

Prestatieafspraken

gemeente Het Hogeland 2020-2023

d.d. 20 november

Inhoud

Deel 1: Algemeen	3
1. Aanleiding	3
2. Partijen	3
3. Kaders	4
3.1 Gemeentelijke kaders	4
3.2 Woningwet	4
3.3 Huisvestingswet	4
3.4 VN-verdrag inzake de rechten van personen met een handicap	4
3.5 Toekomstperspectief Nationaal Programma Groningen	5
4. Looptijd	5
5. Opbouw	5
Deel II: Afspraken	6
1. Samenwerken	6
2. Beschikbaarheid: woningbouwprogramma	7
3. Betaalbaarheid	10
4. Duurzaamheid	11
5. Specifieke doelgroepen	12
6. Leefbaarheid	16
7. Veilig Wonen	17
8. Financiële en organisatorische aspecten	18
Bijlage A. Jaarplanning 2020	19
Bijlage B. Cijfers sociale huurvoorraad in Het Hogeland	21
Bijlage C. Definities	23

Deel 1: Algemeen

1. Aanleiding

Met de vorming van de nieuwe gemeente Het Hogeland is het tijd om een nieuwe set afspraken te maken tussen de partijen die zich in dit gebied met de volkshuisvesting bezighouden.

Vanuit de voormalige gemeenten die nu deel uitmaken van gemeente Het Hogeland bestaan diverse documenten waarin afspraken zijn vastgelegd met de diverse woningcorporaties en huurdersorganisaties.

De bestaande documenten zijn:

- Prestatieafspraken De Marne 2016-2021 (Wierden en Borgen)
- Prestatieafspraken De Marne 2018 (Woonzorg Nederland)
- Prestatieafspraken Winsum 2015-2018 (Wierden en Borgen)
- Prestatieafspraken Winsum 2018 (Woonzorg Nederland)
- Prestatieafspraken Eemsmond 2018-2019
- Prestatieafspraken Bedum 2018
- Addendum prestatieafspraken De Marne 2018
- Addendum Prestatieafspraken Winsum 2018
- Addendum prestatieafspraken Hogeland; De Marne_Winsum_Bedum 2019.
- Addendum bij de Prestatieafspraken Eemsmond 2019

Het voorliggende document vervangt alle bestaande afspraken en documenten van de voormalige gemeenten.

Het doel van de prestatieafspraken is om afspraken te maken om tot een betaalbare, duurzame en toekomstbestendige woningvoorraad en vitale dorpen te komen.

2. Partijen

In de gemeente Het Hogeland worden met de volgende woningcorporaties afspraken gemaakt; SUW, De Delthe, Woongroep Marenland, Woonzorg Nederland en Wierden en Borgen, en hun huurdersorganisaties: huurdersorganisatie Uithuizen, huurdersvereniging De Delthe, huurdersvereniging De Maren, huurdersvereniging De Huurder, Stichting huurdersplatform Bedum-Ten Boer en huurdersvereniging De Marne De Terpen.

Naast bovenstaande partijen zijn de corporaties Vestia en Mooiland nog actief in dit gebied. Beiden hebben een verkoopstrategie voor dit werkgebied, waarvan een groot gedeelte al is gerealiseerd. Met deze partijen worden verder geen prestatieafspraken gemaakt. Tot slot is er nog een kleine woningcorporatie uit Onderdendam. Ook hier worden geen afspraken mee gemaakt.

3. Kaders

3.1 Gemeentelijke kaders

De woonvisie van gemeente Het Hogeland verschijnt in 2020. Tot die tijd gelden de huidige woon- en leefbaarheidsplannen. Voor De Marne en Eemsum is dit het Woon- en Leefbaarheidsplan 2017-2021 Noord Groningen Leeft!. Bedum en Winsum hebben hun eigen woonvisie.

Enkele belangrijke opgaven in alle plannen zijn:

- Toekomstbestendig ontwikkelen van woningen
- Aandacht voor transformatie bestaande voorraad
- Doelgroepen; kansen voor iedereen
- Zorgen voor vitale dorpen

3.2 Woningwet

De woningwet uit 2015 heeft een aantal consequenties voor het toewijzen van de sociale woningvoorraad en de investeringsmogelijkheden van corporaties. Eén daarvan betreft de passendheidstoets. Hiermee wordt geregeld dat 95% van alle woningtoewijzingen 'passend' moet zijn volgens de regels van de nieuwe wetgeving. De grenzen voor passend toewijzen in 2020 zijn: €23.225 voor eenpersoonshuishoudens tot de AOW-leeftijd, €23.175 voor eenpersoonshuishoudens, €31.550 voor meerpersoonshuishoudens tot de AOW-leeftijd en €31.475 voor meerpersoons ouderenhuishoudens. Passend betekent dat een huishouden, afhankelijk van de samenstelling en het bijbehorende inkomen, alleen een woning mag huren met een huurprijs onder de € 607,47 (1 of 2 persoon) of € 651,03 (3 of meer persoons).

Naast het passend toewijzen, geldt ook de 'regeling staatssteun'. Deze houdt in dat een corporatie 80% van haar woningen moet toewijzen aan huishoudens met een inkomen tot €39.055, 10% mag naar huishoudens met een inkomen tussen de €39.055 en €43.574, en ook 10% aan een hoger inkomen.

Het kabinet stelt dat een corporatie in principe geen maatschappelijk vastgoed meer mag bouwen, zoals brede scholen, sporthal, multifunctionele accommodaties, ruimten voor kleinschalige culturele activiteiten, etc. Pas als de gemeente een markttoets heeft gedaan, er geen andere partijen bereid zijn om deze taak te vervullen én de bouw van het project kan voldoen aan de (rendements)eisen voor corporaties, kunnen zij zelf maatschappelijk vastgoed realiseren.

3.3 Huisvestingswet

Verder biedt de huisvestingswet de mogelijkheid voor de gemeente om een verordening op te stellen om afspraken te maken over woningtoewijzing ed. Deze mogelijkheid bestaat vooral om, in geval van schaarste, ervoor te zorgen dat alle doelgroepen voldoende kansen hebben op huisvesting. Gezien de huidige woningmarkt (krimp en beginnende leegstand) en de goede samenwerking met de corporatie, zien partijen op dit moment geen noodzaak om hier gebruik van te maken.

