



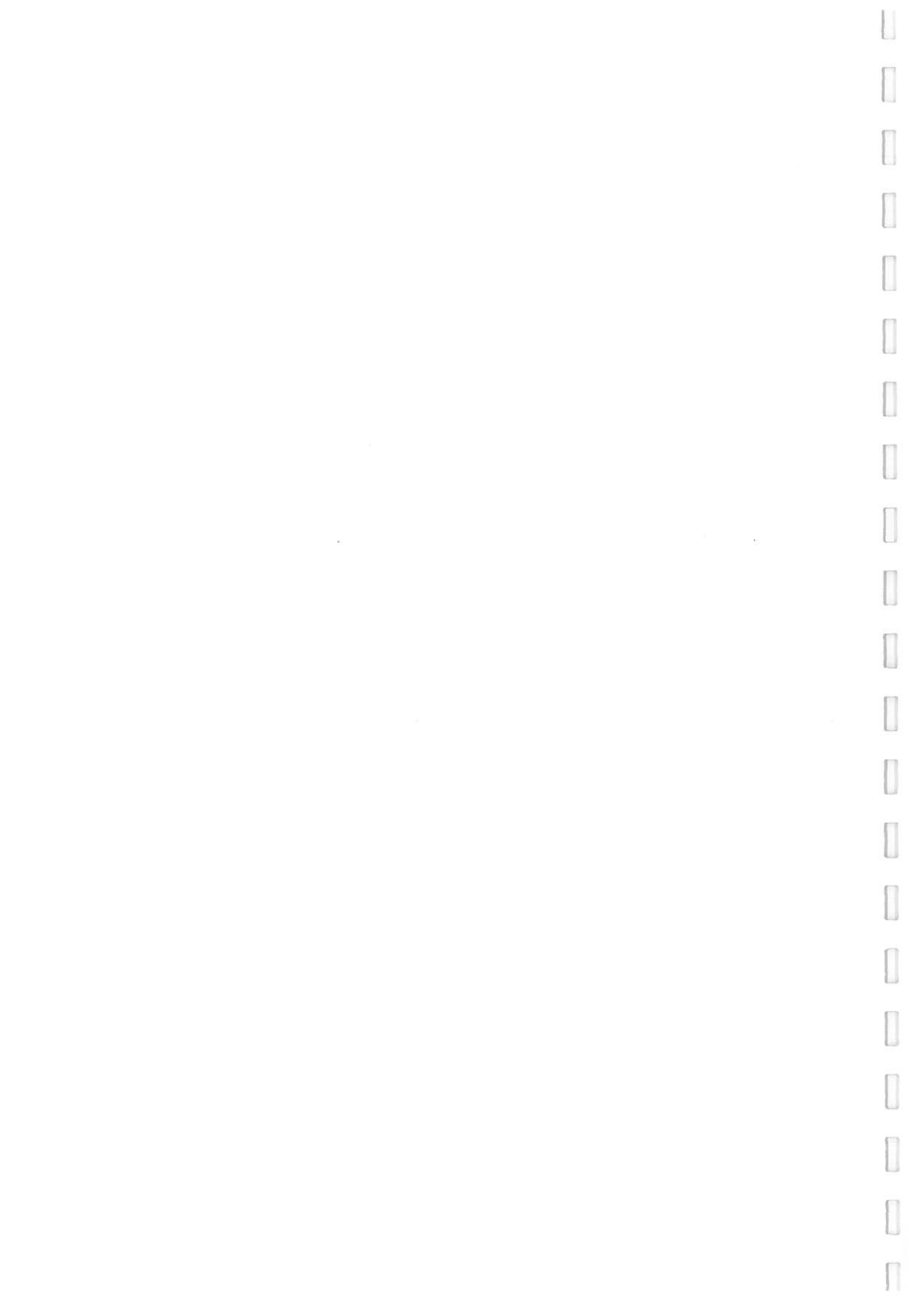
Prestatieafspraken
Volkshuisvesting 2017
Eemsmond





Prestatieafspraken
Volkshuisvesting 2017
Eemsmond

Uithuizen, 1 december 2016



Lokale prestatieafspraken Eemsmond

1 december 2016

1. 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.

