

Thema	Actiepunt/Prestatieafspraken Jaarschijf 2024	Wie?
Betaalbaarheid	Eind 2023 heeft circa 83% van de sociale huurvoorraad een huur tot de eerste aftoppingsgrens (647,19) waarvan 22% een huur tot de kwaliteitskortingsgrens (452,20).	Lefier en Woonservice
Betaalbaarheid	Het huurbeleid van corporaties is gematigd en gericht op optimale prijs/kwaliteit verhouding, passend bij Stadskanaal Over een 5-jaars gemiddelde beperken we de huurverhoging tot maximaal inflatie, maar maken we wel gebruik van de mogelijkheid sneller op streefhuurniveau te komen door hogere individuele verhogingen. Er is een wetswijziging vastgesteld waarbij de huurverhoging vanuit het Rijk wordt gekoppeld aan de CAO lonen.	Lefier en Woonservice
Betaalbaarheid	De gemeente, wooncorporaties en andere ketenpartners werken samen bij schuldenproblematiek. Deze samenwerking wordt in 2024 geoptimaliseerd. Vanuit de gemeente wordt daarvoor extra coördinatie-capaciteit ingezet. De wooncorporaties Lefier en Woonservice maken gebruik van de Vindplaats van Schulden van het Bureau Kredietregistratie te Tiel en hebben hiervoor een overeenkomst gesloten met de gemeente. Het Team Inkomen heeft toegang tot de beveiligde webomgeving van Vindplaats van Schulden en benadert inwoners actief met het doen van een hulpaanbod bij enkelvoudige betalingsachterstanden. Voor de complexe betalingsachterstanden wordt een integrale werkwijze ontwikkeld met de gemeentelijke Kredietbank en stichting Welstad. De Wooncorporaties zijn bij de uitrol hiervan nauw betrokken.	Gemeente
Betaalbaarheid	Voor OGGZ- casussen worden eventuele huurachterstanden zo spoedig mogelijk (conform wettelijke mogelijkheden) gemeld en besproken in het OGGZ-netwerk. Het OGGZ netwerk is onder regie van gemeente. Het melden van huurachterstanden is onder regie van de corporaties.	Gemeente en woningcorporaties
Betaalbaarheid	Voorkomen is dus beter dan genezen. Derhalve zetten we kort samengevat in op preventie en hebben daarvoor de volgende maatregelen. • In Stadskanaal zetten we in gezamenlijkheid (gemeente en corporaties) de Voorzieningenwijzer in. We zijn hier dermate tevreden over dat we dit ook in 2024 graag weer in gezamenlijkheid willen inzetten om huurders te helpen optimaal gebruik te maken van bestaande regelingen en voorzieningen. Corporaties zien graag dat de Voorzieningenwijzer onderdeel wordt van de reguliere aanpak van gemeenten rond armoedebestrijding en hierin samen optrekt met de corporaties. • In de gemeente Stadskanaal werken we samen met andere partners die zijn gericht op preventie van huur-achterstanden en het voorkomen van ontruimingen. • Huurders krijgen de mogelijkheid om gratis een cursus budgetbeheer te volgen. • We voeren een sociaal incassobeleid waarbij we vroegtijdig contact hebben met de huurders om een betalingsregeling te treffen bij huurachterstanden en eventueel door te verwijzen naar gemeente, budgettrainingen of de voorzieningenwijzer.	Lefier en Woonservice
Betaalbaarheid	Lefier streeft in samenwerking met haar partners om in 2024 geen huisuitzettingen van gezinnen met jonge kinderen op basis van alleen huurachterstand te hebben. Vervolgens streeft Lefier na 2024 dat er helemaal geen huisuitzettingen op basis van alleen huurachterstand plaatsvindt. Woonservice heeft reeds een beleid om geen ontruimingen alleen op basis van huurachterstand te doen.	Lefier en Woonservice
Betaalbaarheid	Een gemiddelde huuraanpassing van inflatie + maximaal 1% met het oog op investeringen in beschikbaarheid, kwaliteit en duurzaamheid. Een inkomensafhankelijke huurverhoging indien wetgeving dit toelaat voor AOW-gerechtigheid. Extra huurinkomsten hieruit gebruiken we voor investeringen.	Woonzorg Nederland

Thema	Actiepunt/Prestatieafspraken Jaarschijf 2024	Wie?
Beschikbaarheid	Woonruimteverdeling doen wij op basis van inkomen en huurprijs. De zichtbaarheid en transparantie van de toegankelijkheid van woningen is voor onze (toekomstige) bewoners erg belangrijk. Ook hebben we aandacht voor het voorkomen van overlast door rekening te houden met de samenstelling van de gemeenschappen in onze gebouwen. Bij verkoop is de woning in principe van het kwaliteitsniveau bij reguliere mutaties, wat neerkomt op minimaal label C. Hierin vinden wij samenwerking met lokale partners een belangrijke voorwaarde voor een goed resultaat	Woonzorg Nederland
Beschikbaarheid	Partijen betrekken verhuurbaarheidsgegevens als bijv. wacht-/zoektijd, slagingskans, leegstand etc., de gemeentelijke Woonvisie en de strategie van de corporaties om ambitie(s) te benoemen en te monitoren, die (eventueel) gerelateerd kunnen worden aan beschikbaarheid. Bij de monitoring van de Prestatieafspraken zal dit verder uitgewerkt worden. Corporaties zullen de betreffende (actuele) gegevens uit ThuisKompas ter beschikking stellen aan de partijen. In 2024 gaan partijen de uitkomsten van het Woningmarktonderzoek van RWLP/STEC, de woningmarktmonitor over de jaren 2018, 2019 en 2020 en de gegevens over particuliere verhuur als groep analyseren en beoordelen voor afspraken in de gemeente Stadskanaal.	Gemeente, corporaties en Huurdersorganisaties
Beschikbaarheid	In 2022 heeft het Rijk de Nationale Woon- en Bouwagenda opgesteld. Deze agenda kent 6 programmalijnen. Een van deze programmalijnen is de de woningbouwopgave. Gemeenten en corporaties zetten zich in om conform de uitkomsten van het woningmarktonderzoek invulling en uitvoering te geven aan deze opgave. Daarnaast blijven we elkaar informeren over ontwikkelingen. In 2024 maken we nadere afspraken over de uitvoering van de Nationale Woon- en Bouwagenda.	Gemeente, corporaties
Beschikbaarheid	Toelichting bij tabel (onderaan): Mogelijk dat een deel van de 22 woningen die we in Musselkanaal in 2021 bouwen begin 2022 opgeleverd worden. Daarnaast heeft Lefier nog een aantal andere woningbouwplannen in voorbereiding. Uitvoering (oplevering van de woningen) van deze plannen vindt niet in 2023 plaats. Zodra meer bekend is over deze plannen wordt hierover gecommuniceerd.	Lefier
Beschikbaarheid	Lefier hanteert een bandbreedte van 20-25 te verkopen woningen per jaar op basis van het aantal dat we verwachten dat zal muteren. Daarnaast gaan we de woningen met minimaal energielabel C verkopen.	Lefier
Beschikbaarheid	In de eerste helft van 2024 geeft de gemeente uitvoering aan het participatieplan (omgevingsvisie). De woningcorporaties worden hierbij betrokken.	Gemeente
Beschikbaarheid	Vanwege de vergrijzing hebben we speciale aandacht voor de huisvesting van ouderen. We monitoren de omvang en vraag naar ouderen woningen op de verschillende locaties. De uitkomsten van de eerder benoemde woningmarktmonitor en het woningmarktonderzoek van STEC dienen als input hiervoor. In de Nationale woon- en bouwagenda komt dit onderwerp terug. In de nog op te stellen woonzorgvisie werken we dit in 2024 verder uit	Woonservice, Lefier en Gemeente
Beschikbaarheid	De gemeente voert in regioverband een behoefteonderzoek uit naar woonwagendstandplaatsen in Stadskanaal en de regio Oost-Groningen. Op basis van de behoefteinventarisatie worden een wachtlijst en toewijzingsregels opgesteld en bepaald of en waar er behoefte is aan uitbreiding van het aantal standplaatsen. Lefier is hierbij aangehaakt. In 2024 wordt het beleid door de gemeenteraad vastgesteld. De gemeente en Lefier maken in 2024 afspraken over de wachtlijst en de toewijzing van de standplaatsen.	Gemeente, Lefier
Beschikbaarheid	We gaan onderzoeken of er behoefte is aan onconventioneel wonen. We inventariseren de omvang en maken een goede doelgroepomschrijving. Hier betrekken we onze zorgpartners in. Regie: Gemeente start proces op, daarna gezamenlijk	Gemeente, Koepel, Woonservice, Samen Sterk Lefier

Thema	Actiepunt/Prestatieafspraken Jaarschijf 2024	Wie?
Beschikbaarheid	Wij ontwikkelen vernieuwde woonformules. Door deze woonformules kunnen mensen samen zelfstandig wonen en voorzieningen delen. We benutten daartoe kansen voor uitbreiding in ons bestaand bezit en kansen voor uitbreiding in gebieden waar op lange termijn de woningvraag van onze doelgroep toeneemt.	Woonzorg Nederland
Beschikbaarheid	Lefier blijft voldoende woningen beschikbaar stellen voor jongeren die via het CJG zelfstandig gaan wonen. De gemeente en Lefier gaan ingesprek over een eventuele uitbreiding van dit aantal. De gemeente draagt zorg voor het regelen van ambulante begeleiding en voor aanpassing van de uitkering als de woonlast niet gedragen kan worden. Lefier wil dit inpassen binnen de te maken afspraken m.b.t. uitstroom Beschermd Wonen.	Gemeente/Lefier
Beschikbaarheid	We blijven ons inzetten voor het laten uitstromen van cliënten uit Beschermd Wonen en de Maatschappelijke Opvang en stellen daarvoor ook in 2024 weer woningen beschikbaar. Naar verwachting bedraagt deze uitstroom naar Stadskanaal circa 12 personen. Ook stellen wij voorwaarden aan het huisvesten van deze doelgroep, zoals voldoende begeleiding vanuit de zorgpartijen en gemeenten om het zelfstandig wonen goed te laten verlopen. Sinds dit jaar worden de Beschermd Wonen indicaties gedecentraliseerd. Wij willen met de gemeente (regierol) en zorgaanbieders in de regio om tafel om voor 2024 een goed beeld te krijgen van de opgave, zodat we hier zo concreet mogelijke afspraken over kunnen maken. Op uitvoeringsniveau willen we met drie partijen (gemeente, zorg en corporatie) op zoek naar het beste uitstroomperspectief voor de cliënt en op basis daarvan bepalen waar en op welke manier het beste invulling kan worden gegeven aan het zelfstandig wonen met begeleiding.	Gemeente/Lefier/ Woonservice
Beschikbaarheid	Er lijkt behoefte te zijn aan meer ruimte voor crisisopvang in de gemeente. Gemeente gaat de behoefte, omvang en typering van de doelgroep in beeld brengen. Gemeente en Lefier werken samen aan een voorstel voor de crisisopvang. Dit voorstel wordt in 2024 opgeleverd.	Gemeente
Beschikbaarheid	Om de kwaliteit van het OGGZ netwerk te verbeteren worden nadere afspraken gemaakt zodat alle partijen goed voorbereid deelnemen aan het OGGZ-netwerk en de gemaakte afspraken nakomen. Het convenant wordt in 2023 afgerond en getekend waarna de uitvoering start.	Gemeente
Wonen, zorg en welzijn	We verdiepen het Langer Zelfstandig Wonen samen verder uit en leggen de relatie met de woonzorgvisie. Regie: gemeente start dit proces op en daarna gezamenlijke verantwoordelijkheid.	Gemeente
Wonen, zorg en welzijn	- Huurders hebben de mogelijkheid om de kwaliteit van hun woning te verbeteren door middel van keuzeonderhoud en het ThuisBest pakket; specifiek gericht op senioren en comfortabel oud worden. - Woonservice investeert in het vergroten van de bewustwording van senioren over de mogelijkheden van langer zelfstandig thuis wonen. Dit alles is ook vastgelegd in het in 2023 ondertekende WMO-convenant.	Woonservice
Wonen, zorg en welzijn	De gemeente neemt het initiatief en realiseert een analyse en visie op wonen en zorg. De partners delen hun kennis en expertise om in samenspraak tot een breed gedragen visie te komen.	Gemeente en corporaties

Thema	Actiepunt/Prestatieafspraken Jaarschijf 2024	Wie?
Leefbaarheid	Bij woonoverlast nemen partijen hun wettelijke verantwoordelijkheden. De coördinatie van het woonoverlastoverleg ligt bij de gemeente. Het Woonoverlastoverleg richt zich tevens op het voorkomen van escalatie. De aanpak voorkomen escalatie maakt deel uit van de afspraken die gemaakt zijn het integraal veiligheidsbeleid. Op deze wijze krijgen de uitgangspunten van het landelijke AVE model (Aanpak Voorkoming Escalatie) via het overleg Woonoverlast een lokale vertaling. De afspraken zijn ook van toepassing op de nazorg. In 2024 evalueren we de samenwerking	Gemeente en corporaties
Leefbaarheid	Over de draagkracht van de wijken gaan we in gesprek. Naar aanleiding van deze gesprekken zullen we bepalen welke wijken/straten geen draagkracht meer hebben om daar bijzondere doelgroepen te huisvesten. Voor het jaar 2024 wordt deze actie uitgewerkt in concrete stappen en doelstellingen.	Gemeente, Koepel, Woonservice en Lefier
Leefbaarheid	Zowel de corporaties als de gemeente hebben budget voor de verbetering van de leefbaarheid in de wijken en dorpen. In een aantal van deze wijken is er raakvlak tussen het werk van de corporaties en dat van de gemeente. In 2024 focussen we op Musselkanaal en via de Gebiedsgerichte aanpak Maarsveld op de wijk Maarsveld. In buurten en wijken waar woonservice actief is biedt zij via buurtfonds financiële ondersteuning aan projecten gericht op het verbeteren van de leefbaarheid.	gemeente, corporaties
Leefbaarheid	Leefbaarheid is een zaak van bewoners, bewonersorganisaties en professionele organisaties. De Koepel organiseert in 2024 een thema bijeenkomst leefbaarheid om de laatste ontwikkelingen met elkaar te bespreken en na te gaan hoe de samenwerking kan worden verbeterd. Toelichting bij tabel: Op het gebied van leefbaarheid vervalt het maximum op leefbaarheidsuitgaven. Voor het bod zijn we uitgegaan van onze leefbaarheidsuitgaven van vorig jaar. De komende maanden gaan we aan de slag om lokaal een plan van aanpak te maken, die wordt besproken met onze stakeholders	De Koepel
Duurzaamheid	De corporaties worden actief bij de voorbereiding en uitwerking van de Warmtevisie van de gemeente betrokken. Het proces start in 2023. Begin 2024 moet de concept Transitie Visie Warmte van de gemeente Stadskanaal gereed zijn.	Gemeente
Duurzaamheid	In het kader van de Regio Deal en RRE en RREW subsidie wordt verder ingezet op de verduurzaming van de particuliere woningvoorraad. Bij de RREW subsidie wordt de koppeling met de huurvoorraad gemaakt. Daarnaast wordt in het kader van de Regio Deal een gebiedsgerichte aanpak uitgevoerd. Begin 2023 stellen we het uitvoeringsplan voor de GGA Maarsveld vast. In de eerste helft van 2023 starten we met de uitvoering in Maarsveld. Lefier maar ook sociale partners zoals Welstad zijn partner in deze. Dit loopt door in 2024	Gemeente, Lefier
Duurzaamheid	Gemeente en corporaties zetten zich in voor de uitvoering van de SPUK gelden energiearmoede. Waar nieuwe kansen en regelingen ontstaan spannen we ons in om hier gezamenlijk uitvoering aan te geven	gemeente, corporaties
Duurzaamheid	In 2023 gaat Lefier circa 160 woningen voorzien van zonnepanelen. Daarnaast starten we in 2023 ook met de verduurzaming (naar label C) van circa 100 woningen met een verkooplabel. De meeste woningen van Woonservice zijn reeds voorzien van zonnepanelen. We stimuleren dit verder via onze pakketten voor huurders die dit nog niet hebben. Voor 2024 wil Lefier 110 woningen voorzien van zonnepanelen naast de zonnepanelen die worden toegevoegd bij reeds lopende verduurzamingsprojecten	Lefier woonservice:

Thema	Actiepunt/Prestatieafspraken Jaarschijf 2024	Wie?
Duurzaamheid	Wij hebben een duurzaamheidsprogramma waarbij wij ons richten op de energieprestatie van onze woningen. Tevens werken wij een breder programma uit, waarmee onze zelfstandige woningen en ons zorgvastgoed verder worden verduurzaamd en waarin circulariteit ook wordt meegenomen. Bij verduurzaming vragen we een beperkte huuraanpassing waarbij we streven dat de totale woonlasten niet omhoog gaan.	Woonzorg Nederland

woonservice				
sk	2024	2025	2026	2027
nieuwbouw	0	0	0	0
sloop	0	0	0	0
verkoop	1	1	1	1
verduurzaming	0	0	0	0
zonnepanelen	2	2	2	2
Lefier				
Stk	2024	2025	2026	2027
Nieuwbouw		8	27	27
Sloop			31	31
Verkoop	12	12	12	12
Verduurzaming	235	206	154	154
Zonnepanelen	110	131	144	136