3.4 VN-verdrag inzake de rechten van personen met een handicap

Het VN-verdrag inzake de rechten van personen met een handicap trad op 14 juli 2016 in Nederland in werking. Doel van dit verdrag is het bevorderen, beschermen en waarborgen van de mensenrechten van mensen met een beperking. Hoewel het VN-verdrag geen concrete verboden dan wel geboden oplegt aan overheidsinstellingen zijn er wel bepaalde bindingen en inspanningsverplichtingen voor overheidsorganen. Voor gemeenten betekent dit dat zij rekening moeten houden met mensen met een beperking bij hun taken bij het toezicht op de woningbouw. Door hierover afspraken te maken met woningcorporaties en in bestemmingsplannen rekening te houden met de doelgroep.

3.5 Toekomstperspectief Nationaal Programma Groningen

Het Nationaal Programma Groningen heeft grote invloed op de ontwikkelingen en plannen. Enerzijds is dat omdat een aantal dorpen binnen de versterkingsopgave vallen (Kantens, Zandeweer, Uithuizen). Waar mogelijk leidt dit tot koppelkansen, die we willen benutten, maar tevens spreken we uit dat 'reguliere' plannen geen vertraging moeten oplopen. Anderzijds biedt het Programma ook de mogelijkheid om bestaande opgaven als verduurzaming en oplossen (zie definitie in Bijlage.C) van woningen te versnellen. Dat kan in het gehele gebied van Het Hogeland.

4. Looptijd

Deze afspraken hebben een looptijd van 4 jaar (2020 t/m 2023), waarbij de jaarplanning jaarlijks geactualiseerd wordt. Ook worden de afspraken jaarlijks geëvalueerd, waardoor de afspraken een dynamisch karakter hebben. Als de woonvisie van Het Hogeland gereed is, wordt bekeken of dit aanleiding geeft om het meerjarig kader bij te stellen.

5. Opbouw

In dit document staan afspraken die gezamenlijk, dan wel gelijk zijn voor alle partijen. Elk onderwerp begint met een schets van de lokale/regionale opgave. Daarna wordt aangegeven welk resultaat wordt beoogd, waarna de verschillende afspraken worden benoemd. Dit kunnen ook afspraken zijn van voorafgaand jaar, die nog niet gerealiseerd zijn.

Deel II: Afspraken

1. Samenwerken

Beoogd Resultaat

Elkaar goed en tijdig informeren, zodat partijen op een gelijkwaardige manier met elkaar samenwerken.

Afspraken

Afspraak 01: er is structureel bestuurlijk overleg tussen het college van B&W van de gemeente Het Hogeland en de directeur-bestuurders van de corporaties. Dit gebeurt minimaal twee keer per jaar. Beide partijen zorgen voor deelname op het niveau van portefeuillehouder-bestuurder/ directeur-bestuurder met voldoende mandaat.

Afspraak 02: er is twee keer per jaar een (ambtelijk) overleg met gemeente, corporatie en huurdersorganisaties om de voortgang van de prestatieafspraken te bespreken. Tijdens de overleggen informeren partijen elkaar over de stand van zaken van relevante organisatie- en of maatschappelijke ontwikkelingen en over wijzigingen in beleid.

Afspraak 03: de corporaties dienen jaarlijks vóór 1 juli hun bod, jaarverslag en jaarrekening in bij de gemeente. Het bod wordt afgestemd met de huurdersorganisaties en laat zien hoe het bijdraagt aan de gemeentelijke woonvisie.

Afspraak 04: een voorstel voor wijzigingen in de prestatieafspraken kan door een van de partijen voorgedragen worden. Alle partijen moeten instemmen, voordat de wijziging plaats kan vinden. Eens per jaar wordt de stand van zaken gezamenlijk besproken en beoordeeld of wijzigingen nodig zijn.

Afspraak 05: de corporaties en gemeente en informeren elkaar tijdig als er nieuwe projecten worden opgestart of nieuw beleid wordt opgesteld. De corporaties stemmen dit af met de eigen huurdersorganisaties. Daarmee waarborgen zij wederzijds dat er nog tijdens het proces inhoudelijk en bestuurlijk gereageerd kan worden op voornemens.

Afspraak 06: de gemeente is regie- en penvoerder bij het proces van de totstandkoming van de prestatieafspraken.

2. Beschikbaarheid: woningbouwprogramma

Opgave

Gemeente Het Hogeland heeft een gedifferentieerde woningmarkt. In sommige dorpen van de gemeente neemt het aantal huishoudens (op korte termijn) af, terwijl dat in andere dorpen niet het geval is. Behalve dat er op termijn minder huishoudens zullen zijn, speelt vooral ook mee dat de samenstelling van de bevolking verandert. Daarbij speelt zowel vergrijzing als ontgroening. Dat heeft consequenties voor de benodigde typen woningen in Het Hogeland.

Tabel 1 Huishoudensprognose per voormalig gemeente

	Bedum	De Marne	Eemsmond	Winsum z. Middaghumsterland	Hogeland
2017	4.555	4.647	7.109	5.181	21.492
2022	4.729	4.610	7.111	5.135	21.585
2027	4.804	4.550	7.038	5.043	21.435
2032	4.764	4.432	6.885	4.824	20.905
2037	4.566	4.191	6.663	4.509	19.929

Op basis van het meest recente woningmarktonderzoek (KAW, 2018) kunnen we concluderen dat voor de gehele gemeente gezien er voldoende aanbod is van sociale huurwoningen (bijlage B1), maar het is een blijvende opgave om vraag en aanbod op elkaar af te stemmen met alle demografische veranderingen en veranderingen in de woningmarkt. Het gaat om de vraag wat waar nodig is, voor welke doelgroep, welk woningtype in welke huurklasse en met welke kwaliteit.

Voor het woningbouwprogramma liggen de volgende uitdagingen;

- Het op elkaar aan laten sluiten van vraag en aanbod, waarbij we willen bereiken dat verschillende doelgroepen (oud en jong, met of zonder beperking) goed kunnen wonen. Dat vraagt om een variatie aan woningtypen.
- Het aanbod in de sociale huurvoorraad heeft ook relatie tot de particuliere huurvoorraad, maar tot dusver is weinig inzicht in de kenmerken van deze woningen.
- De woningvoorraad moet naar een hoger kwaliteitsniveau worden gebracht (duurzaamheid en levensloopgeschiktheid)
- Er is informatie-uitwisseling nodig met het dorp om inzicht te krijgen in het geval van afnemende belangstelling voor bepaalde straten of huurcomplexen.
- De corporaties hebben moeite om een sluitende begroting te krijgen bij nieuwbouwprojecten, omdat zij hun woningen ook betaalbaar willen houden en vragen de gemeente hierin mee te denken.
- Bij het toevoegen van woningen liggen inbreidingslocaties meer voor de hand dan uitbreidingslocaties.
- Grote uitdaging daarnaast is om de termijn tussen sloop en nieuwbouw te verkleinen. Soms zitten hier meerdere jaren tussen.
- Tot slot wordt het als een opgave ervaren om het enigszins negatieve beeld van de regio in verband met krimp en aardbevingen om te buigen, omdat deze de vraag in de woningmarkt beïnvloedt. Dat staat in contrast met de ervaren trots op de rust, ruimte en kansen in ons gebied.