Doorlooptijd

Het regionaal prestatiekader heeft een looptijd van vijf jaar. Deze lokale prestatieafspraken gaan over 2017, met een doorkijk tot aan 2021. Wij kiezen daarvoor, omdat we in een dynamische periode zitten, met vele vragen over de versterkingsopgave, en omdat we in Eemsmond van dit nieuwe proces willen kunnen leren. Twee keer per jaar wordt de voortgang van de gemaakte lokale afspraken geëvalueerd. In het najaar van 2017 worden nieuwe afspraken opgesteld. In dit document wordt het bod van Wierden en Borgen, Woongroep Marenland, SUW en De Delthe vertaald in lokale afspraken. Uit pragmatische overwegingen is er voor gekozen dat Woonzorg Nederland een jaarplanning overlegt, welke is toegevoegd in een aparte bijlage.

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

Tijdens de startbijeenkomst in september 2016 is afgesproken om in drie werksessies de lokale afspraken uit te werken met corporaties, gemeente en de drie huurdersorganisaties die actief zijn in dit gebied. Voor u ligt het eindconcept, bedoeld ter bespreking met de bestuurders. Begin december 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 Thoës
- De Delthe
- Gemeente Eemsmond

2. Het Woningbouwprogramma

Corporatie(s) en gemeente geven lokaal invulling aan de demografische opgave uit het WLP, de doelgroepopgave en de kwalitatieve opgave.

De corporaties hebben in het bod 2017, met doorkijk naar 2020, aangegeven hoeveel er in de komende jaren gesloopt gaat worden en hoeveel nieuwe woningen er komen.

	2017-2020	
	<i>Sloop</i>	<i>Nieuwbouw</i>
<i>Huur</i>	111	143

In dit overzicht lijkt het alsof er meer wordt gebouwd dan afgebroken. Dat is niet het geval. Dat komt omdat er in 2016 aan de Maarweg in Uithuizen 44 woningen zijn gesloopt. Dat geldt ook voor de Beatrixstraat en Wilhelminastraat in Uithuizermeeden. Daar ging het om 16 woningen. De vervangende nieuwbouw wordt gebouwd in 2017. Per saldo vindt er een afname plaats van -28 huurwoningen tussen 1 januari 2016 en 1 januari 2021.

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

De regionale afspraak	<ul style="list-style-type: none">- Corporaties en gemeente geven lokaal invulling aan de demografische opgave uit het WLP;- Corporaties en gemeente geven lokaal invulling aan de doelgroepenopgave uit het WLP;- Corporaties en gemeente geven lokaal invulling aan de kwalitatieve opgave uit het WLP.
De lokale opgave	<p>Volgens de prognose van de provincie (juni 2016) zijn er ongeveer 200 huishoudens minder in Eemshoek in 2031. De huidige leegstand in de sociale verhuur is 4,3%. 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.</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>

De lokale afspraak	<p>2.1 De corporaties leveren een overzicht van het actuele huurwoningaanbod in Eemsmond (o.a. generatiebestendig, jongerenwoningen en gezinswoningen), uitgesplitst naar de aspecten geschiktheid per doelgroep en per dorp. Corporaties, gemeente en huurdersorganisaties ontwikkelen een digitale gebiedskaart waarin in een oogopslag te zien is welke huurwoningen waar staan, geschikt voor welke doelgroep en zo mogelijk ook naar huurklasse.</p> <p>2.2 Huurdersorganisaties testen deze kaart op bruikbaarheid voor (toekomstige) huurders bij de keuze van een huurwoning.</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 WLP2 wordt uitgevoerd.</p> <p>2.4 De corporaties brengen de gemiddelde wachttijden en mediaan in beeld voor de gemeente 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>2.5 Partijen delen hun voorgenomen sloop en nieuwbouw en stemmen voorgenomen sloop en nieuwbouw met elkaar af in de tussenevaluaties van de prestatieafspraken.</p> <p>2.6 Partijen organiseren een gezamenlijke bijeenkomst: hoe betrekken we dorpen bij sloop- en nieuwbouwplannen. Deze wordt belegd in het 1e kwartaal van 2017.</p>
Beoogd resultaat 2020	Geleidelijke krimp, die pas houdt met demografische ontwikkeling en niet tot gemiddelde wachttijden > x maanden leidt (in de gemeente als geheel).
Monitoring	<ul style="list-style-type: none"> - Aan de hand van prognoses Provincie, elke drie jaar. - Ontwikkeling van vraag en aanbod (zie omschrijving onder 2.1). - Gemiddelde en mediane wachttijden per jaar per corporatie binnen de gemeente - Leegstandspercentage sociale huursector en particuliere sector (Eemsdeltamonitor en UVP) - Aan de hand van een te ontwikkelen (digitale) gebiedskaart Sociale Huisvesting

