



Actualisatie Prestatieafspraken Jaarschijf 2026



Meerjaren prestatieafspraken 2024-2028 Acantus, Westerwolde en HBW

Actualisatie jaarschijf 2026

Deze meerjaren prestatieafspraken zijn in samenspraak gemaakt door gemeente Westerwolde, woningcorporatie Acantus en stichting Huurders Belangen Westerwolde (HBW). De afspraken laten zien hoe wij ons de komende vijf jaar inzetten voor de volkshuisvestelijke opgave in Westerwolde. De afspraken zijn het resultaat van intensief overleg, met name op het thema 'Beschikbaarheid'.

In deze meerjarenafspraken staan de doelen centraal waar wij samen aan willen werken. Deze doelen worden afgeleid van het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid en ondernemings- en portefeuillestrategie van de corporatie. Met deze doelen is er een gezamenlijke focus die zorgt voor zowel flexibiliteit als voor continuïteit in de uitvoering. Het voorkomt ook dat elk jaar veel tijd gaat zitten in het opstellen van nieuwe eenjarige prestatieafspraken. De doelen in de meerjarenafspraken worden geconcretiseerd naar een jaarschijf met concrete activiteiten en ook de uitvoeringsorganisatie.

Naast prestatieafspraken per volkshuisvestelijk thema, maken wij ook de onderstaande procesafspraken.

- Een vaste structuur van een driemaandelijks Ambtelijk Overleg (AO) over de prestatieafspraken en een driemaandelijks Bestuurlijk Overleg (BO). In het AO worden de prestatieafspraken gemonitord, wordt aandacht besteed aan inhoudelijke uitleg naar behoefte/agendering van HBW, en wordt voorbereid wat in BO wordt besproken, onderhandeld en besloten ten aanzien van het maken van prestatieafspraken of bijsturing van de gemaakte afspraken. HBW sluit tweemaal per jaar aan bij het BO: wanneer het over prestatieafspraken gaat (Q2 en Q4).
- Wij monitoren halfjaarlijks de voortgang met een stoplichtmonitor. Daarmee behouden wij het overzicht en kunnen wij tijdig bijsturen, bijv. wanneer maatschappelijke omstandigheden of wet- en regelgeving veranderen. Het invullen van stoplichtmonitor gaat om het geven van een korte toelichting op de voortgang. Groen: het gaat zoals gepland; Geel: het gaat niet zoals gepland maar geen bestuurlijke aandacht nodig; Oranje: het gaat niet zoals gepland en bestuurlijke aandacht is nodig.

Begrippenlijst	
Aanpasbaar gebouwde woningen	Aanpasbaar gebouwde woningen zijn nultreden-ready. Het is mogelijk om zonder grote bouwkundige aanpassingen de woning levensloop geschikt te maken. De structuur van de woning is zo ontworpen dat de nodige aanpassingen redelijk eenvoudig te maken zijn.
Anterieure overeenkomst	In een anterieure overeenkomst worden afspraken vastgelegd over bijvoorbeeld de kosten voor het wijzigen van een bestemmingsplan. Maar ook de kosten die gemaakt moeten worden om het bouwproject in te passen in de omgeving, zoals kosten voor de aanleg van wegen of riolering.
Energiecoaches	Energiecoaches komen bij huurders langs en geven tips om energiezuiniger te wonen en te besparen op de energierekening.
Inponden	Inponden is het aankopen of verwerven van een woning door een persoon of rechtspersoon (zoals woningcorporatie) ten behoeve van de herstructurering van deze woning.
Kierteam	Het kierteam dicht kieren, plaatst tochtstrippen en optimaliseert instellingen van de cv-ketel.