Beoogd Resultaat

Omvang, woningtypen en spreiding van de woningvoorraad lopen in de pas met demografische ontwikkelingen en de vraag.

Om de voorraad in de pas te laten lopen met de ontwikkelingen, hebben de woningcorporaties de volgende voornemens op het gebied van sloop en nieuwbouw.

Tabel 2: Woningbouwprogramma sociale huurvoorraad Het Hogeland

Bron: biedingen van de corporaties per 1-7-2019

corporatie	Sloop	nieuwbouw	bijzonderheden
Wierden en Borgen	-17 -23 verkenning	94	Periode t/m 2024
De Delthe		13	t/m 2024
Stichting Uithuizer Woningbouw	-52	49	t/m 2023
Woongroep Marenland	-34	33	t/m 2024
Woonzorg Nederland	0	0	
. Totaal	-103 (besluit)	189	

Toelichting op dit overzicht:

- Het overzicht kan de indruk wekken dat er meer gebouwd wordt dan gesloopt, maar dat komt doordat in voorafgaande jaren al woningen gesloopt zijn, bijvoorbeeld in Uithuizen, Leens en Uithuizermeeden. Nieuwbouw is vooral vervangend.
- de aantallen van SUW zijn indicatief, omdat nog moet worden vastgesteld hoeveel woningen in Uithuizen Noord moeten worden gesloopt en vervangen. In deze tabel is wel de sloop opgenomen, maar nog niet het aantal nieuw te bouwen woningen in deze wijk.
- de nieuwbouwplannen van Woongroep Marenland zijn inclusief de voorgenomen 24 Psychogeriatric appartementen Uithuizen.
- de sloop en vervangende nieuwbouw van het Versterkingsprogramma zijn niet in deze tabel opgenomen, omdat daar nog besluiten over moeten worden genomen.

Afspraken

Afspraak 07: bij nieuwbouw is er oog voor het creëren van gemengde wijken met verschillende doelgroepen en woningtypen. Daarbij zijn uiteindelijk niet de aantallen, maar de passendheid en kwaliteit van de woningen leidend.

Afspraak 08: gemeente doet in 2020 een voorstel voor of en hoe zij kunnen bijdragen aan het sluitend maken van de projectbegrotingen bij nieuwbouw van de corporaties.

Afspraak 09: in het geval van sloop van woningen streeft de corporatie ernaar om de tijd tussen sloop en nieuwbouw zo klein mogelijk te houden en langdurige leegstand te vermijden door de sloopvergunning pas te effectueren wanneer het nieuwbouwplan al in een vergevorderd stadium is. De gemeente zorgt ervoor dat het vergunningentrajec zo efficiënt mogelijk verloopt. Dit geldt tevens voor vergunningen voor tijdelijke verhuur.

Afspraak 10: de corporaties geven prioriteit aan en plegen maximale inzet om gestarte herstructurerings-projecten zo snel mogelijk af te ronden.

Afspraak 11: daar waar woningen (huur of koop) drastisch aangepakt moeten worden of zelfs sloop/nieuwbouw moet plaatsvinden, zorgt de gemeente voor de uitvoering van een toekomstgerichte

inrichting van de openbare ruimte. Dit is mede afhankelijk van de financiële kaders en de medewerking van derden zoals de NCG.

Afspraak 12: bij grootschalige herstructureringsprojecten vindt een QuickScan plaats door de gemeente die ingaat op de behoefte op de locatie. Corporatie, huurdersorganisatie en gemeente stemmen met het dorp of de wijk af wat de behoefte is en vormen een perspectief voor de langere termijn.

Afspraak 13: de woningcorporaties stemmen hun strategisch voorraadbeleid onderling af op het niveau van (clusters van) dorpen. Samen met de gemeente (trekker) en de huurdersorganisaties wordt gewerkt aan een concept woonkoers per dorp/cluster van dorpen, die vervolgens met de dorpen wordt besproken. Deze koers wordt eens per drie jaar geëvalueerd en waar nodig bijgesteld. Het streven is om eind 2021 een woonkoers te hebben voor alle (clusters van) dorpen, passend in de woonvisie.

Afspraak 14: de gemeente en woningcorporaties ontwikkelen voor 1 maart 2020 een gemeenschappelijke boodschap over de aantrekkelijkheid van wonen in Het Hogeland. Deze communiceren zij ieder via hun kanalen.

Afspraak 15: de gemeente maakt inzichtelijk wat de kenmerken zijn van de particuliere verhuur in de dorpen, en deelt deze resultaten met de huurdersorganisaties en de corporaties voor 1 januari 2021. Dit overzicht wordt eens per twee jaar geactualiseerd.

Afspraak 16: de gemeente stimuleert het gebruik van de bestaande starterslening en blijverslening, waarmee particuliere eigenaren hun woning kunnen verbeteren op het gebied van duurzaamheid en 'langer thuis wonen'.

Afspraak 17: de corporaties onderzoeken hoe in regionaal verband in het gezamenlijke portaal Groningen Huurt de onderwerpen 'vindbaarheid' en 'toegankelijkheid' van het woningaanbod uitgewerkt kunnen worden.

Opgave

Verkoop kan een instrument zijn om de diversiteit in een buurt te bevorderen en daarmee de leefbaarheid te vergroten. Maar verkoop heeft ook een financiële achtergrond. Met de opbrengst kunnen de corporaties op andere locaties investeren in vernieuwing van de voorraad. In kleine dorpen waar corporaties weinig bezit hebben, moet goed gekeken worden of de diversiteit nog gewaarborgd wordt als de corporatie woningen verkoopt.

Soms komt het voor dat de koper van een huurwoning onvoldoende in staat om de woning te verbeteren, met als gevolg dat het pand verpaupert.

Beoogd resultaat

- Partijen informeren elkaar jaarlijks over voorgenomen verkoop door middel van het 'bod'. Bij afwijking van het bod overlegt de corporatie eerst met de gemeente voor verkoop plaatsvindt.
- Om goede keuzes te maken over welk bezit verkocht kan worden, is inzicht gewenst in de effecten van verkoop in de kleine kernen.
- Partijen stellen gezamenlijk de kaders voor het verkoopbeleid van sociale huurwoningen met elkaar vast. Daarbij is er aandacht voor de volkshuisvestelijke betekenis in kleine dorpen.

