 1,4) in de nieuwe gemeente Het Hogeland. Deze norm geldt per corporatie.
Monitoring	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nulmeting aan de hand van energie-indexen (juni 2017)</li> <li>- Jaarlijkse actualisatie met peildatum 1 januari (aansluiten bij Eemsdelta monitor)</li> <li>- Presentatie resultaten pilot Mijn energievoordeel in het voorjaar van 2019.</li> </ul>

## 5. Aardbevingsproblematiek

In Eemsmond sluiten we ons aan bij de regionale afspraken over de aardbevingsproblematiek.

De regionale afspraak	<ul style="list-style-type: none"><li>- De corporaties zijn proactief in het versterken en verduurzamen van het deel van hun voorraad met een veiligheidsrisico. De verantwoordelijkheid voor de versterking ligt bij NAM. De gemeenten zijn proactief in vergunningverlening, bv in de vorm van gebundelde vergunningverlening of vergunningverlening op ingreepniveau i.p.v. op objectniveau;</li><li>- De corporaties brengen de kosten van versterking in beeld, zowel van bestaande woningen als van (al dan niet vervangende) nieuwbouw. De gemeenten ondersteunen de corporaties in het volledig vergoed krijgen van deze kosten;</li><li>- De corporaties brengen hun verduurzamingsprogramma's in beeld en streven naar synergie tussen versterking en verduurzaming, zowel organisatorisch als financieel;</li><li>- Gemeenten en corporaties stemmen hun communicatie richting bewoners op elkaar af.</li></ul>
De lokale afspraak	5.1 Bij de afweging welke woningen geïnspecteerd gaan worden, is naast veiligheid ook de onderhoudsstaat van woningen (achterstallig/planmatig onderhoud) zwaarwegend. Voorkomen moet worden dat investeringen in onderhoud achteraf teniet worden gedaan door de versterking terwijl er beter een koppeling gemaakt had kunnen worden. Corporaties en gemeenten delen deze afwegingen in de Stuurgroep Aardbevingen.
Monitoring	Tenminste 1x per jaar is dit onderwerp van gesprek bij de bestuurlijke overleggen.