Nultreden woningen	In een nultredenwoning zijn minimaal de woonkamer, keuken, badkamer en tenminste één slaapkamer gelijkvloers, dus op hetzelfde niveau als de voordeur. De woning is zonder traplopen van buitenaf bereikbaar. Het kan gaan om een grondgebonden woning, maar ook om een appartement.
Maatwerkurgenties	Maatwerkurgenties zijn bedoeld voor personen of gezinnen die niet voldoen aan de voorwaarden van het reguliere urgentiebeleid van Acantus
Passend toewijzen	Huishoudens met een inkomen onder de grenzen voor passend toewijzen, moeten sinds 1 januari 2016 in principe een woning toegewezen krijgen met een huur onder de zogenaamde aftoppingsgrenzen. Voor een- en tweepersoonshuishoudens is dit 682,96. Voor drie- en meerpersoonshuishoudens is dit € 731,93 (prijsspeil 2025). Woningcorporaties zijn verplicht in ten minste 95% van de gevallen passend toe te wijzen. De overige 5% kan worden benut voor uitzonderingssituaties. Inkomen onder grenzen passend toewijzen: <ul style="list-style-type: none"> • € 28.375 voor eenpersoonshuishoudens onder de AOW-gerechtigde leeftijd; • € 38.500 voor meerpersoonshuishoudens onder de AOW-gerechtigde leeftijd; • € 27.775 voor eenpersoonshuishoudens boven de AOW-gerechtigde leeftijd; • en € 37.350 voor meerpersoonshuishoudens boven de AOW-gerechtigde leeftijd.
Spoedzoekers	Spoedzoekers zijn woningzoekenden die door uitzonderlijke situaties per direct op zoek zijn naar onderdak. Een aantal voorbeelden: recent gescheiden mensen, vergunninghouders, uitstromers uit instellingen voor beschermd of begeleid wonen en werkenden die niet uit de regio komen maar recent een baan hebben aanvaard in de regio.
Statushouders	Statushouders of vergunninghouders zijn voormalige asielzoekers die een (tijdelijke) verblijfsvergunning hebben gekregen. Via de Huisvestingswet is geregeld dat gemeenten voor huisvesting van statushouders zorgen. Dat doen gemeenten samen met bijvoorbeeld woningcorporaties.
Voorzieningenwijzer	De Voorzieningenwijzer geeft huurders inzicht in de voorzieningen waar zij recht op hebben. Dit zijn bijvoorbeeld toeslagen, maar het kan ook gaan om een andere zorgverzekering.
Vrije toewijzingsruimte	Woningcorporaties mogen sinds 1 januari 2022 7,5% van de vrijkomende woningen vrij toewijzen, dus ook aan mensen met een inkomen boven de inkomensgrens (eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 49.669 en meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 54.847) (prijsspeil 2025). Dit percentage mag worden verhoogd naar maximaal 15% als hierover afspraken worden gemaakt in de prestatieafspraken.
Vroegsignalering	Vroegsignalering is een manier om te voorkomen dat betalingsachterstanden verder oplopen en zich ontwikkelen tot een problematische schuldsituatie. Het helpt huurders om hun financiële situatie (weer) op orde te krijgen, vermindert de maatschappelijke kosten voor schuldhulpverlening en zorgt ervoor dat schuldeisers hun geld eerder krijgen.
Zelfbewoningsplicht	Met een zelfbewoningsplicht, ook wel verhuurverbod of opkoopbescherming genoemd, mag een woning niet worden verkocht aan mensen of bedrijven die van plan zijn deze te verhuren.