Afspraken

Afspraak 18: in dorpen waar een corporatie weinig bezit heeft en dit voor meer dan 50% aan de 'verkoopvijver' wordt toegevoegd, wordt met de lokale partijen in het dorp besproken of dit wenselijk is en welke effecten dit heeft op bijvoorbeeld de identiteit van het dorp.

Afspraak 19: corporaties overleggen hun voorgenomen verkoop jaarlijks aan de gemeente, gelijktijdig met het bod (voor 1 juli). Deze lijst wordt besproken in het bestuurlijk en/of ambtelijk overleg. woningen.

Afspraak 20: corporaties treden in overleg op het moment dat zij haar verkoopbeleid wezenlijk herzien en vraagt de gemeente om feedback. Daarbij is aandacht voor programmering in de goedkope sector.

Afspraak 21: corporaties verkopen in principe alleen woningen waarvan het casco bouwtechnisch goed is (naar beoordeling van de corporatie).

3. Betaalbaarheid

Opgave

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 €607,47 en € 651,03). Zie bijlage B5. 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.

De huurdersorganisaties pleiten voor het behouden van goedkope huurwoningen, bijvoorbeeld voor de doelgroep jongeren tot 23 jaar.

Iedere corporatie heeft zijn eigen beleid ten aanzien van tijdige signalering van huurachterstanden. Er is bij de gemeente behoefte om de stappen in het voorkomen, begeleiden en nazorg met elkaar vast te leggen. Ook is al wel een gemeenschappelijk document inzake Tweede Kans beleid, maar dit is nog niet gezamenlijk geëvalueerd sinds de invoering in februari 2017.

Beoogd resultaat

- We hebben inzicht in de woonlasten van huurders. Op basis van het woonlastenonderzoek (KAW, 2018) is zo nodig een percentage woningen in de laagste huurklasse vastgesteld.
- In verband met betalingsproblemen van huurders zijn de processen van signaleren, voorkomen, begeleiden tot aan nazorg vastgelegd.

Afspraken

Afspraak 22: de gemeente levert, waar nodig, op het gebied van betaalbaarheid een bijdrage in de vorm van kwijtschelding aan individuen van gemeentelijke belasting etc.

Afspraak 23: de gemeente, huurdersorganisaties en corporaties verspreiden informatie over regelingen in het kader van armoedebeleid onder inwoners.

Afspraak 24: we evalueren in het eerste kwartaal van 2020 het tweede kans beleid en evalueren en vernieuwen het protocol 'voorkomen huisuitzetting'. De gemeente neemt hiertoe het initiatief. Op basis van deze uitkomsten wordt bekeken wat er nodig is aan monitoring en wat de vervolg stappen moeten zijn.

Afspraak 25: de corporaties en de gemeente bespreken de processen van signaleren, voorkomen, begeleiden tot aan nazorg van mensen met betalingsproblemen in de eerste helft van 2020. Dit leidt tot een protocol met gezamenlijke uitgangspunten. Gemeente neemt initiatief.

Afspraak 26: gemeente doet, in overleg met deelnemende corporaties en huurdersorganisaties een voorstel voor implementatie van een pilot van de Voorzieningenwijzer inclusief financiering en vervolg. In 2020 wordt het vervolg bepaald. (Voor omschrijving VoorzieningenWijzer zie bijlage C Definities).

4. Duurzaamheid

Opgave

Elk van de partijen onderkent het belang van verduurzaming, zowel uit milieuoverwegingen als in verband met het beperken van de woonlasten. Binnen deze opgave zijn er verschillende ambitieniveaus. Het eerste doel is het Energieakkoord. Op landelijk niveau is het Klimaatakkoord gesloten, waarin is afgesproken dat er voor 2050 wordt overgegaan van fossiele naar hernieuwbare energiebronnen (= energietransitie). Provinciaal liggen de ambities nog hoger: zij hebben als doel gesteld om voor 2035 een aardgasvrije woningvoorraad te hebben (NPG). Als regio moeten er plannen worden gemaakt hoe we deze transitie willen vormgeven. Binnen de huidige sociale huurvoorraad zijn nog een groot aantal energie labels D, E, F en G. (bijlage B3).

Beoogd Resultaat

Voor de lange termijn is het resultaat dat alle woningen energie halen uit hernieuwbare energiebronnen. Voor de korte termijn moeten er investeringen worden gedaan die bijdragen aan een duurzame, toekomstbestendige voorraad. Sociale huurwoningen in het gebied van Het Hogeland hebben in 2021 gemiddeld label B (energie index 1,2-1,4). Deze norm geldt voor het bezit van elke woningcorporatie werkzaam in dit gebied.

Afspraken

Afspraak 27: de gemeente formuleert haar ambities en neemt de regierol in de energietransitie en het opstellen van wijkenergieplannen (voor 2021). De gemeente zorgt ervoor dat de woningcorporaties en huurdersorganisaties op de hoogte blijven van ontwikkelingen rond de energietransitie en het NPG.

Afspraak 28: de doelstellingen van het Energieakkoord zijn leidend voor het verduurzamen van woningen. Woningcorporaties richten zich op gemiddeld energielabel B vóór 2022. Afwijkingen hiervan, in het licht van het Klimaatakkoord van Parijs, zijn in overleg met de gemeente mogelijk, mits goed beargumenteerd.

Afspraak 29: de woningcorporaties maken jaarlijks op uiterlijk 1 februari inzichtelijk wat de energie-indexen zijn van de woningen in Het Hogeland (peildatum 1 januari van dat jaar).

Afspraak 30: de woningcorporaties geven de huurdersorganisaties en de gemeente inzicht in het verduurzamingsprogramma en geven aan welke investeringen hiermee gemoeid zijn. Dit maken zij inzichtelijk bij de meerjarenbegroting.

Afspraak 31: de gemeente neemt kennis van het onderzoek van de C14 m.b.t. de voorgenomen aanvraag bij het Nationaal Programma Groningen voor het verduurzamen van de bestaande sociale huurvoorraad. Vervolgens kijkt de gemeente hoe zij hier zo goed mogelijk op in kan spelen/ aan bij kan dragen.

5. Specifieke doelgroepen

Opgave

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.

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?

Alle partijen zien het belang van het faciliteren van ouderen en mensen met een beperking om zelfstandig thuis in hun eigen woning/woonomgeving te kunnen blijven wonen. Bij nieuwbouw vinden we toetsing van het ontwerp op passendheid voor de beoogde doelgroep belangrijk.

