

Prestatieafspraken 2022

Gemeente Eemsdelta

Versie: definitief

Datum: December 2021

Prestatieafspraken gemeente Eemsdelta

1.1 Inleiding

Met het ontstaan van de nieuwe gemeente Eemsdelta is er een nieuwe samenstelling van woningcorporaties, huurdersorganisaties binnen de gemeentegrenzen. De gemeente heeft nog geen overkoepelende woonvisie. De partijen werken samen aan een nieuw woningmarktonderzoek, woonvisie en een meerjarig ambitiekader voor de jaarlijkse prestatieafspraken. In dit proces is het woningmarktonderzoek input voor de woonvisie en de woonvisie input voor het ambitiekader.

Omdat het ambitiekader pas in het voorjaar van 2022 gereed is, hebben we samen afgesproken dat de bestaande prestatieafspraken vanuit de heringedeelde gemeenten via een gezamenlijke evaluatie en actualisatie worden samengevoegd en waar mogelijk geharmoniseerd naar prestatieafspraken voor 2022 in Eemsdelta. Met dit document bekrachtigen we de afspraken die voortgevloeid zijn uit de afspraken van de drie voormalige gemeenten. Daarnaast kunnen we met deze samenvoeging en harmonisatie van oude afspraken de voortgang, voor zover relevant, volgend jaar verder monitoren. Daarmee dienen de afspraken als afsluiting voor de evaluaties en afspraken vanuit de voormalige gemeenten. Tenslotte dienen deze afspraken tevens als bouwstenen voor het ambitiekader.

In het meerjarig ambitiekader worden afspraken gemaakt over de wijze van samenwerking en monitoring. Tot die tijd gelden in ieder geval de volgende afspraken.

1.2 Partijen

Deze prestatieafspraken zijn overeengekomen tussen de volgende partijen:

Gemeente:	Eemsdelta
Corporaties:	Acantus Woongroep Marenland Woonstichting Groninger Huis Woningstichting Wierden en Borgen Woningcorporatie Woonzorg Nederland
Huurdersorganisaties:	Bewonersplatform Delfzijl Huurdersorganisatie De Maren Huurdersadviesgroep Woonstichting Groninger Huis Huurdersorganisatie HEG

1.3 Proces

De evaluatie en actualisatie heeft geleid tot onderstaande afspraken. In deze nieuwe prestatieafspraken zijn vanwege de actualiteit enkele afspraken aangepast en toegevoegd. Verreweg het grootste deel bestaat echter uit een actualisatie van de oude afspraken. Een deel van deze oude afspraken is komen te vervallen, een deel is ongewijzigd overgenomen en een deel is geactualiseerd. Deze aanpassingen zijn door woningcorporaties, huurdersorganisaties en gemeente uitgevoerd.

1.4 Voorwaarde

Deze prestatieafspraken zijn onder het voorbehoud dat corporaties haar conveniërende financiering voor de afgesproken verplichtingen verkrijgen. In aanvulling daarop geldt ook het voorbehoud dat corporaties een borging van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw voor de financiering van de afgesproken verplichtingen verkrijgen. Achtervang voor deze financiering vanuit de gemeente is hierbij essentieel. De corporaties treden tijdig met de gemeente in overleg mochten zich knelpunten voordoen.

Nummer	Onderwerp	Onderdeel	Afspraak	Initiatief/regie	Doorlopende afspraak of actie	Actie wanneer
1	1 Betaalbaarheid	1.1 Woonlasten	Om de woonlasten van huurders te verlagen nemen corporaties de verantwoordelijkheid door binnen de wet- en regelgeving zoveel mogelijk te sturen op de huurprijs en de energiekosten via energetische ingrepen.	Acantus, Groninger Huis, Wierden en Borgen, Woongroep Marenland, Woonzorg Nederland	Doorlopende afspraak	
2	1 Betaalbaarheid	1.1 Woonlasten	In de woonvisie van de nieuwe gemeente Eemsdelta wordt betaalbaarheid één van de speerpunten.	Gemeente	Actie	Q1 2022
3	1 Betaalbaarheid	1.1 Woonlasten	De gemeente neemt het initiatief om voor 1 maart 2022 een overleg te organiseren, waar vanuit het Noordelijk belastingkantoor toelichting en uitleg wordt gegeven over de kwijtscheldingsnormen en de mogelijkheden hieromtrent voor een aanvraag.	Gemeente	Actie	Q1 2022
4	1 Betaalbaarheid	1.1 Woonlasten	Partijen overleggen over de inzet van WMO budget. De gemeente geeft inzicht in de mogelijkheden die de gemeente maximaal kan inzetten.	Huurdersorganisaties, Acantus, Groninger Huis, Wierden en Borgen, Woongroep Marenland, Woonzorg Nederland, gemeente	Doorlopende afspraak	
5	1 Betaalbaarheid	1.2 Betalingsachterstanden	Gemeente en corporaties zetten zich in om betalingsachterstanden middels vroegsignalering te voorkomen. Gemeente en corporaties verkennen hiernaast het instrument "vrijwillig huur innen op de bijstandsuitkering".	Acantus, Groninger Huis, Wierden en Borgen, Woongroep Marenland, Woonzorg Nederland, gemeente	Doorlopende afspraak	
6	1 Betaalbaarheid	1.3 Voorzieningenwijzer	Gemeente en corporaties zetten de Voorzieningenwijzer in om betalingsproblemen terug te dringen.	Acantus, Groninger Huis, Wierden en Borgen, Woongroep Marenland, Woonzorg Nederland, gemeente	Doorlopende afspraak	
7	1 Betaalbaarheid	1.4 Extra beleidsruimte	In de gemeente Eemsdelta 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.	Acantus, Groninger Huis, Wierden en Borgen, Woongroep Marenland, Woonzorg Nederland, gemeente	Doorlopende afspraak en actie	Q1 2022
8	1 Betaalbaarheid	1.5 Huurbeleid	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.	Wierden en Borgen	Doorlopende afspraak	
9	2 Beschikbaarheid	2.1 Ontwikkeling voorraad	In Kr8-verband wordt afgestemd welke huurvoorraad op korte en middellange termijn wenselijk is. Belangrijke input hiervoor is het woningmarktonderzoek Eemsdelta, dat in 2021 uitgevoerd wordt.	Acantus, Groninger Huis, Wierden en Borgen, Woongroep Marenland, Woonzorg Nederland	Doorlopende afspraak	

10	2 Beschikbaarheid	2.1 Ontwikkeling voorraad	Woongroep Marenland en Acantus werken gezamenlijke strategieën voor Spijk, Holwierde en Bierum verder uit. Na afronding van de woonvisie bekijken partijen of deze aanpak ook voor andere plaatsen toegepast kan worden.	Acantus, Groninger Huis, Wierden en Borgen, Woongroep Marenland	Actie	2022
11	2 Beschikbaarheid	2.2 Verkoop/aankoop (strategisch niveau i.r.t. beschikbaarheid)	In verband met de beschikbaarheid van huurwoningen en de versterkingsopgave gaan corporaties de komende jaren terughoudend om met verkoop. Daarbij is ruimte voor maatwerk en wordt vroegtijdig afgestemd met gemeente.	Acantus, Groninger Huis, Wierden en Borgen, Woongroep Marenland, Woonzorg Nederland	Doorlopende afspraak	
12	2 Beschikbaarheid	2.2 Verkoop/aankoop (strategisch niveau i.r.t. beschikbaarheid)	Acantus en Groninger Huis staan open voor aankoop van woningen wanneer dit passend is binnen de volkshuisvestelijke opgave en portefeuillestrategie en wanneer dit de leefbaarheid van de buurten, waarin de corporaties werkzaam zijn, ten goede komt.	Acantus, Groninger Huis	Doorlopende afspraak	
13	2 Beschikbaarheid	2.2 Verkoop/aankoop (strategisch niveau i.r.t. beschikbaarheid)	Er worden in principe geen woningen verkocht die nog niet aardbevingsveilig zijn, maatwerk is in overleg met de gemeente mogelijk.	Acantus, Groninger Huis, Wierden en Borgen, Woongroep Marenland, Woonzorg Nederland	Doorlopende afspraak	
14	2 Beschikbaarheid	2.3 Beschikbaarheid i.r.t. versterkingsopgave	Alle partijen zetten zich in om voldoende woningen voor de reguliere verhuur en de doorstroming beschikbaar te hebben tijdens de versterkingsopgave.	Acantus, Groninger Huis, Wierden en Borgen, Woongroep Marenland, Woonzorg Nederland, gemeente	Doorlopende afspraak	
15	2 Beschikbaarheid	2.4 Woonruimteverdeling	Corporaties en huurdersorganisaties werken in G13-verband verder aan een gemeenschappelijk woonruimteverdeelsysteem.	Huurdersorganisaties, Acantus, Groninger Huis, Wierden en Borgen, Woongroep Marenland, Woonzorg Nederland	Actie	2021 tot 2024
16	2 Beschikbaarheid	2.4 Woonruimteverdeling	Partijen vinden de slaagkansen voor jongeren en starters belangrijk en nemen dit onderwerp in het ambitiekader op.	Huurdersorganisaties, Acantus, Groninger Huis, Wierden en Borgen, Woongroep Marenland	Doorlopende afspraak	
17	2 Beschikbaarheid	2.5 Aangepaste woningen	Corporaties en gemeente maken in 2022 een actuele lijst van door de WMO (ingrijpend) aangepaste woningen en leggen afspraken vast over hoe om te gaan met eventuele tijdelijke leegstand in afwachting van een door de gemeente goedgekeurde kandidaat. Ingrijpend aangepaste woningen worden door alle corporaties met voorrang verhuurd aan die doelgroep. Acantus gaat onderzoeken of deze afspraak ook voor Acantus geldt. De gemeente gaat hierover met Acantus in gesprek.	Acantus, Groninger Huis, Wierden en Borgen, Woongroep Marenland, Woonzorg Nederland, gemeente	Actie	2022
18	3 Woningbouwprogramma	3.1 Sloop en nieuwbouw	In verband met de versterkingsopgave is in de komende jaren een fors sloop- en nieuwbouwprogramma gepland. De voortgang wordt aan aparte uitvoeringstafels besproken.	Acantus, Groninger Huis, Wierden en Borgen, Woongroep Marenland, Woonzorg Nederland, gemeente	Doorlopende afspraak	
19	3 Woningbouwprogramma	3.2 Versterking	Bij versterking (en reguliere sloop en nieuwbouw) worden wensen m.b.t. woningaanpassingen (zoals WMO voorzieningen) geïnventariseerd en als koppelkans benut.	Acantus, Groninger Huis, Wierden en Borgen, Woongroep	Doorlopende afspraak	

