



Prestatieafspraken

Volkshuisvesting

Addendum 2022



gemeente
Het Hogeland



gemeente
Het Hogeland



Addendum prestatieafspraken 2022 Woongroep Marenland

In 2019 hebben woningcorporaties, huurdersorganisaties en gemeente hun handtekening gezet onder de meerjarige Prestatieafspraken Volkshuisvesting 2020-2023. Voor u ligt de actualisatie van deze afspraken voor het jaar 2022. In de blauwe blokken wordt geschetst welke nieuwe ontwikkelingen er zijn, eronder vindt u de aanvullende afspraken. Het meerjarig kader van prestatieafspraken geldt nog steeds en wordt niet in deze actualisatie herhaald. Op basis van het bod van de corporatie zijn in dit Addendum de gezamenlijke prioriteiten en activiteiten voor 2022 vastgelegd.

Wijzigingen ten opzichte van 2021

Beschikbare huurwoningen

We zien het afgelopen jaar dat de beschikbaarheid van woningen verder onder druk komt. De versterking en vernieuwing van de sociale huurvoorraad heeft (tijdelijk) effect op de beschikbaarheid. We zien druk op de huidige markt, met vermindering van doorstroom naar het koopsegment en overloop van vraag vanuit de stad Groningen.

Betaalbaarheid

De betaalbaarheid staat onder druk. Door vernieuwing van de woningvoorraad zien we een verschuiving in huursegmenten. De corporaties dragen zorg voor voldoende aanbod in iedere huurprijsklasse. De totale woonlasten voor huurders komen echter ook steeds meer onder druk te staan. Partijen blijven onveranderd samen voor de opgave staan dat woonlasten betaalbaar moeten zijn voor de doelgroep.

Demografie en migratie

De trend in de demografie wijzigt niet: er is nog steeds vergrijzing en ontgroening. Er verandert wellicht wel iets in de migratie. De woningdruk in de stad Groningen is dermate hoog dat ook huurders uitkijken naar een woning in dorpen op niet te grote afstand van de stad. We constateren dat vooral extra woningdruk ontstaat bij de dorpen rondom de stad zoals; Zuidwolde, Bedum, Adorp, Sauwerd, Baflo en Winsum.

Tenslotte: door de voorgenomen sloop, nieuwbouw, renovatie en versterking (zie tabel onder punt 1) worden verbeteringen aangebracht in de duurzaamheid van de woningen. Dat betekent dat niet alleen de kwaliteit van de woningen erop vooruit gaat, maar dat het ook een gunstig financieel effect heeft op de energielasten.

In bijlage 1 vindt u een overzicht van het huidig aantal woningen, de energielabels en de huidige huurklassen.

1. Beschikbaarheid: woonprogramma

corporatie	sloop	nieuwbouw	renovatie	versterking	bijzonderheden
Wierden en Borgen	146	199	206	n.t.b	2022-2026
De Delthe	76	76	0	0	2022-2024
SUW	315	335	0	n.t.b	2022-2027
Woongroep Marenland	10	10	0	27	2022-2024
Woonzorg Nederland	0	0	0	0	2022
totaal 2022	547	620	206	27	

Dit overzicht laat zien dat de sociale huurvoorraad in de komende jaren sterk vernieuwd wordt. Dat heeft veel te maken met het versterkingsprogramma, maar ook met de herstructurering van een aantal wijken in bijvoorbeeld de dorpen Uithuizen en Bedum. Nieuwbouw, zonder voorafgaande sloop, vindt plaats in de dorpen Bedum en Winsum waar de woningdruk dan ook het hoogst is.

Afspraken 2022:

Afspraken met alle corporaties:

- 1.1 Corporaties en de gemeente maken vooraf gezamenlijke afspraken over de toegankelijkheid van de woningen ten tijde van de oplevering, waarbij aandacht is voor mensen met een beperking. De gemeente realiseert de aanleg van openbaar groen zo snel als praktisch en/of technisch mogelijk is na de oplevering.

Afspraken met Woongroep Marenland:

- 1.2 Woongroep Marenland geeft op hoofdlijnen uitvoering aan de vastgoedstrategie, zoals verwoord in het Bod 2022. In verband met de druk op de woningmarkt en de effecten van de versterkingsopgave wordt de sloop van 9 woningen aan de Ripperdadrift uitgesteld.
- 1.3 Vóór 1 mei 2022 neemt de gemeente het initiatief voor een gezamenlijke bespreking van een woonkoers inzake Menkema en Uithuizen Noord.
- 1.4 Woongroep Marenland komt in samenwerking met De Maren tot een nieuw huurbeleid, waarin ook de optie van twee hurenbeleid in wordt uitgewerkt.
- 1.5 Woongroep Marenland onderzoekt in 2022 of er een viertal woningen worden toegevoegd in Roodeschool. Dit ter vervanging van de 16 te slopen woningen in de Zr. Kortestraat. De woningen komen op een nader te bepalen locatie in het dorp.