Beoogd resultaat

Voldoende geschikte woningen voor diverse specifieke groepen inwoners met een voldoende mate van spreiding over het gebied.

Afspraak 32: de corporaties brengen, in het kader van monitoring, jaarlijks voor 1 februari in beeld welke doelgroepenwoningen er zijn, met welke kwaliteit, tegen welke huurklassen en hanteren daarbij de definities uit de Eemsdeltamonitor.

Afspraak 33: de gemeente registreert alle woningen met daarin onroerende aanpassingen conform WMO of door de corporatie en deelt dit met de corporaties.

Afspraak 34: om ervoor te zorgen dat er geen groepen woningzoekenden worden verdrongen op de huurmarkt, is inzicht nodig in de verhouding van het aantal plaatsingen van bijzondere doelgroepen. De gemeente is hiervan de trekker.

Opgave

Er is jaarlijks een taakstelling met betrekking tot het beschikbaar stellen van woningen voor statushouders. Soms ontstaat er clustering binnen bepaalde complexen of wijken, die gevolgen kan hebben voor de omgeving. Ook is er het signaal dat statushouders in een woondorp als Roodeschool zich na plaatsing vrij snel weer inschrijven voor een ander dorp. Er is tot dusver niet veel inzicht in de slaagkans en spreiding van plaatsingen. Een gerichte monitor is wenselijk. De gemeente onderzoekt in overleg met de woningcorporaties of directe plaatsing vanuit het herkomstland wenselijk en mogelijk is ('beleid herhuisvesters'). De corporaties verlenen tot dusver urgentie aan de toewijzing van woningen aan statushouders. Aandachtspunt is de omvang van de verschillende urgente groepen (o.a. uitstroom Beschermd Wonen & Opvang) in relatie tot de slaagkansen van reguliere woningzoekenden.

Beoogd resultaat

- Plaatsing statushouders volgens taakstelling.
- Betere spreiding van statushouders over complexen, wijken en dorpen. Hierbij wordt rekening gehouden met het voorzieningenniveau en de bereikbaarheid middels openbaar vervoer.

Afspraken

Afspraak 35: De gemeente levert een bijdrage aan goede integratie van vergunninghouders door middel van de inzet van maatschappelijke begeleiding. De corporaties vervullen een signalerende functie.

Afspraak 36: Gemeenten hebben een verantwoordelijkheid voor de huisvesting van statushouders. Corporaties spannen zich in om hiervoor woningen beschikbaar te stellen. Voor corporaties geldt dat zij naar rato van het aantal sociale huurwoningen in de gemeente vergunninghouders huisvesten.

Afspraak 37: de gemeente zorgt voor 1 maart 2020 voor inzicht in de spreiding van de plaatsing van statushouders op moment van plaatsing + 2 jaar na plaatsing en deelt dit inzicht met de corporaties en huurdersorganisaties.

Afspraak 38: partijen bespreken de mogelijkheden van het starten van een pilot m.b.t. herhuisvesters, waarbij onderwerpen als spreiding, financiële consequenties, verhouding tot reguliere woningzoekenden, communicatie met de buurt, overige risico's en proces besproken worden.

Afspraak 39: In 2020 evalueren partijen gezamenlijk of het voorrang verlenen aan plaatsing van statushouders wordt gecontinueerd, in relatie tot het andere urgente groepen en reguliere woningzoekenden.

Opgave

De opgave is om gezamenlijk uitvoering te geven aan het convenant Beschermd Wonen, dat regelt dat er woningen beschikbaar worden gesteld aan cliënten die vanuit een Beschermd Wonen & Opvang voorziening weer in een reguliere woning gaan wonen. In dit convenant is opgenomen dat er een inspanningsverplichting voor corporaties is om cliënten binnen drie maanden naar beoogde uitplaatsing een woning toe te wijzen.

Beoogd resultaat

- Huisvesten van de cliënt, zonder negatieve belasting voor de cliënt en woonomgeving.
- Definitieve rustige plek gunnen aan cliënt, die passend is in het dorp en niet tijdelijk is.

Afspraken

Afspraak 40: de gemeente en corporaties spannen zich in om cliënten die vanuit het Beschermd Wonen komen te huisvesten volgens de afspraken die zijn gemaakt in het Convenant Beschermd Wonen. In 2020 zal de gemeente de werkwijze verder in overleg met corporaties en zorgpartijen uitwerken en implementeren. Gemeente spant zich in om drempels weg te nemen die mogelijke huisvesting belemmeren (inkomen, schuldenproblematiek, portiekcheck). Zorgorganisaties begeleiden cliënten naar zelfstandige huisvesting en draagt zorg voor inzicht in de verwachte aantallen per jaar.

Afspraak 41: de gemeente brengt meldpunt Zorg en Overlast breed onder de aandacht, zodat mensen weten waar ze terecht kunnen als ze zich zorgen maken over de burens.

Afspraak 42: de gemeente organiseert een bijeenkomst met aanbieders en corporaties om onderwerpen als begeleiding, urgentie, spreiding (in relatie tot woonwensen) en informatievoorziening in de buurt uit te werken.

Opgave

De demografische prognoses laten zien dat het percentage ouderen toeneemt. Daarnaast worden er minder snel indicaties afgegeven voor intramuraal wonen en bestaat het traditionele verzorgingshuis niet meer. Dat betekent dat mensen langer in hun eigen huis blijven wonen of naar gezamenlijke woonvormen zoeken. We hebben beperkt inzicht in vraag, aanbod en spreiding van geschikte woningen voor mensen op oudere leeftijd of met een beperking.

Het woningbestand van de corporaties bestaat veelal uit gezinswoningen, gebouwd voor 1990, die niet zonder meer geschikt zijn voor deze doelgroep. Wat is er nodig om een deel van de voorraad "op te plussen"?

Tot slot is er af en toe onduidelijkheid tussen corporaties en gemeente over wie waarvoor verantwoordelijk is als het gaat over (kleine) woningaanpassingen. Een overzichtelijke lijst kan hierin verbetering brengen.

Beoogd resultaat

- Inzicht in vraag, aanbod en spreiding van geschikte woningen voor ouderen en mensen met een beperking.
- Vaststellen van ambitieniveau van 'geschiktheid' en spreiding voor de verschillende doelgroepen.
- Doorvertaling naar Plan van Aanpak per woningcorporatie, neergelegd in het jaarlijkse bod.
- Helderheid voor uitvoerend medewerkers WMO van de gemeente en consultants van de woningcorporaties over wie waarvoor financieel verantwoordelijk is.

