

Addendum prestatieafspraken 2021: Wierden en Borgen

Eindversie 17-11-2020

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 2021.

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 2021 vastgelegd.

Wijzigingen ten opzichte van 2020

Beschikbare huurwoningen

Het aantal beschikbare (vrij verhuurbare) sociale huurwoningen wijzigt tijdelijk in de komende jaren en dat kan voor extra druk op de huur-woningmarkt zorgen. Enerzijds is dat het gevolg van herstructurering in bijvoorbeeld Bedum, Uithuizen, Leens, Uithuizermeeden en Roodeschool. Anderzijds gaat het ook om grondige renovatie of versterking. Veel van de nieuwbouw is ter vervanging van sloop in voorgaande jaren. Extra toevoeging van sociale huurwoningen gebeurt vooral in dorpen waar de wachtlijsten het hoogst zijn: Bedum en Winsum.

Betaalbaarheid

Er zijn ook verschuivingen in de betaalbaarheid van de woningen: er zijn in de toekomst minder woningen in de laagste huurklasse en meer in de huurklasse tot de 1^e en 2^e aftoppingsgrens. Dat verschijnsel treedt vooral op als er een nieuwe bewoner in het huis trekt. Een andere reden van de afname in de laagste huurklasse is dat oudere, goedkope woningen worden afgebroken en vervangen worden door nieuwe duurdere woningen, waar overigens de energierekening wel weer lager zal zijn omdat de woningen duurzamer worden gebouwd. De corporaties blijven onveranderd voor de opgave staan dat de woonlasten betaalbaar moeten zijn voor de doelgroep. In iedere huurprijsklasse moet voldoende aanbod zijn.

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. De verwachting is dat vooral dorpen als Zuidwolde, Bedum, Adorp, Sauwerd en Winsum dat gaan merken. Tenslotte: door de voorgenomen sloop, nieuwbouw, renovatie en versterking, zichtbaar in de tabel onder punt 2, worden verbeteringen aangebracht in de duurzaamheid van de woningen. Dat betekent dat niet alleen de kwaliteit van de woningen erop vooruit gaat, maar ook de portemonnee van de huurders doordat de energierekening lager wordt.

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

1. Samenwerken

Afspraken 2021:

Afspraken met alle corporaties:

- De gemeente trekt samen met de corporaties en huurdersorganisaties op om bij de landelijke politiek te pleiten voor een afschaffing van de verhuurdersheffing.

2. Beschikbaarheid: woonprogramma

Woonprogramma 2021

Corporatie	sloop	nieuwbouw	renovatie	versterking	bijzonderheden
Wierden en Borgen	-30	69	67		versterking: afspraken over aantallen volgen
De Delthe				18	mogelijk sloop/nieuwbouw
St. Uithuizer Woningbouw		37		56	mogelijk sloop/nieuwbouw (2021-2022)
Woongroep Marenland	-16			37	versterking, incl. zorgvastgoed (2021-2023)
Woonzorg Nederland				75	versterking, betreft zorgvastgoed
totaal 2021	-46	106	67	186	

Het woningbouwprogramma van de corporaties laat zien dat er veel staat te gebeuren in 2021.

Er worden 46 woningen gesloopt en 106 nieuwgebouwd. Vaak gaat het dan om vervangende woningbouw. De woningen die worden gerenoveerd, worden hier specifiek genoemd, omdat het om dermate grondige renovatie gaat dat deze woningen in 2021 tijdelijk niet tot de beschikbare huurvoorraad behoren. Dat geldt ook voor de woningen die versterkt worden in Kantens, Zandeweer en Uithuizen.

Ook voor de komende jaren staat er nog veel op de planning. De corporaties en huurdersorganisaties delen deze informatie jaarlijks met elkaar.

Afspraken 2021:

Afspraken met alle corporaties:

- 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 Wierden en Borgen:

- Wierden en Borgen en Woongroep Marenland trekken gezamenlijk op rondom planvorming voor de Oranjebuurt in Uithuizermeeden. In de eerste helft van 2021 worden globale afspraken gemaakt over de vastgoedstrategie in deze buurt in samenwerking met de gemeente. Deze wordt ter advisering voorgelegd aan de huurdersorganisaties. Wierden en Borgen neemt hiertoe het initiatief.
- Wierden en Borgen geeft uitvoering aan de vastgoedstrategie, zoals verwoord in het Bod 2021 en de actualisatie in de opgave van 27 oktober 2020.
- Wierden en Borgen heeft als doelstelling om in Het Hogeland tot en met 2025 gemiddeld 13 woningen per jaar te verkopen.

3. Betaalbaarheid

Wijzigingen ten opzichte van 2020

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 €607,47 en € 651,03). 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 zal per 1 januari 2021 ingaan en zal leiden tot nadere afspraken tussen de corporaties en de gemeente.