2. Betaalbaarheid

Wijzigingen ten opzichte van 2021

Beschikbare en betaalbare voorraad

De lokale opgave op het gebied van betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen is veelzijdig. Er is in Het Hogeland voldoende aanbod van sociale huurwoningen tot de eerste en tweede aftoppingsgrens (respectievelijk €633,25 en € 678,66). Het gaat om ongeveer 95% 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.

Vroegsignalering huurschulden

De gemeente en corporaties werken samen in de aanpak van vroegsignalering van schulden op grond van de gewijzigde Wet gemeentelijke schuldhelpverlening. Deze wet is per 1 januari 2021 ingegaan en zal leiden tot nadere afspraken tussen de corporaties en de gemeente.

Toewijzing hoge inkomens

Vanaf 1 januari 2022 treedt een nieuwe wetswijzing in voor de huur- en inkomensgrenzen en de vrije toewijzingsruimte aan hoge inkomens. Er komt een differentiatie van inkomensgrenzen voor een- en meerpersoonshuishoudens. De corporaties wijzen de woningen op de volgende wijze toe:

Jaarlijks aanbod sociale huurwoningen van woningcorporaties	Voor huurders met inkomen (2021)
Minimaal 85%	Eenpersoonshuishoudens tot en met € 40.024. Meerpersoonshuishoudens tot en met € 44.196
Maximaal 15%	Hoger dan € 40.024

Met ingang van 2022 (bij tijdig inwerkingtreden van de wetswijziging) is in beginsel nog maar 7,5% 'vrije ruimte' beschikbaar voor hogere inkomens. Het Rijk maakt het mogelijk dat in de prestatieafspraken extra beleidsruimte van nog eens 7,5% kan worden overeengekomen, zodat in totaal 15% van de beschikbare sociale huurwoningen kan worden toegewezen aan hogere inkomens. In Het Hogeland willen we daar gebruik van maken, omdat er relatief veel sloop en vervangende nieuwbouw plaatsvindt door versterking en herstructurering. We willen hiermee voorkomen dat huurders met een hoger inkomen niet herplaatst kunnen worden.

Afspraken 2022:

Afspraken met alle corporaties:

- 2.1 De gemeente zorgt dat in 2022 de aanpak vroegsignalering (huur)schulden wordt geïmplementeerd binnen de gemeente. De corporaties tekenen het convenant en delen de informatie over vroegsignalering, dat ter beschikking wordt gesteld door de gemeente, met de huurdersorganisaties.
- 2.2 Partijen komen de extra lokale beleidsruimte van 7,5% voor toewijzing aan hoge inkomens overeen, bij invoering van de nieuwe wetgeving. 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.

- 2.3 Corporaties, gemeente en huurdersorganisaties zetten zich in om woonlasten voor kwetsbare huurders betaalbaar te houden. De organisaties geven daarnaast via de eigen kanalen aan waar regelingen, toeslagen en/of ondersteuning verkregen kan worden. De corporaties gaan in 2022 opnieuw in gesprek met de gemeente over de mogelijkheden om de Voorzieningenwijzer daarbij in te zetten.
- 2.4 De gemeente informeert partijen in het eerste kwartaal over de staffel/afbouwregeling voor kwijtschelding van gemeentelijke heffingen en de voorgenomen heffingen voor 2022. Als daar aanleiding toe is gaan partijen verder in gesprek over betaalbare woonlasten.

Afspraken met Woongroep Marenland:

- 2.5 In 2022 stellen Woongroep Marenland, De Maren en gemeente een communicatieplan op rond het verspreiden van het armoedebelief en regelingen. De wijziging in de Wet Gemeentelijke Schulphulpverlening (vroegsignalering) wordt hierin meegenomen. Het initiatief ligt bij de gemeente. De corporaties gaan in 2022 opnieuw in gesprek met de gemeente over de mogelijkheden om de Voorzieningenwijzer daarbij in te zetten.
- 2.6 De gemeente informeert partijen in het eerste kwartaal over de staffel/afbouwregeling voor kwijtschelding van gemeentelijke heffingen en de voorgenomen heffingen voor 2022. Als daar aanleiding toe is gaan partijen verder in gesprek over betaalbare woonlasten.

3. Duurzaamheid

Afspraken 2022:

Afspraken met alle corporaties:

- 3.1 In 2022 organiseert de gemeente een themabijeenkomst met de corporaties en huurdersorganisaties met als onderwerp transitievisie warmte Het Hogeland.