Afspraken

Afspraak 43: de gemeente, corporaties en huurdersorganisaties houden rekening met het 'langer zelfstandig wonen' van ouderen. Corporaties geven aan in hun bod hoe zij woningen geschikt kunnen maken om langer zelfstandig thuis te wonen (bij bestaande bouw of nieuwbouw).

Afspraak 44: de gemeente stimuleert bewoners (huur en koop) om zelf preventief woningaanpassingen door te voeren, door middel van de campagne Mijn huis op maat en blijverslening.

Afspraak 45: de corporaties spannen zich in om een geschikte bewoner te vinden voor woningen die specifieke (zorg) aanpassingen hebben. Dit gebeurt in afstemming met de gemeente.

Afspraak 46: de gemeente registreert alle woningen die zijn aangepast door de corporatie, uit een bijdrage van de WMO.

Afspraak 47: de gemeente en corporaties zorgen voor 1 juli 2020 voor een eenduidige lijst met aanpassingen/hulpmiddelen, in de woning. Doel is om inwoners helderheid te geven wat van elke partij wordt verwacht inzake aanpassingen in de woning. Gemeente en corporaties publiceren dit op hun website voor 1 oktober. Deze lijst wordt herijkt bij de nieuwe prestatieafspraken in 2024.

Afspraak 48: de corporaties en de gemeente zijn- wat betreft het zorgvastgoed- actief betrokken bij het zorgprogramma onder regie van de NCG. Ze werken mee aan de uitvoering van het programma.

Afspraak 49: de corporaties en de gemeente brengen zowel in kaart wat de vraag is van mensen met een beperking, als het huidige aanbod van woningen. Deze gegevens worden gedeeld in een themabijeenkomst in het voorjaar van 2020. De gemeente organiseert een themabijeenkomst, waarin

vraag en aanbod inzichtelijk zijn, en afspraken worden gemaakt over benodigde stappen in bestaand en nieuw vastgoed.

6. Leefbaarheid

Opgave

Leefbaarheid is een breed begrip. Het draait om de vraag of de woon- en leefomgeving als 'geschikt' wordt ervaren door de mensen die er gebruik van maken. Er zijn signalen dat verpaupering en leegstand in de sociale en particuliere sector de ervaren leefbaarheid negatief beïnvloeden. We hebben beperkt zicht op de aard van dit probleem en vinden het belangrijk om dit wel te hebben, alsmede een plan van aanpak (onder te brengen in de woonvisie). Een tweede signaal is dat de cumulatieve van 'probleem-bewoners' (al of niet tijdelijk) in bepaalde straten als knelpunt wordt ervaren.

Beoogd resultaat

- Zicht op verpauperd en leegstaand vastgoed, in de relatie met leefbaarheid.
- Plan van aanpak Tegengaan verpauperd en leegstaand vastgoed in zowel particuliere voorraad als sociale huursector.
- Het versterken van het samenwerkingsproces tussen gemeente, corporaties en huurdersorganisaties op het gebied van leefbaarheid.

Afspraken

Afspraak 50: om de leefbaarheid in de buurten te bevorderen, worden gezamenlijke, lokale schouwen met inwoners georganiseerd, waarbij de gemeente initieert.

Afspraak 51: om leegstand en verpaupering tegen te gaan neemt de gemeente het initiatief om met partijen tot een gezamenlijke strategie te komen voor de aanpak van de koopsector, waarbij er aandacht is voor stimuleringsbeleid en handhaving.

Afspraak 52: om huurders te kunnen stimuleren tot het nemen van (buurt)initiatieven, is inzicht nodig in welke budgetten nog meer beschikbaar zijn. De corporaties laten die in hun bod zien. De gemeente laat op haar beurt in het bestuurlijk overleg met de corporaties ook zien welke budgetten zij beschikbaar stelt voor inwonersinitiatieven.

7. Veilig Wonen

Opgave

Veilig wonen is een breed thema, waarbij aspecten van brandveiligheid, valpreventie binnenshuis, een veilige, toegankelijke woonomgeving, inbraakpreventie en aardbeving gerelateerde gevaren een rol spelen. De opgave in dit gebied ligt vooral bij dat laatste, waarbij corporaties en gemeente onder meer een rol kunnen hebben bij het begeleiden van bewoners bij de grote onzekerheid die wordt ervaren. Daarnaast is het belangrijk om in de planning goede, realistische afspraken te maken en hierover tijdig te communiceren met bewoners.

Opvallend bij het thema bij brandveiligheid en veiligheid in en om de woning is dat partijen matig op de hoogte zijn van elkaars voorgenomen acties. De opgave is om dit jaarlijks met elkaar af te stemmen, zodat acties elkaar kunnen versterken. Bij brandveiligheid is er een specifieke uitdaging om te zorgen dat scootmobielen veilig bij complexen kunnen worden gestald.

Beoogd resultaat

- Begeleiding van inwoners die te maken hebben met de versterkingsopgave.
- Heldere en tijdige communicatie naar bewoners m.b.t. versterkingsopgave.
- Tijdige afstemming over voorgenomen acties met betrekking tot brandveiligheid.

Afspraken

Afspraak 53: de gemeente en corporaties (onder)zoeken blijvend naar alternatieven om de versterking van woningen in de tijd te versnellen. En zoeken gezamenlijk naar koppelkansen om projecten beter te maken.

Afspraak 54: in geval van versterking tegen aardbevingen, stemmen corporaties en gemeente hun boodschap voor inwoners op elkaar af en spreken zij af wie wanneer de lead neemt bij acties op de specifieke locaties waar versterking plaatsvindt. Bewoners worden geregeld op de hoogte gesteld van de stand van zaken in de planning, ook als deze niet volgens plan verloopt.

Afspraak 55: de gemeente, corporaties en huurdersorganisaties informeren elkaar over voorgenomen acties/campagnes, te starten met Mijn huis op Maat/voorlichting brandpreventie. Waar mogelijk stemmen zij hun activiteiten op elkaar af en dragen gecombineerde boodschappen uit.

Afspraak 56: de corporaties, gemeente en huurdersorganisaties verkennen in 2021 gezamenlijk welke keuzemogelijkheden er zijn met betrekking tot brandveilige opstel- en oplaadplaatsen voor scootmobielen bij complexen. De corporaties zijn hierbij trekker.