3. Betaalbaarheid en Beschikbaarheid

De regionale afspraak	<ul style="list-style-type: none"> - We¹ streven ernaar lokaal beleid te voeren met als intentie om de huidige balans te houden tussen huur, energie en gemeentelijke woonlasten. - Hierover is op lokaal niveau jaarlijks en tijdig afstemming tussen gemeenten en corporaties; - Gemeenten en corporaties spannen zich in hun aandeel in de woonlastendruk voor bewoners te verminderen; - Corporaties stemmen hun verkoopprogramma af met de gemeenten; - op lokaal niveau gebeurt dat gedetailleerd; - We werken gezamenlijk aan een actief doorstroombeleid, om de goedkopere woningen beschikbaar te houden voor de doelgroep (vóór 2017); - We streven naar een goede vindbaarheid van het aanbod; - We streven naar een betere toegankelijkheid van het aanbod; - We zorgen voor voldoende beschikbare en betaalbare huurvoorraad - We zorgen voor voldoende aanbod en slaagkans voor de doelgroep van beleid en nemen wachttijd mee in de jaarlijkse monitoring; - 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.
De lokale opgave	<p>Er is voldoende aanbod van sociale woningen tot de eerste aftoppingsgrens (€586,68). Daarnaast wordt er relatief weinig aangeboden tot de tweede aftoppingsgrens (€628,76) en tot de huurtoeslaggrens (zie bijlage 1). De mutatiegraad varieert van 6,8 % (Marenland) tot 11 % (De Delthe).</p> <p>In Eemshoek is de sociaal economische status (werk, inkomen, opleiding) niet heel hoog. De inschatting van partijen is dat 33-35% van de huishoudens een sociale huurwoning nodig heeft.</p> <p>De lokale Monitor Wonen geeft inzicht in de feitelijke woonlasten. De gemiddelde woonquote is ongeveer 33%. Huurdersorganisaties geven aan dat deze als te hoog wordt ervaren. Dat is een aanname die getoetst kan worden in een woonlastenonderzoek.</p> <p>De huurdersorganisaties signaleren dat de groepen met weinig inkomen niet altijd over informatie over gemeentelijke regelingen beschikken.</p> <p>De corporaties hebben nog geen overeenstemming over tweede kansbeleid, dit wordt wel als wenselijk gezien.</p> <p>De corporaties hanteren tot dusver verschillende toewijzingssystemen. Zij zien het wel als wenselijk om de toegang tot de inschrijving voor huurwoningen eenduidiger te maken en de registratie te vereenvoudigen voor huurders via 1 portaal, maar dat mag niet ten koste gaan van de persoonlijke benadering in de toewijzingssystematiek. Dit is met name van belang voor SUW en De Delthe.</p>

¹Daar waar bij de regionale afspraken gesproken wordt over 'we', worden corporaties en gemeenten bedoeld.

