

# Prestatieafspraken Wonen 2026



*“Samen houden we de woonomgeving  
binnen de gemeente aantrekkelijk  
èn werken we constant aan verbetering”*



# Inhoud

Inleiding	4
Begrippenlijst	7
Leefbaarheid	8
Activiteitenoverzicht 2026 – Leefbaarheid	12
Beschikbaarheid	14
Activiteitenoverzicht 2026 – Beschikbaarheid	17
Betaalbaarheid	18
Activiteitenoverzicht 2026 – Betaalbaarheid	20
Duurzaamheid en klimaat	21
Activiteitenoverzicht 2026 – Duurzaamheid en klimaat	23
Wonen en zorg	24
Activiteitenoverzicht 2026 – Wonen en zorg	27
Vooruitblik: Van jaarlijkse naar meerjarige prestatieafspraken	28

# Inleiding

De woningcorporaties die in de gemeente Oldambt actief zijn, Acantus, Groninger Huis en Woonzorg Nederland, brengen jaarlijks een bod uit gebaseerd op de woonvisie van de gemeente (programma wonen 2021-2026). In gezamenlijkheid worden afspraken en aandachtspunten voor het komende jaar (2026) gemaakt. De betrokken partijen bij deze prestatieafspraken hebben samen de intentie om de woonomgeving binnen de gemeente aantrekkelijk te houden en te verbeteren. Daarnaast zetten we ons allen in om een passend woningaanbod voor nu en de toekomstige vraag te realiseren.

## **UITGANGSPUNTEN**

De nationale prestatieafspraken, de regionale woondeals en het programma wonen 2021-2026 van de Gemeente Oldambt zijn kaderstellend voor deze prestatieafspraken. Het bod van de woningcorporaties en de reactie hierop van de gemeente Oldambt vormt de input voor de prestatieafspraken.

## **BETROKKEN PARTIJEN**

De Huurdersadviesgroep Groninger Huis (HAG), Huurdersorganisatie Oldambt (HOO), Groninger Huis, Acantus, Woonzorg Nederland en de gemeente Oldambt zijn de partijen die deze lokale prestatieafspraken met elkaar gemaakt hebben.

## **ONTWIKKELINGEN**

### **BEVOLKINGSGROEI**

In de gemeente Oldambt zien we – na jaren van krimp – een bevolkingsgroei. De verwachting is dat deze groei nog een aantal jaren zal doorzetten. Het blijft een gedeelde ambitie om het stijgende aantal huishoudens een passende woning aan te kunnen bieden. Naast deze kwantitatieve opgave, staat de gemeente Oldambt ook tegenover een kwalitatieve opgave in de bestaande woningvoorraad. Deze ligt zowel in het particuliere bezit, als in de woningen van de woningcorporaties.

### **VERGRIJZING**

Naast het stijgende aantal inwoners, zien we ook dat de bevolking steeds ouder wordt. Hierdoor ontstaat er een behoefte aan een ander soort woning, of aan aanpassingen aan de huidige voorraad. De komende jaren ligt er een uitdaging om de woningvoorraad mee te laten groeien en transformeren met de demografische ontwikkeling die voor ons ligt. Onderdeel hiervan is de reeds vastgestelde woonzorgvisie en de hierop volgende uitvoeringagenda. De prestatieafspraken sluiten zoveel mogelijk aan bij deze visie.

### BIJZONDERE DOELGROEPEN

De vraag naar passende huisvesting voor bijzondere doelgroepen – zoals statushouders, dak- en thuislozen, mensen met een zorgindicatie en urgent woningzoekenden – neemt de laatste jaren sterk toe. In de woonzorgvisie besteden we aandacht aan deze bijzondere doelgroepen. De prestatieafspraken sluiten zoveel mogelijk aan bij deze visie.

### ONDERMIJNING EN BIJZONDER WOONGEDRAG

Ondermijning wordt steeds zichtbaarder in onze wijken. De onderwereld en de bovenwereld raken meer met elkaar verweven. Gemeente en woningcorporaties krijgen hier steeds vaker mee te maken, soms zelfs met sluitingen tot gevolg. Dit heeft grote gevolgen voor de leefbaarheid en veiligheid in de buurten. Woningcorporaties spelen hierbij een belangrijke rol: doordat zij aanwezig zijn in de dorpen en wijken, kunnen zij vaak als eerste signalen van ondermijning opvangen.

### VROEGSIGNALERING

De gemeente en woningcorporaties zetten sterker in op vroegsignalering om betalingsachterstanden te voorkomen. Door sneller contact te leggen met huurders en problemen vroeg te bespreken, worden grotere financiële en sociale problemen voorkomen. Deze werkwijze wordt continu geëvalueerd en verder verbeterd.

### VERDUURZAMING

De Nederlandse overheid stelt duidelijke doelen om de woningvoorraad te verduurzamen, met het oog op de klimaatdoelstellingen in 2050. Gemeenten en woningcorporaties spelen hier de komende jaren een sleutelrol in. Vanaf 2025 zijn de milieuprestatie-eisen voor nieuwbouwwoningen aangescherpt. Daarnaast wordt gewerkt aan standaardisatie van duurzaamheidscriteria.