8. Financiële en organisatorische aspecten

Afspraken

Afspraak 57: vergunningaanvragen van de corporaties worden zo snel mogelijk in behandeling genomen en afgewikkeld, om onnodige leegstand en huurderoving te voorkomen. Gemeente en corporaties spannen zich in om aanvragen en vergunningen zoveel mogelijk te digitaliseren en gegevens digitaal uit te wisselen. De gemeente zorgt voor een vast aanspreekpunt per project bij de afdeling ruimtelijke ordening.

Bijlage A. Jaarplanning 2020 & Specifieke afspraken

Algemeen:

De partijen hebben aangegeven de volgende thema's prioriteit te geven. De afspraken die onder deze thema's vallen zullen als eerste opgepakt worden.

1: woningbouwprogramma

2: duurzaamheid

3: wonen voor mensen met een beperking

Onderwerp	actie	wanneer	Wie (trekker)
Beschikbaarheid (Woningbouwprogramma)	Opstellen woonkoersen voor alle (clusters van) dorpen	eind 2021	gemeente
	Formuleren gemeenschappelijke boodschap over de aantrekkelijkheid van wonen in Het Hogeland.	voor 1 maart 2020	afd. communicatie van de gemeente
	Delen resultaten inzicht in particuliere verhuur	1 januari 2021	gemeente
Betaalbaarheid	Evalueren Tweede kans beleid en evalueren en vernieuwen het protocol 'voorkomen huisuitzetting'.	eerste kwartaal van 2020	Gemeente
	bespreken processen van signaleren, voorkomen, begeleiden tot aan nazorg van mensen met betalingsproblemen	eerste helft van 2020	Gemeente?
	Voorstel voor implementatie pilot Voorzieningenwijzer.	voor 31 december 2020.	Gemeente
Duurzaamheid	Formuleren ambities en nemen regierol in de energietransitie en het opstellen van wijkenergieplannen	Voor 2021	Gemeente
	Inzichtelijk maken wat de energie-indexen zijn van de woningen in Het Hogeland.	Jaarlijks voor 1 februari	Corporaties
Specifieke doelgroepen	In beeld brengen welke doelgroepenwoningen er zijn, met welke kwaliteit, tegen welke huurklassen.	Jaarlijks voor 1 februari	Corporaties
Beschermd wonen	werkwijze uitwerking Convenant uitwerken en implementeren.	2020	Gemeente
Statushouders	Inzicht in de spreiding van de plaatsing van statushouders op moment van plaatsing + 2 jaar na plaatsing	voor 1 maart 2020	Gemeente

	bespreken mogelijkheden starten pilot m.b.t. herhuisvesters	2020	Gemeente
	evalueren of het voorrang verlenen aan plaatsing van statushouders wordt gecontinueerd, in relatie tot het voorrang verlenen aan andere urgente groepen	Eind 2020	Gemeente
Langer Thuis	Organiseren themabijeenkomst over vraag en aanbod van woningen voor mensen met een beperking.	in het voorjaar van 2020	Gemeente
	Eenduidige lijst opstellen met aanpassingen/hulpmiddelen in de woning. Deze wordt gepubliceerd op de website.	Voor 1 juli 2020+ voor 1 okt 2020	Gemeente en corporaties
Veilig wonen	Gezamenlijk verkennen welke keuzemogelijkheden er zijn met betrekking tot brandveilige opstel- en oplaadplaatsen voor scootmobielen bij complexen.	In 2021	de corporaties, gemeente en huurdersorganisaties

Specifieke (project) afspraken:

Afspraak A: de gemeente wil aandacht voor de huisvesting van specifieke doelgroepen bij de ontwikkeling van de woningen in het project Munster – fase 2. Gemeente en Wierden en Borgen bespreken in 2020 of er mogelijkheden zijn voor de huisvesting van deze doelgroep in Munster.

Afspraak B: In 2020 wordt door de gemeente en Wierden en Borgen bepaald op welke wijze Bederawalda fase drie in Bedum wordt ontwikkeld en gestalte krijgt. De beeldkwaliteit blijft gehandhaafd.

Afspraak C: Wierden en Borgen en Marenland in overleg met corporaties en zorgpartijen Zr. Kortestraat en de Westerdijkstraat in Roodeschool om de leefbaarheid te verbeteren

Afspraak D: Wierden en Borgen, Marenland en de gemeente werken gezamenlijk met de bewonerswerkgroep Uithuizermeeden een integraal buurtplan uit voor de Oranjebuurt in Uithuizermeeden.

Bijlage B. Cijfers sociale huurvoorraad in Het Hogeland

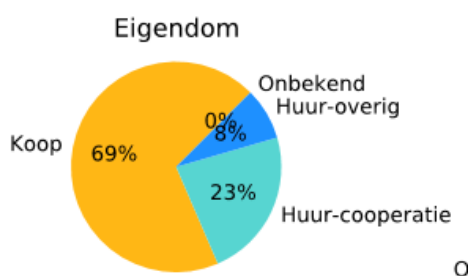
B1. Verdeling sociale huurvoorraad van de verschillende woningcorporaties

Bron: Eemsdeltamonitor, 1-1-2019

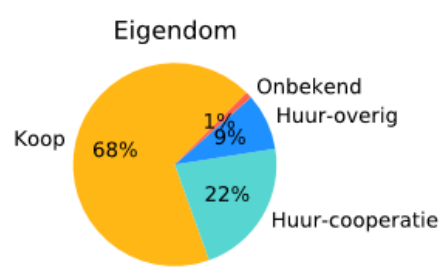
Corporatie	W&B	Marenland	Woonzorg NL	SUW	De Delthe
Aantal woningen per 1-1-2019	3732	310	223	741	551
% van de voorraad sociale huurwoningen	67%	6%	4%	13%	10%

B2. Verhouding tussen koop, sociale huur en particuliere huur

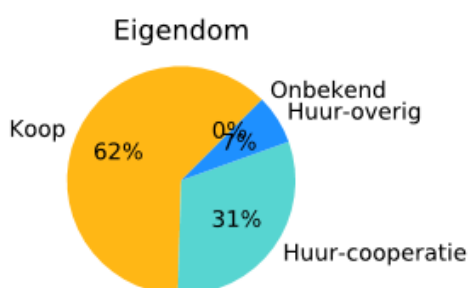
Bron: CBS, 1-1-18



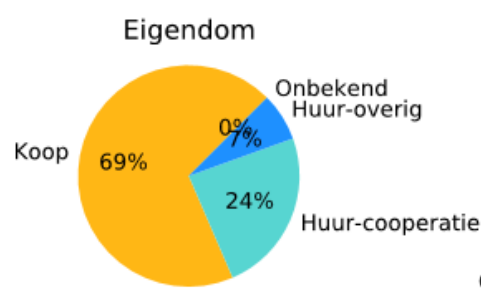
Figuur 1: Voormalig gemeente Bedum: 4610 woningen



