



# Prestatieafspraken

Westerkwartier 2022-2025

*Afspraken 2023*

Gemeente Westerkwartier  
Huurdersvereniging De Marne – De Terpen  
Wierden en Borgen  
Huurdersplatform Westerkwartier  
Wold & Waard



**wold &  
waard**

### Partijen en ondertekening

Met het ondertekenen van dit addendum voor 2023 in het kader van de meerjarige prestatieafspraken conformeren partijen zich aan de gemaakte afspraken en het te volgen proces. De meerjarige afspraken zijn geldig tot en met 31 december 2025, de afspraken in het addendum hebben een looptijd tot en met 31 december 2023. Aldus overeengekomen te Grootegast op 7 december 2022.

#### Gemeente Westerkwartier



Dhr. H. Haze

#### Wierden en Borgen

1.0.  

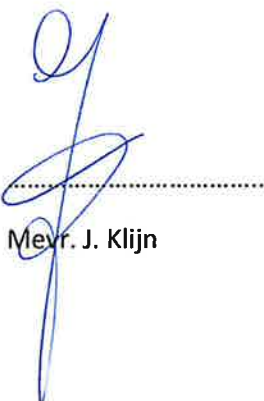

Dhr. M. van Olffen

#### Huurdersvereniging De Marne – De Terpen

1.0.  


Mevr. A. Bremer

#### Wold & Waard



Mevr. J. Klijn

#### Huurdersplatform Westerkwartier



Mevr. J. Scholte

### Meerjarige prestatieafspraken 2022-2025, de afspraken voor 2023

Gemeente Westerkwartier, Wierden en Borgen, Wold & Waard en de beide huurdersorganisaties zijn meerjarige prestatieafspraken tot en met 2025 overeengekomen. Met deze meerjarige afspraken is een raamwerk neergezet voor jaren 2022-2025. We geven hierin de bijdragen die partijen tot en met 2025 leveren aan de volkshuisvestelijke opgave in de gemeente Westerkwartier weer. De concrete jaarlijkse afspraken die hieruit voortvloeien worden als addendum toegevoegd en worden jaarlijks, na evaluatie, geactualiseerd. In dit addendum leggen we de prestatieafspraken (PA) voor 2023 vast. Het uitgangspunt voor deze afspraken zijn de biedingen voor 2023 van de corporaties en de Woonvisie 2020-2025 van de gemeente Westerkwartier. Daarnaast sluiten deze afspraken aan op de volkshuisvestelijke prioriteiten van de overheid en op PA uit 2022. Nog niet afgeronde afspraken uit 2022 schuiven door en zijn opnieuw geformuleerd in de PA voor 2023.

We maken niet alleen afspraken omdat het wettelijk verplicht is, maar vooral omdat het ons helpt om samen meer te bereiken voor onze inwoners. We hebben elkaar, en ook andere (maatschappelijke) partners, nodig om invulling te geven aan de opgaven waar we samen voor staan.

### Disclaimer

Partijen stellen de afspraken vast onder voorbehoud van vaststelling van de individuele begroting en van de daadwerkelijke mogelijkheden voor financiering en borging. Partijen houden zich het recht voor om de afspraken, in gezamenlijk overleg, bij te stellen als gevolg van nieuwe of gewijzigde wetgeving of bijzondere situaties/nieuw verworven inzichten. Daarnaast spelen mogelijk bijzondere bouw-/marktomsstandigheden een rol in de uitvoering van deze PA. Capaciteitstekorten in menskracht, materiaal-schaarste en het stilleggen van productiefaciliteiten in verband met de hoge energiekosten zorgen voor uitloop in de plannings- en extreme prijsstijgingen. Een uitvoeringsstop is daardoor niet meer denkbeeldig.

In de tussenuitspraak van de Raad van State van 2 november 2022 staat dat de bouwvrijstelling stikstof niet gebruikt mag worden bij bouwprojecten. Het effect daarvan op de voortgang van de woningbouwafspraken is op dit moment nog niet te overzien. Partijen monitoren mogelijke effecten en gaan hierover zo nodig met elkaar in gesprek.

