

Prestatieafspraken 2026

Midden-Groningen



Inhoud

De prestatieafspraken.....	3
Samenwerking	3
Betaalbaarheid	4
Beschikbaarheid	5
Wonen & Zorg.....	5
Leefbaarheid.....	6
Duurzaamheid	7
Handtekeningen.....	8
Bijlage: Ontwikkeling en verduurzaming woningvoorraad in cijfers.....	9
Addendum	10

De prestatieafspraken

De kaderafspraken 2021-2026 en vijf themabijeenkomsten zijn de basis voor deze prestatieafspraken voor 2026. De afspraken gaan over samenwerking, betaalbaarheid, beschikbaarheid, wonen & zorg, leefbaarheid en verduurzaming & klimaatadaptatie. Bij ieder thema staan (als eerste) de ambities en de onderwerpen uit de kaderafspraken. Dit is ter introductie op de gezamenlijke afspraken. De afspraken zijn zo kort en bondig mogelijk geformuleerd. Waar nodig en wenselijk is een korte toelichting toegevoegd.

Woonvisie Midden-Groningen 2024-2030: met focus vooruit

Deze woonvisie is op 26 september 2024 vastgesteld door de gemeenteraad. Met de Woonvisie Midden-Groningen 2024-2030 blijft de gemeente inzetten op goed wonen voor alle inwoners. De gemeentelijke inzet richt zich op: versnellen van de woningbouw, een strategie voor dorpen en het landelijk gebied, een strategie voor het stedelijk gebied, goed en betaalbaar wonen en groepen die het moeilijker hebben op de woningmarkt. De nieuwbouwopgave uit het woningmarktonderzoek 2022 van corporaties, huurdersorganisaties en gemeente is de leidraad voor het gemeentelijke woningbouwprogramma. In de sociale huursector zijn ca. 360 woningen extra nodig tussen 2022 en 2030.

Meerjarige prestatieafspraken 2026-2031

Parallel met het maken van de prestatieafspraken werken we aan nieuwe meerjarige afspraken. De besluitvorming hierover is begin 2026. We hebben waar mogelijk in de geest van de nieuwe afspraken gewerkt. Wat we in 2026 extra kunnen doen, pakken we op. Voor de afspraken van 2027 zijn de nieuwe meerjarige prestatieafspraken de basis.

Samenwerking

- We organiseren maximaal 4 bestuurlijke overleggen (incl. tekenmoment).
- We organiseren maximaal vijf themabijeenkomsten om de afspraken voor 2027 te maken. We hebben specifieke aandacht voor de aansluiting van beleid op uitvoering. Per thema wordt een trekker benoemd, wordt gekozen voor een duidelijke afbakening en in de bijeenkomst wordt gestuurd op resultaat (concrete en haalbare afspraken met duidelijke planning en duidelijkheid over verantwoordelijkheden). Gemeente en corporaties zorgen voor betrokkenheid vanuit de eigen organisatie.
- De agenda en bijbehorende stukken voor de themabijeenkomsten worden twee weken van tevoren aangeleverd. Zo is iedereen vooraf goed geïnformeerd en voorbereid.
- We organiseren één brede bijeenkomst voor het samenbrengen van de input uit de themabijeenkomsten en het bespreken van de voortgang van de afspraken voor 2026. Afspraken die vertraging oplopen krijgen in principe een vervolg in 2027.

- We ronden de evaluatie van 2025 af vóór 31 maart 2026.
- We bewaken de voortgang van de afspraken 2026. We geven in iedere themabijeenkomst aandacht aan de voortgang van de afspraken voor het betreffende thema. We houden de voortgang bij in een voor alle partijen te raadplegen en bij te werken document.

Betaalbaarheid

Steeds meer huishoudens hebben moeite om de eindjes aan elkaar vast te knopen. De energielasten zijn hoog en ook de boodschappen worden duurder. We willen sociale huurders helpen om grip te houden of meer grip te krijgen op hun huishoudboekje. Het is belangrijk dat de woonlasten voor financieel kwetsbare groepen zo laag mogelijk blijven. Dit vraagt blijvende aandacht en goed overleg/goede samenwerking. Daarom werken wij samen aan het versterken van het professionele netwerk.

Er is geen afspraak over de ontwikkeling van de huren. Wel is dit een zorg van de huurdersorganisaties. De huurdersorganisaties hebben daarover een gezamenlijk statement gemaakt. Dit is toegevoegd aan het einde van dit document.

We gaan op zoek naar mogelijkheden om signalen eerder op te pakken en/of hogere schulden te voorkomen. De Wet gemeentelijke schuldhulpverlening biedt de (juridische) basis, maar wij willen hier een plus op zetten.

