

Actualisatie meerjarige prestatieafspraken 2024-2027 gemeente Noordenveld (oplegger 2024)

December 2024



Inleiding

Eind 2023 hebben de huurdersorganisaties MEVM en AH WOON, samen met de woningcorporaties Woonborg en Actium, en de gemeente Noordenveld, meerjarige prestatieafspraken gemaakt voor de periode 2024 t/m 2027.

Elk jaar hebben partijen de mogelijkheid om de afspraken vóór 15 december te actualiseren. Naar aanleiding van het proces van het afgelopen jaar en nieuwe ontwikkelingen is behoefte aan enkele kleine wijzigingen en aanvullingen die te lezen zijn in deze oplegnotitie. Met deze aanpassingen worden de bestaande meerjarige prestatieafspraken geactualiseerd. Hierdoor blijven de meerjarige prestatieafspraken actueel.

Daarnaast stellen we vast welke activiteiten eenieder in 2025 doet om de doelen uit de meerjarige Prestatieafspraken te halen. Dit overzicht van Jaaractiviteiten is een bijlage bij deze oplegnotitie.

Wijzigingen en aanvullingen 'Meerjarige prestatieafspraken gemeente Noordenveld 2024-2027'

1.3 Samenwerken en afstemmen > aanpassing

Op basis van het proces van het afgelopen jaar worden enkele wijzigingen doorgevoerd om de samenwerking beter te stroomlijnen en de afstemming te verbeteren.

Huidige afspraak:

Ter bevordering van de samenwerking en het delen van kennis van elkaars projecten, inzet en prioriteiten, streven we naar meer onderlinge afstemming. Hiervoor wordt jaarlijks een planning opgesteld.

De vaste afstemmingsmomenten waar het om gaat, zijn:

- Tripartiet bestuurlijk en ambtelijk overleg met alle partijen, in het voorjaar en in het najaar*
- Overleg tussen elke woningcorporatie en gemeente, minimaal 1 keer per jaar op bestuurlijk niveau*
- Overleg tussen gezamenlijke huurdersorganisaties en gemeente, 1 keer per jaar op bestuurlijk niveau met ambtelijke voorbereiding*
- Ambtelijk overleg tussen corporaties en gemeente op het gebied van duurzaamheid. Waar mogelijk leggen we de verbinding met andere onderwerpen. Huurdersorganisaties worden geïnformeerd en hebben de mogelijkheid om aan te sluiten*
- Ambtelijk gezamenlijk locatie-overleg tussen gemeente en corporaties*

Wijziging afspraak:

Ter bevordering van de samenwerking en het delen van kennis van elkaars projecten, inzet en prioriteiten, streven we naar meer onderlinge afstemming. Hiervoor wordt jaarlijks een planning opgesteld.

De vaste afstemmingsmomenten waar het om gaat, zijn:

- Tripartiet bestuurlijk met alle partijen in maart, juni, eind oktober en eind november*
- Overleg tussen elke woningcorporatie en gemeente, minimaal 1 keer per jaar op bestuurlijk niveau*
- Overleg tussen beide huurdersorganisaties en gemeente, 1 keer per jaar op bestuurlijk niveau met ambtelijke voorbereiding*
- Ambtelijk overleg tussen corporaties en gemeente op het gebied van duurzaamheid. Waar mogelijk leggen we de verbinding met andere onderwerpen. Huurdersorganisaties hebben de mogelijkheid om aan te sluiten*
- Ambtelijk locatie-overleg tussen gemeente en corporatie*

3.1 Armoede en 3.2 Energiearmoede > samenvoeging

Deze prestatieafspraken zijn samengevoegd om het thema breder aan te pakken dan alleen energiearmoede. Het gaat hierbij om het totale armoedevraagstuk.

Huidige afspraak:

De corporaties, de gemeente en de huurdersorganisatie spreken af dat het thema armoede samen breder wordt opgepakt. Hierbij benutten we de uitkomsten van het Drents Woonlastenonderzoek voor Noordenveld. De gemeente kijkt naar een effectieve inzet van de middelen. De gemeente zet in op het realiseren van zo laag mogelijke woonlasten en stuurt op zo laag mogelijke gemeentelijke heffingen voor huurders (waaronder herijking kwijtschelding gemeentelijke belastingen). Gezamenlijk evalueren en herijken we de inzet van middelen en preventieve activiteiten (incassobeleid, vroegsignalering, voorzieningenwijzer, budgetcoach). Per jaar spreken we af welke activiteiten we uitvoeren en hoe partijen elkaar informeren en betrekken.

Huidige afspraak:

We zetten ons in om energiearmoede voor de huurders in Noordenveld te beperken en te voorkomen. Daarbij kijken we zowel naar wat verduurzaming kan doen voor de energielasten als naar financiële

instrumenten vanuit Rijksoverheid en gemeente om de stijgende energieprijzen te verzachten/compenseren. Daar waar het risico op energiearmoede het grootst is, gaan de corporaties als eerste aan de slag met verduurzamen van woningen. In de agenda per dorp zorgen we dat ingrepen in duurzaamheid, leefomgeving en woningvoorraad ten dienste staan van de betaalbaarheid van wonen in de toekomst.

Samenvoeging:

De corporaties, de gemeente en de huurdersorganisaties spreken af dat het thema (energie)armoede samen breder wordt opgepakt. We benutten de uitkomsten van het Drents Woonlastenonderzoek en streven naar zo laag mogelijke woonlasten, inclusief gemeentelijke heffingen. De gemeente zet in op het realiseren van zo laag mogelijke woonlasten en stuurt op zo laag mogelijke gemeentelijke heffingen voor huurders (waaronder herijking kwijtschelding gemeentelijke belastingen). Tegelijk werken we aan het voorkomen en bestrijden van energiearmoede door verduurzaming van woningen, vooral daar waar het risico het grootst is. Gezamenlijk evalueren en herijken we de inzet van middelen (incassobeleid, vroegsignalering, voorzieningenwijzer, budgetcoach). Per jaar spreken we af welke activiteiten we uitvoeren en hoe partijen elkaar informeren en betrekken.

3.4 Jaarlijkse huuraanpassing > aanpassing

Deze afspraak is aangepast om te verhelderen dat specifiek de corporaties voornemens zijn te kiezen voor een inkomensafhankelijke huurverhoging.

Huidige afspraak:

Landelijk is er afgesproken dat huurstijging de komende jaren beperkt wordt. De corporaties werken samen met hun huurdersorganisaties op basis van het wettelijk kader. Zij zijn voornemens te kiezen voor een inkomensafhankelijke huurverhoging en stemmen dat af met hun huurdersorganisaties.

Toevoeging afspraak

Landelijk is er afgesproken dat huurstijging de komende jaren beperkt wordt. De corporaties werken samen met hun huurdersorganisaties op basis van het wettelijk kader. De corporaties zijn voornemens te kiezen voor een inkomensafhankelijke huurverhoging en stemmen dat af met hun huurdersorganisaties.

6.3 Warmtevisie Noordenveld > aanpassing

Door deze aanpassing is verduidelijkt dat alle partijen, gemeente, corporaties en huurdersorganisaties, betrokken zijn bij deze afspraak.

Huidige afspraak:

Partijen verkennen gezamenlijk hoe de warmtetransitie vormgegeven kan worden en stemmen werkzaamheden onderling af. De gemeente betreft de corporaties en de huurdersorganisaties bij het uitvoeringsprogramma van de Warmtevisie Noordenveld. Zodoende kunnen de corporaties doelgerichte maatregelen inzetten.

Aanpassing:

Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties verkennen gezamenlijk hoe de warmtetransitie vormgegeven kan worden en stemmen werkzaamheden onderling af. De gemeente betreft de corporaties en de huurdersorganisaties bij het uitvoeringsprogramma van de Warmtevisie Noordenveld. Zodoende kunnen de corporaties doelgerichte maatregelen inzetten.

Bijlage: Jaaractiviteiten 2025

In 2025 richten we ons op concrete acties en projecten om de woon-, leef- en zorgomgeving in Noordenveld te verbeteren. Hieronder vindt u een overzicht van de jaaractiviteiten voor 2025.

Beschikbaarheid

- **Uitbreiding sociale huurwoningen**
In 2025 realiseren we:
 - Roden: Woonborg wil 24 flexwoningen realiseren en zet zich in voor de voortgang van de Vrijetijdsboulevard. Ook worden er voor Roden Zuid, Maatlanden-De Zulthe en de Ceintuurbaan West visies/plan van aanpakken opgesteld.
 - Peize: In 2025 werkt Woonborg in Peize verder aan de planvorming van Peize-Zuid, Molenpad en de Oude Velddijk.
 - Norg: Gemeente, Actium en MEVM gaan gezamenlijk onderzoek doen naar potentiële woningbouwlocaties.
 - Kleine kernen: Gemeente, Actium en MEVM gaan bezig met de voorbereiding voor de ontwikkeling in Veenhuizen.
- **Woningtoewijzing:** We voeren verder onderzoek uit naar lokaal toewijzen van woningen.
- **Aandeel sociale huur:** De gemeente zet instrumenten in om het aandeel sociale huur te waarborgen in de nieuwbouwplannen. Dit is maatwerk per project.
- **Verevening in sociale woningbouw:** De gemeente doet verder onderzoek naar het invullen van verevening. Daarnaast stelt de gemeente een nieuwe Nota Grondbeleid op.
- **Huisvesting statushouders:** Gemeente, Woonborg en AH WOON gaan in overleg over de mogelijkheden voor de herhuisvesting van de statushouders in Noorderkroon.

Betaalbaarheid

- De corporaties en gemeente evalueren en herijken de samenwerking en de inzet van middelen met de belanghebbenden.

Leefbaarheid

- **Dorpsagenda's:** We maken dorpsagenda's voor de dorpen Norg en Peize.
- **Initiatieven uit de dorpen:** We onderzoeken gezamenlijk hoe we initiatieven (beter) kunnen ondersteunen.

Wonen met Zorg

- **Woonzorgvisie:** In 2025 stellen we de Woonzorgvisie op. Hier zijn de woningcorporaties en huurdersorganisaties bij betrokken.
- **Passend wonen voor senioren:** Op basis van het woningbehoefteonderzoek van de Regio Groningen-Assen starten we met het ontwikkelen van een gezamenlijke aanpak op het passend wonen van senioren.
- **Woonborg informeert partijen over de plannen van Vasalis (splitsing van woningen ten behoeve van zorgappartementen).**
- **Werkafspraken WMO:** In 2025 starten gemeente en corporaties met het opstellen van een convenant met werkafspraken in het kader van WMO.

Duurzaamheid

- **Verduurzaming woningvoorraad:** Woonborg verbetert in 2025 in totaal 124 woningen: 23 betreft schadeherstel en in combinatie hiermee worden de woningen naar label A gebracht, 76 naar label A of beter en 25 naar label C.

Ondertekening

De in dit document gemaakte afspraken leggen we vast tussen:

- Gemeente Noordenveld, rechtsgeldig vertegenwoordigd door wethouder mevrouw K.M. Ipema, gemachtigd door de burgemeester, handelend namens het College van Burgemeester en Wethouders, genoemd 'de gemeente'.
- Woonborg, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de directeur-bestuurder mevrouw E. Borstlap, genoemd 'Woonborg'.
- Actium, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de directeur-bestuurder mevrouw M. Maatman genoemd 'Actium'.
- Algemene Huurdersvereniging WOON, rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar penningmeester de heer P. Hangjas, genoemd 'AH WOON'.
- Mit En Veur Mekoar, rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar voorzitter de heer M. Bomers, genoemd 'MEVM'.

Gemeente Noordenveld: K.M. Ipema
Wethouder

Woonborg: E. Borstlap
Directeur-bestuurder

AH WOON: P. Hangjas
Penningmeester

Actium: M. Maatman
Directeur-bestuurder

MEVM: M. Bomers
Voorzitter

Disclaimer

MEVM tekent onder protest omdat zij grote zorgen heeft over de thema's betaalbaarheid en beschikbaarheid. Twee belangrijke onderdelen uit onze prestatieafspraken gemaakt door de gemeente, corporaties en huurdersorganisaties. Uit het Drents Woonlastenonderzoek 2023, waarin nadrukkelijk het voeren van een gematigd huurbeleid staat, blijkt dat veel huurders hun lasten niet kunnen betalen. Nu dreigt er voor het tweede jaar een record gebroken te worden als het gaat om de huurverhoging. Huurders en inwoners van deze gemeente worden door deze verhoging verder het ravijn ingeduwd. Dit past niet in de context van de gemaakte afspraken horende bij het thema Betaalbaarheid. Laat deze mensen niet in de steek.

Een andere groep (toekomstige) inwoners o.a. kwetsbare doelgroepen en urgent woningzoekenden van deze gemeente smacht naar een dak boven hun hoofd. Om een start of een vervolgstap te maken. Maar door het niet realiseren van de gemaakte afspraken over de bouw van nieuwe woningen, zijn zij gedwongen een pas op de plaats te maken. MEVM ziet dit met lede ogen aan. En ziet geen gevolgen voor het niet nakomen van de gemaakte afspraken. Wij doen een dringend beroep op onze partners om de gemaakte afspraken over nieuwbouw na te komen. Laat de huurder genieten van zijn duurzame, betaalbare huurwoning in een prettig leefomgeving.