### NIJ BEGUN

Het programma Nij Begun wordt stap voor stap uitgerold. Het plan van het Rijk bestaat uit vijftig maatregelen om de ereschuld aan Groningers als gevolg van de gaswinning in te lossen. Jaarlijks zal het kabinet 250 miljoen euro investeren in verduurzaming en het economisch en sociaal perspectief van de regio. We zoeken samen zoveel mogelijk aansluiting bij de initiatieven die voortvloeien uit Nij Begun.

## LEESWIJZER

In dit document worden de lokale prestatieafspraken voor 2026 uitgeschreven. We geven ook alvast een doorkijk naar 2030 door onze gezamenlijke visie te omschrijven. Per volkshuisvestelijk thema wordt aangegeven op welke activiteiten we in 2026 gaan inzetten om onze gezamenlijke ambities waar te maken.

Er wordt een onderverdeling in afspraken gemaakt op de volgende thema's: beschikbaarheid, betaalbaarheid, leefbaarheid, duurzaamheid en wonen & zorg.

## EVALUATIE

We evalueren de gemaakte prestatieafspraken aan het einde van ieder kwartaal. Hiervoor gebruiken we een stoplichtmodel. We geven hierin aan hoe de activiteiten lopen en of we verwachten de planning te behalen.

## BEGRIPPENLIJST

<b>Vrije toewijzingsruimte:</b>	Corporaties mogen 7,5 % van de sociale huurwoningen vrij toewijzen aan hogere inkomens (eenpersoonshuishoudens met een inkomen boven €49.669,- en meerpersoonshuishoudens met een inkomen boven €54.847,-, prijspeil 2024). Dit percentage mag worden verhoogd naar maximaal 15 % als hierover afspraken worden gemaakt in de prestatieafspraken.
<b>Vroegsignalering:</b>	Een manier om te voorkomen dat betalingsachterstanden verder oplopen en zich ontwikkelen tot een problematische schuldsituatie. Het helpt maatschappelijke kosten voor schuldhulpverlening te verminderen en zorgt ervoor dat schuldeisers hun geld eerder krijgen.
<b>Aandachtsgroepen:</b>	We hanteren de definitie van de voorgenomen wet versterking regie op de volkshuisvesting. Aandachtsgroepen zijn groepen mensen met minder kansen dan anderen op de woningmarkt. Bijvoorbeeld door hun behoefte aan een specifiek soort woning of woonvorm, wat zij kunnen betalen voor de huisvesting, wat extra nodig is aan begeleiding en zorg en het draagvlak in de buurt.
<b>Urgenten:</b>	We hanteren de definitie van de voorgenomen wet versterking regie op de volkshuisvesting. Urgenten zijn woningzoekenden uit aandachtsgroepen die voorrang krijgen op huisvesting omdat dat dringend noodzakelijk is en voor wie het snel vinden van passende huisvesting van groot maatschappelijk belang is.
<b>Levensloopbestendig:</b>	Een levensloopbestendige woning is een woning die zo is ontworpen dat deze geschikt is om bepaalde voorzieningen aan te brengen die (in een latere levensfase) gebruikt kan worden.
<b>Nultredenwoning:</b>	Dit zijn woningen zonder trap waarbij je zowel binnen als buiten geen trap nodig hebt. Vaak betreffen het gelijkvloerse woningen/ appartementen in de buurt van voorzieningen. Een nultredenwoning stelt veel ouderen in staat om langer thuis te blijven wonen.

# Leefbaarheid

Prettig wonen in een leefbare wijk is afhankelijk van meerdere factoren. Niet alleen de kwaliteit van de woning zelf speelt een belangrijke rol, maar ook de staat van de directe leefomgeving, zoals groenvoorzieningen, infrastructuur en sociale voorzieningen. De gemeente en de woningcorporaties zien dat de leefbaarheid onder druk staat. Daarom willen gemeente en corporaties blijven inzetten op investeringen in woningen, de leefomgeving, het welzijn van huurders en de sociale samenhang. Deze inzet blijft minimaal op hetzelfde niveau als voorgaande jaren en waar nodig leveren we een extra inspanning. Door deze gezamenlijke inspanningen ontstaat een positieve ontwikkeling richting veilige, diverse en leefbare wijken, waar mensen zich thuis voelen en met plezier wonen. Het doel is om buurten te creëren die niet alleen fysiek aantrekkelijk zijn, maar ook sociaal sterk en toekomstbestendig. Omdat iedere wijk andere behoeften heeft, werken we aan gebiedsgerichte wijk- en dorpsvisies.

## ONDERHOUD EN KWALITEIT

De fysieke leefbaarheid in de woongebieden in onze gemeente heeft een grote impact op het welzijn van alle bewoners. Het verbeteren van de leefomgeving vraagt om een integrale aanpak van alle betrokkenen.

- Het aanpakken van vocht en schimmel in woningen krijgt volle aandacht. Vocht- en schimmelproblemen kunnen verschillende oorzaken hebben. Wanneer de oorzaak in de woning of het wooncomplex ligt, zetten woningcorporaties zich maximaal in om het op te lossen of beheersbaar te houden. Wanneer de oorzaak in het gebruik van de woning gevonden kan worden, helpen woningcorporaties met bewustwording en zijn zij proactief met het aanpakken van de problematiek samen met de huurder.
- Nieuwbouwwoningen en de daarbij behorende installaties vragen een andere omgang van bewoners. De woningcorporaties informeren de huurders over de werking van en het omgaan met de installaties in de nieuwe woning.
- De vakmannen Groen van Groninger Huis worden ingezet om de tuinen en brandgangen te onderhouden en een leefbaar straatbeeld te waarborgen.