Toewijzing hoge inkomens

Woningcorporaties mogen tot 2021 10% van de vrijkomende woningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen tussen €39.055 en €43.574 (prijsspeil 2020). Daarnaast mogen ze maximaal 10% van de vrijkomende woningen vrij toewijzen. Dat gaat veranderen. Er is een wijziging in voorbereiding op de wetgeving voor huur- en inkomensgrenzen. Hierin wordt onder andere de vrije toewijzingsruimte vastgelegd voor woningcorporaties van sociale huurwoningen aan woningzoekenden met een hoog inkomen. In dezelfde wetwijziging wordt vastgelegd wat onder een hoog inkomen wordt verstaan.

Concreet betekent dit dat met ingang van 2021 (bij tijdig inwerkingtreden van de wetwijziging) nog maar 7,5 % 'vrije ruimte' beschikbaar is voor hogere inkomens. Het Rijk maakt wel 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 in het kader van versterking en herstructurering. We willen hiermee voorkomen dat huurders met een hoger inkomen niet herplaatst kunnen worden.

Huurbeleid

Wierden en Borgen heeft in 2020 samen met de huurdersorganisatie een vijfjarig convenant afgesproken voor het huurbeleid. De huursom mag wettelijk jaarlijks met inflatie toenemen, tenzij er in de prestatieafspraken aanvullende afspraken over zijn gemaakt. In dat geval mag de huursom jaarlijks maximaal met inflatie + 1% stijgen.

Afspraken 2021:

Afspraken met alle corporaties:

- De gemeente neemt voor de zomer 2021 het initiatief voor het initiëren van een gesprek met de corporaties over de aanpak vroegsignalering huurschulden. De corporaties koppelen de uitkomsten van dit gesprek terug aan de huurdersorganisaties.
- In de gemeente Het Hogeland is extra lokale beleidsruimte nodig vanwege de grote versterkings- en vernieuwingsopgave, waarbij zittende huurders met een hoog inkomen opnieuw in aanmerking komen voor een DAEB-huurwoning. Bij invoering van de nieuwe wetgeving komen partijen de extra lokale beleidsruimte van 7,5% overeen. De corporaties spreken af de extra lokale beleidsruimte zo beperkt mogelijk in te zetten. Partijen monitoren jaarlijks in het eerste kwartaal de ingezette beleidsruimte van voorgaand jaar en delen deze informatie met alle partijen voor 1 juli. Wanneer de

lokale beleidsruimte ontoereikend blijkt vanwege de versterkingsopgave doen corporaties samen met de gemeente een beroep op het Ministerie van BZK voor extra ruimte.

- De gemeente informeert partijen voor 1 februari over de gelijktrekking van gemeentelijke heffingen in de voormalige gemeenten. De gemeente maakt daarbij inzichtelijk welke gevolgen dit voor de huurders heeft, zodat de koppeling gemaakt kan worden met betaalbare woonlasten. Partijen gaan in 2021 in overleg over aanvaardbare lasten voor 2022 en verder. Tijdens de tussenevaluatie van de prestatieafspraken in het voorjaar 2021 zal de stand van zaken besproken worden.
- De gemeente en corporaties onderzoeken de mogelijkheden voor de implementatie van de Voorzieningenwijzer, in overleg met de huurdersorganisaties. Partijen besluiten voor 1 april of zij gaan starten met de pilot.

Afspraken met Wierden en Borgen:

- De jaarlijkse huurverhoging van Wierden en Borgen is in principe inflatievolgend. Ten aanzien van de ontwikkeling van de totale huursom van Wierden en Borgen wordt een extra ruimte van maximaal 1% overeengekomen om de werking van het overeengekomen huurbeleid mogelijk te maken.

4. Duurzaamheid

Afspraken 2021:

Afspraken met alle corporaties:

- De gemeente organiseert voor alle corporaties en huurdersorganisatie een thematische bijeenkomst over de energietransitie en besteed daarbij ook aandacht aan energie-armoede. Dit vindt plaats in het eerste kwartaal van 2021.

Afspraken met Wierden en Borgen:

- Wierden en Borgen maakt op basis van een nulmeting inzichtelijk waar in haar woningvoorraad het risico op energiearmoede en de noodzaak tot verduurzaming het grootst is. Wierden en Borgen informeert de gemeente voor de themabijeenkomst Duurzaamheid over de uitkomst van deze nulmeting.
- Wierden en Borgen heeft haar duurzaamheidsvisie vertaald in een lange termijn duurzaamheidsstrategie voor de vastgoedportefeuille. In de gemeente het Hogeland zijn in de periode 2021 t/m 2025 1.075 woningverbeteringen in de begroting opgenomen.

Verduurzamen naar basiskwaliteit*	2021	2025 (cumulatief)
Aantal acties t.b.v. woningverbetering	140	1.075

5. Specifieke doelgroepen

Wijzigingen ten opzichte van 2020

Specifieke doelgroepen en beschikbare voorraad

Corporaties hebben tot dusver met de gemeente afspraken gemaakt over de plaatsing van twee specifieke doelgroepen die met voorrang een woning krijgen toegewezen: statushouders en cliënten die uitstromen vanuit het Beschermd wonen. In 2021 komt daar een doelgroep bij: jongeren die vroegtijdig het ouderlijk huis hebben moeten verlaten, eventueel uitstromend vanuit de jeugdzorg, en zelfstandig willen gaan wonen. Dat is tot dusver niet gemakkelijk, omdat zij weinig slaagkansen hebben op de huurmarkt, gezien hun recente inschrijving.

De gemeente heeft dit vastgelegd in het Plan van aanpak Jeugdhulp 2019-2022. In een voorgenomen pilot 'Kamertraining' krijgt deze doelgroep de mogelijkheid tot begeleid wonen. De randvoorwaarden hiervoor moeten nog gezamenlijk met de corporaties en huurdersorganisaties uitgewerkt worden. Het is wenselijk dat de plaatsing van de specifieke groepen integraal wordt aangepakt en er zicht blijft op eventuele cumulatie in bepaalde straten en dorpen.

De plaatsing voor bovengenoemde groepen werd tot dusver verdeeld naar rato van de totale huurvoorraad van de corporaties. Doordat in de komende jaren vrij veel sloop en nieuwbouw plaatsvindt in onder andere Uithuizen, Kantens, Zandweer en Bedum, vanwege versterking en herstructurering, moeten ook de 'eigen' huurders herplaatst worden. Dat is vastgelegd in de diverse sociale plannen. Er zijn daarom minder beschikbare woningen voor mensen die met voorrang instromen. De berekening van 'naar rato' verandert daardoor. Het gaat om die woningen niet grondig gerenoveerd, gesloopt of versterkt worden.

Afspraken 2021:

Afspraken met alle corporaties:

- De woningcorporaties bereiden gezamenlijk met de gemeente een implementatieplan voor ten behoeve van de Pilot Kamertraining. De gemeente neemt hiertoe het initiatief. De uitvoering van dit plan vindt plaats in 2021, met een doorloop naar 2022.
- 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.
- Corporaties maken de wachttijden voor verschillende doelgroepen / gebieden inzichtelijk, waarna zij hierover in gesprek gaan met de huurdersorganisatie en de gemeente. Voor de zomer 2021 worden er nadere afspraken gemaakt over een uniforme werkwijze om deze gegevens bij te houden en te rapporteren.

Wonen en zorg

Afspraken met alle corporaties:

- Gemeente en woningcorporaties verkennen in 2021 wat de mogelijkheden zijn om één ingang te organiseren waar woningaanpassingen aangevraagd kunnen worden. Het initiatief hiervoor ligt bij de gemeente.

Afspraken met Wierden en Borgen:

- Wierden en Borgen heeft in 2021 haar visie op wonen en zorg gereed. De visie wordt opgesteld in overleg met gemeente, huurdersorganisaties en andere stakeholders in het sociaal domein.

6. Leefbaarheid

Afspraken 2021:

Afspraken met Wierden en Borgen:

- Wierden en Borgen investeert in maatregelen die de leefbaarheid voor de huurders rondom de woningen en de directe omgeving bevorderen. De inzet past binnen de wettelijke en financiële kaders en zal zonder nadere prestatieafspraken het toegestane maximumbedrag per sociale verhuureenheid niet overschrijden. De activiteiten betreffen:
 - Woonmaatschappelijk werk / sociaal beheer, o.a. signaleren en doorverwijzen sociale, psychische en/of maatschappelijke problematiek, aanpak verschillende vormen van woonoverlast, voorzieningenwijzer.
 - Schoon, heel, veilig en infrastructuur: inzet wijkbeheerder om praktische zaken rondom onze complexen snel op te pakken, o.a. groenonderhoud, aanpak lichte overlast (o.a. verwaarloosde tuinen / afval) en aanleg en onderhoud kleinschalige infrastructuur.
 - Leefbaarheidsbudget: met dit budget geeft de corporatie extra aandacht aan bewonersinitiatieven om de leefbaarheid voor hun straat of buurt te verbeteren.
- De gemeente en Wierden en Borgen verkennen in 2021 wat de praktische en financiële mogelijkheden zijn voor het aanbieden van een wooncursus aan specifieke groepen huurders.
- In 2021 brengt Wierden en Borgen, in samenwerking met gemeente, Mensenwerk Het Hogeland en huurdersorganisaties, de meest kwetsbaarste wijken/straten binnen het bezit in kaart. Dit dient als basis voor een op te stellen plan van aanpak leefbaarheid.