De PA 2023 zijn ingedeeld op basis van een aantal vaste thema's en volgen de actuele landelijke en regionale thema's:

- Duurzaamheid en Kwaliteit
- Doelgroepen en Leefbaarheid
- Betaalbaarheid
- Voorraad en Beschikbaarheid

## Landelijke ontwikkelingen

Met het opstellen van de Nationale Woon- en Bouwagenda neemt de overheid meer regie op volkshuisvestelijk gebied. Het doel van deze agenda is het bevorderen van de beschikbaarheid, kwaliteit en betaalbaarheid van het landelijk woningaanbod. Vanuit deze woon- en bouwagenda zijn zes programma's opgesteld die uitvoering moeten gaan geven aan deze doelstellingen. Deze programma's zijn:

- Programma Woningbouw
- Programma Betaalbaar wonen
- Programma Een thuis voor iedereen
- Programma Wonen en zorg voor ouderen
- Programma Versnelling verduurzaming gebouwde omgeving
- Nationaal programma Leefbaarheid en veiligheid

Specifiek gaat het bij de uitvoering van de programma's om:

- Afspraken die ertoe leiden dat er tot en met 2030 in totaal 900.000 woningen worden gebouwd, waarvan 350.000 huur- en koopwoningen voor mensen met een middeninkomen en 250.000 sociale huurwoningen (2/3 betaalbaar wonen). Dit laatste met oog voor de behoefte aan passende woningen voor mensen met een laag inkomen, waaronder aandachtsgroepen zoals dak- en thuisloze mensen en statushouders;
- Het toewerken naar meer balans in de woningvoorraad, met een streven naar 30 procent sociale huurwoningen. Dit betekent dat bij de nieuwbouw van sociale huurwoningen, gemeenten met minder dan 30 procent sociale huur in de bestaande woningvoorraad, moeten bijdragen aan dit streven. Gemeenten die al (ruim) boven het streven zitten, kunnen minder sociale huurwoningen bouwen. Voor het bouwen van betaalbare woningen kunnen zij zich concentreren op middeninkomens;
- Prestatieafspraken (regionale woondeals) waarbij in iedere regio gekomen wordt tot een betere balans in de woningvoorraad, wat gemonitord zal worden.

Landelijk is de ambitie dat de gemeente naar 30% sociale huur streeft in haar bestaande woningvoorraad. Voor de gemeente Westerkwartier lijkt dit niet realistisch. De gemeente Westerkwartier heeft van oudsher een aandeel sociale huur van 22-25%. Meer realistisch is het bouwen van sociale huurwoningen naar behoefte. Het aandeel sociale huur blijft met name in Zuidhorn achter. Op basis van de woonvisie is er in Zuidhorn een uitbreidingsbehoefte van 100-125 sociale huurwoningen tot 2030.

Voor de uitvoering van het programma "Een thuis voor iedereen" is onder meer de regio Groningen gevraagd te fungeren als koploperregio. In de koploperregio werken gemeenten, provincie en woningcorporaties (G13) samen. Daarbij worden zij ondersteund door BZK met daarbij Platform 31 en het Expertteam "Weer Thuis". Koploper zijn betekent:



1. Uitwerken van de systematiek van integrale regionale woonzorgvisies;
2. Regionale verdeling van woningen – doelgroepen – ondersteuning;
3. Ontwikkelen gemeentelijk instrumentarium zoals urgentieverordeningen
4. Ontwikkelen lokale prestatieafspraken met partners in zorg en welzijn, huurders- en cliëntenorganisaties.

In juni 2022 heeft het kabinet nationale prestatieafspraken gemaakt met Aedes, Woonbond en VNG. Door het afschaffen van de verhuurderheffing per 1 januari 2023 komt er bij corporaties jaarlijks circa €1,7 miljard aan investeringsruimte vrij. Daar tegenover staan bindende prestatieafspraken tussen partijen die gericht zijn op een verdubbeling van de bouwproductie van sociale huurwoningen, vergaande verduurzaming van meer dan 675.000 woningen, huurmatiging en een verplichte huurverlaging voor de laagste inkomens en er wordt geïnvesteerd in woningverbetering en het aanpakken van vocht- en schimmelproblemen. De oplopende rente, de stijgende bouwkosten en inflatie beperken de investeringsruimte van woningcorporaties. Als de huidige economische omstandigheden aanhouden, komen de kasstromen van de woningcorporaties naar verwachting wel onder druk te staan. Voldoende, betaalbare en tijdig beschikbare locaties voor sociale huur zijn van doorslaggevend belang voor het daadwerkelijk realiseren van de gezamenlijke woningbouwopgave.









De landelijke ontwikkelingen, de huidige energiecrisis en de toegenomen taakstelling in het huisvesten van statushouders zijn meegenomen in de PA 2023.