Afspraken met Woongroep Marenland:

- 3.2 Woongroep Marenland komt uiterlijk in het 3^e kwartaal van 2022 met een plan van aanpak voor verduurzaming en het plaatsen van zonnepanelen. Dit betreft de uitwerking van het bestuursakkoord Groningen.

4. Specifieke doelgroepen

Wijzigingen ten opzichte van 2021

Specifieke doelgroepen en beschikbare voorraad

Corporaties dragen bij aan de huisvesting van specifieke doelgroepen in Het Hogeland. Dit doen we naar rato van de beschikbare woningvoorraad. Woningen die niet beschikbaar zijn i.v.m. versterking/herstructurering/renovatie tellen we daarin niet mee. We huisvesten vergunninghouders en cliënten die kunnen uitstromen uit Beschermd wonen en Maatschappelijke Opvang. In 2021 zijn gemeente en corporaties daarnaast een pilot traject Woon-Leer-Werk gestart. Hierbij huisvesten we 6 jongeren met woonbegeleiding, om onnodige instroom in Beschermd wonen te voorkomen en deze jongeren een goede start van een zelfstandig leven te geven. Deze pilot loopt nog door tot in 2022. Ook in de huisvesting van specifieke doelgroepen merken we dat de beschikbaarheid onder druk staat. Het wordt een steeds grotere uitdaging om de beschikbare woningen in de gemeente op een zo eerlijk mogelijke manier te verdelen onder onze woningzoekenden. We blijven dit monitoren en gaan in gesprek over alternatieve oplossingen.

Afspraken 2022:

Afspraken met alle corporaties:

- 4.1 Het in 2021 gestarte pilot traject Woon-Leer-Werk loopt nog door in 2022.
- 4.2 De plaatsing van specifieke doelgroepen wordt in een integraal overleg tussen gemeente en woningcorporaties besproken, waarbij de aantallen worden verdeeld naar rato van de beschikbare huurwoningen.
- 4.3 Gemeente en woningcorporaties monitoren wachttijden en zo mogelijk zoektijden voor de sociale huur, om zicht te houden op de woondruk in de dorpen. Hierbij is specifiek aandacht voor de wachttijden van jongeren tot 23 jaar en jongvolwassenen tot 34 jaar. In navolging op 2021 komt er in 2022 een vervolg met jaarlijkse monitoring, waarbij de corporaties gegevens aanleveren (voor 1 mei 2022). We werken toe naar een volledige monitor in 2023.

Wonen en zorg

Afspraken met alle corporaties:

- 4.4 In 2022 organiseert de gemeente een themabijeenkomst wonen en zorg. Corporatie Wierden en Borgen geeft hierbij een toelichting op haar visie wonen, zorg en welzijn. Partijen onderzoeken op welke manier we invulling kunnen geven aan woonzorgproofbuurten.

Afspraken met Woongroep Marenland:

- 4.5 Bij nieuwbouw is er altijd de afweging voor welke doelgroep gebouwd gaat worden. Woongroep Marenland streeft op de lange termijn naar de volgende verdeling van het woningbezit in Het Hogeland: 40% appartementen met lift, 5% eengezinswoningen, 55% grondgebonden nultredenwoningen.
- 4.6 Bestaande niet-seniorgeschikte woningen worden in beginsel niet aangepast. Dit betreft 11% van het woningbezit van Woongroep Marenland in Het Hogeland. Eventuele aanpassingen van deze woningen om de toegankelijkheid te verbeteren kunnen door huurders als maatwerk aangevraagd worden.

5. Leefbaarheid

Buurtbemiddeling

Buurtbemiddeling bemiddelt in conflicten die spelen tussen buren of buurtgenoten. Onafhankelijke, vrijwillige bemiddelaars helpen de buren zelf met een oplossing te komen in het conflict wat voor beide partijen aanvaardbaar is. De gemeente en corporaties maken gebruik van buurtbemiddeling en het is een onderdeel in de integrale aanpak van woonoverlast. Voor 2022 wordt een prestatieafspraken gemaakt om gezamenlijk een vervolg te geven aan deze aanpak.

Schouw

De gemeente initieert gezamenlijke, lokale schouwen om de leefbaarheid in buurten te verbeteren. In 2022 worden wijk- en dorpschouwen georganiseerd om inzicht te krijgen wat er nodig is in bepaalde wijken en/of dorpen. Tijdens de bezoeken worden naar verschillende 'domeinen' gekeken hoe de leefbaarheid wordt ervaren. Tijdens die bezoeken bespreken inwoners, ambtenaren en andere sociaal maatschappelijk betrokkenen de ervaren leefbaarheid in het dorp, waarbij inwoners ook de verantwoordelijkheid voelen en ervaren om de veiligheid en leefbaarheid in de wijk te verbeteren. Het doel is om de koers te bepalen waarop ingezet moet worden. Aansluitend worden afspraken gemaakt en volgen concrete vervolgacties. Bij het maken van vervolgacties zijn bepaalde voorwaarden van belang zoals urgentie, draagvlak en bewustwording over gezamenlijke aanpak en eigenaarschap.

Afspraken 2022:

Afspraken met alle corporaties:

- 5.1 De gemeente en corporaties hebben de intentie om buurtbemiddeling vanaf 2022 voort te zetten. Partijen vinden buurtbemiddeling een belangrijk onderdeel van de integrale aanpak van woonoverlast. Partijen maken in het eerste kwartaal van 2022 afspraken over de inzet en kostenverdeling van buurtbemiddeling.

Afspraken met Woongroep Marenland:

- 5.2 Woongroep Marenland investeert in maatregelen die de leefbaarheid voor huurders bevorderen. De activiteiten zijn gericht op sociaal beheer, schoon, heel en veilig en kleinschalige infrastructuur
- 5.3 In 2022 houden gemeente, Woongroep Marenland, SUW en huurdersorganisaties een schouw in de wijken Menkema en Uithuizen Noord. Partijen onderzoeken daarbij de ondersteuningsbehoeften vanuit het dorp en de mogelijkheden voor gezamenlijke inzet van leefbaarheidsbudgetten.
- 5.4 Woongroep Marenland formuleert en herijkt vóór september 2022 een leefbaarheidsbeleid en besteed daarin ook aandacht voor langer thuis wonen.

Bijlage 1. Overzicht sociale huurvoorraad in Het Hogeland

Actualisatie november 2021

1. Verdeling sociale huurvoorraad van de verschillende woningcorporaties

Bron: Eemsdeltamonitor 1-1-2021 en biedingen 2022

Corporatie	W&B	Marenland	Woonzorg NL	SUW	De Delthe	Totaal
Aantal woningen per 1-1-2021*	3554	304	64	741	556	5.219
Beschikbaar (dus: geen sloop/nieuwbouw, versterking of grondige renovatie in 2021-2024)	3323	269	64	480	480	4616
Procentueel aandeel van de beschikbare voorraad huurwoningen	68%	6%	1%	14%	11%	100%

*Het gaat hier om vrij verhuurbare sociale huurwoningen onder de liberalisatiegrens. Duurdere woningen en zorgwoningen waarvoor een indicatie nodig is, zijn hier buiten beschouwing gelaten.

2. Duurzaamheid sociale huurvoorraad

Bron: Eemsdeltamonitor, 1-1-2021

Energie labels Het Hogeland	2021
label D, E, F, G	40%
label B en C	40%
A of hoger	19%
niet bekend	1%

3. Woningen naar huurklasse, per corporatie

Bron: woningcorporaties, update per 1 januari 2021

naar huidige netto huur
(kale huur op 1 jan 2021)

aantal woningen	W&B	SUW	Marenland	Woonzorg NL	De Delthe	totaal	1-jan-21
tot 442,46	879	117	22	0	91	1109	20%
tussen 442,46 en 633,25	2184	566	230	216	433	3629	67%
tussen 633,25 en 678,66	258	44	8	7	32	349	6%
tussen 678,66 en 752,33	241	14	28	0	0	283	5%
boven 752,33	15	17	15	0	0	47	1%
niet bekend (nb)	17	0	0	0	0	17	0%
Totaal	3594	758	303	223	556	5434	100%

Handtekeningen:

Prestatieafspraken Volkshuisvesting Het Hogeland 2022

De partijen hieronder verbinden zich tot het Addendum 2022,
ieder voor zijn eigen deel, zoals in dit document beschreven.

Gemeente Het Hogeland



10 december 2021

Datum

M. de Visser, portefeuillehouder Wonen

Prestatieafspraken Volkshuisvesting Het Hogeland 2022

De partijen hieronder verbinden zich tot het Addendum 2022,
ieder voor zijn eigen deel, zoals in dit document beschreven.

Huurdersvereniging De Maren



9 december 2021

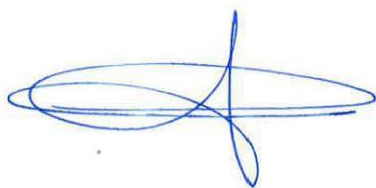
Datum

M. Doornbos, voorzitter

Prestatieafspraken Volkshuisvesting Het Hogeland 2022

De partijen hieronder verbinden zich tot het Addendum 2022,
ieder voor zijn eigen deel, zoals in dit document beschreven.

Woongroep Marenland



9 december 2021

Datum

G.W. Brouwer, directeur-bestuurder