Thema beschikbaarheid

Doel	Meerjaren afspraak 2024-2028	Jaarschijf 2026	Uitvoerende(n)
Realisatie 120-135 extra nieuwbouwwoningen (netto-toevoeging)	<p>1.1 We verdelen de aantallen (indicatief) tussen de ker- nen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 45 woningen in Ter Apel; • 45 woningen in Vlagtwedde; • 10 woningen in Bellingwolde; • 10 tot 20 woningen in Blijham; • 10 tot 15 woningen in Sellingen. <p>De genoemde aantallen zijn alleen te realiseren als er ge- noeg locaties voorhanden zijn. Wij volgen twee sporen tot realisatie:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Woningbouw op beschikbare en te verwerven gron- den; • Acantus deelnemer of afnemer woningbouwprojecten van derden. 	<p>1.1.1. In 2026 actualiseren wij de aantallen en deze verdeling. Dit doen we op basis van de ge- maakte voortgang in de ontwikkeling van woning- bouwplannen en de voorziene beschikbaarheid van locaties.</p>	Acantus / Westerwolde
	<p>1.2 We spannen ons in voor woningbouw op beschikbare en te verwerven gronden / locaties.</p>	<p>1.2.1. Gronden met woonbestemming en in eigen- dom van Acantus (netto toevoeging). Start initia- tiefase of vervolg ontwikkelfase nieuwbouw wo- ningbouwprojecten.</p>	Acantus / Westerwolde
		<p>1.2.2. Gronden met woonbestemming en in eigen- dom van Acantus ((bruto toevoeging). Q1 start dorpsvisie Blijham over meerdere herontwikkel- ingslocaties. Afronding in Q3. Acantus vraagt een partij voor stedenbouwkundige invulling van meer- dere gebieden in Blijham om op deze wijze tot sa- menhang te komen voor nieuwbouw en uitbrei- ding. Daarmee kunnen we initiatieven maken op projectniveau.</p>	Acantus / Westerwolde
	<p>1.3 We spannen ons in voor onderhandse verkoop aan Acantus van gronden in eigendom van gemeente;</p>	<p>1.3.1 Doorlopende gesprekken over (perspec- tief)locaties tijdens de initiatiefase van woning- bouwprojecten. Dit gaat in 2026 o.a. om grond- overdracht bij het project 'Woonhof Sellingen' in Sellingen.</p>	Acantus / Westerwolde

	1.4. Gemeente spant zich in voor verwerving en uitgifte van inbreidingslocaties en waar nodig uitbreidingslocaties.	1.4.1. Gemeente is in gesprek of onderhandeling over te verwerven gronden in Ter Apel (o.a. 'T Heem).	Westerwolde
	Daarbij horen de volgende procesafspraken: <ul style="list-style-type: none"> • Samenwerking volgens het in 2023 overeengekomen 'projectenproces'; • Als 'initiatiefnemer' agendeert Acantus de gesprekken over de opeenvolgende fasen van woningbouwprojecten. Westerwolde stelt zich beschikbaar voor die gesprekken. • Inspanning leveren voor het efficiënt doorlopen van benodigde omgevingsplanprocedures en vergunningsprocedures; • Inspanning leveren voor subsidieaanvragen ten gunste van Acantus (bijv. de regeling Startbouwimpuls); • In gesprek blijven over 'perspectief locaties' en waar nodig onze afspraken bijstellen; • In gesprek blijven over de behoefte aan netto-toevoeging na 2028; • Voor nieuwbouw en renovatieprojecten waarbij ingrepen in de buitenruimte nodig zijn, wordt een anterieure overeenkomst getekend voorafgaand aan vergunningverlening. 		Acantus / Westerwolde
	1.5. Acantus deelnemer of afnemer woningbouwprojecten van derden	1.5.1. Acantus in contact brengen met marktpartijen en particuliere initiatiefnemers.	Westerwolde
		1.5.2. Gemeente informeren over kansen en knelpunten.	Acantus
Toelichting: Als het wetsvoorstel <i>Versterking regie op de Volkshuisvesting (Vrv)</i> wordt aangenomen, dan volgt daaruit de verplichting voor Westerwolde dat zij gemeentebreed 30% van totale nieuwbouwpogave uit sociale huur laat bestaan. Het uitgangspunt van het woonbeleid in Westerwolde is dat woningbouwinitiatieven een bijdrage leveren aan betaalbaar wonen. In plannen rekenen we in principe met 30% sociale huur. Dit is belangrijker naarmate het project groter is en de locatie zich nabij voorzieningen bevindt. Elke kern speelt daarin een eigen rol. Er wordt onderscheid gemaakt tussen centrumkern, woonkernen, kleine kernen en buurtschappen, en het buitengebied. Het woonbeleid stelt ook dat gemeente woningcorporaties in stelling brengt om de volkshuisvestelijke opgave te vervullen waar het gaat om sociale huurwoningen. Zij ziet het liefst dat woningcorporaties die opgave vervullen, meer dan andere partijen.			
Nultreden woningvoorraad	2.1. Minimaal tweederdedeel (2/3) van de extra nieuwbouwwoningen zijn nultreden of aanpasbaar gebouwde woningen.	2.1.1. Wij bepalen per nieuwbouwproject de juiste invulling, waarbij ook ruimtelijke kwaliteit een afweging is.	Acantus / Westerwolde
Ontspikkelen woningvoorraad	3.1. Woningvoorraad ontspikkelen door een combinatie van aankoop (inponden) en verkoop (uitponden).	3.1.1. Uitvoering ligt hoofdzakelijk bij Acantus. Gemeente stelt middelen beschikbaar uit Transitiefonds en Volkshuisvestingsfonds.	Acantus / Westerwolde
Toelichting en uitgangspunten: Ontspikkelen is het verkleinen dan wel opheffen van verschillende eigendomsvormen in één wooncomplex of woningblok. Hierdoor ontstaat er een geheel waarbij alle woningen of in eigendom zijn van particulieren of in eigendom van de woningcorporatie. Hierdoor is beter grip te krijgen op grootschalig onderhoud; renovatie en verduurzaming; sloop en herbouw. Dit draagt bij aan een efficiëntere exploitatie van de voorraad sociale huurwoningen. Het ontspikkelen gaat concreet om een combinatie van aankoop (inponden) en verkoop (uitponden) door Acantus.			

Acantus heeft in 2024 nieuw verkoopbeleid vastgesteld, onder voorbehoud van instemming door Huurders Overleggen (HO). Zij heeft een verkoopvijver van 83 woningen in Westerwolde. Na het schrijven van een Plan van Aanpak zal Acantus proefondervindelijk huurder actief gaan aanschrijven. Uitvoering van het verkoopbeleid heeft een langere looptijd dan de meerjaren prestatieafspraken. Het uitponden vindt plaats, voornamelijk bij rijtjes waarvan de laatste woning nog in het bezit van Acantus is en/of een vrijstaande woning of 2^1 kap aan de randen van de dorpen of in het buitengebied.

Acantus gaat secuur om met de verkoop van sociale huurwoningen. Dit betekent onder andere de volgende 4 uitgangspunten.

1. Op het moment van verkoop heeft de woning minimaal energielabel C. In sommige gevallen brengt Acantus de te verkopen woning niet naar label C maar verkoopt zij de woning met een lager energielabel in combinatie met een inspanningsverplichting. Deze inspanningsverplichting houdt in dat de koper verplicht is om de aangekochte woning naar minimaal label C te brengen. We spreken af dat Acantus monitort of dit effectief is en dat na evaluatie het verkoopbeleid indien nodig wordt bijgesteld. Westerwolde wil namelijk voorkomen dat uitponden resulteert in situaties dat nieuwe eigenaren onwillig zijn om een energie onzuinige woning te verduurzamen.
2. Het is onwenselijk dat ontspikkelen uiteindelijk resulteert in een netto-afname van sociale huurwoningen. Deze afname is daarom gecompenseerd in het meerjaren doel tot de realisatie van 120-135 extra nieuwbouwwoningen. Als blijkt dat in bepaalde kernen naar verhouding veel woningen worden uitgeponte, dan scherpen wij deze afspraak aan tot compenseren in die kern / cluster.
3. Bij verkoop heeft de woning een zelfbewoningsplicht. Hiermee voorkomen wij speculatie.
4. Acantus informeert Westerwolde jaarlijks over aantal en locatie van uitgeponte woningen.

Thema betaalbaarheid

Doel	Meerjaren afspraak 2024-2028	Jaarschijf 2026	Uitvoerende(n)
Betaalbare woonlasten		4.1.1. Voortzetting inzet van de Voorzieningenwijzer en meer bekendheid geven aan dit instrument bij alle inwoners.	Acantus /HBW Westerwolde
Vergroten bewustwording over woonlasten		5.1.1. Verschaffen van meer informatie aan huurders over woonlasten, in aanvulling op het woonlastenakkoord van Acantus en met een doorvertaling in Groningen Huurt.	Acantus /HBW
Voorkomen huurachterstanden en betalingsproblemen	6.1. Voorzetting van Vroegsignalering. Hierbij hebben wij aandacht voor gevoelens van schaamte bij betalingsachterstand.	6.1.1. Gebruik maken van mogelijkheid te verwijzen naar gemeentelijke belastingen.	Acantus / Westerwolde
		6.1.2. Inzet Voorportaal Schuldhulpverlening van Stichting Welzijn Westerwolde (SWW) en Gemeentelijke Kredietbank (GKB).	Acantus / Westerwolde

Thema duurzaamheid

Doel	Meerjaren afspraak 2024-2028	Jaarschijf 2026	Uitvoerende(n)
Verduurzaming van sociale huurwoningen	7.1. Verduurzaming van in totaal 548 woningen t/m 2028 met energielabel E, F en G. Nieuw energielabel wordt minimaal energielabel C.	7.1.1. Verduurzaming van 34 woningen tot energielabel B of A in Bourtange, Sellingen en Ter Apelkanaal, door regisserend opdrachtgeverschap (RO). Daarnaast gemeentebreed verduurzaming van 194 woningen tot minimaal label C, door resultaatgericht samenwerking m.b.t. Planmatig onderhoud (RGS+).	Acantus
		7.1.3. Voortzetting inzet van energiecoaches, door opstellen selectieprocedure voor te bezoeken adressen.	Acantus
		7.1.5. Opstellen nieuw beleid over zonnepanelen. Op basis daarvan wordt besloten hoe zonnepanelen worden aangeboden aan huurders en tegen welke vergoeding.	Acantus
	8.1. Uitvoering geven aan warmteprogramma's..	8.1.1. Gemeente stelt het eerste warmteprogramma eind 2026 vast. Gemeente betreft Acantus actief bij de ontwikkeling van dat programma, met nadruk op informatie-uitwisseling en afstemming. Zo sluit de investeringsagenda van Acantus goed aan en worden koppelkansen optimaal benut.	Acantus / Westerwolde
Vergroten klimaatadaptatie	9.1. Klimaatadaptatie is een standaard aandachtspunt bij woningbouwprojecten.	9.1.1. In de ontwikkelfase van een bouwplan afspraken maken over: erfafscheiding; vergroening; waterberging. Waar sprake is van meerdere bouwplannen, maken wij afspraken over bovenplanse realisatie.	Acantus / Westerwolde

Thema leefbaarheid

Doel	Meerjaren afspraak 2024-2028	Jaarschijf 2026	Uitvoerende(n)
Leefomgeving is 'schoon, heel en veilig'	10.1. Met een gerichte aanpak en losse interventies werken wij samen aan buurten en wijken die schoon heel en veilig zijn. Wij richten ons op Bellingwolde, Sellingen, Ter Apel en Vlagtwedde. Wij prioriteren jaarlijks buurten waar	10.1.1. De aanpak van woonoverlast wordt opgepakt zoals beschreven in de gids Samen Woonoverlast Aanpakken.	Acantus / Westerwolde

	de opgave het grootst is (focusbuurten). Wij houden ruimte om ad hoc te schakelen in de behoefte van een woonplaats of wijk. <i>HBW biedt ondersteuning en/of zoekt de samenwerking op met huurders ter verbetering en stimulering van de bewonersparticipatie. Al dan niet in samenwerking met andere (betrokken) partijen.</i>	10.1.2. In Q1 worden de focusbuurten benoemd voor 2026. Dit gebeurt in gezamenlijkheid met de uitvoerende partijen.	Acantus / Westerwolde
		10.1.3. Wijkconsulent is eerste aanspreekpunt voor HBW. HBW signaleert op basis van meldingen van huurders.	HBW
		10.1.4. HBW organiseert een themabijeenkomst voor haar achterban.	HBW
Versterken Noaberschap	11.1. Noaberschap versterken tussen inwoners met een huurwoning onderling, maar ook tussen hen en inwoners met een koopwoning.	11.1.1. Bij de besteding van het Leefbaarheidsbudget (Acantus) prioriteren wij Noaberschap door een bijdrage beschikbaar te stellen aan initiatiefnemers.	Acantus / HBW
		11.1.2. Ondersteunen van bewonersinitiatieven voor Noaberschap door een bijdrage beschikbaar te stellen uit het fonds Leefbaar Westerwolde. Het Duurzaamheidsfonds is bedoeld voor bewonersinitiatieven die de leefbaarheid, biodiversiteit óf duurzaamheid willen verbeteren. Voor inwoners van Ter Apel is het fonds Ter Apel in het leven geroepen.	Westerwolde
Gemengde wijken door een mix van inkomensgroepen	12.1. Acantus heeft de mogelijkheid gebruik te maken van de extra vrije ruimte bij het passend toewijzen aan hogere inkomens.	12.1.1. Extra vrije toewijzingsruimte tot maximaal 15%.	Acantus

Thema wonen, welzijn en zorg

Doel	Meerjaren afspraak 2024-2028	Jaarschijf 2026	Uitvoerende(n)
Voldoende en passende huisvesting voor bijzondere doelgroepen	13.1. Jaarlijks wordt maximaal 30% van de beschikbare sociale huurwoningen aangeboden aan bijzondere doelgroepen zoals statushouders, uitstroom beschermd wonen en spoedzoekers. Binnen dit percentage stellen wij gezamenlijk prioriteiten en kijken wij waar de druk het hoogst is. Wij monitoren de toewijzing per doelgroep.	13.1.1. Voor 2025 prioriteren wij statushouders. Wij leveren passende huisvesting en houden hierbij rekening met de veerkracht en diversiteit van een straat of wijk.	Acantus / Westerwolde
		13.1.2. Wij spannen ons in voor de uitstroom uit beschermd wonen of maatschappelijke opvang naar passende woonruimte zoals overeengekomen in het 'convenant uitstroom BW & MO' waarbij wordt gestreefd naar uitstroom binnen drie maanden.	Acantus / Westerwolde
		13.1.3. Gemeente start met een pilot Housing First. Acantus neemt deel aan de pilot door het	Acantus / Westerwolde

		beschikbaar stellen van 2 woningen gedurende de pilot. Bij de keuze van de locatie wordt de veerkracht van de wijk en de leefomgeving betrokken.	
		13.1.4. Begrijpelijke uitleg aan inwoners over de voorrangsposities van bijzondere doelgroepen.	Acantus / Westerwolde
	14.1. Inzet maatwerkurgenties.	14.1.1. Maximaal 3 maatwerkurgenties per jaar, op voorwaarde dat veiligheid in het geding is. Casus wordt altijd voorbesproken met bewonersconsulent / wijkconsulent (in het sociaal team of in een apart zorgoverleg). De coördinator van het sociaal team en de bewonersconsulent nemen de uiteindelijke beslissing.	Acantus / Westerwolde
	15.1. Met voorrang toewijzen aan Wmo-behoefigen van grootschalige aangepaste woningen.	15.1.1. Op voordracht van Wmo-adviseur worden grootschalige aangepaste woningen met voorrang toegewezen aan Wmo-behoefigen, met behoud van de aangebrachte aanpassingen. De woningen staan maximaal drie maanden leeg. De huurderiving is voor rekening van gemeente/Wmo.	Acantus / Westerwolde
		19.1.1. Wij gaan in overleg over het voorzien van voldoende en veilige stallingsruimten voor mobiliteitshulpmiddelen als scootmobielen en driewielers. Wij maken afspraken over het proces, de samenwerking, de verdeling van kosten en de handhaving.	Acantus / Westerwolde

Ondertekening

Stichting Huurders Belangen Westerwolde, M. van Meeteren-Haak (voorzitter)

Stichting Acantus, R. Waarsing (directeur-bestuurder)

Gemeente Westerwolde, H.J. Kuper (wethouder)