### Afspraken 2023



Doelgroepen en leefbaarheid		
nummer	afpraak	partijen
23-1	De gemeente houdt een overzicht bij van het aanbod voor woningzoekenden met een zorg- en of ondersteuningsvraag, ons startpunt is de woonzorganalyse van 2022. Dit overzicht geeft o.a. duidelijkheid weer: de vraag hoeveel en welk type woningen er zijn en waar behoefte aan is; 1) beschermd wonen, 2) beschut wonen en 3) veilige clustering: we maken concrete uitvoeringsafspraken met elkaar nu we in beeld hebben hoe de vraag er uit ziet. Tweemaal per jaar deelt gemeente de actuele stand van zaken met corporaties en partijen.	gemeente, corporaties
23-2	Gemeente zet, samen met partners, een duidelijke overlegstructuur neer voor samenwerking met corporaties en zorg- en welzijnspartijen voor het Sociaal Domein voor OGGz. Voor ontruiming hanteren we de opgestelde werkwijze. Vormgeven van het samenwerkingsplan wordt doorgeschoven naar 2023, uiterlijk 1 juni 2023. Gemeente doet hiervoor een uitnodiging en levert nog concreet voorstel aan op structuur OGGz in PA 2023.	gemeente, corporaties
23-3	W&W gaat samen met politie en De Schans wijk- en dorpsgericht werken opzetten. W&W werkt zichtbaar en benaderbaar in wijken en dorpen, mensen en middelen worden doelgericht ingezet. We hebben een signalerende en faciliterende functie. Vanuit de gemeente schuift de leefbaarheidsadviseur aan.	gemeente, corporaties, partijen
23-4	Gemeente zet in Q1 2023, samen met partners, een duidelijke overlegstructuur neer voor samenwerking met corporaties en zorg- en welzijnspartijen voor het Sociaal Domein voor integrale ketenaanpak woonoverlast (TVO).	gemeente, corporaties, partijen
23-5	Gemeente bereidt de besluitvorming voor, met als doel het herstructureren en uitbreiden van het Woonwagenvak in Opende. De inzet is om de standplaatsen (of een deel van de standplaatsen) na realisatie over te doen naar W&W met een realistisch exploitatiemodel. W&W wordt in een vroeg stadium	gemeente, W&W

	betrokken bij het proces om tot een goede afstemming te komen.	
23-6	W&W en WenB leveren hun aandeel in het huisvesten van statushouders. Gemeente werkt scenario's uit voor het opvangen van statushouders. W&W levert haar aandeel in het uitwerken van de visie op het huisvesten van urgentie doelgroepen. Tot die tijd zetten wij de huidige werkafspraken voort.	corporaties, gemeente
23-7	In het eerste kwartaal van 2023 gaan W&W en HPW in overleg om te kijken of de evaluatie van doelgroepen en urgentiebeleid van 2022 aanleiding geeft tot nieuw toewijzingsbeleid.	W&W, HPW
23-8	Partijen organiseren gezamenlijk de Bewust Wonen Weken, met als thema 'leefbaarheid'.	gemeente, corporaties, huurders
23-9	W&W of WenB maakt samen met partijen een plan van aanpak (leefbaarheidsplan) voor die wijken en dorpen, die nu al extra aandacht nodig hebben. We zoeken hier samenwerking met gemeente (grijs & groen) en partijen voor zorg/welzijn partijen (sociale aspecten). Daarnaast ontwikkelt W&W in 2023 een meetmodel om de leefbaarheid te scoren en te monitoren.	corporaties, gemeente
23-10	W&W vindt vergroening van de leefomgeving belangrijk en wil daar samen met huurders en gemeente aan werken. Als pilot pakken partijen dit op bij de herstructurering Centrumweg in Opende.	W&W, gemeente, huurders 
23-11	Op initiatief van bewoners, een samenwerkingspartner of W&W kan een wijkschouw georganiseerd worden. Mocht de wijkschouw aandachtspunten opleveren dan stelt W&W in samenwerking met bewoners van de wijk of het dorp en evt. met samenwerkingspartners een verbeteringsplan op. Het tijdstip van uitvoering wordt afgestemd met de deelnemers.	partijen 
23-12	W&W zet haar verhuurconsulenten in om de woonwensen en verhuisbereidheid van senioren in beeld te brengen met als doel: senioren informeren over de huisvestingsmogelijkheden en het bevorderen van doorstroom in onze huurwoningen. Het initiatief voor een dergelijk gesprek ligt bij onze huurders.	W&W
23-13	Bij burenoverlast zetten de wijkconsulenten W&W en WenB Buurtbemiddeling in met als doel om de overlast in een vroeg stadium aan te pakken dan wel te beperken. W&W neemt deel aan de stuurgroep Buurtbemiddeling. W&W wil buurtbemiddeling graag onderdeel maken van een integrale ketenaanpak woonoverlast i.s.m. politie, de Schans en de gemeente. W&W blijft co-financier in Buurtbemiddeling.	corporaties, gemeente
23-14	W&W heeft in 2022 een visie op Wonen, Welzijn & Zorg ontwikkeld. W&W zoekt in 2023 de samenwerkingen die tot snel tot resultaat leiden. Plannen die meer voorbereiding vereisen plaatst W&W verder in de tijd. Dit in samenwerking met (zorg) partijen en afgestemd op het uitvoeringsprogramma van de gemeentelijke woonzorgvisie.	W&W, partijen

23-15	W&W vergoedt kleine woningaanpassingen voor huurders. Deze woningaanpassingen zijn gericht op langer zelfstandig kunnen blijven wonen. Het budget bestaat uit de eerder overeengekomen heffingskorting van € 50.000,- op de rioolrechten. De inzet van dit budget loopt tot eind 2023. In 2023 evalueren partijen dit budget.	W&W, gemeente, HPW
23-16	WenB introduceren het Langer Thuis Pakket in 2023.	WenB
23-17	De gemeente zal bij het opstellen van haar beleidsplan sociaal domein W&W en WenB betrekken in het proces.	gemeente, corporaties
<b>Betaalbaarheid</b>		
<b>nummer</b>	<b>afpraak</b>	<b>partijen</b>
23-18	Gemeente en W&W evalueren de t/m 2023 getroffen regeling rioolheffing. Op basis daarvan richten gemeente, W&W en HPW in 2023 een nieuw en efficiënt proces in die in het belang van de huurder is.	gemeente, W&W, HPW
23-19	Partijen formuleren in de eerste helft van 2023, uiterlijk voor 1 juni, de opdracht voor een woonlastenonderzoek. Dit woonlastenonderzoek bevat ook inzicht in de betaalbaarheidsrisico's. Uitvoering 2023. Afhankelijk van de uitkomsten toetsen we het huidige beleid en de instrumenten.	gemeente, corporaties, HPW
23-20	Ook in 2023 bevriest W&W de huren van de woningen met de laagste energie labels (E/F/G).	W&W
23-21	In 2023 evalueren W&W en HPW het huurbeleid. Idem voor W&B en hun huurdersorganisatie.	corporaties, huurders
23-22	W&W en WenB zijn actief op het gebied van vroegsignalering en dragen huurders daartoe tijdig aan. De gemeente volgt op grond van de Wet gemeentelijke schuldhulpverlening (Wgs) alle signalen boven de € 75,- schriftelijk op. Conform beleidskeuzes van de gemeente over de aantallen en soorten meldingen volgt de Schans namens de gemeente maximaal 80 signalen (van de verschillende vaste lastenpartners) op via outreachende hulpverlening. De gemeente monitort het aantal meldingen.	corporaties, gemeente
23-23	Corporaties passen maatwerk (bijv. betalingsregelingen) toe voor huurders die (tijdelijk) in financiële problemen verkeren.	corporaties
23-24	De Voorzieningenwijzer blijft in ieder geval actief tot 1 maart 2023. W&W, gemeente en Humanitas leveren tot die tijd de afgesproken menskracht om daaraan uitvoering te geven. Voor 1 februari 2023 spreken we af hoe we met elkaar verder gaan met de Voorzieningenwijzer.	corporaties, gemeente, HPW
<b>Woningvoorraad</b>		
<b>nummer</b>	<b>afpraak</b>	<b>partijen</b>
23-25	Er wordt voor minimaal 5 dorpen een woonplan opgesteld. Initiatief ligt bij de gemeente, corporaties en HPW sluiten aan.	gemeente, corporaties, HPW
23-26	Partijen treffen in tweede helft 2023 de voorbereidingen voor een woningmarktonderzoek t.b.v. de Woonvisie 2025-2029.	gemeente, corporaties, HPW
23-27	Gemeente en corporaties gaan in gesprek om te onderzoeken of er uniforme afspraken kunnen worden gemaakt over de rolverdeling en bijdragen bij gebiedsontwikkeling.	corporaties, gemeente
23-28	W&W verkoopt ca. 16 woningen. WenB verkoopt ca. 2 woningen.	corporaties, gemeente

23-29	W&W bouwt 24 nieuwe woningen in Oostindie Leek.	W&W 
23-30	Tot 2030 resteert nog een uitbreidingsbehoefte van ca. 100 sociale huurwoningen in Zuidhorn, waarvoor nog geen plannen/locaties zijn. De gemeente wijst zo spoedig mogelijk, maar uiterlijk in 2026 de locaties aan voor ca. 100 sociale huurwoningen in Zuidhorn. Dit geeft W&W de mogelijkheid om uiterlijk in 2030 de laatste van deze ca. 100 woningen te realiseren en op te leveren aan de huurder.	gemeente, W&W 
23-31	De impact van de regiodeals hebben partijen in de eerste helft van 2023 inzichtelijk gemaakt en de consequenties voor partijen zijn benoemd.	gemeente, corporaties, HPW
<b>Duurzaamheid en kwaliteit</b>		
<b>nummer</b>	<b>afspraak</b>	<b>partijen</b>
23-32	W&W renoveert 130 woningen en bij 220 woningen wordt energetische kwaliteit naar basiskwaliteit W&W gebracht (minimaal label D en HR++ glas).	W&W 
23-33	WenB plaatst op ca. 8 woningen zonnepanelen en verduurzaamt ca. 12 woningen.	WenB
23-34	W&W voert bij ca. 800 woningen een periodieke veiligheidskeuring uit	W&W 
23-35	W&W vervangt bij die woningen, waar nodig, het zachtboardplafond en asbest. Dit doet W&W op 'natuurlijke' momenten zoals renovatie of bij mutatie in verband met de impact van de werkzaamheden voor de bewoner.	W&W 
23-36	Gemeente, corporaties, de netbeheerder en waterbedrijf stemmen minimaal twee keer per jaar af over de werkzaamheden op het gebied van energietransitie en klimaatadaptatie. Gezamenlijk verkennen we de mogelijkheid voor de opzet van een digitaal systeem, zodat de verschillende organisaties werkzaamheden continu met elkaar afstemmen en zoeken naar koppelkansen.	gemeente, corporaties, partijen 
23-37	Gemeente onderzoekt de haalbaarheid van collectieve warmteoplossingen, bijvoorbeeld de mogelijkheid voor aquathermie vanuit het van Starckenborghkanaal of warmtenetten in de kernen Leek en Tolbert. In de eerste helft van 2023 is de verwachting dat deze onderzoeken zijn afgerond. Op basis van de uitkomsten maakt de gemeente vervolgplannen, de corporaties zijn hier als belangrijke partij bij betrokken. Deze afspraak schuift door uit 2022.	gemeente, W&W, partijen 
23-38	In Garnwerd ontstaat een inwoners-initiatief voor een mogelijk warmtenet in het dorp. Gezamenlijk met bewoners gaat de gemeente met dit initiatief een procesplan voor verdere verkenning ontwikkelen. De gemeente zoekt daarbij naar financiering (zoals NPG gebiedsfonds Middag-Humsterland).	gemeente, WenB
23-39	In 2021/2022 is onderzoek gedaan naar het warmtenet in Marum. Gelet op de uitkomsten van dit onderzoek en nieuwe ontwikkelingen maakt de gemeente een vervolgplan voor een toekomstbestendig warmtenet. Daarin focust de gemeente zich op verduurzaming van de bron en mogelijke uitbreiding in andere delen in met name het centrumgebied van Marum. De huurwoningen in dit gebied ziet de gemeente als belangrijke basis. Gezamenlijk gaan we kijken wat de mogelijkheden voor eventuele uitbreiding van het warmtenet zijn, welke passen binnen de huidige verduurzamingsplannen van W&W.	gemeente W&W 



23-40	In 2022 heeft de gemeente een aanpak ontwikkeld gericht op energiearmoede. De aanpak bevat drie sporen die zijn gericht op kopers en/of huurders. Gezamenlijk met de woningcorporaties geeft de gemeente uitvoering aan de sporen die zijn gericht op huurders (voucher voor energiezuinig witgoed en de energiebus).	gemeente, corporaties 
23-41	De gemeente ontwikkelt een informatiepakket over woningverduurzaming. Dit pakket betreft de mogelijkheden die gemeente Westerkwartier biedt. De woningcorporatie verstrekt dit pakket bij verkoop van huurwoningen.	gemeente, corporaties
23-42	Gezamenlijk met corporaties onderzoekt de gemeente of bij verduurzaming van huurwoningen in het geval van gespikkeld bezit (huur en koop in hetzelfde woningtype) ook aan de koopwoningen een verduurzamingsaanbod (op eigen kosten) kan worden gedaan.	gemeente, corporaties 
<b>Proces</b>		
<b>nummer</b>	<b>afspraken</b>	<b>partijen</b>
23-43	Ambtelijke werkgroep bereidt thema's voor die extra aandacht verdienen.	allen
23-44	Overleg vindt plaats op bestuurlijk en ambtelijk niveau. In het bestuurlijk overleg kan op thema een presentatie worden gegeven door betrokkenen.	allen
23-45	De contactpersonen voor elke prestatieafspraken van de verschillende organisaties worden aan elkaar gekoppeld.	allen