## 6. Wonen met zorg en ouderenhuisvesting

De regionale afspraak	<ul style="list-style-type: none"> <li>- We stimuleren het aanpassen van bestaande woningen, zowel particulier als corporatief, in ieder geval bij woningen in de nabijheid van voorzieningen</li> <li>- Corporaties en gemeenten spannen samen met zorgaanbieders in zich in om bij te dragen aan voldoende en kwalitatief goede voorzieningen voor wonen met zorg in onze regio, zowel voor senioren als voor begeleid wonen voor mensen met een beperking;</li> <li>- De gemeenten maken met zorgaanbieders op lokaal niveau afspraken over aanbod en prijs van wonen met zorg en begeleid wonen;</li> <li>- Gemeenten spannen zich in om steeds voldoende middelen beschikbaar te hebben voor woningaanpassingen in het kader van de WMO;</li> <li>- Gemeenten en corporaties stemmen in de lokale afspraken hun capaciteit voor deze doelgroep zorgvragers af, rekening houdend met particulier initiatief in deze markt en de stuurbaarheid/ afdwingbaarheid daarvan.</li> </ul>
De lokale opgave	<p>Bij deze lokale opgave gaat het om de vraag wat er nodig is voor welke doelgroep. Daarbij gaat het om ouderen, mantelzorgers, mensen met een lichamelijke of verstandelijke beperking of psychische aandoeningen. In bijlage 2 is een overzicht opgenomen over de verwachte bevolkingsontwikkeling voor de komende 10-15 jaar.</p> <p>We vinden het van belang om antwoorden te vinden op deze vragen: zijn er voor specifieke groepen voldoende woningen en zijn deze van voldoende kwaliteit (zowel binnen als buiten de woning)? En sluiten vraag en aanbod op elkaar aan, ook qua spreiding over het gebied?</p> <p>Alle partijen zien het belang van het opplussen van de bestaande woningvoorraad voor ouderen, maar de interpretatie van het begrip 'opplussen' en de ambitie van de partijen verschillen. Het is nodig om dit verder uit te werken.</p> <p>Diverse corporaties hebben inmiddels budget gereserveerd voor het opplussen of levensloop-geschiedt maken van de bestaande voorraad, zowel op aanvraag, als complexgewijs. Marenland koppelt dit zo veel mogelijk aan de versterkingsopgave. Wierden en Borgen ontwikkelt een aanpak voor de uitrol van het opplussen, waarbij zij de gemeente aanspreekt op het geschiedt maken van de woonomgeving. Dat is in lijn met het VN-verdrag inzake de rechten van personen met een handicap.</p> <p>Partijen hebben behoefte om te leren van elkaars ervaringen.</p> <p>Huurders verwachten van corporaties dat het woningaanbod op heldere wijze wordt gepresenteerd. Begrippen als levensloopbestendig, nultreden of zorgwoning moeten eenduidig zijn. Daarbij worden de definities van de Eemsdeltamonitor aangehouden.</p>
De lokale afspraak	<ol style="list-style-type: none"> <li>6.1 De corporaties brengen jaarlijks in beeld welke doelgroepenwoningen er zijn in Eemsmond, met welke kwaliteit, voor juni.</li> <li>6.2 Naar aanleiding van de lokale vertaalslag van het woningmarktonderzoek (afspraak 2.2), worden nader te formuleren acties ingezet om vraag en aanbod van geschikte huisvesting op elkaar te laten aansluiten.</li> <li>6.3 Wierden en Borgen en de gemeente werken in 2018 een voorstel uit voor het opplussen van bestaande woningen in Eemsmond.</li> <li>6.4 De gemeente spant zich in om de openbare ruimte rondom de op te plussen woningen toegankelijk te maken voor mensen met een</li> </ol>

	<p>bepanking. Het ambitieniveau van dit opplussen van de openbare ruimte wordt gezamenlijk besproken.</p> <p>6.5 De corporaties die in 2018-2019 woningen gaan versterken, ofwel de volgende fasen voorbereiden, spreken af dat zij rekening houden met toegankelijkheid voor en achter de woning. Als versterking leidt tot herinrichting van de toegangspaden tot de woning, worden deze rolstoelgeschikt gemaakt (gelijk niveau tot de drempel, stroefheid ondergrond). Daar waar het mogelijk en passend is, wordt ook de deurbreedte aangepast, dusdanig dat deze toegankelijk is voor een handbewogen rolstoel.</p> <p>6.6 De gemeente laat zien wat het WMO-loket doet. In BMWV verband is een communicatiestrategie uitgezet.</p>
Beoogd resultaat 2021	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vraag en aanbod, gericht op Wonen en Zorg, zijn in beeld gebracht en worden op helder wijze gecommuniceerd aan inwoners.</li> <li>- Gemeenten en corporaties stemmen de capaciteit aan geschikte woningen en zorgen welzijnsaanbod op de vraag af, voor zover dit binnen de invloedssfeer van de partijen valt.</li> </ul>
Monitoring	<p>Tussenevaluaties van de prestatieafspraken in mei en september.</p> <p>Jaarevaluatie in het eerste kwartaal van 2018 en 2019</p> <p>Eemsdelta monitor of diens mogelijke opvolger in de gemeente Het Hogeland.</p>