## SOCIALE LEEFBAARHEID

Bij sociale leefbaarheid draait het om onderlinge betrokkenheid, veiligheid en het gevoel erbij te horen. In een sociaal leefbare omgeving kennen burens elkaar, helpen ze elkaar waar nodig en voelen bewoners zich verantwoordelijk voor hun woonomgeving. Gemeente en corporaties faciliteren inwoners waar mogelijk om de sociale leefbaarheid te verhogen.

- We ondersteunen bewonersinitiatieven waar mogelijk.
- Gezamenlijk zijn we verantwoordelijk voor een aantrekkelijke woonomgeving. Corporaties zetten hiervoor diverse activiteiten in zoals bijvoorbeeld wijkbeheerders, wijkschouwen (samen met de gemeenten en huurdersorganisaties), etc.

## **VEILIGHEID**

Ondermijning, zware overlast en andere vormen van criminaliteit kunnen de leefbaarheid en het gevoel van veiligheid aantasten. De overlast wordt niet alleen meer, het wordt ook complexer. Er is steeds vaker inzet nodig door gemeente, woningcorporaties en andere ketenpartners. Het terugdringen van criminele ondermijning in de wijken is een aandachtspunt voor gemeente en woningcorporaties. We zetten ons daarnaast gezamenlijk in om gevoelens van onveiligheid van bewoners en ervaren overlast terug te dringen.

- We zetten gezamenlijk in op de signaleringsaanpak van (complexe) woonoverlast en ondermijning. We spreken een gezamenlijke werkwijze af voor de aanpak van ondermijning, met duidelijke afspraken over ieders verantwoordelijkheid. We werken hierbij samen en sluiten aan bij het bestaande overleg dat elke drie weken plaatsvindt.
- We monitoren het aantal overlastmeldingen. Conflicten willen we vroegtijdig oplossen. Het inzetten van buurtbemiddeling moet hieraan bijdragen. We blijven werken conform het afgesproken proces woonoverlast. In 2026 evalueren we de eerste resultaten. Waar nodig passen we het proces aan, zodat we nog beter kunnen samenwerken.
- De gemeente levert zijn aandeel in het realiseren van de Groningse norm in de aanpak van ondermijning. De woningcorporaties worden actief betrokken bij deze aanpak.
- De corporaties nemen een proactieve, signalerende rol in op het gebied van ondermijning, wanneer er projecten worden uitgevoerd.

## **VERVUILING EN MENSEN MET VERWARD GEDRAG**

Alle betrokken partijen zien dat de groep inwoners met complex woongedrag groeit. Daarom maken we gezamenlijke afspraken over de aanpak van vervuiling en verward gedrag. Soms is er geen directe overlast, maar wel een gevaar voor de gezondheid van de inwoner zelf en daarmee ook voor de omgeving. Dit vraagt om betere samenwerking, omdat er vaak ook een zorgvraag achter zit.

- We maken afspraken over de verdeling van verantwoordelijkheden en kosten bij bijzonder woongedrag. Door duidelijk te hebben welke acties de gemeente en de woningcorporaties kunnen nemen, kunnen we samen beter optreden richting de inwoner.
- Een actief OGGz-overleg is nodig voor een gezamenlijke aanpak van deze doelgroep. Dit vraagt om een proactieve houding van zowel de gemeente als de woningcorporaties.

## **WIJK- EN GEBIEDSGERICHT SAMENWERKEN**

Met een gerichte ketensamenwerking wordt er bijgedragen aan de leefbaarheid in de wijken. Analyses van de beschikbare data kunnen ons helpen in de wijkplannen, waarbij we wijk- en gebiedsgericht samenwerken.

- De gemeente werkt aan een gebiedsgerichte aanpak en daaruit volgen dorpsvisies. De woningcorporaties worden betrokken bij het maken en daarna uitvoeren van de dorpsvisies en dorpsagenda's.
- We zetten ons in voor de gebiedsgerichte aanpak die voortkomt uit Regio Deal II.
- Bij herstructurering kijken we breder naar de omgeving in het kader van de leefbaarheid in dat gebied. Dit wordt tussen de gemeente en woningcorporaties afgestemd zodat bijvoorbeeld de weg niet onnodig twee keer open hoeft.
- Wanneer de leefbaarheid in een gebied onder druk staat of er werkzaamheden worden verricht, richten we waar nodig beheergroepen op. Deze groepen zijn er om samen met inwoners, corporaties en de gemeente de leefbaarheid te verbeteren en laagdrempelig contact te hebben.

## **HUURDERSBETROKKENHEID VERGROTEN**

De huurders weten als geen ander wat er leeft in hun wijk of dorp. Daarom is het belangrijk om de huurders zoveel mogelijk te betrekken bij de keuzes die woningcorporaties (en de gemeente) maken. Er wordt samen gekeken naar wat de beste keuzes zijn in een wijk.