De lokale afspraak	<p>3.1 In 2017 doen we onderzoek naar de feitelijke woonlasten onder huurders en eigenaren, aangevuld met de ervaringen van huurders. Hierbij vragen we door op de woonquote en de servicekosten. Partijen stellen gezamenlijk een wenselijke norm op en een strategie om deze te behalen. Er wordt toegewerkt naar een Betaalbaarheidsagenda, waarbij iedere partij zijn eigen verantwoordelijkheid neemt.</p> <p>3.2 De gemeente gaat na hoe de kwaliteit van de dienstverlening van de schuldhulpverlening (VKB) kan worden verbeterd, m.b.t. directe lijnen en de snelheid van de aanvraagprocedure.</p> <p>3.3 Gemeente, huurdersorganisaties en corporaties verspreiden informatie over regelingen in het kader van armoedebeleid onder de inwoners.</p> <p>3.4 Huurdersorganisaties geven signalen over probleemsituaties door aan de corporaties. Deze brengen het signaal waar nodig in bij het OGGz overleg. Onderling werken deze partijen het proces van signalering verder uit, waarbij de huurdersorganisaties aangeven welke scholingsbehoefte er op dit vlak is. Daarvoor doen de huurdersorganisaties uiterlijk in mei 2017 een voorstel aan hun corporaties, zodat dit meegenomen kan worden in het bod.</p> <p>3.5 Corporaties stemmen hun tweede kans beleid op elkaar, met de gemeente en met de huurdersorganisaties af, waarbij gelet wordt op spreiding van 'probleemgezinnen' of -individuen. Marenland en Wierden en Borgen nemen hiervoor het initiatief. Partijen onderzoeken of zij aan kunnen sluiten bij het recent ontwikkelde beleid in het Eemsdelta gebied. Corporaties, gemeente en huurders trekken gezamenlijk op bij het geven van voorlichting over dit beleid.</p> <p>3.6 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>3.7 De onderwerpen verbeteren van de doorstroming, de vindbaarheid en de toegankelijkheid van het woningaanbod (ontwikkeling van het gezamenlijk portaal) worden in regionaal verband uitgewerkt.</p>
Beoogd resultaat 2020	<ul style="list-style-type: none"> - Er is een eenduidig tweede kans beleid. - Er is een gezamenlijk portaal voor de inschrijving, waarbij de inschrijving wordt losgekoppeld van de toewijzing. - We hebben inzicht in de woonlasten van huurders. Op basis van het woonlastenonderzoek is zo nodig een percentage woningen in de laagste huurklasse vastgesteld. - We monitoren de feitelijke woonlasten en sturen op de woonquote die we gezamenlijk aanvaardbaar vinden. - Er is inzicht in de effecten van passend toewijzen en de experimenten van tweehuren beleid. In 2020 leidt dit tot definitieve keuzes.
Monitoring	<ul style="list-style-type: none"> - Gemiddelde en mediane wachttijd - Spreiding over de dorpen, naar huurklasse

4. Energiezuinige woningen

De regionale afspraak	<ul style="list-style-type: none">- 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;- 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;- 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.
De lokale opgave	<ul style="list-style-type: none">- Er is momenteel onvoldoende zicht op de voortgang van de versterkingsopgave in Eemsmond. Deze bepaalt mede wanneer het planmatig onderhoud en de verduurzaming van woningen wordt voortgezet. Huurders en gemeente pleiten er voor om dit zo spoedig mogelijk te doen.- Ieder onderkent het belang van verduurzaming, zowel uit milieuoverwegingen als in verband met het beperken van de woonlasten. Door de veranderde regels rond energielabels zijn de huidige overzichten van labels en energie-indexen ontoereikend. Daardoor ontbreekt een goede nulmeting. Partijen willen daar duidelijkheid over scheppen.- De hoogte van de energierekening wordt ook mede bepaald door gedrag van de huurders. Daarom vinden partijen het wenselijk om huurders informatie te geven over energiezuinig gedrag.- Er zijn bij Marenland goede ervaringen opgedaan met energiecoaches.

De lokale afspraak	<p>4.1 De corporaties maken uiterlijk in juni 2017 de energie indexen van hun woningen inzichtelijk (peildatum 1-1-2017).</p> <p>4.2 Al naar gelang er meer bekend is over de versterkingsopgave geven de corporaties inzicht in hun verduurzamingsprogramma voor 2017 en 2018 voor de woningen die binnen pilot 1A extensie, 1 B of de gebiedsaanpak² van de NCG vallen. Zij delen deze informatie met elkaar, met de gemeente en met de huurdersorganisaties, en geven bij het bod van 2018 aan welke investeringen er mee gemoeid zijn.</p> <p>4.3 Gemeente en corporaties verkennen in afstemming met de NCG in 2017 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> <ul style="list-style-type: none"> a. conform het Energieakkoord toe te werken naar gemiddeld label B in 2020 (Energieindex 1,2-1,4) voor de woningen die buiten pilot 1A extensie, 1B en de gebiedsaanpak van de NCG vallen. b. in het eerste kwartaal van 2017 in beeld te brengen welke verduurzamingsmaatregelen zij in 2017 en 2018 treffen om dit te bereiken. Het betreft woningen waarvan bekend is dat zij doorgeëxploiteerd worden. Zij delen deze informatie met de gemeente en de huurdersorganisaties. <p>4.5 Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties werken gezamenlijk een plan van aanpak uit voor de inzet van energiecoaches. Marenland continueert haar huidige inzet van deze coaches. De andere corporaties streven ernaar om hier in 2017 bij aan te haken, in eerste instantie voor de NOM-woningen, maar met de mogelijkheid om uit te breiden naar andere huurwoningen.</p> <p>4.6 Partijen bespreken in het voorjaar van 2017 hoe zij omgaan met lokale Energiecoöperaties. Dit thema wordt gekoppeld aan afspraak 2.6.</p> <p>4.7 We onderschrijven de ambitie om versterken en herstellen te koppelen aan verbeteren en verduurzamen, maar gaan daarbij in 2017 nog niet uit van normen die hoger liggen dan het Energieakkoord. Ook de ontwikkelingen rond energieneutrale bouw worden vooralsnog niet lokaal uitgewerkt. We wachten de resultaten in de regio af.</p>
Beoogd resultaat 2020	Huurwoningen buiten de pilots 1A Extensie, 1B en de gebiedsaanpak NCG hebben gemiddeld label B (energie-index 1,2 tot 1,4) in de gemeente Eemsmond. Deze norm geldt per corporatie.
Monitoring	Nulmeting aan de hand van energie-indexen (juni 2017) Jaarlijkse actualisatie met peildatum 31 december (aansluiten bij Eemsdelta monitor)

