

AMBITIEKADER VOLKSHUISVESTING 2024-2027 HET HOGELAND



gemeente
Het Hogeland



STICHTING
HUURDERSORGANISATIE
Hogeland Eemdelta Groningen



WOONZORG
NEDERLAND



HUURDERS
ORGANISATIE
UITHUIZEN



Wierden en Borgen
Woningstichting



Huurdersvereniging
De Marne - De Terpen



HVDDA
Huurdersvereniging De Deltthe



Goud Wonen

Inhoudsopgave

Inhoud.....	1
Ruimte voor goed wonen.....	2
Ambitiekader: samen de schouders eronder	2
Woonvisie als basis	2
Nationale prestatieafspraken volkshuisvesting.....	2
Genoegdoening Groningen.....	3
Samen optrekken in Ruimte voor goed wonen	3
Dit ambitiekader is onze stip aan de horizon	3
We werken vanuit vertrouwen en gelijkwaardigheid.....	3
Onze samenwerking is gegroeid.....	3
Jaarlijks maken we in een tripartite overleg prestatieafspraken	3
Monitoring	4
1. Leefbaarheid in dorpen.....	5
Onze visie	5
Wat willen we bereiken	5
2. Betaalbaar wonen.....	6
Onze visie	6
Wat willen we bereiken	6
3. Voldoende beschikbare woningen.....	7
Onze visie	7
Wat willen we bereiken	7
4. Wonen en zorg	9
Context.....	9
Onze visie	9
Wat willen we bereiken	9
5. Duurzaam, veilig en kwaliteit.....	10
Onze Visie.....	10
Wat willen we bereiken	10
Bijlagen	11
Bijlage 1: Uitgangspunten woonvisie	11
Bijlage 2: Proces en monitoring prestatieafspraken	11

Ruimte voor goed wonen

De titel van de woonvisie 2020-2025 zegt het al: de gemeente Het Hogeland gaat voor Ruimte voor goed wonen. Met ruim 48.000 inwoners in een uitgestrekt gebied is er letterlijk en figuurlijk ruimte voor goed wonen in een van de 52 dorpen. Er zijn op dit moment ruim 23.000 woningen, waarvan tenminste 5600 in de sociale huursector. Het is goed wonen in dit prachtige gebied maar er zijn ook grote uitdagingen. Denk daarbij aan het passend en toekomstbestendig maken van de huidige (verouderde) voorraad huurwoningen, klimaatbestendigheid en versterking in verband met aardbevingen. Maar ook aan betaalbaarheid, het tegengaan van energie-armoede, toewijzen van woningen aan aandachtsgroepen en comfortabel wonen op latere leeftijd. Goed wonen gaat om meer dan woningen alleen. Thema's als leefbaarheid, zorg, bereikbaarheid, voorzieningen en werkgelegenheid hebben ook effect op de woonopgaven.

Ambitiekader: samen de schouders eronder

Als gemeente, corporaties en huurdersorganisaties voelen we ons verantwoordelijk voor het wonen voor mensen met een kleine portemonnee waaronder veel huurders en woningzoekenden. In dit stuk bewoners genoemd. Dit ambitiekader gaat over de sociale huurvoorraad. Het gaat om, betaalbaarheid, beschikbaarheid, duurzaamheid, veiligheid en kwaliteit, wonen en zorg, en natuurlijk om prettig samenleven. Veel opgaven die allemaal om aandacht vragen. We zetten daar doorlopend de schouders onder. Om goed vast te leggen wat we van elkaar vragen en van elkaar verwachten in de komende jaren, is er dit ambitiekader.

Woonvisie als basis

In februari 2021 stelde de gemeenteraad de woonvisie voor de periode 2020-2025 vast. Ondanks dat de wereld rondom wonen en de woningmarkt volop in beweging zijn, staan de uitgangspunten, doelen en actiepunten uit de Woonvisie nog steeds overeind. De woonvisie is een belangrijke bouwsteen voor afspraken met de woningcorporaties en huurdersorganisaties. In de bijlage staan de belangrijkste uitgangspunten van de Woonvisie nog eens benoemd (bijlage 1).

Nationale prestatieafspraken volkshuisvesting

Naast de Woonvisie zijn ook de nationale prestatieafspraken Volkshuisvesting richtinggevend voor dit ambitiekader. De afschaffing van de verhuurderheffing gaat gepaard met labeling van geldstromen aan landelijke doelen die doorwerken op lokaal niveau. Kernpunten uit de landelijke afspraken (zomer 2022) die voor de corporaties en gemeente van invloed zijn, staan in onderstaand kader.