## 7. Woningen voor Starters

De regionale afspraak	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gemeenten en corporaties zetten zich actief in voldoende goede en betaalbare huisvesting te bieden aan starters;</li> <li>- We vergroten de slaagkans voor deze doelgroep</li> <li>- We verkorten de wachttijd voor deze doelgroep</li> <li>- We zorgen voor goede vindbaarheid van het aanbod voor deze doelgroep.</li> </ul>
De lokale opgave	<p>Momenteel is niet duidelijk of vraag en aanbod van jongerenhuisvesting op elkaar aansluiten. Is er voldoende aanbod verspreid over de gemeente? Het gaat daarbij om jongeren van 18 t/m 22 jaar en 23 t/m 27 jaar. De resultaten van het woningmarktonderzoek zullen daar naar meer licht op werpen. Waar nodig maken we een lokale vertaalslag voor Eemsmond. In de koopsector lijkt er voldoende aanbod te zijn voor jongeren.</p> <p>De communicatie over het zoeken naar een huurwoning kan verbeterd worden (waar kan je je inschrijven, bij wie en hoe werkt dat?). Wonen in dit gebied gaat over meer dan de woning. Ook de aan- en afwezigheid van werkgelegenheid en voorzieningen spelen mee. Daar zijn zorgen over.</p>
De lokale afspraak	<p>7.1 De vraag van jongeren en het aanbod van jongerenhuisvesting worden in beeld gebracht in het woningmarktonderzoek en de digitale kaart sociale huisvesting.</p> <p>7.2 Wierden en Borgen presenteert de resultaten van de pilot huurkorting in het eerste kwartaal van 2018 in een themabijeenkomst over jongerenhuisvesting. Bij goed resultaat overwegen de andere corporaties om de pilot over te nemen. Zij delen deze overweging met de gemeente en de huurdersorganisaties.</p> <p>7.3 Bij de ontwikkeling van de gebiedsagenda's liggen steeds deze vragen op tafel: zijn er in dit dorp, en in dit cluster van dorpen, voldoende (betaalbare) woningen voor specifieke doelgroepen?</p>
Beoogd resultaat 2021	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vraag en aanbod op het gebied van jongerenhuisvesting sluiten op elkaar aan.</li> <li>- Het aanbod van jongerenhuisvesting is op heldere wijze in beeld gebracht.</li> </ul>
Monitoring	Tussentijdse evaluatie van de Prestatieafspraken 2018 en 2019 in mei en september.

## 8. Woningen voor Statushouders

Regionale afspraken	De gemeenten hebben de wettelijke taak om asielzoekers die een verblijfsvergunning hebben gekregen, te huisvesten in reguliere woningen en maatschappelijk te begeleiden. De groep is groeiende, en de opgave is daarmee groter geworden. Gemeenten en corporaties willen de huisvesting en maatschappelijke begeleiding van deze groep op een kwalitatief aanvaardbaar niveau houden.
De lokale opgave	De taakstelling zijn tot dusver realiseerbaar. Inmiddels maken de BMWG gemeenten onderling afspraken over de uitwisseling van taakstellingen. Partijen zijn het erover eens dat statushouders voorrang blijven houden, ondanks dat dit wettelijk geen verplichting meer is. Er is behoefte bij de corporaties om regelmatig op de hoogte worden gehouden door de gemeente over de voortgang van de plaatsingen. Ieder onderkent het belang daarvan.
De lokale afspraak	8.1 De gemeente informeert de corporaties regelmatig over de voortgang van de plaatsing van statushouders. 8.2 Corporaties verlenen ook in 2018 en 2019 urgentie aan de toewijzing van woningen aan statushouders.
Beoogd resultaat 2021	De taakstelling voor de plaatsing van statushouders wordt jaarlijks gehaald, waarbij de gemeente en de corporaties zich inspannen om de huisvesting en maatschappelijke begeleiding van deze groep op een kwalitatief aanvaardbaar niveau te houden.
Monitoring	Aan de hand van regelmatig verschijnende overzichten, door gemeente toegestuurd aan de corporaties. Taakstelling: monitor provincie Groningen Tussentijdse evaluatie van de Prestatieafspraken 2018-2019 in mei en september.

## 9. Samenwerking in de aanpak van de particuliere voorraad

Over dit onderwerp zijn regionaal de een aantal afspraken gemaakt. We pakken deze afspraken in regioverband op.