- We streven naar nul huisuitzettingen vanwege alleen huurschulden. We houden de vinger aan de pols via vroegsignalering, inzet wooncoaches en inzet van het gemeentelijke Team Eropaf.
- Gemeente en corporaties bereiken jaarlijks zoveel mogelijk inwoners via het Team Eropaf (o.a. Voorzieningenwijzer en Geldfit) en wooncoaches.
- Minimaal 90% van nieuwe verduurzamingen leidt tot gelijke of lagere woonlasten voor huurders.
- De gemeente hanteert een sociale grondprijs bij kavels voor sociale huurwoningen.
- De corporaties gebruiken streefhuurbeleid dat gebaseerd is op de kwaliteit en de grootte van de woning en gerelateerd aan de doelgroep. Dus voldoende betaalbare woningen.
- Lefier en Groninger Huis hebben vastgesteld streefhuurbeleid dat is afgestemd met hun huurdersorganisaties. Zij blijven in gesprek met hun huurdersorganisaties over streefhuurbeleid.

Beschikbaarheid

Jaarlijks wordt in de jaarschijf en de evaluatie van het voorgaande jaar via de bijlage inzicht gegeven wat de netto stand van de sociale woningvoorraad is zodat de netto- toevoegingen goed zichtbaar worden.

- Oplevering van minimaal 134 nieuwe sociale huurwoningen in 2026:
 - Lefier : 91
 - Groninger huis : 43
 - Woonzorg : 0
- Er worden in 2026 geen woningen gesloopt (herstructurering & versterkingsopgave).
- Het saldo aankoop/verkoop van Lefier is maximaal 19 woningen. Voor Groninger Huis is dit maximaal 4 woningen.
- Verkoop vindt alleen plaats in versnipperd bezit. Waar mogelijk kopen corporaties woningen aan in versnipperd bezit.
- Wij actualiseren in 2026 de afspraken over het energielabel van te verkopen woningen. Een belangrijke reden zijn de subsidiemogelijkheden voor particuliere woningeigenaren voor verduurzaming (isoleren) van hun woning. De praktijk is dat nieuwe eigenaren hiervan vaak gebruik maken.
- Maximaal 15% van de woningen wordt toegewezen buiten de primaire doelgroep (inkomen boven de inkomensgrens voor sociale huur).
- De acceptabele zoektijd voor een sociale huurwoning is maximaal 24 maanden (gemiddeld). We monitoren in 2026 via Groninger Huurt wat de zoektijd is. Op basis van de uitkomsten bekijken wij of de afspraak over de acceptabele zoektijd bijgesteld moet worden.
- De jaarlijkse taakstelling voor de gemeente wordt verdeeld over de corporaties. Lefier en Groninger Huis nemen het grootste deel van de taakstelling voor hun rekening. Dit is gerelateerd aan de omvang van hun bezit. Woonzorg Nederland levert een bijdrage aan de huisvesting van statushouders die 55 jaar of ouder zijn.
- De gemeente voert de koppeling uit van vraag en aanbod bij de huisvesting van statushouders. De gemeente doet dit in afstemming met de corporaties en Humanitas (contractpartner voor de integratie van nieuwkomers).

Wonen & Zorg

- De woonzorgwelzijnsvisie is op 25 september 2025 vastgesteld door de gemeenteraad. Eind 2025 stelt het college van B&W de uitvoeringsagenda vast. Praktische zaken uit de uitvoeringsagenda met raakvlakken tot de prestatieafspraken worden in 2026 opgepakt.
- De gemeente actualiseert Wmo-afspraken inclusief beleid voor de financiering van scootmobielplekken. De gemeente betreft de corporaties. Er is een gezamenlijk belang om goede afspraken te maken over scootmobiele.

- Lefier ondersteunt huurders bij het langer zelfstandig thuis wonen. We onderzoeken of de aanpak van Lefier breder navolging kan krijgen.
- De corporaties plegen inzet op de bevordering van doorstroom van senioren.
- Wij gaan zorgvuldig om met Wmo-gelden. Dit betekent dat verhuizen naar een aangepaste woning (verhuisprimaat) aan de orde is wanneer;
 - er dreigende schade (lichamelijke) voor de gezondheid is bij langer verblijf in de woning;
 - er acute belemmeringen zijn in het gebruik van de woning;
 - er sprake is van onnodig langdurig verblijf in een revalidatiecentrum;
 - de huidige woning niet geschikt te maken is of dit een te grote investering vraagt;
 - de bewoner zelf wil verhuizen.
- We gaan verder gaan met de vormgeving van ‘overbruggingswonen’ en borduren voort op projecten als ‘Housing First’ en ‘Het Postkantoor’ in Sappemeer.

Leefbaarheid

Woningcorporaties, huurdersorganisaties en de gemeente werken samen aan leefbare wijken en buurten. We geven daarbij extra aandacht aan de leefbaarheid binnen de versterkingsgebieden. Het woonactieplan ‘Samen sterk wonen’ (Kr8 en HPAG) en de sociale en economische agenda van Nij Begun zijn hiervoor de kaders. Speerpunten zijn het versterken van vertrouwen, het versterken van het sociale fundament, het verbeteren van de woonomgeving en het versterken van woningen. In 2026 maken we een concreet uitvoeringsplan, waarbij we zoveel mogelijk aansluiting zoeken bij bestaande initiatieven in het gebied en kansen voor het versterken van gemeenschapszin.

Gezamenlijke acties

- Gemeente en corporaties organiseren 2-4 containeracties in kwetsbare wijken/dorpen. De corporaties informeren en betrekken de huurderorganisaties hierbij.
- De partijen werken toe naar een gecoördineerde aanpak. De gemeente verkent hoe een meer geïntegreerde aanpak vanuit gemeente aangestuurd kan worden. Het doel is structurele samenwerking. Het uitgangspunt is om te kijken naar een samenwerking bij gebiedsbeheer, -regie en casuïstiek met inachtneming van de AVG.
- We volgen de aanpak (activiteiten gericht op leefbaarheid) in Noorderpark en willen hiervan leren voor toekomstige herstructureringsaanpakken waar fysieke en sociale opgaven samenhangen.

Duurzaamheid

- Verduurzaming van minimaal 530 sociale huurwoningen in 2026:
 - Lefier : 412
 - Groninger huis : 92
 - Woonzorg : 26
- We hebben aandacht voor klimaatadaptatie (regenwateropvang, vergroening, biodiversiteit) bij het maken van planen voor en de uitvoering van nieuwbouw en herstructurering. We ondersteunen publieksacties die vanuit het gemeentelijk programma duurzaamheid worden opgezet.
- We gaan in 2026 verder met waterzijdig inregelen en inzet van de klusbus op basis van de gemaakte afspraken tussen Lefier, Groninger Huis en gemeente (samenwerkingsovereenkomst).
- Woonzorg Nederland is bezig met de voorbereiding van verduurzaming van 98 woningen in een complex met gemengd bezit. Uitvoering gepland voor 2027.

Handtekeningen

Hoogezand, 17 december 2025		
	Namens de gemeente Midden-Groningen, Mw. E. van der Burg, wethouder	
	Namens Woonstichting Groninger Huis, Mw. L. Broekhuizen, directeur/bestuurder	
	Namens Stichting Huurders Advies Groep, Mw. A. Spel, secretaris	
	Namens Leflier, Mw. E. Dost, bestuurder	
	Namens Stichting Huurdersbelang M-G, Dhr. Y. H. de Vries, voorzitter	
	Namens Woonzorg Nederland, Dhr. H. Platte, directeur/bestuurder	

Bijlage: Ontwikkeling en verduurzaming woningvoorraad in cijfers

Nieuwbouw					
	2026	2027	2028	2029	2030
Lefier	91	0	114	52	22
Groninger Huis	43	34	0	0	40
- Levensloop/nultreden	36	3	0	14	40
Woonzorg Nederland	0	0	0	0	0
<i>Totaal</i>	<i>134</i>	<i>34</i>	<i>114</i>	<i>52</i>	<i>62</i>
Sloop					
	2026	2027	2028	2029	2030
Lefier	0	80	0	0	32
Groninger Huis	0	36	0	0	0
Woonzorg Nederland	0	0	0	0	0
<i>Totaal</i>	<i>0</i>	<i>116</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>32</i>
Verkoop/aankoop (saldo, maximaal)					
	2026	2027	2028	2029	2030
Lefier	19	19	19	19	19
Groninger Huis	4 (6 verkoop en 2 koop)	4 (6 verkoop en 2 koop)	4 (6 verkoop en 2 koop)	4 (6 verkoop en 2 koop)	4 (6 verkoop en 2 koop)
Woonzorg Nederland	0	0	0	0	0
<i>Totaal (maximaal)</i>	<i>23</i>	<i>23</i>	<i>23</i>	<i>23</i>	<i>23</i>
Verduurzaming					
	2026	2027	2028	2029	2030
Lefier	412	209	92	150	152
- Label A	362	0	0	0	0
- Kleine maatregelen	50	97	23	38	0
Groninger Huis	92	0	33	93	4
Woonzorg Nederland	26	98	0	0	0
<i>Totaal</i>	<i>530</i>	<i>307</i>	<i>125</i>	<i>243</i>	<i>156</i>
Ontwikkeling woningvoorraad 2026					
	Groninger Huis	Lefier	Woonzorg Nederland		
Stand 1 januari 2026	3.110	4.451	420		
Nieuwbouw	43	91	0		
Aankoop	2	0	0		
Sloop	0	0	0		
Verkoop	-6	-19	0		
<i>Stand 31 december 2026</i>	<i>3.147</i>	<i>4.523</i>	<i>420*</i>		

* Daarnaast heeft Woonzorg 266 intramurale eenheden

Addendum

Namens de gezamenlijke Huurders Organisaties in Midden-Groningen

We spreken onze zorg uit over de betaalbaarheid en het betaalbaarheidsrisico voor huurders. We roepen daarom de corporaties en gemeente Midden-Groningen op om een goede balans tussen opgaves en betaalbaarheid van de woonlasten te bewaren.

Huurdersorganisaties hebben ingezet om afspraken te maken over het beperken van de huursomverhoging. Omdat in 2026 en 2027 wederom een huurstijging boven de verwachte inflatie dreigt, vragen we opnieuw aandacht voor onze zorg. We vinden de andere afspraken ook belangrijk en tekenen daarom wel voor de prestatieafspraken omdat we dat in het belang van de huurders vinden.

Stichting Huurders Belang Midden-Groningen,

Huurders Advies Groep Groninger Huis (HAG)