Kernpunten uit het landelijk beleid

- Beschikbaarheid: de corporaties hebben een grote rol in het oplossen van het woningtekort. Wij plussen de doelstellingen van de woonvisie waar relevant op met de landelijke doelstellingen. De gemeente draagt zorg voor voldoende steun en locaties om de afgesproken aantallen daadwerkelijk te realiseren.
- Betaalbaarheid: de huursom van de voorraad wordt beperkt. De huursom mag niet harder stijgen dan met de CAO-loonontwikkeling minus 0,5%. Inkomens tot 120% van het sociaal minimum krijgen een eenmalige huurverlaging tot maximaal € 575 per maand (2023). Er komen normhuren voor groepen. Ook middenhuur wordt gereguleerd. Isolatie wordt bij zittende bewoners niet doorberekend in de huurprijs. Corporaties en gemeente intensiveren hun schuldhulpverlenings- en signaleringsbeleid.
- Kwaliteit: de verduurzaming moet sneller. Er komen ambities bij tot 2030, zoals een aandeel aardgasvrij wonen, het 'toekomstklaar isoleren', verplichte warmtepompen en snelle uitfasering van de labels EFG. Gemeenten moeten een transitievisie warmte hebben en deze in 2024 zoveel als mogelijk uitgewerkt hebben in uitvoeringsplannen.
- Leefbaarheid: corporaties en gemeente investeren in wijk- en sociaal beheer. Gemeenten stellen een huisvestingsverordening op met urgentie voor aandachtsgroepen. Corporaties realiseren geclusterde woonvormen voor ouderen. Gemeenten hebben een taak in zorg en begeleiding en stellen een woonzorgvisie op waarin de lokale behoefte duidelijk wordt.

Met het nieuwe rijksbeleid verandert het krachtenveld: de Regionale Woondeal voor de regio Groningen-Assen (RGA) die met de provincie en het rijk is afgesloten, zien we als een richtinggevend kader voor onze inspanningen. Wij kiezen er daarbij wel voor om de inhoudelijke sturing en de basis van de samenwerking nadrukkelijk lokaal te laten liggen. De kennis over vraag en aanbod in dit gebied ligt immers bij de eigen gemeente, corporaties en huurdersorganisaties. Zo krijgen we een passende aanpak in dit gebied.

Genoegdoening Groningen

Naar aanleiding van [het rapport](#) van de parlementaire enquêtecommissie gaswinning Groningen gaat het kabinet investeren in Groningen. Op schade-afhandeling, versterking, verduurzaming, maar ook welzijn en sociaal herstel. Gemeenten krijgen o.a. extra geld voor de uitvoering van een op te stellen Sociale Agenda, voor verbetering van de leefbaarheid, onderwijskwaliteit en armoedebestrijding. Op basis van ons Ambitiekader dragen we hiervoor projecten aan.

Samen optrekken in Ruimte voor goed wonen

Dit ambitiekader is onze stip aan de horizon

In dit ambitiekader leggen we onze ambities vast voor de thema's waar we als huurdersorganisaties, corporaties en gemeente gezamenlijk aan werken. Per thema geven we aan wat onze visie is en wat we in de komende vier jaar willen bereiken. Gemeente, corporaties en de huurdersorganisaties werken samen vanuit een overstijgend belang: ervoor zorgen dat inwoners van de gemeente Het Hogeland goede en gelijke kansen hebben op veilige, betaalbare, duurzame en passende woningen in een prettige woonomgeving.

We werken vanuit vertrouwen en gelijkwaardigheid

Per organisatie zijn er eigen verantwoordelijkheden en rollen, die wettelijk verankerd zijn. In de praktijk werken we graag vanuit het vertrouwen dat elke partij ook ongevraagd verantwoordelijkheid neemt en elkaar scherp houdt. We gaan uit van samenwerking en wederkerigheid.

Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties mogen iets van elkaar verwachten. Als samenwerkende partijen kijken we vooral naar de gezamenlijke inspanning om onze doelen te behalen. Elke partij levert haar bouwstenen, maar deze hoeven niet voor elke partij of voor elk jaar precies gelijk te zijn. Ieder levert naar vermogen. Wanneer iets niet lukt, gaan we met elkaar in gesprek over oorzaak, obstakels en oplossingen.