- We willen meer inzicht in wat de huurders in onze gemeente belangrijk vinden bij diverse onderwerpen en hen hierbij meer betrekken.
- We willen de betrokkenheid van bewoners onderling en in de wijk vergroten. Daarnaast sturen we op de zelfredzaamheid van de huurders. Er worden handvatten gegeven om initiatieven zelf op te pakken.
- We vinden het belangrijk dat de huurdersvertegenwoordiging actief de verbinding zoekt met dorpsverenigingen en wijkplatforms. Goed contact met deze groepen inwoners is waardevol, omdat zij elkaar kunnen versterken en ondersteunen. Waar nodig krijgt de huurdersvertegenwoordiging hierbij ondersteuning van de woningcorporaties en de gemeente.
- Bewoners worden bij renovatie- of nieuwbouwplannen van hun woning betrokken. Dit wordt gedaan door enquêtes en het organiseren van bewonersbijeenkomsten. De uitkomsten hiervan worden met de gemeente en SWO gedeeld, om de koppelkansen te benutten.
- We trekken samen op in participatietrajecten van huurders, bijvoorbeeld met betrekking tot de inrichting van de openbare ruimte en duurzaamheid.

**ACTIVITEITENOVERZICHT 2026 – LEEFBAARHEID**

ACTIVITEITEN	BETROKKEN PARTIJEN	TREKKER	PLANNING
We evalueren de gezamenlijke aanpak woonoverlast en passen dit waar nodig aan.	Gemeente en corporaties	Gemeente	Q3
Nu buurtbemiddeling is gestart, plannen we een integrale kennismaking. Betrokken instanties stellen zich daarin aan elkaar voor en spreken hun verwachtingen naar elkaar uit.	Gemeente en corporaties	Acantus	Q2
We houden periodiek bij hoeveel buurtbemiddelingsgesprekken er zijn gevoerd en nemen deze cijfers op in de stoplichtmonitor.	Gemeente en corporaties	Gemeente	Doorlopend
We maken afspraken over het sluiten en weer vrijgeven van woningen van de corporatie door de gemeente, bij illegale praktijken.	Gemeente en corporaties	Acantus	Q2
We updaten de Voorzieningenwijzer en de manier van verspreiding/plaatsing.	Gemeente	Gemeente	
Acantus vult het informatiepunt op een andere manier in.	Acantus	Acantus	Q4
We starten met het opzetten van beheergroepen die bestaan uit medewerkers van de gemeente, de corporatie en bewoners. In deze beheergroep worden vragen en klachten rondom leefbaarheid en veiligheid besproken.	Corporaties en gemeente	Corporaties	Doorlopend

ACTIVITEITEN	BETROKKEN PARTIJEN	TREKKER	PLANNING
Er worden tuinacties en containeracties georganiseerd om de woonomgeving en de sociale samenhang te verbeteren.	Corporaties en gemeente	Corporaties	Doorlopend
In de complexen H. Heyermansstraat en Vondellaan in Winschoten wordt extra ingezet op leefbaarheid. Dit krijgt een plek in de signaleringsaanpak van (complexe) woonoverlast en ondermijning.	Acantus en gemeente	Acantus	Start Q1
We beginnen met de gebiedsgerichte aanpak die voortkomt uit regio deal II.	Gemeente en betreffende corporatie(s)	Gemeente	Q2
Het college van B&W van Oldambt houdt dorpenrondes, waarbij alle dorpsbelangen verenigingen 1 keer per 2 jaar wordt bezocht. Daarnaast bezoekt de wethouder wonen samen met de ambtenaren wonen ook ieder dorp op een woonavond.	Gemeente	Gemeente	Doorlopend
We onderzoeken hoe we welzijnsorganisaties kunnen betrekken bij de prestatieafspraken.	Gemeente en corporaties	Gemeente	Q3

# Beschikbaarheid

Het woningtekort moet de komende jaren doorlopend en in samenwerking worden aangepakt. De realisatie van sociale huurwoningen is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van alle partijen en wordt met een intensieve samenwerking haalbaar. We werken aan vernieuwing en verbetering van de woningvoorraad, met inzet van nieuwbouw, renovatie, verbetering en sloop. In deze prestatieafspraken zijn geen nieuwe woningbouwcijfers opgenomen. Met huidige nieuwbouwplannen van de corporaties wordt er voldaan aan de woningdeal met de provincie. De resultaten van het woningbehoefteonderzoek van de provincie wordt in het voorjaar van 2026 verwacht. De gemeente en corporaties hebben afgesproken hierna opnieuw met elkaar om tafel te gaan als de resultaten van het onderzoek daar aanleiding aan geven. We bekijken dan of de nieuwbouwplannen toereikend zijn en of hier nieuwe afspraken over gemaakt moeten worden.

- Het aantal woningzoekenden wordt actief gemonitord door de gemeente en woningcorporaties samen. We kijken hierbij naar inschrijftijd en zoektijd. Als het nodig is gaan we met elkaar in gesprek om een oplossing te vinden.
- Minimaal 85% van de woningvoorraad wordt gereserveerd voor de primaire doelgroep. Dit betekent dat mogelijk is om een extra 7,5%, naast de wettelijke 7,5%, van de sociale huurwoningen vrij toe te wijzen aan hogere inkomens. Dit maakt dat in totaal maximaal 15% van de sociale huurwoningen vrij toegewezen kunnen worden aan hogere inkomens.

## **HET NIEUWBOUWEN VAN WONINGEN**

Voor het langjarig voldoende toevoegen van sociale huurwoningen, is het belangrijk dat er is voorzien in een continue toestroom van nieuwe plannen. Er zijn al veel woningbouwplannen die in de komende jaren tot uitvoering worden gebracht. We grijpen kansen om lopende projecten versneld te realiseren. Daarnaast zijn er woningbouwplannen die nog niet definitief zijn vastgesteld. Deze bieden kansen om sociale huurwoningen toe te voegen.

- Nieuwbouw bestaat uit een gevarieerd aanbod van woningen, waarbij er aandacht is voor nieuwbouwwoning die levensloopgeschikt zijn als het passend is bij de vraag.
- De gemeente neemt in de programmering van nieuwbouw ten minste 30% sociale huur op.
- De gemeente en de woningcorporaties zoeken samen actief naar nieuwe locaties voor nieuwe sociale huurwoningen en zoeken de samenwerking als zij schatten dat een locatie goed bij een woningcorporatie past.
- De gemeente vraagt marktpartijen in de anterieure overeenkomst zich te conformeren aan het grondprijsbeleid van de gemeente ten aanzien van sociale huurwoningen.
- De gemeente hanteert de actuele sociale grondprijs die is vastgesteld in de grondprijsnotitie.

## **HET VERKOPEN VAN WONINGEN**

Verkoop van sociale huurwoningen is geen doel op zich. Wanneer corporaties woningen verkopen, doen zij dat om een evenwichtige balans te bereiken tussen ‘vragende’ en ‘dragende’ bewoners, om te zorgen voor voldoende sociale huurwoningen van de juiste kwaliteit op de juiste locatie, of om de laatste woning(en) in een blok te verkopen. Woningen die de corporatie verkoopt moeten een toevoeging aan de koopvoorraad binnen de gemeente Oldambt zijn.

- Het uitgangspunt bij het verkopen van een sociale huurwoning is dat op het moment van verkoop de woning minimaal energielabel C heeft. In sommige gevallen wordt de woning verkocht met een lager energielabel, in combinatie met een inspanningsverplichting voor de koper om de woning naar label C te brengen. Bij verkoop heeft de woning een zelfbewoningsplicht. Hiermee wordt speculatie voorkomen.
- Woningen die worden verkocht worden conform de regelgeving eerst aangeboden aan de zittende bewoner.
- Bij verkoop van een leegstaande woning door Acantus, hebben de huurders van een sociale corporatiewoning in de gemeente Oldambt een voorrangspositie bij de aankoop de woning, ten opzichte van andere geïnteresseerden.
- Bij verkoop van een leegstaande woning door Groninger Huis wordt de voorrang bepaald op basis van motivatie door de woningzoekenden, die deze per brief kenbaar moeten maken.

## **HET SLOPEN VAN WONINGEN**

Sloop is nooit een doel op zichzelf. Het is een ingrijpende gebeurtenis voor bewoners en de buurt. Waar het technisch en economisch mogelijk is, geven we de voorkeur aan renovatie. Sloop komt alleen in beeld als woningen technisch en/of financieel niet meer toekomstbestendig zijn of niet meer voldoen aan de eisen van deze tijd, bijvoorbeeld op het gebied van energie, kwaliteit of leefbaarheid. Wanneer sloop toch nodig is, spreken we het volgende af:

- We zorgen samen voor passende (tijdelijke) herhuisvesting van bewoners en streven ernaar dat zij, als zij dat willen, kunnen terugkeren naar de nieuwbouw.
- Bewoners worden vroegtijdig betrokken bij de plannen en krijgen goede informatie over de gevolgen en mogelijkheden.
- Sloop gaat waar mogelijk gepaard met vervangende nieuwbouw in hetzelfde dorp/wijk; als vraag uitwijst dat op andere locaties de nieuwbouw wenselijker is dan is dit in overleg mogelijk.
- Daar waar het kan, benutten we sloop en nieuwbouw om de buurt te verbeteren of te verdichten, mits dit past bij de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid.

## **HET AANKOPEN VAN WONINGEN**

Incidenteel kan een woningblok (rij) of complex weer compleet worden gemaakt doordat de corporatie een woning aankoopt. Dit kan bijdragen aan de kwaliteit en samenhang van de buurt en daarmee aan de maatschappelijke taak.

- Corporaties kopen woningen aan wanneer dit bijdraagt aan de volkshuisvestelijke doelen en als het financieel verantwoord is. Dit speelt met name wanneer de meerderheid van de woningen in een blok al in corporatiebezit is. Over eventuele aankopen worden per situatie maatwerkafspraken gemaakt tussen corporatie en gemeente.

## **OUDERENHUISVESTING**

Door de toenemende (dubbele) vergrijzing is volgens verschillende woningmarktonderzoekers de verwachting dat er extra vraag ontstaat naar levensloopbestendige woningen (ook wel nultreden woningen), nabij voorzieningen.

- Waar mogelijk (als de locatie en de vraag het toelaat) worden er woningen gebouwd welke goed toegankelijk zijn en voor meerdere doelgroepen ingezet kunnen worden. 2/3 van de nieuwbouwwoningen van de woningcorporatie is een nutredening, geschikt voor 1- en 2 persoonshuishoudens.

## **ACTIVITEITENOVERZICHT 2026 – BESCHIKBAARHEID**

<b>ACTIVITEITEN</b>	<b>BETROKKEN PARTIJEN</b>	<b>TREKKER</b>	<b>PLANNING</b>
Bij ieder nieuwbouw of groot renovatieproject waarin ingrepen in de buitenruimte nodig zijn, wordt een anterieure overeenkomst gemaakt, voorafgaand aan de vergunningverlening.	Gemeente en corporaties	Gemeente	Doorlopend
Acantus gaat in gesprek met de afdeling erfgoed van de gemeente, om de toekomst van de monumentaal en karakteristiek verklaarde woningen te bespreken.	Acantus en gemeente	Acantus	Q3

## **KARAKTERISTIEKE EN MONUMENTALE WONINGEN**

Acantus heeft een aantal woningen in hun bezit die karakteristiek of monumentaal zijn verklaard. Dit zijn in de gemeente Oldambt ongeveer 100 die karakteristiek zijn, en 60 woningen die als monument zijn aangewezen. We gaan in gesprek over de plannen die Acantus met deze woningen heeft en kijken gezamenlijk naar de toekomst van deze woningen.

# Betaalbaarheid

Betaalbaarheid is een gezamenlijke verantwoordelijkheid. De afgelopen jaren zijn al veel maatregelen genomen op het gebied van betaalbaarheid, met name voor huishoudens met de laagste inkomens. We streven ernaar dat bewoners na aftrek van vaste lasten voldoende inkomen overhouden om volwaardig mee te kunnen doen in de maatschappij.

- We willen onze bewoners blijvend ondersteunen in het verlagen van hun lasten. We maken blijvend gebruik van de voorzieningenwijzer.
- Corporaties en gemeente werken actief samen om energiearmoede te beperken. Dit doen we door subsidiemogelijkheden te benutten en samen zo effectief mogelijk in te zetten voor de doelgroep die dit het meest nodig heeft. We werken intensief samen in projecten om bewoners bij energiearmoede van zowel de woningeigenaren als de huurders van de corporaties te ondersteunen.
- Acantus heeft samen met de HOO een woonlastenakkoord.
- Corporaties vragen een huurprijs die past bij de kwaliteit van de woning en zorgt voor voldoende gedifferentieerd aanbod.
- Er worden geen huurverhogingen doorgevoerd bij isolerende maatregelen.
- Huurders worden gefaciliteerd bij het besparen van energie, door na renovatie met energiecoaches in gesprek te kunnen.

## **PREVENTIE BETALINGSACHTERSTANDEN**

De Wet op de Vroegsignalering geeft de gemeente en woningcorporaties de taak om betalingsachterstanden zoveel mogelijk te voorkomen. Daarom hebben we een plek waar we betalingsachterstanden kunnen bespreken. Hier wordt bekeken welke acties er nodig zijn en welke zaken er mogelijk nog meer spelen. We helpen huurders niet alleen om financiële stress te verminderen maar voorkomen ook grotere problemen in de toekomst.

- We blijven maximaal inzetten op vroegsignalering van betalingsachterstanden. Door vroegtijdig contact te leggen en samen met de huurder op zoek te gaan naar passende oplossingen, wordt voorkomen dat problemen groter worden. Daarnaast kijken we gezamenlijk of onze huidige werkwijze het gewenste effect heeft en hoe we deze verder kunnen versterken.

**ACTIVITEITENOVERZICHT 2026 – BETAALBAARHEID**

ACTIVITEITEN	BETROKKEN PARTIJEN	TREKKER	PLANNING
We onderzoeken of energiekosten daadwerkelijk lager uitvallen bij nieuwbouw.	Groninger Huis en Acantus	Groninger Huis	
Er wordt een groot aantal woningen in de gemeente verduurzaamd, om de energielasten beter te kunnen beheersen en verminderen.	Corporaties	Corporaties	Doorlopend
We onderzoeken samen of onze aanpak van vroegsignalering het gewenste effect heeft en verbeteren deze waar nodig.	Gemeente en corporaties	Gemeente	Doorlopend

# Duurzaamheid en klimaat



Het verduurzamen van woningen draagt bij aan zowel lagere woonlasten van huurders, een meer comfortabele woning én het tegengaan van de verdere opwarming van de aarde. Daarom willen we gezamenlijk de ontwikkelingen op het gebied van duurzaamheid omarmen en waar mogelijk versnellen.

De corporaties hebben hun eigen beleid op het gebied van duurzaamheid, dat varieert van duurzaam slopen en bouwen, het hebben van een duurzame bedrijfsvoering en het bouwen van woningen met een lage energievraag.

In de regio hebben 5 corporaties zich verenigd in GeWoon Groen. In de gemeente Oldambt gaat het om Acantus en Groninger Huis. Binnen GeWoon Groen wordt er gewerkt aan samen sneller verduurzamen, energiebesparing door en met bewoners en het delen van kennis en ervaring.

### **TOEKOMSTBESTENDIGE WONINGVOORRAAD**

Om tot een toekomstbestendige woningvoorraad te komen worden de volgende maatregelen toegepast.

- De energielabels E, F en G worden uitgefaseerd door verduurzaming of sloop.
- De woningen die te verduurzamen zijn, worden verduurzaamd naar label C of hoger.
- Er wordt bij voorkeur circulair gebouwd en gerenoveerd.
- Er wordt aandacht besteed aan het nemen van klimaatadaptieve maatregelen.

Dit kan van invloed zijn op de vorm of het uiterlijk van de woningen. Gezamenlijk streven we naar een goede balans tussen stedenbouwkundige inpassing en het gebruik van andere materialen.

### **BEWUSTWORDING**

Verduurzaming kan voor sommige huurders een ingewikkeld onderwerp zijn, omdat het bij de start van renovaties nog niet tastbaar is. Daarom is het belangrijk om huurders goed te blijven informeren over de voordelen en te helpen met het goed gebruiken van de nieuwe installaties.

- Huurders worden gefaciliteerd bij het besparen van energie.
- We trekken samen op in het voorlichten van bewoners om tot voldoende draagvlak voor verduurzaming te komen.
- De woningcorporaties informeren huurders die te maken krijgen met nieuwe installaties.

### **ACTIVITEITENOVERZICHT 2026 – DUURZAAMHEID EN KLIMAAT**

ACTIVITEITEN	BETROKKEN PARTIJEN	TREKKER	PLANNING
Groninger Huis continueert de proeftuin aardgasvrij Nieuwborgen.net	Groninger Huis	Groninger Huis	Doorlopend
Woonzorg Nederland werkt aan een toekomstvisie Nieuw Vredenhoven. Op basis van deze visie zal er (mits financieel haalbaar) een renovatie en verduurzaming plaatsvinden	Woonzorg Nederland	Woonzorg Nederland	2026
De gemeente gaat weer van start met de communicatiecampagne Oldambt Verwarmt.	Gemeente	Gemeente	Q1
De gemeente stelt een omgevingsprogramma warmte op. Op basis van het warmteprogramma wordt er een uitvoeringsagenda opgesteld.	Gemeente	Gemeente	Q4

# Wonen en zorg

We zien in de komende jaren een toenemend aantal huishoudens met een zorgvraag. Vanuit de overheid wordt erop ingezet dat er voldoende betaalbare woningen voor alle aandachtsgroepen beschikbaar zijn. Dit vraagt om een goede samenwerking en afstemming tussen de gemeente, woningcorporatie en zorg- en welzijnspartijen.

## HUISVESTING VAN AANDACHTSGROEPEN

De leefbaarheid in wijken en buurten kan onder druk komen te staan door een concentratie van huishoudens in een kwetsbare positie. Om een concentratie van huishoudens in een kwetsbare positie te voorkomen, leveren de gemeente en de woningcorporaties een 'fair share' in het huisvesten van aandachtsgroepen in de regio. Onder aandachtsgroepen verstaan we bijvoorbeeld dak- en thuisloze mensen, mensen die uitstromen uit een (zorg)instelling of detentie en statushouders.

Via de woontafel biedt Acantus vrijgekomen woningen die geschikt zijn voor het huisvesten van aandachtsgroepen aan bij de gemeente. Binnen de gemeente wordt afgestemd voor wie de woning het meest geschikt is.

- De gemeente zal een goede verbinding organiseren tussen het sociaal en fysiek domein van de gemeente.
- Maximaal 30% van de beschikbaar komende huurwoningen wordt jaarlijks via de Woontafel toegewezen aan de urgente doelgroep. Mocht er meer vraag zijn, dan gaan we in overleg voor bijstelling.
- We werken aan een urgentieregeling waarin aandachtsgroepen worden aangewezen die voor urgentie in aanmerking zouden moeten komen. Hierin trekt de gemeente zoveel mogelijk provinciaal op zodat voor alle woningzoekenden in de provincie/regio dezelfde spelregels gelden.

## HUISVESTING VAN OUDEREN

Het aantal ouderen in onze samenleving blijft toenemen, iets wat we ook in de gemeente Oldambt zien. Er is sprake van een dubbele vergrijzing, de groep met ouderen wordt groter en mensen bereiken een steeds hogere leeftijd. Met het veranderen van de gemiddelde leeftijd van de bevolking, verandert ook de behoefte aan woonruimte. Er ontstaat een behoefte aan een ander soort woning, of aan aanpassingen aan de huidige voorraad.

- Van de nieuwbouwwoningen wordt 2/3e als nultredenwoning gebouwd, tenzij het lokaal niet passend is.
- De woningcorporaties onderzoeken alternatieve mogelijkheden zoals doorstroming en kleine woningaanpassingen.
- De gemeente zet zich in voor het verbinden van initiatiefnemers op het gebied van seniorenhuisvesting.

**LANGER THUIS WONEN**

Met de toename van het aantal ouderen stijgt ook de zorgvraag en de behoefte aan passend wonen, terwijl er minder verpleeghuisplaatsen, GGZ-instellingen en ambulante zorg beschikbaar is. Een gevolg hiervan is dat ouderen langer zelfstandig thuis moeten wonen.

- Huisvesting van ouderen vraagt soms om een andere woning of woonvorm. Daarom is er extra aandacht voor het creëren van diversiteit aan woonvormen en woningen. Deze woonvormen zijn gericht op het stimuleren van ontmoeting en noaberschap.
- Naast het creëren van passende woningen is het van belang dat de woningen bewoond worden door de doelgroep waarvoor ze bedoeld zijn. We stimuleren doorstroming.
- De gemeente maakt langer zelfstandig thuis wonen mogelijk door het indiceren van woningaanpassingen vanuit de WMO.
- Woonzorg Nederland geeft ouderen voorlichtingen op het gebied van brand-, inbraak- sociale- en cyberveiligheid in de complexen. Waar mogelijk ondersteunt de gemeente deze initiatieven.

**PREVENTIE EN BEWUSTWORDING**

Het is van belang om bewoners mee te nemen in bovenstaande ontwikkelingen. Er ontstaat een verschuiving van een verzorgingsmaatschappij naar meer zelfredzaamheid. In de woonzorgvisie wordt hier veel aandacht aan besteed. Eigen keuze en regie vanuit de huurders blijft hierin belangrijk.

- We zetten in op preventie en bewustwording door lokale en regionale bewustwordingscampagnes op te zetten of hierbij aan te sluiten. Onderdeel hiervan is dat we ouderen bewust maken dat vroegtijdig inschrijven belangrijk is en niet te wachten tot de woonsituatie onhoudbaar is geworden.
- Bij de totstandkoming en uitvoering van de uitvoeringsagenda die voorkomt uit de woonzorgvisie, worden de woningcorporaties door de gemeente betrokken.

**SCOOTMOBIELLEN**

Uit de verkennende gesprekken in 2025 is tussen de gemeente en Acantus geconcludeerd dat een scootmobiel niet kan worden geweigerd, omdat dit raakt aan de vrijheid van inwoners om zich te verplaatsen. Tegelijkertijd kunnen corporaties niet volledig verantwoordelijk worden gehouden voor het realiseren van voldoende bergingen.

Het aantal inwoners met een scootmobiel neemt toe, terwijl veel wooncomplexen hier niet op zijn ingericht. De opgave ligt niet in de toewijzing, maar in het veilig en verantwoord kunnen stallen van scootmobielen.

- Acantus en de gemeente hebben afgesproken om bij bestaande complexen, waar de meest urgente vraag naar stallingsplekken zijn, als eerst gezamenlijk op te pakken als pilot.
- Op basis van de resultaten wordt bekeken welke oplossingen breder toepasbaar zijn.
- De gemeente ontwikkelt beleid/visie voor nieuw te bouwen complexen zodat er bij nieuwbouw rekening gehouden kan worden met de nieuwe eisen rondom de stalling van scootmobielen.
- Nadat de pilots zijn afgerond, wordt structureel overleg ingericht om bij toekomstige toewijzingen tijdig te anticiperen op de gevolgen voor ruimte en veiligheid.
- Gemeente en corporaties onderzoeken een goede verdeling van de kosten en het werk.

**ACTIVITEITENOVERZICHT 2026 – WONEN EN ZORG**

ACTIVITEITEN	BETROKKEN PARTIJEN	TREKKER	PLANNING
De gemeente stelt in regionaal verband een huisvestingsverordening op, inclusief een urgentieregeling waarmee zij met voorrang de wettelijk bepaalde aandachtsgroepen binnen de regio huisvesten en verdelen.	Gemeente en andere gemeente in de provincie	Gemeente	Q4
In 2025 is de woonzorgvisie vastgesteld door de gemeenteraad van Oldambt. In 2026 wordt de hierop aansluitende uitvoeringsagenda geformuleerd. Over dit proces worden de woningcorporaties geïnformeerd.	Gemeente corporaties	Gemeente	Q4, informeren wordt doorlopend gedaan
De woningcorporaties en gemeente maken afspraken over de uitgifte van scootmobielen in relatie tot scootmobielstallingen, de financiering voor het bouwen van scootmobielstallingen en toezicht en handhaving op juiste stalling.	Gemeente corporaties	Gemeente	Q2
De WMO-uitvoeringsagenda wordt vastgesteld.	Gemeente corporaties	Gemeente	Start Q1

# Vooruitblik

## **VOORUITBLIK: VAN JAARLIJKSE NAAR MEERJARIGE PRESTATIEAFSPRAKEN**

De prestatieafspraken voor 2026 markeren een overgang naar een meerjarige samenwerking tussen gemeente, corporaties en huurdersorganisaties. De gezamenlijke woningbouwopgave vraagt om keuzes die verder reiken dan één jaar. Sommige besluiten die we nu nemen, hebben gevolgen voor tientallen jaren.

Niet elke keuze is eenvoudig. De financiële en ruimtelijke kaders staan onder druk, terwijl de maatschappelijke opgaven groot zijn. Juist daarom is het belangrijk dat we elkaar blijven vinden in een gezamenlijke afweging tussen haalbaarheid, betaalbaarheid en toekomstbestendigheid.

Wie vandaag bouwt, doet dat voor de toekomst. Nieuwe woningen gaan gemiddeld vijftig tot vijfenzeventig jaar mee. Dat betekent dat de afwegingen die we nu maken niet alleen bepalend zijn voor de woningzoekenden van vandaag, maar ook voor de generaties die daarna komen.

De uitwerking van de prestatieafspraken gaat verder dan de gekozen termijn. We werken niet alleen aan de woningbouwopgave van nu, maar bouwen samen aan een duurzame, inclusieve en toekomstbestendige woningvoorraad. Om deze langetermijnopgave goed te verankeren, werken we toe naar meerjarige prestatieafspraken met jaarlijkse evaluatiemomenten en gezamenlijke werksessies om de voortgang te volgen en bij te sturen waar nodig.





gemeente  
Oldambt