Figuur 2: Voormalig De Marne: 5208 woningen



Figuur 3: Voormalig gemeente Eemsmond: 7410 woningen



Figuur 4: Voormalig gemeente Winsum: 6026 woningen

B3. Duurzaamheid sociale huurvoorraad

Bron: Eemsdeltamonitor, 1-1-19

Energie labels Het Hogeland	
label D, E, F, G	38%
label B en C	44%
A of hoger	17%
niet bekend	1%

Op basis van de totale woningvoorraad van 5580 woningen
(inclusief onzelfstandige wooneenheden en panden met status 'sloop' of renovatie,
exclusief 69 aangekochte woningen Stichting Mooiland}

B4. Overzicht sociale huurvoorraad naar kale huur, per huurklasse, per corporatie

Bron: Eemsdeltamonitor, 1-1-19

huurklasse	W&B	SUW	Marenland	Woonzorg NL	De Delthe	Mooiland	totaal	1-1-2019
Niet bekend	133							2%
tot 424,44	1101	110	19	27	114	nb	1371	23%
424,44 - 607,46	2195	560	276	192	393	nb	3616	62%
607,46 - 651,03	299	47	5	6	24	nb	381	7%
651,03 - 720,42	196	14	26	4	4	nb	244	4%
boven 720,42	22	27	20	0	0	nb	69	1%
Totaal	3946	758	319	229	535	69	5856	100%

Bijlage C. Definities

Gemiddelde energie-index: Bij de berekening van de gemiddelde energie-index in het Eemmond gebied gaat het om de woningen waarvan bekend is dat zij door-geëxploiteerd worden. Voorgenomen sloop telt daarom niet mee, onder voorwaarde dat deze genoemd zijn in het jaarlijkse bod.

Opplussen: Onder opplussen worden kleine ingrepen in en aan het huis verstaan die bijdragen aan de veiligheid en het comfort van het huis, met als doel om langer zelfstandig thuis te kunnen wonen.

VoorzieningenWijzer: de VoorzieningenWijzer is een digitaal instrument dat bijdraagt aan het bestrijden van armoede en het voorkomen van schuldenproblematiek. Het doel is om kwetsbare mensen te helpen verstandige keuzes te maken. De VoorzieningenWijzer maakt gebruik van een tool met hierin alle voorzieningen, zowel algemene als specifiek van de gemeente, erin verwerkt. De tool wordt door inwoners samen met een consultant ingevuld en het resultaat wordt besproken. Ook helpen de consultants bij het zetten van vervolgstappen zoals het aanvragen van bepaalde regelingen. ‘

BWO: Beschermd Wonen & Opvang:

volgens de WMO 2015, H1, artikel 1.1.1. wordt onder Beschermd Wonen verstaan:

- wonen in een accommodatie van een instelling
- met het daarbij behorende toezicht en begeleiding
- gericht op het bevorderen en herstel van zelfredzaamheid en participatie
- gericht op het bevorderen van het psychische en psychosociaal functioneren
- gericht op stabilisatie van een psychiatrisch ziektebeeld
- gericht op het voorkomen van verwaarlozing of maatschappelijke overlast
- gericht op het afwenden van gevaar voor de cliënt of anderen
- bestemd voor personen met psychische of psychosociale problemen, die niet in staat zijn zich op eigen kracht te handhaven in de samenleving

Volgens de WMO 2015, H1, artikel 1.1.1. wordt onder Opvang verstaan: onderdak en begeleiding voor personen die de thuissituatie hebben verlaten, al dan niet in verband met risico's voor hun veiligheid als gevolg van huiselijk geweld, en niet in staat zijn zich op eigen kracht te handhaven in de samenleving.

Starterslening: De starterslening is een aanvullende lening bovenop de reguliere hypotheek waarmee een starter de eerste woning kan kopen. De starterslening overbruggt het verschil tussen de prijs van de woning en het bedrag dat de bank maximaal verstrekt als lening. Een starterslening bedraagt maximaal € 40.000, --.

Blijverslening: Met de blijverslening kunnen aanpassingen in het huis worden betaald waardoor iemand langer zelfstandig in zijn of haar huis kan blijven wonen. De blijverslening bedraagt maximaal € 50.000, --.

Tweede kans beleid: De doelgroep waar corporaties zich op richten in haar tweede kansbeleid zijn huidige huurders die woonoverlast veroorzaken en/of wegens financiële problematiek hun woning uitgezet dreigen te worden, en potentiële huurders (woningzoekenden) met een verleden van overlast en/of een bestaande schuld gerelateerd aan wonen. Corporaties bieden hen een tweede kans voor het huren van een woning, indien hij/zij begeleiding accepteert van een hulpverlenende en/of dienstverlenende instantie.

C14: In het Groninger aardbevingsgebied wonen ruim 120.000 huurders in ongeveer 64.000 sociale huurwoningen van woningcorporaties. Corporaties in de provincie Groningen staan samen sterk en steunen elkaar in de gezamenlijke aanpak van de gevolgen van aardbevingen. Hiervoor is een

samenwerkingsverband C14 opgericht. (Bron: <https://schadedoormijnbouw.nl/nieuws/tcmg-en-woningcorporaties-samen-aan-de-slag-met-mijnbouwschade>)

Herhuisvester: hierbij gaat het om vluchtelingen direct vanuit het land van herkomst een woning in Nederland krijgen toegewezen, zij gaan niet eerst naar het AZC.

Ondertekening

D.d. 5 december 2019

Gemeente Het Hogeland
M. de Visser, portefeuillehouder
Wonen en Volkshuisvesting

Woningstichting De Delthe
B. Krajenbrink, directeur-bestuurder

Stichting Uithuizer Woningbouw
H. Oosting, directeur-bestuurders

Huurdersorganisatie Uithuizen,
M. Slob, voorzitter

Woongroep Marenland
G. Brouwer, directeur-bestuurder

Huurdersvereniging De Maren
M. Doornbos, voorzitter

Woningstichting Wierden en Borgen
M. van Olffen, directeur-bestuurder

Huurdersvereniging De Huurder
B.L. Jacobs, voorzitter

Woonzorg Nederland
C. van Boven, bestuursvoorzitter

Stichting huurdersplatform Bedum-Ten Boer
I.P. Douma, voorzitter

Huurdersvereniging de Marne – De Terpen
J. Werkman, voorzitter