Onze samenwerking is gegroeid

Corporaties zoeken steeds meer samenwerking met elkaar. In de provincie Groningen hebben de corporaties zich verenigd in de G13. Binnen deze groep bundelen de corporaties in het aardbevingsgebied hun krachten als Kr8 en hebben de huurdersorganisaties zich gebundeld in de HPAG. Onderwerpen zijn de energietransitie, het woonruimteverdeelsysteem en afstemming van vastgoedstrategieën.

Jaarlijks maken we in een tripartite overleg prestatieafspraken

De precieze uitwerking van onze ambities vindt jaarlijks plaats, in de lokale prestatieafspraken. In het jaarlijkse 'bod' geven de corporaties, na afstemming met hun huurdersorganisaties, aan wat zij komend jaar gaan doen om een deel van de ambities waar te maken. Om de verbinding met het sociaal domein te versterken gaan we zorg- en welzijnsorganisaties betrekken bij de lokale prestatieafspraken. Bij de op te stellen woonzorgvisie werken we uit hoe we dit proces vorm willen geven.

Monitoring

Elk jaar starten we met een terugblik op het voorgaande jaar. Op basis van de voortgang en actuele ontwikkelen monitoren we of we op koers liggen richting onze ambities. Indien nodig sturen we bij. De corporaties nemen dit mee in het opstellen van het nieuwe bod.

Het jaarlijkse proces voor de prestatieafspraken en monitoring staat verder uitgewerkt in bijlage 2.

1. Leefbaarheid in dorpen

Onze visie

Onze bewoners wonen en leven samen in onze dorpen. De gemeente Het Hogeland kent een groot aantal dorpen, variërend van woondorpen, centrumdorpen tot regionale centra, allemaal met een eigen karakter. We willen dat onze dorpen aantrekkelijk blijven. Een woonplek zijn waar inwoners zich thuis voelen, prettig samenleven; nu en in de toekomst. Waar ze mee kunnen doen en elkaar kunnen helpen. Naast goede woningen vraagt het ook om een prettige fysieke woonomgeving (schoon, heel, veilig, groen en met bereikbare voorzieningen) en een veilige sociale woonomgeving (verbondenheid, toegang tot sociale voorzieningen). Werken aan leefbaarheid zien we als een gezamenlijke opgave. Bewoners, gemeente, corporaties en maatschappelijke partners werken actief samen. Leefbaarheid kan voor iedereen iets anders betekenen en kan er per dorp anders uit zien.

Wat willen we bereiken

Prettig samenleven

We werken samen met maatschappelijke partners en bewoners aan prettig samenleven. We zorgen voor een schone, veilige en groene woonomgeving, ieder vanuit de eigen rol en verantwoordelijkheid. Gemeente en corporaties hebben aandacht voor het groeiend aantal kwetsbare mensen dat zelfstandig in de buurt woont. We zijn alert op signalen die de leefbaarheid verstoren en bewaken de balans tussen draagkracht en draaglast in buurten. We werken samen bij de aanpak van woonoverlast. Buurtbemiddeling kan daarbij ingezet worden. We intensiveren de samenwerking als de leefbaarheid in een buurt onder druk komt.

Initiatieven leefbaarheid ondersteunen

We stimuleren en faciliteren initiatieven van onze bewoners om de leefbaarheid in hun buurt of dorp te vergroten. Met de inzet van onze leefbaarheidsbudgetten en personele capaciteit versterken gemeente en corporaties de aanwezige kracht in de dorpen en buurten. Bewoners kunnen makkelijk een aanvraag doen en we zijn transparant over de criteria en mogelijkheden voor toekenning van budget. Corporaties en gemeente versterken de samenwerking door de budgetten zo veel mogelijk gezamenlijk in te zetten.

*Samenwerking strategische dorpsplannen en/of woonkoersen**

We bieden ruimte aan onze dorpen, aansluitend bij de lokale behoefte. Samen met de dorpen maken gemeente en corporaties strategische dorpsplannen. We doen dit gefaseerd en naar behoefte (maximaal 2 per jaar). We kijken daarbij naar de dorpen vanuit een breed perspectief: woningvoorraad, openbare ruimte, voorzieningen en sociale omgeving. En we denken vanuit kwaliteit, duurzaamheid en een netwerk van dorpen. Wanneer de behoefte zich beperkt tot de doelstellingen met betrekking tot wonen maken we samen geen strategisch dorpsplan, maar een woonkoers, wat een kleiner en gericht document is. Woningbouwprojecten benutten we als kans om de leefbaarheid in een buurt te verbeteren.

* Strategisch dorpsplan is een integrale ontwikkelingskoers van een dorp. Een woonkoers is gericht op de koers (kwantitatief en kwalitatief) met betrekking tot wonen.

2. Betaalbaar wonen

Onze visie

Wij willen dat de bewoners van Het Hogeland zo gelijkwaardig mogelijk in de samenleving mee moeten kunnen doen en elkaar moeten kunnen helpen. Daarbij vinden we dat de financiële positie van onze bewoners geen belemmering moet zijn. We zetten daarom in op wonen zonder geldzorgen. We gaan uit van de behoefte en mate van zelfredzaamheid van onze bewoners en ondersteunen waar nodig.

Wat willen we bereiken

We willen voorkomen dat bij bewoners geldproblemen ontstaan. De gemeente en de woningcorporaties bieden snelle en adequate hulp als deze problemen er wel zijn. We kunnen geldproblemen voorkomen door meer voorlichting en laagdrempelige hulp aan te bieden. Hiervoor zetten de gemeente en de woningcorporaties onder andere de Voorzieningenwijzer in. Als er wel schulden ontstaan werken we actief en snel aan schuldhulpverlening. De Wet Vroegsignalering schulden geeft partijen de ruimte vroegtijdig te starten met schuldhulpverlening. We willen maximaal inzetten op het voorkomen van huisuitzettingen vanwege financiële problemen van de bewoners. De gemeente werkt, samen met diverse maatschappelijke partners voortdurend aan voorlichting, scholing en werk voor bewoners zodat er voldoende inkomen is voor de basisbehoefte om mee te kunnen doen in de maatschappij.

Redelijke woonlasten

Woonlasten bestaan met name uit huur, energielasten, gemeentelijke heffingen en waterschapslasten. Landelijke regelgeving bepaalt wat redelijke huur is en hoe lage inkomens gecompenseerd worden met toeslag.

- **Huur en servicekosten**
Wij willen dat bewoners een (huur)woning kunnen vinden die bij hun inkomen past. Ook bewoners met een laag inkomen moeten goed en gezond kunnen wonen. De hoogte van de huur past bij de kwaliteit van de woning. Het huurbeleid is erop gericht dat voor woningen van dezelfde kwaliteit (streefhuur) in principe dezelfde huurprijs wordt betaald.
- **Energielasten**
We werken samen met andere partijen aan de energietransitie. Door de versterking (sloop/nieuwbouw) en de verduurzaming van huurwoningen zullen de energielasten dalen. Corporaties voeren een verduurzamingsprogramma uit en geven woningen met EFG-labels de hoogste prioriteit. We zorgen dat bewoners voorlichting krijgen en mogelijk energiebesparende middelen en materialen krijgen om hun energielasten te verlagen.
- **Gemeentelijke heffingen/waterschapslasten**
We zorgen dat bewoners meer zicht hebben op de mogelijkheden om in aanmerking te komen voor kwijtschelding of korting voor lagere inkomens en kleine huishoudens.
- **Genoeg betaalbare woningen**
Gemeente en woningcorporaties spannen zich in om de voorraad van betaalbare huurwoningen op peil te houden. Gezien de steeds hogere kosten van nieuwbouw kan dit betekenen dat nagedacht moet worden over het bouwen van meer kleinere woningen. Daarnaast gaan we onderzoeken hoe belemmeringen in de doorstroming in woningen weggenomen kunnen worden, zodat bewoners terecht komen in woningen die bij hun inkomen passen. Zo nodig wordt door de woningcorporatie huurkorting toegepast.

3. Voldoende beschikbare woningen

Onze visie

Als gemeente en woningcorporaties hebben we een verantwoordelijkheid om te zorgen voor voldoende, passende woningen voor mensen die niet zelf de mogelijkheid of wens hebben om een huis te kopen. De gezamenlijke ambitie is dat de woningvoorraad in Het Hogeland kwalitatief en kwantitatief op peil is, dat deze bestaat uit een goede mix van verschillende typen woningen, passend bij doelgroepen en leeftijden. We willen ook dat woningzoekenden en huishoudens die willen verhuizen naar een beter passende woning binnen een redelijke termijn een woning kunnen vinden.

Wat willen we bereiken

Vergroten sociale woningvoorraad

We vergroten het aantal sociale huurwoningen de komende jaren. Zoals afgesproken in de Regionale Woondeal Groningen-Assen is het streven toe te groeien naar 30% sociale huur. Bij de start van dit ambitiekader is dat gemiddeld in de gemeente Het Hogeland 25%. Dat betekent dat we de komende jaren meer sociale huurwoningen gaan toevoegen in de gemeente. Hierbij houden we rekening met de behoeften van de dorpen. We maken daarin een onderscheid in de diverse woonmilieus. In de regionale centra en centrumdorpen zal het percentage huurwoningen hoger uitpakken dan in de kleinere woondorpen. Om hoeveel woningen het uiteindelijk gaat werken we samen uit. Het regionale woningbehoefteonderzoek en uitwerking van de Regionale Woondeal Groningen-Assen zijn input hiervoor. Op basis van deze uitwerking maken we een uitbreidingsprogramma richting 2030. De groei moet niet een doel op zich zijn maar voortkomen uit de ontwikkelingen op de markt.

De gemeente en de woningcorporatie spannen zich gezamenlijk in om voldoende woningen toe te voegen. We gebruiken de uitbreiding van de woningvoorraad om meer variatie in het aanbod te bereiken: minder grote eengezinswoningen en met het oog op de vergrijzing en de huishoudensverdunding meer kleinere, betaalbare en nultreden woningen. De gemeente voert regie op de woningproductie. De gemeente spant zich in om locaties beschikbaar te stellen en blijft sociaal grondbeleid voeren. De corporaties zijn terughoudend met verkoop van woningen, zeker in de kleine dorpen met relatief kleine hoeveelheden sociale huurwoningen. Woningen met een verkoopbestemming worden eerst aangeboden aan zittende huurders en vervolgens aan andere huurders. Pas daarna gaan ze in de vrije verkoop.

De gemeente en de corporaties oriënteren zich de komende jaren op het segment middenhuur (tot € 1000,-). Op dit moment is nog onvoldoende helder of er in ons gebied een markt is voor middenhuur. Wellicht dat bouwen in het middenhuur segment in dorpen in de nabijheid van de Stad Groningen kans van slagen heeft.

Voldoende slaagkansen voor iedereen

Iedereen moet voldoende slaagkansen hebben om een huurwoning te verkrijgen. Ouderen, jongeren en gezinnen. Daarbij hebben we extra aandacht voor bewoners die een binding met het dorp hebben. Bouwen van geschikte woningen voor ouderen geeft doorstroming binnen de huurvoorraad. Toevoegen van passend aanbod voor jongeren zorgt voor toekomstig draagvlak voor voorzieningen in de dorpen. Voor deze doelgroep kan ook het herbesteden van bepaalde panden een oplossing zijn of het splitsen van woningen. Daarnaast hebben we een taak ten aanzien van het huisvesten van aandachtsgroepen*.

We willen flexibele woningen toevoegen die geschikt zijn voor verschillende doelgroepen zoals spoedzoekers en statushouders. Daarbij moet zorgvuldig onderzocht worden of er voldoende draagvlak en draagkracht is in het dorp waar deze flexibele woningen neergezet worden. Onder flexibele woningen verstaan we woningen die bruikbaar zijn voor verschillende doelgroepen. De woningen zijn tijdelijk en kunnen naar verloop van tijd op een andere locatie geplaatst worden.

Goede monitoring is randvoorwaarde om zicht te houden op de slaagkansen van de verschillende doelgroepen. Elke drie jaar monitoren we de wachttijd om zicht te krijgen op de woningdruk in de verschillende dorpen voor de verschillende doelgroepen. De uitwisseling van de gegevens en het op eenzelfde manier registreren van gegevens is daarbij van belang. Het woonruimteverdeelsysteem GroningenHuurt zal hier in de toekomst frequenter informatie over kunnen leveren. De woningcorporaties zorgen voor een goede communicatie over het aanbod en de manier van toewijzing.

Woonruimteverdeling en urgentiebeleid

De woningcorporaties werken aan een provinciaal woonruimteverdelings- en urgentiebeleid dat ontwikkeld wordt in het kader van Groningen huurt. Wanneer de nieuwe Wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting van kracht wordt, is een huisvestingsverordening verplicht met daaraan gekoppeld een urgentieregeling. Hiermee wordt ook geregeld dat urgente aandachtsgroepen meer kansen hebben op een woonruimte. We geven dit gezamenlijk vorm en stemmen dit regionaal af, waarbij we benadrukken dat bewoners wiens huis versterkt moet worden, urgent zijn. Bewaakt moet worden dat ook reguliere woningzoekenden voldoende slaagkans houden voor het vinden van een woning.