² met de Gebiedsaanpak NCG wordt bedoeld: de gebieden binnen 0,2 PGA, waar NCG betrokken is in de inspectie- of versterkingsfase.

5. Aardbevingsproblematiek

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

De regionale afspraak	<ul style="list-style-type: none">- De corporaties zijn proactief in het versterken en verduurzamen van het deel van hun voorraad met een veiligheidsrisico. De verantwoordelijkheid hiervoor 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;- 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;- De corporaties brengen hun verduurzamingsprogramma's in beeld en streven naar synergie tussen versterking en verduurzaming, zowel organisatorisch als financieel;- Gemeenten en corporaties stemmen hun communicatie richting bewoners op elkaar af.
De lokale afspraak	<p>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.</p>

6. Wonen met zorg en ouderenhuisvesting

De regionale afspraak	<ul style="list-style-type: none"> - We stimuleren het aanpassen van bestaande woningen, zowel particulier als corporatief, in ieder geval bij woningen in de nabijheid van voorzieningen - 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; - De gemeenten maken met zorgaanbieders op lokaal niveau afspraken over aanbod en prijs van wonen met zorg en begeleid wonen; - Gemeenten spannen zich in om steeds voldoende middelen beschikbaar te hebben voor woningaanpassingen in het kader van de WMO; - 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
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 3 is een overzicht opgenomen over de verwachte bevolkingsontwikkeling voor de komende 10-15 jaar.</p> <p>Deze vraag kan in algemene zin beantwoordt worden: het gaat om voldoende passende woningen met voldoende kwaliteit (nultreden, seniorgeschikt, generatiebestendig, toegankelijk buiten de woning en in de woning). Maar is ook onduidelijkheid over wat de zorg- en woningvraag zal zijn in de toekomst. Er worden bovendien verschillende definities gehanteerd, die spraakverwarring veroorzaken. Daarnaast is wenselijk dat het gewenste ambitieniveau wordt uitgewerkt en er ontbreekt een visie op de wenselijke spreiding over de dorpen.</p> <p>Partijen vinden het belangrijk dat vereenzaming en problemen tijdig gesignaleerd worden en dat bewoners hun netwerk kunnen aanspreken wanneer ze minder zelfredzaam worden. Op het moment dat een inwoner op zoek gaat naar ondersteuning is het wenselijk dat deze laagdrempelig is. En dat voorzieningen eenvoudig zijn aan te vragen, zonder hoge kosten of herhalingen in procedures. Dat geldt bijvoorbeeld bij het aanvragen en jaarlijks herkeuren voor een gehandicaptenparkeerkaart.</p> <p>Van de gemeente wordt verwacht dat het WMO loket veel meer naar buiten treedt, duidelijk maakt wat ze kan bieden en vindbaar is bij de huisartsenzorg.</p> <p>Huurders verwachten van corporaties dat het woningaanbod op heldere wijze wordt gepresenteerd. Begrippen als levensloopbestendig, nultreden of zorgwoning moeten eenduidig zijn.</p>

De lokale afspraak	<p>6.1 Partijen werken toe naar een gezamenlijke visie op Wonen en Zorg en sluiten daarbij zo veel mogelijk aan bij de ontwikkelingen in BMW en Eemsdelta. Wierden en Borgen en de gemeente nemen hiertoe het initiatief. Dit leidt tot inzicht in de vraag, het gewenste ambitieniveau, het aanwijzen van woon-zorgzones en het gezamenlijk zoeken naar financiering. De visie met bijbehorende uitvoeringsplan is op 1 oktober in concept gereed.</p> <p>6.2 De corporaties brengen in beeld welke doelgroepwoningen er zijn in Eemsmond, met welke kwaliteit, voor juni 2017. De gemeente doet een voorstel voor een eenduidig begrippenkader, waarbij zo veel mogelijk aansluiting wordt gezocht bij dat van Eemsdelta.</p> <p>6.3 Deze gegevens over kwaliteit worden verwerkt in de digitale kaart (zie ook 2.1). Deze kaart geeft huurders inzicht in de geschiktheid van woningen op een aantal kenmerken. Deze worden in het eerste kwartaal gezamenlijk vastgesteld.</p> <p>6.4 De corporaties die in 2017 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>6.5 De gemeente laat zien wat het WMO loket doet. In BMW verband is een communicatiestrategie uitgezet. Daarbij wordt onderzocht hoe de samenwerking met de huisartsen versterkt kan worden.</p> <p>6.6 De gemeente onderzoekt hoe de aanvraag van gehandicaptenparkeerkaarten en -plaatsen vereenvoudigd kan worden en in overeenstemming kan worden gebracht met het beleid in de BMW-gemeenten.</p>
Beoogd resultaat 2020	<ul style="list-style-type: none"> - Vraag en aanbod, gericht op Wonen en Zorg, zijn in beeld gebracht en worden op helder wijze gecommuniceerd aan inwoners. - De aanvraag van voorzieningen (WMO, maatschappelijk werk, GPK/GPP) wordt als laagdrempelig ervaren door inwoners - 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.
Monitoring	<p>Tussenevaluaties van de prestatieafspraken 2017 in mei en september. Jaarevaluatie in het eerste kwartaal van 2018 Eemsdelta monitor</p>

7. Woningen voor Starters

De regionale afspraak	<ul style="list-style-type: none"> - Gemeenten en corporaties zetten zich actief in voldoende goede en betaalbare huisvesting te bieden aan starters; - We vergroten de slaagkans voor deze doelgroep - We verkorten de wachttijd voor deze doelgroep - We zorgen voor goede vindbaarheid van het aanbod voor deze doelgroep.
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. Bovenstaande vragen kunnen we koppelen aan het woningmarktonderzoek en de lokale vertaalslag daarvan in Eemsmond.</p> <p>In de koopsector lijkt er voldoende aanbod te zijn voor jongeren. 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</p>
De lokale afspraak	<p>7.1 De vraag van jongeren en het aanbod van jongerenhuisvesting worden in beeld gebracht, waarbij aangesloten wordt op het voorgenomen regionale woningmarktonderzoek en de digitale kaart sociale huisvesting.</p> <p>7.2 In samenwerking met HHC Uithuizen en het jongerenwerk wordt gezamenlijk ingezet op voorlichting aan jongeren. De huurdersorganisaties nemen hiertoe het initiatief. Bij de uitvoering werken zij hierin samen met de woningcorporaties.</p> <p>7.3 Wierden en Borgen voert de pilot Huurkorting voor jongeren t/m 22 jaar uit in 2016-2017 en deelt de resultaten met de andere partijen. Bij goed resultaat overwegen de andere corporaties om de pilot over te nemen. Zij delen deze overweging met de gemeente en de huurdersorganisaties.</p>
Beoogd resultaat 2020	<ul style="list-style-type: none"> - Vraag en aanbod op het gebied van jongerenhuisvesting sluiten op elkaar aan. - Het aanbod van jongerenhuisvesting is op heldere wijze in beeld gebracht. - Jongeren weten wat er nodig is voor inschrijving bij de
Monitoring	<p>Tussentijdse evaluatie van de Prestatieafspraken 2017 in mei en september, Jaarevaluatie in het eerste kwartaal van 2018.</p>

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	In de eerste helft van 2017 is er een taakstelling van 12 personen. De verwachting is dat de taakstelling voor de tweede helft hoger zal zijn. Er zijn enige zorgen of de begeleiding van statushouders toereikend is na toewijzing van een woning. Partijen vinden het van belang dat plaatsing verspreid gebeurd over de dorpen en wijken. 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 maandelijks over de voortgang van de plaatsing van statushouders. 8.2 Corporaties verlenen ook in 2017 urgentie aan de toewijzing van woningen aan statushouders. 8.3 De gemeente onderzoekt de mogelijkheid van extra uren begeleiding van statushouders.
Beoogd resultaat 2020	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 maandelijks overzichten, door gemeente toegestuurd aan de corporaties. Taakstelling: monitor provincie Groningen Tussentijdse evaluatie van de Prestatieafspraken 2017 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;

8.5. 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 er in 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>Ieder 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. De gemeente, Wierden en Borgen en Marenland faciliteren deze initiatieven, bij de andere corporaties is hier nog geen beleid op ontwikkeld. Dit faciliteren past geheel in de lijn van het vernieuwde Woon- en Leefbaarheidsplan. Ieder heeft nog wel zijn eigen beeld van 'faciliteren'. Dat werken we samen uit in de themabijeenkomst over het verbeteren van contacten met dorpen.</p> <p>Ten aanzien van gedrag van huurders, bijvoorbeeld m.b.t. tuinonderhoud, hebben de corporaties verschillende instrumenten tot hun beschikking:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Huurvoorwaarden (alle corporaties) - Gerichte woningtoewijzing (SUW en De Delthe) - Controle en handhaving door beheerders/woonconsulenten - Tuinenbeleid (Marenland en Wierden en Borgen) - Gedragsaanwijzing (De Delthe) <p>In de huidige begrotingsopzet is niet overal duidelijk welke uitgaven gereserveerd zijn voor leefbaarheid. Wel wordt in de jaarrapportage achteraf gerapporteerd welke uitgaven er zijn geweest.</p>

De lokale afspraak	<p>10.1 De Delthe en SUW werken uit hoe zij inwonersinitiatieven met ingang van 2018, of zoveel eerder als mogelijk, willen faciliteren. 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 2018 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. De dorpencoördinator is de contactpersoon voor vragen en signalen buiten het reguliere overleg. De huurdersorganisaties worden betrokken bij specifieke projecten. In 2017 gaat het om Uithuizermeeden, Roodeschool en Uithuizen.</p> <p>10.5 SUW doet in het voorjaar van 2017 een voorstel voor de aanpak van leefbaarheid (met als onderdeel tuinonderhoud) voor de Ripperdadrift in Uithuizen. De uitvoering van deze aanpak start in 2017. Een gezamenlijke wijkschouw met gemeente, corporatie, huurders (-organisatie) en Dorpsbelangen wordt daarbij mogelijk ingezet als instrument. Partijen spreken in het voorjaar van 2017 af hoe een gezamenlijke wijkschouw wordt ingericht. Dit wordt gekoppeld aan afspraak 2.6. De eerste toepassing zal in Uithuizermeeden, Roodeschool en Uithuizen plaatsvinden, mits het instrument geschikt is voor de plaatselijke situatie.</p> <p>10.6 Wierden en Borgen en Marenland maken in het voorjaar van 2017 een analyse van de leefbaarheid aan de Zr. Kortestraat en de Westerdijkstraat in Roodeschool en stellen een plan van aanpak op met betrokken partijen. De uitvoering van deze aanpak start in 2017.</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 2020	<ul style="list-style-type: none"> - De instrumenten die we inzetten om verloedering tegen te gaan, zijn waarneembaar effectief, vanuit de beoordeling van inwoners, huurdersorganisaties, corporaties en gemeente. - De inzet is dat 90% van de bewoners hun eigen woon- en leefomgeving als schoon, heel en veilig beoordelen, en ruimte (-n) hebben om elkaar te ontmoeten.
Monitoring	<p>In het Bestuurlijk overleg tussen gemeente en de afzonderlijke corporaties Tussenevaluaties van de prestatieafspraken in mei en september 2017.</p>

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 huurderwing 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). De gemeente Eemsmond, waar dit nog niet geldt, spant zich in om deze generieke achtervang in 2017 te realiseren.

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 2017 drie maal een thematisch overleg, aan de hand van de thema's die in deze prestatieafspraken zijn benoemd:

- a. Aanscherpen van onderzoeksvragen over de lokale vraag en aanbod van huurwoningen en over woonlasten en wenselijke norm.
- b. Hoe betrekken we dorpen bij sloop en nieuwbouwplannen? En hoe faciliteren we dit?
- c. Digitale gebiedskaart van het aanbod van sociale huurwoningen.

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

13. Jaaragenda 2017

Periode	Onderwerp	Initiatief bij:
1 ^e kwartaal	Thematische bijeenkomst: hoe gaan we om met het betrekken van dorpen bij sloop- en nieuwbouwplannen, inrichten gezamenlijke wijkschouw en lokale energiecoöperaties.	Marenland
1 ^e kwartaal	Thematische bijeenkomst: aanscherpen van onderzoeksvragen over de lokale vraag en aanbod van huurwoningen en over woonlasten en wenselijke norm.	Wierden en Borgen en gemeente
April 2017	Thematische bijeenkomst: digitale gebiedskaart.	Gemeente
Mei 2017	1e tussenevaluatie prestatieafspraken.	Gemeente
Voor 1 juli 2017	Bod corporaties	Corporaties i.s.m. huurdersorganisaties
Sept-nov 2017	Start opstellen prestatieafspraken 2018	SUW i.s.m. gemeente
September 2017	2e tussenevaluatie prestatieafspraken 2017	Gemeente
Voor 1 oktober 2017	Visie op wonen en zorg	Wierden en Borgen en gemeente
December 2017	Tekenen prestatieafspraken 2018	Gemeente
Eerste kwartaal 2018	Evaluatie uitvoering 2017	Gemeente

14. Ondertekening

Ondertekend te Uithuizen op 1 december 2016 door:



gemeente Eemsmond
H.G.A. Sienot, portefeuillehouder
Volkshuisvesting


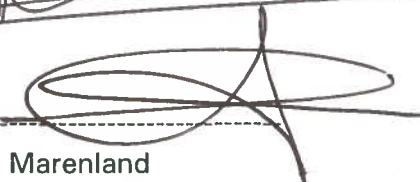


Woningstichting De Delthe
W.H. Huizinga, vicevoorzitter

Stichting Uithuizer Woningbouw
J. van Duinen, vz bestuur



Woongroep Marenland
G. Brouwer, directeur-bestuurder



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

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



Huurdersvereniging De Maren
M. Franken, voorzitter



Huurdersvereniging De Huurder
K Bos, voorzitter

**Bezit woningcorporaties Eemsmond
per 1 jan 2016**

Doelgroep	W & B	Marenland	Woonzorg NL	SUW	De Delthe	Mooiland	Totaal per doelgroep	Proc. per doelgroep
Jongeren (tot 23, jongerenwoning)	29	8		83	54		174	8%
Gezinnen (gezinswoningen + grote gezinswoningen + appartementen)	313	18		572	343	13	1259	56%
Medioren (55-75, seniorenwoningen + LLB)	53	290	182	78	145	56	804	36%
Senioren (75 + seniorenapp. > badkamer)	18						18	1%
Totaal	413	316	182	733	542	69	2255	100%
Procentueel aandeel per corporatie	18%	14%	8%	33%	24%	3%	100%	

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

Naar streefhuur (bij mutatie)

Aantal woningen	W&B	SUW	Marenland	Woonzorg NL	De Delthe	totaal	percentage
tot 409,92	118	113	19		153	403	18%
tussen 409,92 en 586,68	251	555	243	182	352	1583	72%
tussen 586,68 en 628,76	6	50	8		2	66	3%
tussen 628,76 en 710,68	29	15	29		10	83	4%
boven 710,68	8	32			25	65	3%
Totaal	412	765	299	182	542	2200	100%

Naar huidige netto huur (na 1-7-16)

Aantal woningen	W&B	SUW	Marenland	Woonzorg NL	De Delthe	totaal	percentage
tot 409,92	109	107	19		120	355	16%
tussen 409,92 en 586,68	246	538	248	172	391	1595	73%
tussen 586,68 en 628,76	27	63	4	10	24	128	6%
tussen 628,76 en 710,68	30	25	28		7	90	4%
boven 710,68	0	32			0	32	1%
Totaal	412	765	299	182	542	2200	100%

Nog niet bekend: streefhuren en huidige huren van Mooiland

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
Totale krimp 2016-2031	-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: concept WLP2, berekening provincie Groningen

colofon

Uithuizen, 1 december 2016

De Prestatieafspraken Volkshuisvesting 2017 zijn het resultaat van de samenwerking tussen:

