

Meerjarige prestatieafspraken

Stadskanaal  
2024 - 2027

lefier



### Regionale context

Oost-Groningen is een prachtige en gevarieerde regio met unieke landschappen en een diverse mix van dorpen, gehuchten en kleine steden. De inwoners hebben diepe wortels in deze regio en koesteren sterke banden met hun gemeenschappen. Oost-Groningers staan bekend om hun zelfstandigheid, betrokkenheid en actieve deelname aan regionale aangelegenheden.

De regionale agenda van Oost-Groningen, opgesteld in oktober 2021, formuleert duidelijke ambities met betrekking tot wonen in de regio. Tegen 2035 streeft Oost-Groningen naar een woningvoorraad die kwalitatief hoogstaand, betaalbaar en toekomstbestendig is, passend bij de veranderende bevolkingssamenstelling. Hierbij wordt gestreefd naar aantrekkelijke en duurzame woonomgevingen en leefbare stad- en dorpscentra. Iedereen die in Oost-Groningen wil wonen, moet een geschikte en betaalbare woning in een aangename omgeving kunnen vinden.

De huidige woningmarkt in Stadskanaal kenmerkt zich door betaalbare woningen, met een groot aantal koopwoningen met lage WOZ-waarden en huurwoningen met redelijke huurprijzen. Echter, de uitdaging van verduurzaming is ook hier voelbaar, gezien het aanzienlijke aantal woningen met een laag energielabel.

Binnen de gemeente Stadskanaal is de versterkingsopgave als gevolg van gaswinning beperkt, maar dit heeft indirecte effecten op nieuwbouw- en sloopprojecten. Dit vraagt extra inspanningen van de beperkte bouwcapaciteit en ambtelijke middelen in de gemeente.

In essentie streeft Stadskanaal naar een hoogwaardige woonomgeving, waarbij kwaliteit en duurzaamheid centraal staan. De uitdagingen op het gebied van verduurzaming en versterkingsopgave vragen om zorgvuldige planning en inzet van middelen om de gemeente aantrekkelijk en leefbaar te houden voor haar inwoners.

### Woningwet

In de Woningwet is opgenomen dat woningcorporaties naar redelijkheid moeten bijdragen aan de uitvoering van het gemeentelijk volkshuisvestingbeleid indien de gemeente over een vastgestelde woonvisie beschikt. Hierover maken **de gemeente, de woningcorporaties en de huurdersorganisaties** prestatieafspraken. Dit gebeurt in samenwerking en op basis van gelijkwaardigheid en wederkerigheid.

### Primaire samenwerkingspartners

De gemeente Stadskanaal, de woningcorporaties Lefier en Woonservice zien elkaar als primaire partners bij het opstellen van deze meerjarige afspraken. De huurdersverenigingen Woonbond, De Koepel en Samen Sterk en Woonzorg Nederland ondersteunen de primaire partners in de doelstelling om ervoor te zorgen dat mensen met een laag inkomen goed en betaalbaar kunnen wonen in Stadskanaal.

### Meerjarige Prestatieafspraken 2024-2027

In dit document zijn afspraken voor de langere termijn vastgelegd. In deze prestatieafspraken staan voor de komende vier jaren de afspraken die partijen maken over de volkshuisvestelijke opgave in de gemeente Stadskanaal. De woonvisie Stadskanaal 2020-2025 is één van de onderleggers voor deze afspraken.

## **Landelijke context**

De prestatieafspraken sluiten aan bij de door de Rijksoverheid vastgestelde volkshuisvestelijke prioriteiten:

1. Beschikbaarheid;
2. Betaalbaarheid;
3. Duurzaamheid;
4. Leefbaarheid;
5. Wonen, welzijn, zorg.

Daarnaast zijn Nationale Prestatieafspraken gemaakt en zijn eind 2022 regionale Woondeals afgesloten. De wetten en regels vanuit de Rijksoverheid zijn aan verandering onderhevig, maar ook marktontwikkelingen en vraag en aanbod kunnen veranderen. Met name wijzigingen over huurtoeslag, opschaling woonruimteverdeling en statushouders kunnen flinke impact hebben op de lokale prestatieafspraken. Gedurende de looptijd van de afspraken evalueren we of dat tot aanvulling of wijziging van de afspraken zou moeten leiden.

## **Omgevingsvisie 2024**

In het begin van 2024 wordt de omgevingsvisie van Stadskanaal verwacht. Deze visie zal een cruciale rol spelen in de meerjarige kaderafspraken tussen de gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties. De omgevingsvisie zal richting geven aan de ontwikkeling van de gemeente en zal zich richten op diverse aspecten, waaronder duurzaamheid, leefbaarheid en toekomstbestendige huisvesting.

De omgevingsvisie zal binnen deze meerjarige afspraken de basis vormen voor een gezamenlijke inspanning om de woningvoorraad van Stadskanaal te verbeteren, te verduurzamen en aan te passen aan de veranderende behoeften van de bevolking. Het is een kans om een betere levenskwaliteit te creëren voor alle inwoners en om Stadskanaal te transformeren tot een aantrekkelijke en veerkrachtige gemeenschap voor de toekomst.

## **Leeswijzer**

In deze meerjarige prestatieafspraken beschrijven we per thema wat we komende jaren willen bereiken en wat we daarvoor gaan doen.

Met het ondertekenen van deze afspraken conformeren partijen zich aan de gemaakte afspraken en het te volgen proces voor de periode tot en met 2027.

## 1. Beschikbaarheid

### Context

Om vraaguitval te voorkomen, en een acceptabele zoektijd naar een woning te behouden, is het belangrijk te werken aan de beschikbaarheid van (voldoende) sociale huurwoningen. Periodiek woningmarktonderzoek en gegevens uit het woonruimteverdeelsysteem Thuis Kompas van de corporaties moet uitwijzen of de acceptabele zoektijd houdbaar blijft en wat het benodigd aantal sociale huurwoningen in de gemeente is om aan de vraag te voldoen. De corporaties delen zelf de gegevens uit Thuis Kompas met de andere partijen.

We monitoren naast de kwantiteit ook de kwaliteit van de woningvoorraad (bijvoorbeeld het type woningen) om deze zo goed mogelijk te matchen met de vraag. Ook houden we goed zicht op de ontwikkeling van de verschillende doelgroepen (bijvoorbeeld jongeren en ouderen die willen doorstromen naar een geschikte woning), onder meer vanuit het regionale woningmarktonderzoek, zodat de juiste woningen worden toegevoegd en/of gelabeld.

### Gezamenlijke doelen

- Het aanbod van sociale huurwoningen is passend naar de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte zoals die naar voren komt uit periodiek woningmarktonderzoek voor de hele gemeente.
- De maximaal acceptabele gemiddelde actieve zoektijd voor een passende sociale huurwoning is één tot twee jaar<sup>1</sup>
- Minimaal 70% van de vrijgekomen woningen wordt toegewezen aan reguliere woningzoekenden<sup>2</sup>. Niet meer dan 30% van het vrijkomende aanbod wordt toegewezen via directe bemiddeling, waaronder urgenten<sup>3</sup>

### Afspraken

1. Er wordt periodiek (één keer per vier jaar) een woningmarktonderzoek uitgevoerd voor Stads kanaal (binnen **het RWLP**) als geheel. We maken gebruik van het laatste onderzoek uit 2023.
2. **De gemeente en corporaties** werken samen bij het opzetten van een woningmarktmonitor die de beschikbaarheid van sociale huurwoningen meet voor de verschillende doelgroepen. De corporaties nemen hierin het initiatief door de benodigde data voor de monitor te leveren. De gemeente zal jaarlijkse gesprekken faciliteren tijdens het maken van de prestatieafspraken waarbij de resultaten van de woningmarktmonitor met alle partners wordt besproken. Waar mogelijk combineren we dit met de regionale woningmarktmonitoring
3. Jaarlijks werken **alle partners** samen om het aantal woningen dat corporaties zullen bouwen, splitsen, slopen, verkopen of inponden vast te stellen. **De corporaties** doen hierin een eerste voorstel hoe dit ingevuld gaat worden binnen de sociale woningvoorraad.
4. **Huurdersorganisaties** worden op gelijkwaardige basis betrokken bij het maken van deze plannen.
5. **De gemeente** neemt het initiatief bij het opstellen en prioriteren van wijkvisies. Zij doet dit in overleg met de corporaties, welzijnspartijen en huurdersorganisaties. Daarnaast faciliteert de

---

<sup>1</sup> Zoektijd definiëren we als de tijd tussen de eerste reactie en toewijzing van een woning.

<sup>2</sup> Reguliere verhuur wordt gebaseerd op inschrijfduur. Woningaanbod met leeftijdscriteria (45+, 55+, etc.) en woningaanbod met overige criteria zoals huishoudensgrootte o.i.d.

<sup>3</sup> Niet reguliere verhuur definiëren we als verhuur op basis van bemiddeling (statushouders, uitstroom BW/MO, woonbegeleidingsproject jongeren, woningruil, leefbaarheid/coöptatie, etc.) en verhuur op basis van urgentie (herhuisvestingsurgentie, urgenties toegekend door urgentiecommissie zoals medische/sociale urgentie/mantelzorgurgentie, etc.).

gemeente het opstellen van wijk- en dorpsvisies door bewoners. De gemeente informeert haar partners jaarlijks over de wijken en dorpen die een wijk- of dorpsplan gaan opstellen.

6. Het is van groot belang om (planologische) procedures zo snel mogelijk af te handelen. **De gemeente** neemt hierin een faciliterende rol en stelt in overleg met corporaties, waar mogelijk, grond beschikbaar tegen een aanvaardbare sociale kavelprijs om woningen voor de doelgroepen te realiseren. Ook werkt de gemeente mee aan ruimtelijke procedures voor woningbouw en herstructureringsprojecten (mits passend te maken of reeds passend bij de uitgangspunten van beleid). De gemeente neemt, waar mogelijk, de verantwoordelijkheid voor het versnellen voor de processen rondom deze procedures
7. **De gemeente** biedt achtervang voor leningen via het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en heeft daarvoor een overeenkomst gesloten met het WSW. Dit zorgt ervoor dat corporaties hun leningen kunnen financieren met borging.
8. **De corporaties** werken in overleg met **de gemeente en huurdersorganisaties** (sloop en vervangende) nieuwbouwplannen uit in de komende jaren.
9. **De gemeentes en corporaties** werken samen om de taakstelling op het gebied van statushouders te realiseren en houden daarbij rekening met de reguliere taakstelling. De gemeente neemt hierin het initiatief. Hierbij is aandacht voor een goede begeleiding door de gemeente en corporaties.
10. **Gemeente, corporaties en zorgpartijen** geven invulling aan de uitstroom Beschermd Wonen en Maatschappelijk Opvang. Essentiële voorwaarde is hierbij dat er gezorgd wordt voor een goede begeleiding door zorgpartijen, de gemeente en huurdersorganisaties.
11. **De gemeente** neemt het initiatief bij het opstellen van een woonwagengebeleid dat in 2024 zal worden opgeleverd. De gemeente zoekt hierin actief de samenwerking met **de corporaties**

Tabel 1: voorraadontwikkeling zelfstandige woningen looptijd prestatieafspraken 2023-2027

	Beginstand 31-12-2023	Toevoeging	Sloop	Verkoopprognose	Eindstand 31-12-2027
Woonservice	536	0	0	-2	534
Lefier*	3875	50	-20	-48	3857
Totaal	4411	50	-20	-50	4391

\*Deze tabel geeft de ontwikkeling weer van de huurvoorraad gedurende de komende 4 jaar. Onze doorkijk vanuit portefeuillestrategie behelst een langere periode (10 jaar). De focus ligt de komende jaren op het verduurzamen van onze woningvoorraad in relatie tot betaalbare woonlasten. Meer kunnen we (mede als gevolg van de grote aantallen te verduurzamen woningen en een lager per jaar te verkopen aantal woningen) ook niet aan. Sloop en vervangende nieuwbouw is in onze portefeuillestrategie weer voorzien vanaf 2027.

Dat betekent dat we het gemiddeld sloopaantal per jaar uit onze portefeuillestrategie hebben opgenomen voor 2027. De hier genoemde voorgenomen 50 nieuwbouw betreft locaties waar we niet (meer) hoeven te slopen, maar wel nog een definitief besluit over moet worden genomen.

Op het moment van vaststelling van deze heeft Woonservice nog geen plannen voor toevoeging. Op grond van nieuwe marktontwikkelingen zouden gedurende de looptijd nog ontwikkelingen en toevoegingen kunnen plaatsvinden. Er is wel sprake van wensen en ideeën in de samenleving, maar deze zijn niet concreet om op te nemen in de prestatieafspraken.

## 2. Betaalbaarheid

### Context

Iedereen moet in Stadskanaal betaalbaar kunnen wonen, ook in de huursector. Woonlasten van huurders dienen in balans te zijn met het besteedbaar inkomen. Deze bestaan niet alleen uit de huurlasten, maar ook uit kosten voor energie en gemeentelijke heffingen. De huidige stijging van bijvoorbeeld energieprijzen overstijgt de invloedssfeer van partijen.

### Gezamenlijke doelen

- De woonlasten voor huurders zijn gemiddeld niet sneller gestegen dan de inflatie afgesproken binnen de kaders van de nationale woondeals.
- Investerings in verduurzaming hebben gemiddeld niet geleid tot verhoging van de totale woonlasten voor huurders.
- Er vinden geen huisuitzettingen meer plaats uitsluitend vanwege huurschulden

### Afspraken

12. Om bouwkosten te drukken houdt de gemeente vast aan een sociale grondprijs voor de bouw van sociale huurwoningen. **De corporaties** spelen deze besparingen door aan hun huurders.
13. De verdeling van de voorraad goedkoop en betaalbaar laag is vastgelegd in de prestatieafspraken van 2021 en voor deze afspraken vertaald naar gemeente niveau (zie tabel). Deze verdeling zal door alle partners worden aangehouden als leidraad, met uitzondering van Woonzorg Nederland gezien hun type bezit. **De corporaties** nemen hierin als eigenaar van de woningen het initiatief.

Tabel 2: Betaalbaarheid

Betaalbaarheid (in %)	2023	2027
Goedkoop	23%	21%
Betaalbaar laag	76%	59%
Betaalbaar hoog	2%	12%
Duur tot huurtoeslaggrens	2%	9%
Totaal	100,0%	100,0%

14. Jaarlijks wordt de voortgang van de prestatieafspraken besproken. De verdeling van de voorraad goedkoop en betaalbaar laag op gemeenteniveau wordt gemonitord en waar nodig, binnen de mogelijkheden van het huurbeleid van de corporaties, aangepast (allen). Huurdersorganisaties werken op gelijkwaardige basis samen met de corporaties om het huurbeleid vast te stellen en het toelichten van dit beleid onder hun leden/huurders.
15. **Corporaties** spreken jaarlijks het aantal woningen af dat zij gaan verduurzamen als onderdeel van de prestatieafspraken. Dit doen zij op basis van de ambities die zijn gesteld onder Verduurzaming (hoofdstuk 7).
16. Wij (allen) zetten ons in om uitzettingen zoveel mogelijk te voorkomen. Dit doen wij door middel van vroegsignalering, en in samenwerking met SchuldHulpMaatje en Stichting Knip. **De gemeente** neemt hierin het initiatief op basis van de Wet gemeentelijke schuldhulpverlening en helpt huurders bij het beïnvloeden van gedrag (vermindering van energie rekeningen), het vinden van werk en het verkrijgen van beschikbare middelen (toeslagen, kortingen, voorzieningenwijzer, etc.) als hier aanleiding voor is.
17. **De gemeente** helpt kwetsbare huishoudens met lage inkomens die kampen met schulden door schuldhulpverlening en passende ondersteuning te bieden en in te zetten op preventie,

schuldsanering en het vergroten van de financiële weerbaarheid. Ook kan in sommige gevallen, waar mogelijk en passend, gemeentelijke heffingen worden kwijtgescholden.

18. **Corporaties** hanteren een sociaal incassobeleid om zo uitzettingen te voorkomen.

19. **Huurdersorganisaties** verspreiden informatie onder hun leden en huurders in het algemeen over de aanwezige programma's die huurders met schulden kunnen helpen. Dit doen zij in samenspraak met de gemeente en woningcorporaties.

### 3. Duurzaamheid

#### Context

Energiebesparing en duurzaamheid dragen bij aan een beter milieu, een gezond klimaat, comfort en lagere woonlasten. Duurzaamheid speelt een steeds grotere rol, van de effecten van klimaatverandering op de inrichting van de openbare ruimte, de overgang naar andere warmte- en energiebronnen tot de betaalbaarheid voor individuele huurders.

In het klimaatakkoord zijn doelen vastgesteld ten aanzien van een CO<sub>2</sub>-reductie van 49% tussen 1990 en 2030 en CO<sub>2</sub>-neutraliteit in 2050. Eén van de doelen in het klimaatakkoord vindt uitwerking in de warmtetransitie: Om in 2050 een volledig aardgasvrije samenleving (gebouwde omgeving) te hebben, met als tussentijds doel 20% in 2030. In de Transitievisie Warmte werkt de gemeente hiertoe haar strategie uit. Om alle van de ongeveer 15.000 woningen in Stadskanaal van comfortabele en duurzame (aardgasvrije) warmte te voorzien zullen alle woningen zo goed als technisch-economisch haalbaar is geïsoleerd moeten worden. Voor een groot deel van de woningen houdt dit in dat voor 2050 deze naar energielabel A (en beter) gebracht moeten worden. Ook circulariteit en klimaatadaptatie vragen hierbij aandacht vanwege mogelijke koppelkansen. De huurdersorganisaties zijn, via het organiseren van draagvlak, een belangrijke partner en succesfactor om de ambities op verduurzaming te verwezenlijken.

#### Gezamenlijke doelen

- Voor grondgebonden nieuwbouw is EPC 0 de norm. Bij nieuwbouw van appartementen geldt de wettelijke norm, met als inspanningsverplichting EPC 0 te benaderen.
- **De gemeente** heeft in 2024 een Warmtetransitievisie. In de Transitievisie Warmte wordt op gemeentelijk niveau beschreven hoe wij onze warmtevraag op een aardgasvrije en duurzame manier kunnen invullen. Dit vraagt om een nieuwe energie-infrastructuur en aanpassingen aan gebouwen, zodat (lokale) duurzame bronnen ontsloten kunnen worden.
- Verbetering van de bestaande sociale huurwoningen gaat stapsgewijs via no-regretmaatregelen zodat zoveel mogelijk huurders profiteren van verbeteringen. Tussen 2024 en 2027 wordt 15% van de woningen stapsgewijs verbeterd tot label A door sloop-nieuwbouw en verduurzaming van de bestaande voorraad.<sup>4</sup>

Tabel 3: Verduurzaming Zachte Projecten

Maatregelen	2024	2024 - 2027
Energielabel A	378	738
Eenvoudige energiemaatregelen	147	348
NOM Nieuwbouw	0	57
Duur tot huurtoeslaggrens	2%	10%
Totaal	525	1143

Naast deze maatregelen gaan we door met kleine verduurzaming bij onderhoud (bv dubbel glas) en aanbieden zonnepanelen. Ook wordt bij ca 500 woningen het interieur aangepakt.

<sup>4</sup> Voor Woonzorg Nederland wordt jaarlijks bekeken of en in welke mate zij aan deze afspraak kunnen voldoen.



## Afspraken

20. De gemeente is verantwoordelijk op grond van de regelgeving en neemt het initiatief door wijk-uitvoeringsplannen/warmteplannen die aansluiten bij de Transitievisie Warmte op te stellen in samenwerking met corporaties, huurdersorganisaties, bewoners(organisaties) en andere belanghebbenden. De Transitievisie Warmte en de Regionale Energie Strategie zijn de basis voor deze plannen. De Transitievisie Warmte wordt in de eerste helft van 2024 geleverd.
21. **De corporaties** verduurzamen hun bestaande bezit door verbetering, renovatie, sloop en nieuwbouw. Zij stemmen jaarlijks het aantal te verduurzamen woningen af met de gemeente en huurdersorganisaties in de prestatieafspraken.
22. **Huurdersorganisaties** dragen bij aan het creëren van draagvlak onder hun achterban voor verduurzamingsmaatregelen zodat waar nodig 70% instemming bij draagvlakmetingen kan worden gehaald.
23. **De gemeente** zet in op het creëren van bewustwording bij woningeigenaren en gebruikers d.m.v. de Regio Deal en het RWLP (energiecoach, jouwbespaarcoach). Het gemeentelijke energieloket heeft hierin een centrale rol. De gemeente zet actief in op het informeren van inwoners over de financiële mogelijkheden die worden geboden om hun huizen te verduurzamen.
24. **De gemeente en corporaties** geven aandacht aan energie-armoede (bijvoorbeeld mensen die CV of andere installaties uitzetten en de verwarming uitzetten omdat zij hun energierekening niet kunnen betalen). Deze aanpak wordt gecoördineerd door de gemeente. Hiervoor wordt onder andere de wooncoach ingezet door de woningcorporatie.
25. **De huurdersorganisaties** worden door corporaties en de gemeente betrokken bij de verduurzamingsplannen.
26. **Huurdersorganisaties** trekken samen op met de corporaties en de gemeente in het promoten van verduurzamingsmaatregelen onder hun leden. Huurdersorganisaties doen dit bijvoorbeeld door inwoners in contact te brengen met energiecoaches die huurders helpen met verduurzaming en het maken van duurzame keuzes.
27. **De gemeente** stimuleert particuliere eigenaren tot verduurzaming via leningen uit het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting. Waar mogelijk zoekt de gemeente de samenwerking op met de corporaties.
28. Partijen onderzoeken gezamenlijk hoe een stap extra gezet kan worden richting een energieneutrale voorraad en hoe woningcorporaties en huurdersorganisaties hierin een voorbeeldfunctie kunnen vervullen richting de particuliere sector. Bijvoorbeeld door de inzet van energiecoaches, kennisoverdracht via energiepioniers of andere pilots. Ook onderzoeken partijen of het mogelijk is dat particulieren kunnen meeliften wanneer corporaties in een buurt of straat aan de slag gaan met grootschalige verduurzaming van de sociale huurwoningen.
29. Om het effect van de energetische maatregelen te optimaliseren, zetten de partijen gezamenlijk in op bewustwording en gedragsverandering bij bewoners. We stemmen ons instrumentarium op elkaar af, zoals energiecoaches. Wij informeren bewoners van onze gemeente over de (financiële) mogelijkheden voor verduurzaming.

## 4. Leefbaarheid

### Context

Stadskanaal is een (plattelands) woongemeente. Ook in de toekomst willen we aantrekkelijk blijven als woongemeente: voor de huidige bewoners, maar ook voor mensen die nieuw in de gemeente komen wonen. Aantrekkelijkheid gaat over de kwaliteit van de woonomgeving, woningen, voorzieningen en de vitaliteit van de kernen en buurten.

We willen dat onze dorpen, buurten en wijken ook in de toekomst vitaal en leefbaar blijven.

### Gezamenlijke doelen

- De leefbaarheid in wijken mag niet teruglopen. In wijken waar de leefbaarheid onder druk staat mag deze niet toenemen. Dit betekent dat de inwoner een rustig woongenot heeft in wijken die schoon en veilig zijn. De woonomgeving stimuleert gezond gedrag. We meten dit af aan de Leefbaarometer. 'Groene scores' blijven groen, 'oranje' en 'rode' scores verkleuren naar een hoger niveau met als uiteindelijk doel 'groen'.
- Er komt een integrale aanpak waar mensen zich prettig, veilig en thuis voelen in hun leefomgeving.
- Het aantal overlastmeldingen daalt en er is geen clustering van overlastmeldingen in buurten of dorpen. Bij overlastmeldingen is er snelle actie, binnen twee werkdagen.

### Afspraken

30. **De gemeente** neemt het initiatief om samen met haar partners te komen tot aanpak van de woningvoorraad en van de openbare ruimte in het stedelijk gebied en in een aantal dorpen. (Bijvoorbeeld Gebiedsgerichte Aanpak Maarsveld).
31. **De gemeente** kijkt samen met haar partners bij nieuwe ontwikkelingen altijd naar de draagkracht in de wijken. Onder draagkracht verstaan wij de mate waarin een wijk sociaal-maatschappelijk, economische en ruimtelijke druk kan dragen zonder dat de leefbaarheid onder druk komt te staan.
32. **De corporaties** bieden schone, veilige wooncomplexen aan hun bewoners. Ook worden zij betrokken in de uitvoering van de gebiedsvisies waar zij woningen bezitten of gaan bouwen.
33. **De gemeente** neemt de leiding bij, en/of faciliteert de uitwerking van deze wijk- en dorpsvisies met alle directe belanghebbenden zoals corporaties, bewoners, ontwikkelaars, grondeigenaren en welzijnsorganisaties (zie ook afspraak 5).
34. **De gemeente** neemt het initiatief bij het opstellen en prioriteren van wijkplannen. Zij doet dit in overleg met de corporaties, huurdersorganisaties, bewonersvertegenwoordigingen, bewoners, welzijns- en zorgorganisaties, verenigingen ed. in de betreffende dorpen en/of wijken.
35. **De gemeente** faciliteert dorps- en wijkraden die het zelf het initiatief nemen een dorps of wijkplan te maken. Deze plannen worden ontwikkeld in samenwerking met belanghebbenden zoals corporaties, huurdersorganisaties, bewoners en alle overige organisaties en/of verenigingen die in het dorp en/of de wijk werkzaam zijn. Afhankelijk van hetgeen er speelt, zowel op fysiek als sociaal gebied, in het dorp of de wijk besluiten alle betrokkenen gezamenlijk hoe het dorps/wijkplan vorm wordt gegeven.
36. Huurdersorganisaties worden actief betrokken bij het opstellen van wijkvisies in de gebieden waar de betreffende **corporaties** actief zijn.
37. **Corporaties en huurdersorganisaties** investeren samen in de leefbaarheid en stellen, bijvoorbeeld, een eigen strategie op voor het aanpakken van vervuilde woningen en tuinen. De corporaties nemen hierin het initiatief.

38. **De gemeente en de corporaties** zorgen gezamenlijk voor duurzame wijkinrichting. Meer groen en meer ruimte voor beweging en samenkomst hebben hierbij de prioriteit. Gemeente en corporaties maken basisafspraken over het proces.
39. **Corporaties, de gemeente en huurdersorganisaties** werken met vaste personen en korte lijntjes zodat problemen tussen of met bewoners snel gesignaleerd en opgepakt kunnen worden. Hierbij is het van belang begrip te tonen voor onbegrepen gedrag en op te treden tegen ongehoord gedrag door de bevoegde instanties.
40. De partijen werken samen aan leefbare wijken en dorpen waar bewoners zich thuis en veilig voelen. In wijken of buurten waar (meerdere) structurele problemen (sociaal, fysiek of veilig) zijn, werken we structureel samen. We maken afspraken over werkzaamheden, rollen, participatie en budget. Bij leefbaarheidsprojecten werken we samen met bewoners en andere partijen, zoals welzijnswerk en politie.
41. De partijen stimuleren actief leefbaarheidsinitiatieven en zoeken hierin samenhang.

## 5. Wonen, welzijn en zorg

### Context

Stadskanaal vergrijst (zie onder meer het woningmarktonderzoek). Net als de rest van Nederland zal de gemeente hier de komende periode ook sterk mee te maken krijgen. Er is sprake van een zorgbehoefte die naar verwachting zal groeien. Daarom is het belangrijk dat de gemeente, in samenwerking met haar partners, een woonzorgvisie ontwikkelt om zo sturing te geven aan het oppakken van de opgave voor langer en weer zelfstandig thuis wonen voor ouderen en kwetsbare mensen. Naast de algemene zorgbehoefte, is er ook specifieke aandacht nodig voor alleenstaande ouderen. Deze groep ouderen heeft vaak specifieke zorgvragen en behoeften. Wij streven ernaar dat iedereen een plek heeft in de samenleving en kan meedoen naar vermogen. Wonen is daarbij een belangrijke voorwaarde. Vertrekpunt is een preventieve benadering die onder meer uitgaat van positieve gezondheid.

### Gezamenlijke doelen

- Iedereen moet goed kunnen wonen in Stadskanaal, ook wanneer zorg of begeleiding nodig is. De gemeente en corporaties spannen zich in voor een passend en gevarieerd woonaanbod voor senioren en zorgbehoevenden in de gemeente Stadskanaal. Hierbij gaat het om nieuwbouw en aanpassing van de bestaande voorraad.
- Iedereen heeft de mogelijkheid om zo zelfstandig mogelijk te wonen door individuele of collectieve ondersteuning en de mogelijkheid van ontmoeting in de buurt.

### Afspraken

42. **De gemeente**, in een regionale samenwerking, neemt het initiatief en realiseert een analyse en visie op wonen en zorg in 2024. De partners delen hun kennis en expertise om in samenspraak tot een breed gedragen visie te komen. Daarbij worden ook andere relevante partners betrokken zoals de zorgverzekeraar.
43. Na de vaststelling van een visie op wonen en zorg, zal er structureel overleg wonen, zorg en welzijn plaatsvinden op management/beleidsniveau met partijen uit de betrokken sectoren op gemeentelijk niveau.
44. **De gemeente en corporaties** werken samen bij het creëren en toewijzen van aangepaste woningen naar behoefte. De corporaties als eigenaar van de woningen nemen hierin het initiatief om te zorgen dat aangepaste woningen zo doelmatig mogelijk worden toegewezen.
45. **Gemeenten en corporaties** werken samen bij het toewijzen van woningen aan specifieke doelgroepen die behoefte hebben aan een specifieke woonomgeving. Bijvoorbeeld aan (O)Ggz-

cliënten die behoefte hebben aan een prikkelarme omgeving, jongeren die uitstromen uit de jeugdzorg of aan personen die zorgvoorzieningen in de nabijheid nodig hebben.

46. **De gemeente** is verantwoordelijk voor individuele verstrekkingen als woningaanpassingen, individuele ondersteuning Wmo, Jeugdwet of Participatiewet en de toegankelijkheid van de woonomgeving. De corporaties zijn verantwoordelijk voor toegankelijkheid op gebouwniveau. Bij nieuwbouw en renovatie komen deze verantwoordelijkheden samen. Zorgaanbieders zorgen voor gepaste zorg en ondersteuning.
47. **De gemeente** werkt actief mee aan innovatieve woonconcepten. Het aantal en de locaties van deze woonconcepten wordt nader bepaald in het omgevingsprogramma.
48. **De gemeente** neemt een initiërende rol aan om samen met zorgpartijen en andere vertegenwoordigers waar nodig nieuwe bestemmingen voor oude verzorgingshuizen te vinden en kleinschalige structuren voor beschermd woonvormen in de dorpen te realiseren.  
**De corporaties** bouwen, beheren of maken geschikte woonruimte vrij voor de doelgroepen waar mogelijk.
49. **De gemeente biedt** via het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting de blijverslening aan. De lening maakt het voor woningeigenaren (financieel) mogelijk om koopwoningen aan te passen aan de (toekomstige) zorgbehoefte van de woningeigenaar.
50. **De gemeente** bekostigt diverse algemene voorzieningen voor hulp en ondersteuning in buurten en wijken, waaronder een laagdrempelige aanbod aan voor-, vroeg- en nazorg van Stichting Welstad.
51. **De gemeente** werkt samen met zorgaanbieders en corporaties om een betere doorstroming vanuit beschermd wonen naar zelfstandig wonen te realiseren.
52. Als partners zetten we gezamenlijk bewustwordingscampagnes op, faciliteren we het aanpassen van woningen en stellen we bewonersconsulenten beschikbaar om bewoners te informeren. **De gemeente** neemt een coördinerende rol aan bij deze campagnes. Deze campagnes kunnen gaan over gezondheid en zorgvraagstukken, maar ook over schuldenproblematiek.
53. **Huurdersorganisaties** spelen een belangrijke rol door de mogelijkheden die bestaan om woningen geschikt te maken of door te stromen naar een andere woning kenbaar te maken aan hun leden en huurders in het algemeen.

## Bijlage 1: Overzicht bestaande kaders

Overzicht met de belangrijkste gezamenlijke documenten waaraan we ons committeren of gezamenlijk aan werken.

### Landelijk:

- Woningwet
- Wet gemeentelijke schuldhelpverlening
- Bouwbesluit 2012
- Volkshuisvestelijke prioriteiten 2022-2025
- Achtervangovereenkomst WSW
- Nationale prestatieafspraken

### Gemeente Stadskanaal:

- Omgevingsvisie PM
- Regionale woondeal
- Woonvisie
- Transitievisie Warmte (komt nog)
- Beleidskader sociaal domein
- WMO convenant
- Gebiedsgerichte Aanpakken
- Colledgeprogramma Gemeente Stadskanaal 2022 -2026 "Onze toekomst is al begonnen"

### Corporaties:

- Nationale Bouw- en Woonagenda + programma's
- Strategische koers Lefier
- Koersplan Woonservice 2022+
- Toewijzingsbeleid Thuis Kompas
- Urgentiebeleid Thuis Kompas