** In het Rijksprogramma 'Een thuis voor iedereen' zijn de volgende aandachtsgroepen benoemd: ouderen, dak- en thuisloze mensen, sociaal urgenten en dreigend daklozen, medisch urgenten en rolstoelafhankelijken, uitstromers uit een intramurale situatie, arbeidsmigranten, statushouders, studenten en woonwagenbewoners. Voor een deel van de mensen uit de aandachtsgroepen is naast huisvesting ook voldoende passende zorg en ondersteuning nodig. Daarnaast zijn een deel van de aandachtsgroepen als verplichte urgentiecategorie benoemd, i.v.m. op te stellen urgentieregeling.*

4. Wonen en zorg

Context

De gemeente stelt, in overleg met corporaties, huurdersorganisaties en zorgpartijen, een woonzorgvisie op. De behoeften voor wonen met een zorgvraag brengen we in beeld, gevolgd door afspraken over ieders verantwoordelijkheid en bijdrage. We beginnen niet op nul; de Woonvisie, het beleidsplan Sociaal domein en samenleving, het Groninger Zorgakkoord en de landelijke prestatieafspraken geven al richting aan onze ambities. In dit ambitiekader ligt de focus op de zelfstandige sociale huurwoningen, zonder zorgindicatie.

Onze visie

Het Hogeland is een inclusieve samenleving, waarin alle mensen mee moeten kunnen doen en er toe doen. Onze bewoners kunnen zo lang mogelijk fijn en gezond thuis wonen, ook als daarbij begeleiding, ondersteuning of zorg nodig is. Als zelfstandig thuis wonen niet meer gaat, dan kunnen bewoners veilig wonen in zorginstellingen of tussenvormen voor wonen en zorg, die passen bij de levens- en zorgbehoefte. Bewoners die tijdelijk begeleid- of beschermd wonen, begeleiden we naar zelfstandig wonen als de bewoner kan uitstromen. Het zorgdragen voor de woonzorgbehoefte van onze bewoners zien we als een gezamenlijke opgave van gemeente, corporaties, huurdersorganisaties en zorg- en welzijnsorganisaties.

Wat willen we bereiken

Sterke wonen-zorg-welzijnszones

Onze bevolking vergrijsst, de druk op de zorg neemt toe en is in de huidige vorm niet langer haalbaar. Niet alles kan overal. We kiezen sterke clusters (woonzorgzones), waar wonen, zorg en welzijn goed geregeld zijn: met toegankelijke woningen en woonomgeving, ruimte voor tussenvormen van wonen en zorg, nabijheid van voorzieningen en ontmoeting. Onder regie van de gemeente bepalen corporaties, huurdersorganisaties en zorgpartijen welke gebieden in aanmerking komen en maken plannen hiervoor. In de woonzorgvisie worden deze ambities verder uitgewerkt.

Groei toegankelijke woningen en woonomgeving

We vergroten de toegankelijke woningvoorraad door woningaanpassing en nieuwbouw. Ook de woonomgeving maken we veiliger en toegankelijker. Bij nieuwbouw zetten we in op meer geclusterde woonvormen voor ouderen en zorggeschikte zelfstandige woningen. Afhankelijk van de doelgroep en behoefte vergroten we de rolstoelgeschikte of Wmo geschikte woningvoorraad. De op te stellen woonzorgvisie geeft richting aan de groei.

Woningaanpassingen doen we doelmatig

De gemeente realiseert aanpassingen vanuit de Wmo. Thuis als het kan en als dat niet mogelijk is door te verhuizen naar een passende woning. Corporaties bieden comfort-maatregelen aan ouder wordende bewoners, om ze te ondersteunen bij het langer zelfstandig thuis wonen. We zorgen dat de bewoners goed geïnformeerd worden over de mogelijkheden om langer zelfstandig thuis te wonen. Daarnaast stimuleren we doorstroming van ouderen naar volledig toegankelijke woningen. Hiermee bieden we keuzevrijheid voor onze bewoners, passend bij hun eigen situatie.

Aandachtsgroepen helpen we op maat

We zetten ons in voor huisvesting van de aandachtsgroepen. In de woonzorgvisie maken we de lokale woonbehoefte zichtbaar van de aandachtsgroepen waarvoor naast huisvesting ook passende zorg en ondersteuning nodig is. We brengen in beeld waar, welke en hoeveel woonvormen nodig zijn en welke zorg en begeleiding daarbij nodig is.

Een groot deel van onze aandachtsgroepen woont steeds meer en langer zelfstandig, ook als begeleiding of zorg nodig is. Gemeente en corporaties signaleren vroegtijdig kwetsbare bewoners, bijvoorbeeld vanwege armoede, eenzaamheid en fysieke of mentale kwetsbaarheid. We werken proactief samen en begeleiden bewoners zo nodig naar de juiste voorzieningen en ondersteuning.

5. Duurzaam, veilig en kwaliteit

Onze Visie

We willen dat bewoners vooral duurzaam, veilig en gezond kunnen wonen. Veilig (dus aardbevingsbestendig) en gezond dus niet te vochtig, niet te droog, niet te warm, geen schimmel en geen ongedierte. De woning wordt duurzaam gemaakt zijn of nieuw duurzaam gebouwd. Duurzame woningen zijn comfortabel en hebben lagere energielasten en ze gaan lang mee. Ze zijn goed geïsoleerd en ze zijn gebouwd met duurzame materialen. Daarnaast willen we bij de bouw en de aanleg van de (openbare) ruimte, rekening houden met de klimaatveranderingen. Er is ruimte voor individuele en collectieve verzoeken die duurzaam zijn en/of voor meer (noodzakelijk) woonplezier zorgen. Dit alles realiseren we met zo weinig mogelijk verspilling van energie en materiaal.

Wat willen we bereiken

Veilig

We zetten in op een snelle afhandeling van (her)beoordeling van de woningen zodat bewoners snel weten of en wat er aan de woning moet gebeuren en wanneer ze weer veilig kunnen wonen. De afspraken hiertoe zijn opgenomen in het “Lokaal plan van aanpak versterking 2023 Het Hogeland”

Gezond en klimaatbestendig

Door de versterking, sloop/nieuwbouw ontstaan er in korte tijd veel nieuwe woningen. Met de bouw moet rekening worden gehouden met het veranderende klimaat. We willen dat het in de nieuwe woningen niet te heet wordt en dat er geen wateroverlast ontstaat. Dat betekent dat we daar bij het stedenbouwkundig plan en de inrichting van de openbare ruimte rekening mee houden. We willen niet dat de komende jaren alle aandacht gaat naar de sloop/nieuwbouw, maar dat er een evenwichtige balans ontstaat waaronder de bestaande woningen die uiteindelijk niet versterkt worden, de nodige aandacht krijgen. We zorgen dat achterstallig onderhoud aan deze woningen zo snel mogelijk uitgevoerd wordt waardoor bewoners geen vocht- en schimmelklachten meer hoeven te ervaren. Daarom willen we door voorlichting bewoners bewust maken van het feit dat zij dat zelf ook kunnen beïnvloeden.

Duurzaam

Door de versterking, sloop/nieuwbouw realiseren we veel aardgasvrije woningen met label A of beter. De woningen die we niet aanpakken, verduurzamen we versneld. De woningen met label E, F en G krijgen daarbij de hoogste prioriteit en zijn uiterlijk in 2028 verduurzaamd. Daarnaast willen we inventariseren wat de mogelijkheden zijn om de woningen met labels B, C en D (verder) te verduurzamen. We omarmen goede initiatieven die de energietransitie mogelijk maken. Als gemeente en corporaties gaan we hiermee aan de slag. We ondersteunen onder andere dorpen als zij gezamenlijk aan de gang willen om een Dorpswarmteplan te maken waarin ze beschrijven hoe ze uiteindelijk zonder aardgas willen verwarmen.

Vraag gestuurd

Terwijl de voorkeur uit gaat naar een projectmatige aanpak met meerdere woningen tegelijk staan we open voor individuele wensen van bewoners. Daarbij bieden we bewoners de ruimte om zelf te investeren of tegen huurverhoging een voorziening, bijvoorbeeld zonnepanelen, aan te vragen.

Bijlagen

Bijlage 1: Uitgangspunten woonvisie

In februari 2021 stelde de gemeenteraad de woonvisie voor de periode 2020-2025 vast. De belangrijkste uitgangspunten daarbij staan nog steeds overeind:

- anticiperen op veranderende wereld**, waarbij we inzetten op behoud van aantrekkelijkheid van onze dorpen
- ruimte geven, ruimte krijgen, ruimte voelen**. Daarbij past een pragmatische, oplossingsgerichte houding en maatwerk, waarbij we inwonersinitiatieven waar mogelijk faciliteren
- eenheid in verscheidenheid**: niet alle dorpen hebben hetzelfde nodig. We hebben aandacht voor verschillende woonmilieus en zien andere behoeften in dorpen dicht bij de stad Groningen of verder er vandaan.
- bevingen te boven**, waarbij we het belangrijk vinden dat schade goed hersteld wordt en woningen waar nodig worden herbouwd. Dat brengt de woonkwaliteit in een stroomversnelling
- ja mits, een positieve grondhouding voor bewonersinitiatieven**
- maatwerk en vrijheid**. Elk dorp is uniek, elk idee wordt in de eigen context beoordeeld
- dorpen in balans**. Het gaat om meer dan alleen goede woningen: de omgeving, bereikbaarheid, werk, veiligheid, sociale voorzieningen, samenredzaamheid zijn ook belangrijk.
- een actieve overheid waar dat nodig is**. Bij voorkeur komen nieuwe plannen en ideeën vanuit de dorpen of vanuit maatschappelijke partners, maar daar waar dit niet kan of niet mogelijk is, neemt de gemeente zelf een actieve rol aan.
- samenwerkende dorpen bereiken meer**. Als iets op de schaal van het dorp niet lukt, lukt het wellicht wel door afstemming en samenwerking met buurdorpen.
- samenwerking met overheden en organisaties**. Dit hoort bij onze grondhouding, we hebben elkaar nodig
- realistische oplossingen, optimaal resultaat**. We willen dichtbij mensen staan en kiezen voor haalbare oplossingen waar zoveel mogelijk mensen profijt van hebben.
- wonen als bouwsteen voor de Omgevingsvisie**. De woonvisie bevat de richtlijnen die in de omgevingsvisie worden verbonden aan andere sectoren, waaronder, verkeer, openbare ruimte, onderwijs, recreatie, cultuur en natuur.

Bijlage 2: Proces en monitoring prestatieafspraken

Per fase zetten we samen verdere stappen

- Periode januari - april: de voorbereiding op het bod voor het nieuwe jaar begint met een terugblik. Liggen we op koers voor onze ambities? Welke prestatieafspraken zijn gerealiseerd? Wat zijn redenen voor afwijkingen, wat kunnen we samen doen om weer in het juiste spoor te komen?
- Periode april – 1 juli: de corporaties brengen in overleg met de huurderorganisatie voor 1 juli een bod uit.
- Periode juli – 15 december: Dit bod wordt in een tripartiteoverleg tussen woningcorporaties, huurdersorganisaties en gemeente besproken en dient als basis voor de jaarlijkse prestatieafspraken.

Parallel aan dit proces loopt het uitvoeren van gemaakte afspraken voor het jaar zelf.

Blik op...



De onderwerpen uit de prestatieafspraken zijn grotendeels landelijk vastgelegd, maar de inkleuring is lokaal. Dit ambitiekader is hiervoor onze basis. Het gaat daarbij om beschikbaarheid, betaalbaarheid, wonen voor specifieke groepen, (al dan niet met zorgvraag), woningverbetering en verduurzaming, veiligheid en leefbaarheid.

Monitoring

De corporaties werken, zoveel mogelijk, vanuit hetzelfde format voor het jaarlijkse bod. Daarin is zichtbaar wat de inspanningen zijn en wanneer die tot resultaat leiden. Sommige ambities zijn goed kwantitatief te monitoren, andere hebben een meer kwalitatief karakter. Daarbij is vooral een concrete toelichting op de voornemens, activiteiten, en gewenste resultaten van belang.

We spreken daarbij het volgende af:

- Jaarlijks voor 1 maart leveren de woningcorporaties een ingevuld format aan met basisgegevens over de huidige sociale huurvoorraad.. Hierbij betrekken de woningcorporaties ook de resultaten van de terugblik op het voorgaande jaar.
- Tenminste eens per drie jaar worden ook gegevens over wacht- en actieve zoektijd uitgewisseld, voor verschillende dorpen en woningtypes en voor verschillende leeftijdsgroepen.
- Wanneer er tussentijds grote afwijkingen zijn van de prestatieafspraken met betrekking tot voorgenomen plannen van sloop, nieuwbouw, renovatie, verduurzaming, versterking en verkoop, dan bespreekt de woningcorporatie dit met de gemeente en huurdersorganisatie.
- Jaarlijks voor 1 november maakt de gemeente, in overleg met de corporaties en huurdersorganisatie, een overzicht van de opgave van de plaatsing van aandachtsgroepen over de verschillende corporaties.