				Marenland, Woonzorg Nederland		
20	3 Woningbouwprogramma	3.3 Aanvullende afspraken	De gemeente en corporaties gaan in een vroeg stadium in gesprek met elkaar over vrijkomende locaties. Per locatie is maatwerk van toepassing met de insteek om gezamenlijk te zoeken naar kostendragers/ financiële oplossingen om betaalbare huurwoningen mogelijk te blijven maken. In 2022 respecteren wij reeds gemaakte afspraken over kavelprijzen die verbandhouden met de grondtransacties reeds opgenomen in de huidige grondexploitaties/ overeenkomsten. Voor de kavels die behoren bij de batches uit het versterkingsprogramma, gelden separate afspraken. Gemeente en corporaties gaan in 2022 in overleg over de grondprijs voor een reguliere sociale woningbouwkavel vanaf 2023. Het betreft een kavel die niet in het versterkingsprogramma is opgenomen.	Acantus, Groninger Huis, Wierden en Borgen, Woongroep Marenland, Woonzorg Nederland, gemeente	Doorlopende afspraak	
21	3 Woningbouwprogramma	3.3 Aanvullende afspraken	De gemeente ondersteunt actief initiatieven om innovatieve betaalbare huisvesting te realiseren.	Gemeente	Doorlopende afspraak	
22	3 Woningbouwprogramma	3.3 Aanvullende afspraken	Bij versnipperd bezit geven wij particulieren de mogelijkheid om mee te liften met werkzaamheden.	Acantus, Groninger Huis, Wierden en Borgen, Woongroep Marenland, Woonzorg Nederland	Doorlopende afspraak	
23	4 Kwaliteit en duurzaamheid	4.1 Energietransitie	Partijen spreken in het ambitiekader af wat de doelstellingen voor duurzaamheid zijn.	Huurdersorganisaties, Acantus, Groninger Huis, Wierden en Borgen, Woongroep Marenland, Woonzorg Nederland, gemeente	Actie	2022
24	4 Kwaliteit en duurzaamheid	4.1 Energietransitie	Gemeente en corporaties onderzoeken de haalbaarheid van een collectief warmtenet.	Gemeente	Actie	
25	4 Kwaliteit en duurzaamheid	4.1 Energietransitie	De gemeente stelt een warmtevisie/energietransitieplan op en betreft corporaties en huurdersorganisaties.	Gemeente	Actie	2022
26	4 Kwaliteit en duurzaamheid	4.2 Informatie	De corporaties delen de uitkomsten van het onderzoek van energiebureau G13 met gemeente en huurdersorganisaties in 2022.	Acantus, Groninger Huis, Wierden en Borgen, Woongroep Marenland, Woonzorg Nederland	Actie	Q2 2022
27	4 Kwaliteit en duurzaamheid	4.2 Informatie	De corporaties geven het aantal te verduurzamen woningen op in het bod.	Acantus, Groninger Huis, Wierden en Borgen, Woongroep Marenland, Woonzorg Nederland	Actie	Q2 2022
28	5 Doelgroepen	5.1 Bijzondere doelgroepen	Bij nieuwe verzoeken vanuit instellingen voor het plaatsen van bijzondere doelgroepen vindt eerst overleg plaats met gemeente en corporaties.	Acantus, Groninger Huis, Wierden en Borgen, Woongroep Marenland, Woonzorg Nederland, gemeente	Doorlopende afspraak	
29	5 Doelgroepen	5.2 Beschermd wonen	Corporaties huisvesten binnen 3 maanden uitstromende cliënten van zorginstellingen wanneer er van tevoren afspraken zijn gemaakt over aantallen en voorwaarden.	Acantus, Groninger Huis, Wierden en Borgen, Woongroep	Doorlopende afspraak	

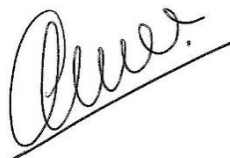
				Marenland, Woonzorg Nederland, gemeente		
30	5 Doelgroepen	5.3 Vergunningshouders	Vergunninghouders zijn een urgente doelgroep. Corporaties hebben een inspanningsverplichting om vergunningshouders met voorrang te huisvesten.	Acantus, Groninger Huis, Wierden en Borgen, Woongroep Marenland, Woonzorg Nederland	Doorlopende afspraak	
31	5 Doelgroepen	5.4 Urgentie bij sloop	Huurders in het sloopprogramma krijgen urgentie.	Acantus, Groninger Huis, Wierden en Borgen, Woongroep Marenland, Woonzorg Nederland	Doorlopende afspraak	
32	6 Leefbaarheid	6.1 Leefbaarheidsprogramma	Corporaties hebben een budget voor leefbaarheid beschikbaar en zetten het bedrag in voor woonmaatschappelijk werk, kleinschalige infrastructuur en schoon, heel & veilig. Dit kan bestaan uit onder meer de inzet van medewerkers sociaal beheer, huurdersinitiatieven of de voorzieningenwijzer.	Acantus, Groninger Huis, Wierden en Borgen, Woongroep Marenland, Woonzorg Nederland	Doorlopende afspraak	
33	6 Leefbaarheid	6.1 Leefbaarheidsprogramma	In Delfzijl-Noord zet de gemeente Eemsdelta het Sociaal Programma Delfzijl-Noord in. Het sociaal programma is een samenwerking van bewoners (woningeigenaren en huurders), Acantus, gemeente en Cadanz Welzijn. Vanuit het sociaal programma werkt men aan een stevig fundament voor het nieuwe Delfzijl-Noord. Hierin wordt er o.a. gewerkt aan het verbeteren van het sociaal perspectief voor jong en oud.	Gemeente, Acantus	Doorlopende afspraak	
34	6 Leefbaarheid	6.1 Leefbaarheidsprogramma	De gemeente onderzoekt de mogelijkheid van het inzetten van wijkbudgetten in wijken en dorpen.	Gemeente	Actie	2022
35	7 Gebiedsgerichte aanpak	7.1 Delfzijl Noord	Acantus, BPD, de gemeente en bewoners gaan in 2020 en volgend, verder met het uitwerken van de gebiedsvisie voor Delfzijl Noord. Onderdeel daarvan is het opstellen van een gezamenlijke visie voor de wijkvoorziening Delfzijl Noord en daaropvolgend wordt een plan van aanpak, financieringsplan en uitvoeringsplan opgesteld.	Acantus, BPD, gemeente	Actie	2022
36	8 Samenwerking/monitoring	8.1 Overlegstructuur	Minimaal elk kwartaal een bestuurlijk overleg	Acantus, Groninger Huis, Wierden en Borgen, Woongroep Marenland, Woonzorg Nederland, gemeente	Doorlopende afspraak	
37	8 Samenwerking/monitoring	8.1 Overlegstructuur	Organiseren van themabijeenkomsten	Acantus, Groninger Huis, Wierden en Borgen, Woongroep Marenland, Woonzorg Nederland, gemeente	Doorlopende afspraak	
38	8 Samenwerking/monitoring	8.1 Overlegstructuur	Overleg WOZ waarden ter voorkoming bezwaarprocedures	Acantus, Groninger Huis, Wierden en Borgen, Woongroep Marenland, Woonzorg Nederland, gemeente	Actie	Q1 2022
39	8 Samenwerking/monitoring	8.1 Overlegstructuur	Min. 2 x per jaar afstemming over gelijktijdig plaatsvinden van werkzaamheden	Acantus, Groninger Huis, Wierden en Borgen, Woongroep	Doorlopende afspraak	

				Marenland, Woonzorg Nederland, gemeente		
40	8 Samenwerking/m onitoring	8.1 Overlegstructuur	Partijen inventariseren alle lopende overleggen tussen corporaties en gemeente met eventueel andere partijen.	Acantus, Groninger Huis, Wierden en Borgen, Woongroep Marenland, Woonzorg Nederland, gemeente	Actie	Q1 2022
41	8 Samenwerking/m onitoring	8.1 Overlegstructuur	Tripartite overleg prestatieafspraken bestuurlijk, evaluatie van lopende afspraken en het maken van nieuwe.	Gemeente	Actie	Q3 2022
42	8 Samenwerking/m onitoring	8.1 Overlegstructuur	Tripartite overleg prestatieafspraken ambtelijk, evaluatie van lopende afspraken en maken van nieuwe.	Gemeente	Actie	Q3 2022
43	8 Samenwerking/m onitoring	8.2 Overig	Kosten voor onderzoeken worden naar rato van het aantal vhe's verdeeld tussen corporaties. Gemeente betaalt 50%.	Acantus, Groninger Huis, Wierden en Borgen, Woongroep Marenland, Woonzorg Nederland, gemeente	Doorlopende afpraak	
44	8 Samenwerking/m onitoring	8.2 Overig	Ingrepen in de openbare ruimte en woningvoorraad worden afgestemd tussen gemeente en corporaties.	Acantus, Groninger Huis, Wierden en Borgen, Woongroep Marenland, Woonzorg Nederland, gemeente	Doorlopende afpraak	
45	8 Samenwerking/m onitoring	8.2 Overig	Corporaties gaan in Q1 in overleg om een gezamenlijke monitor m.b.t. woningzoekenden, woonvoorkeuren en gemiddelde inschrijfduur te ontwikkelen.	Acantus, Groninger Huis, Wierden en Borgen, Woongroep Marenland, Woonzorg Nederland, gemeente	Actie	Q1 2022

Ondertekening - 14 december 2021

Gemeente Eemsdelta

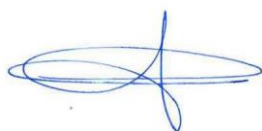
A. Usmany - Dallinga
Wethouder



.....
Handtekening

Woongroep Marenland

G.W. Brouwer
Directeur -
Bestuurder



.....
Handtekening

Wooncorporatie Woonzorg Nederland

S. Gildemacher
Clustermanager



.....
Handtekening

Woonstichting Groninger Huis

Laura Broekhuizen
Directeur - Bestuurder

.....
Handtekening



Wierden en Borgen

Matthieu van Olffen
Directeur-Bestuurder

.....
Handtekening



Acantus

Anita Tijmsma
Directeur-Bestuurder

.....
Handtekening



Huurderadviesgroep Woonstichting
Groninger Huis

W.H. Weerd
Lid
huurderadviesgroep



.....
Handtekening

Huurdersvereniging 'De Maren'

M. Doornbos - van Doorn
Voorzitter



.....
Handtekening

Huurdersorganisatie Hogeland, Eemsdelta
& Groningen

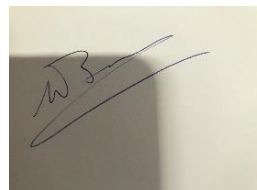
B.L. Jacobs
2^e Voorzitter



.....
Handtekening

Bewonersplatform
Delfzijl

W. Baars
Voorzitter



**Bewoners Platform Delfzijl
voor huurders**



samen één samen sterk

.....
Handtekening