9. 1. De opgave uit het UVP m.b.t. het onttrekken van koopwoningen wordt verdeeld over de gemeenten. Daarbij maken we onderscheid tussen koopwoningen in het stedelijk gebied, uitgeponte huurwoningen in het stedelijk gebied en koopwoningen in het landelijk gebied afspraken;
- 9.2. We spannen ons in om extra middelen te verwerven om de opgave te kunnen bekostigen;
- 9.3. De gemeenten nemen het initiatief om met partijen tot een gezamenlijke strategie te komen voor de aanpak van de koopsector;
- 9.4. Gemeenten informeren woningeigenaren over verduurzamingsmaatregelen en bieden begeleiding;
- 9.5. Bij verduurzamingsmaatregelen maken corporaties (en aannemers) het particuliere woningeigenaren mogelijk om 'mee te liften' met de werkzaamheden;
- 9.6. Ook bij de particuliere voorraad is herstel en versterken in combinatie met verbeteren en verduurzamen mogelijk. Gemeenten verkennen dat samen met NAM, NCG en corporaties.

## 10. Leefbaarheid

In het kader van de discussie over leefbaarheid zijn de partijen uitgegaan van deze omschrijving:

*Leefbaarheid gaat over de vraag of de woon- en leefomgeving geschikt is om erin te wonen, te werken en elkaar te ontmoeten. Het gaat hierbij om collectieve activiteiten ter verbetering van de leefbaarheid, en niet de activiteiten die gericht zijn op een individueel persoon of een individuele woning.*

De regionale afspraak	Er zijn geen specifieke afspraken over leefbaarheid opgenomen in het Regionaal Prestatiekader
De lokale opgave	<p>leder ziet dat de gemeente gevoelig is voor 'leegloop': voorzieningen nemen af, op een aantal plaatsten treedt verloedering op van de woonomgeving, soms door gedrag van inwoners (afval, tuinonderhoud), hier en daar ontstaan 'rotte kiezen' doordat winkels leegstaan of woningen niet verkocht worden. Over de gehele lijn zien de partijen echter geen grote problemen met leefbaarheid in Eemsmond. Wel zijn er signalen over bepaalde wijken en straten die extra aandacht verdienen. Daarnaast staat de beleving van veiligheid als gevolg van aardbevingen onder druk.</p> <p>Er is veel lokale kennis over de dorpen, deze wordt nog niet altijd met elkaar gedeeld.</p> <p>Signalen over leefbaarheid, in relatie tot zorgmijders, worden nu al gezamenlijk besproken in het OGGz overleg. Corporaties vinden het belangrijk dat de gemeente inspeelt op de effecten van het scheiden van wonen en zorg door de hulpverlening voldoende op peil te houden.</p> <p>In verschillende dorpen ontstaan bewonersinitiatieven om de leefbaarheid te versterken. SUW en De Delthe ontwikkelen beleid voor het faciliteren van dit soort bewonersinitiatieven, de andere corporaties doen dit al. Dit faciliteren past in de lijn van het Woon- en Leefbaarheidsplan 2017-2021.</p> <p>Sommige huurders verwaarlozen hun tuinen of hun directe woonomgeving. Daarvoor hebben de corporaties verschillende instrumenten tot hun beschikking:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Huurvoorwaarden (alle corporaties)</li> <li>Gerichte woningtoewijzing (SUW en De Delthe)</li> <li>Controle en handhaving door beheerders/woonconsulenten</li> <li>Tuinenbeleid (Marenland en Wierden en Borgen)</li> <li>Gedragsaanwijzing (De Delthe)</li> </ul>

De lokale afspraak	<p>10.1 De Delthe en SUW werken uit hoe zij inwonersinitiatieven willen faciliteren en implementeren dit in 2018 en 2019. Daarbij wordt zoveel mogelijk aansluiting gezocht met het beleid van Marenland en Wierden en Borgen.</p> <p>10.2 Corporaties en gemeente zijn bereid om middelen ter financiering van inwonersinitiatieven te stapelen (cofinanciering), voor zover passend binnen de doelstellingen van beleid. Zij zoeken hierover afstemming op uitvoerend niveau. Vanuit de gemeente is de dorpencoördinator hiervoor de contactpersoon.</p> <p>10.3 Corporaties maken inzichtelijk waar ze hun budget voor leefbaarheid aan besteden en laten in het bod voor 2019 zien hoeveel het beschikbare budget bedraagt.</p> <p>10.4 Corporatie en gemeente delen kennis op het gebied van leefbaarheid met elkaar in het ambtelijk overleg en bij de ontwikkeling van de gebiedsagenda's. De dorpencoördinator is de contactpersoon voor vragen en signalen buiten het reguliere overleg. De huurdersorganisaties worden betrokken bij specifieke projecten.</p> <p>10.5 SUW doet in samenwerking met Marenland een voorstel voor de aanpak van leefbaarheid (met als onderdeel tuinonderhoud) voor de Ripperdadrift in Uithuizen en implementeert dit in 2018. Een gezamenlijke wijkschouw met gemeente, corporatie, huurders (-organisatie) en Dorpsbelangen wordt daarbij mogelijk ingezet als instrument.</p> <p>10.6 Wierden en Borgen en Marenland doen een voorstel voor het verbeteren van de leefbaarheid aan de Zr. Kortestraat en de Westerdijkstraat in Roodeschool.</p> <p>10.7 Wierden en Borgen, Marenland en de gemeente werken gezamenlijk met de bewoners-werkgroep Uithuizermeeden een integraal buurtplan uit voor de Oranjebuurt in Uithuizermeeden.</p> <p>10.8 De gemeente continueert de inzet van hulpverlening, nodig voor de begeleiding van zorgmijders, naar het niveau van 2016.</p>
Beoogd resultaat 2021	De instrumenten die we inzetten om verloedering tegen te gaan, zijn waarneembaar effectief, vanuit de beoordeling van inwoners, huurdersorganisaties, corporaties en gemeente.
Monitoring	In het Bestuurlijk overleg tussen gemeente en de afzonderlijke corporaties Tussenevaluaties van de prestatieafspraken in mei en september.

## 11. Diverse financieel-organisatorische aspecten

In het Regionaal Prestatiekader zijn daarover de volgende afspraken opgenomen.

### Leges en precario

Gemeenten en corporaties maken op lokaal niveau afspraken over leges en precario in het geval van herstructurering, renovatie, verbouw en aardbevingsbestendig versterken. Enkele gemeenten hebben dit geregeld, voor anderen vraagt dit om het aanpassen van (of aanvullen op) bestaand beleid.

### WOZ

Gemeenten en corporaties voeren op lokaal niveau jaarlijks overleg rond het bepalen en aanleveren van WOZ-waarden, om gegevens te controleren en daarmee onnodige bezwaarprocedures te voorkomen. Goede en tijdige afstemming dient een wederzijds belang. Gemeenten en corporaties spannen zich in om de gegevens digitaal uit te wisselen, in een bestandsformaat waar beide partijen mee werken. Dat geldt ook voor data met betrekking tot bijvoorbeeld woningaanpassing en sloop.

### Vergunningverlening

Vergunningaanvragen van de corporaties worden zo snel mogelijk in behandeling genomen en afgewikkeld, om onnodige leegstand en huurderving te voorkomen. Gemeenten en corporaties spannen zich in om aanvragen en vergunningen zoveel mogelijk te digitaliseren en gegevens digitaal uit te wisselen.

### Groenvoorziening/ leefbaarheidsmiddelen

De gemeenten en de corporaties spannen zich in om gezamenlijk afspraken te maken over het organiseren, bewaken en handhaven van groenvoorzieningen. De corporaties zullen bewoners waar nodig aanspreken op het zijn van een goed huurder waar tuinonderhoud een onderdeel van is.

### Borging bij de financiering van leningen

Gemeenten spannen zich in om zo veel mogelijk als generieke achtervang op te treden bij de borging van leningen door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).

## 12. Monitoring en samenwerking

Gemeente en corporaties hebben regelmatig bilateraal overleg, zowel op ambtelijk als bestuurlijk niveau. De frequentie wordt in onderling overleg vastgesteld.

Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties hebben in 2018 tweemaal een thematisch overleg, aan de hand van de thema's die in deze prestatieafspraken zijn benoemd:

- Vertaalslag Woningmarkt en bewonersonderzoek naar Eemsmond
- Jongerenhuisvesting

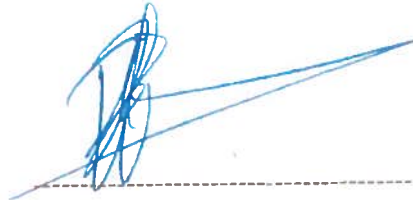
In mei en september vindt een overleg plaats tussen de corporaties, huurdersorganisaties en gemeente over de voortgang van de prestatieafspraken.

## 14. Ondertekening

Ondertekend te Uithuizermeeden op 19 oktober 2017 door:



Gemeente Eemsmond  
H.G.A. Siemat, portefeuillehouder  
Volkshuisvesting



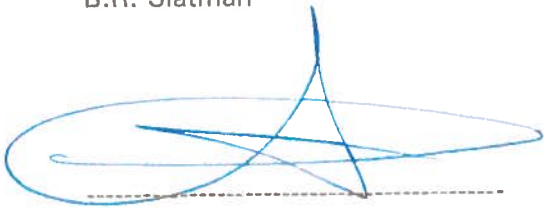
Woningstichting De Delthe  
W.H. Huizenga, vicevoorzitter



Stichting Uithuizer Woningbouw  
B.R. Slatman



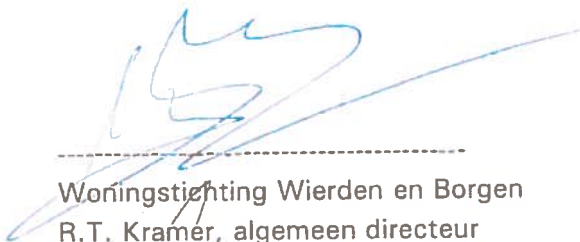
Huurdersvereniging Oet en Thoes,  
C.D. Sietsema, voorzitter



Woongroep Marenland  
G. Brouwer, directeur-bestuurder



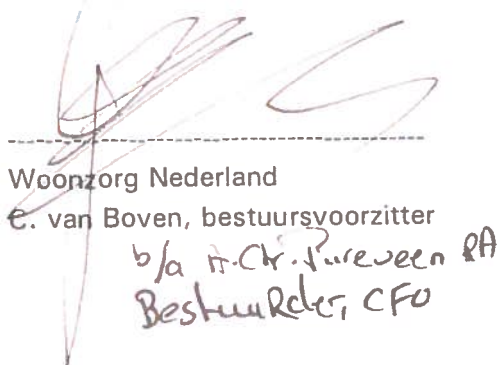
Huurdersvereniging De Maren  
M. Franken, voorzitter



Woningstichting Wierden en Borgen  
R.T. Kramer, algemeen directeur



Huurdersvereniging De Huurder  
B.L. Jacobs, voorzitter



Woonzorg Nederland  
E. van Boven, bestuursvoorzitter  
b/ja H. Chr. Poreveen RA  
Bestuurder, CFO



## Bijlagen

### Bijlage 1: Bezit woningcorporaties Eemsmond naar type woning

Doelgroep	W&B	Marenland	Woonzorg NL	SUW	De Delthe	Mooiland	totaal per doelgroep	procentueel
Jongeren (tot 23, jongerenwoning)	29	8		83	54		174	8%
Gezinnen (gezinswoningen + grote gezinswoningen + appartementen)	313	18		571	343	13	1258	56%
Medioren (55-75, seniorenwoningen + LLB)	53	290		78	145	56	622	28%
Senioren (75+ seniorenapp. > badkamer)	18		182				200	9%
Totaal	413	316	182	732	542	69	2254	
<b>Procentueel per corporatie</b>	18%	14%	8%	32%	24%	3%	100%	

Peildatum Woonzorg NL, SUW, De Delthe en Mooiland: 1 jan 2017

Peildatum Wierden en Borgen en Marenland: 1 jan 2016

NB : alleen Wierden en Borgen splitst de categorie Medioren en Senioren uit. Dat betekent niet dat de seniorenwoningen van de andere corporaties niet geschikt zijn voor 75+ .

Woningbezit naar huurklassen  
(1-1-2017)

Streefhuur (bij mutatie)

percentage percentage

aantal vhe's	W&B	SUW	Marenland	Woonzorg NL	De Delthe	Mooiland	totaal	2017	2016
tot 414,02	110	113	19		156	24	422	19%	18%
tussen 414,02 en 592,55	242	555	249	181	344	45	1616	71%	72%
tussen 592,55 en 635,05	6	50	3	1	2	0	62	3%	3%
tussen 635,05 en 710,68	37	15	29		10	0	91	4%	4%
boven 710,68	0	31	19		25	0	75	3%	3%
<b>Totaal</b>	<b>395</b>	<b>764</b>	<b>319</b>	<b>182</b>	<b>537</b>	<b>69</b>	<b>2266</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Naar huidige netto huur (na 1 juli 2017)

aantal vhe's	W&B	SUW	Marenland	Woonzorg NL	De Delthe	Mooiland	totaal	2017	2016
tot 414,02	109	111	23		104	24	371	16%	16%
tussen 414,02 en 592,55	237	532	233	174	392	45	1613	71%	73%
tussen 592,55 en 635,05	27	65	14	8	33	0	147	6%	6%
tussen 635,05 en 710,68	22	25	30		8	0	85	4%	4%
boven 710,68	0	31	19		0	0	50	2%	1%
<b>Totaal</b>	<b>395</b>	<b>764</b>	<b>319</b>	<b>182</b>	<b>537</b>	<b>69</b>	<b>2266</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Bijlage 2: Bevolkingsontwikkeling gemeente Eemsmond

**Meest waarschijnlijke ontwikkeling van de huishoudens 2016-2031**

	Appingedam	Delfzijl	Eemsmond	Loppersum	De Marne	Totaal
2016	5.557	11.456	7.138	4.389	4.670	33.210
2021	5.657	11.196	7.080	4.270	4.612	32.815
2026	5.617	10.681	7.069	4.170	4.575	32.112
2031	5.507	9.937	6.934	4.088	4.480	30.946
<b>Totale krimp 2016-2031</b>	-50	-1.519	-204	-301	-190	-2.264

Ontwikkeling huishoudens naar leeftijd in de gemeente Eemsmond volgens de 3 scenario's in de periode 2016-2026

	15-29	30-39	40-49	50-59	60-69	70-79	80+	Totaal
Meest waarschijnlijke scenario	18	62	-415	-182	-50	361	137	-69
Maximum-scenario	12	54	-322	-197	-19	331	144	3
Minimum-scenario	-108	-248	-570	-330	-150	238	104	-1.064

Verwachte samenstelling van huishoudens in Eemsmond 2026

	Alleenstaanden	Samenwonend zonder kinderen	Samenwonend met kinderen	Overige huishoudens	Totaal
Meest waarschijnlijke scenario	68	50	-119	-68	-69
Maximum-scenario	55	77	-81	-48	3
Minimum-scenario	-387	-140	-403	-134	-1.064

Bron: IPB, berekening provincie Groningen

Colofon

Uithuizermeeden, 19 oktober 2017

De Prestatieafspraken Volkshuisvesting 2018-2019 zijn het resultaat van de samenwerking tussen:

