

Prestatieafspraken Volkshuisvesting Het Hogeland 2026



gemeente
Het Hogeland



**Wierden
en Borgen**



Goud Wonen

Inhoud

Inhoud	1
Inleiding	2
1. Nij Begun, Sociale agenda en Regiodeal	3
2. Prestatieafspraken 2026	4
3. Procesafspraken 2026.....	5
Disclaimer	6
Bijlage 1: Programma 2026 sociale huurvoorraad in het Hogeland.....	7
Bijlage 2: Programma 2026 – 2030 sociale huurvoorraad in het Hogeland.....	7
Bijlage 3: Ontwikkeling sociale huurvoorraad.....	8
Bijlage 4: Van 1-jarige naar 2-jarige prestatieafspraken	9

Inleiding

De prestatieafspraken volkshuisvesting Het Hogeland 2026/2027 zijn de leidraad voor de samenwerking tussen woningcorporaties, huurdersorganisaties en de gemeente op het gebied van wonen.

We leggen hierin concreet vast welke resultaten we willen bereiken en welke procesafspraken we maken voor het komend jaar met betrekking tot de sociale huur.

De woningcorporaties Goud Wonen en Wierden en Borgen hebben in 2025 gekozen voor een gezamenlijk bod voor het Hogeland. Met dit gezamenlijk bod stemmen we onze ambities al op elkaar af en werken we efficiënt samen. Woonzorg Nederland heeft als landelijk werkende corporatie haar activiteiten vastgelegd in een eigen bod.

De biedingen en het Ambitiekader volkshuisvesting Het Hogeland 2024-2027 zijn het uitgangspunt voor de prestatieafspraken 2026 met de thema's: betaalbaarheid, beschikbaarheid, leefbaarheid, duurzaamheid, wonen en zorg en veiligheid en kwaliteit.

We maken dit jaar afspraken voor één jaar. We hebben ervoor gekozen om vanaf volgend jaar de afspraken vast te leggen voor een periode van twee jaar. Ons doel is om efficiënter samen te werken, waarbij we minder vaak opschrijven wat we gaan doen, maar vooral werken aan de uitvoering van onze afspraken. Het procesvoorstel is opgenomen in bijlage 4.

Deze cyclus sluit aan bij de looptijd van het Ambitiekader en zorgt voor een overzichtelijke en uitvoerbare set afspraken. Per thema zijn de twee belangrijkste afspraken benoemd, waarmee we concreet en doelgericht te werk gaan, zonder bestaande wettelijke verplichtingen te herhalen.

Tijdens de startbijeenkomst in september 2025 zijn in een gezamenlijke brainstorm de onderwerpen benoemd die van belang zijn voor de periode 2026–2027. In deze prestatieafspraken beschrijven we wat we samen willen bereiken. De procesafspraken werken de bestaande afspraken uit eerdere jaren verder uit tot concrete stappen of werkwijzen. In de bijlage staan bijbehorende specificaties.

De gemeentelijke woonzorgvisie wordt verder uitgewerkt in een actieplan dat door de gemeenteraad wordt vastgesteld. Bij de uitvoering van deze prestatieafspraken houden we hiermee rekening. Daarnaast stemmen we de uitvoering zorgvuldig af met andere lopende programma's binnen de gemeente, zoals programma Wonen en Leefomgeving (zoals de woonkoersen), de Regiodeal Het Hogeland, de Sociale Agenda en de plannen vanuit *Nij Begun* (zie hoofdstuk 1). Op 20 september 2025 heeft het Burgerberaad Het Hogeland het burgerakkoord vastgesteld. Dit akkoord wordt eerst ter besluitvorming aan de gemeenteraad voorgelegd.

Bij de uitvoering van de prestatieafspraken 2026 wordt vervolgens, indien passend, gekeken in hoeverre de uitkomsten van het burgerakkoord kunnen worden geïntegreerd. Daarnaast wordt verkend of er koppelkansen bestaan met bestaande of voorgenomen activiteiten binnen de gemeente.

1. Nij Begun, Sociale agenda en Regiodeal

Gemeente Het Hogeland is een uitgestrekte, karaktervolle gemeente met maar liefst 52 dorpen en buurtschappen. Inwoners waarderen de gemeente vooral om de ruimte, de rust, het rijke cultureel erfgoed en de gemoedelijke sfeer die wordt gekenmerkt door echt noaberschap, het omzien naar elkaar. Wij streven ernaar dat vitale en kwetsbare inwoners met elkaar in verbinding staan, zodat iedereen zich gezien, gehoord en gesteund voelt. Samen werken we aan zorgzame buurten, waarin formele en informele zorg elkaar versterken. Daarnaast blijven we investeren in de leefbaarheid van onze dorpen en wijken, zodat het prettig wonen, werken en samenleven blijft.

De thema's vanuit de Regiodeal en de Sociale Agenda Nij Begun spelen hierbij een belangrijke rol. Dankzij deze programma's wordt er extra aandacht besteed aan het versterken van de sociale samenhang, het verbeteren van ontmoetingsplekken en het ondersteunen van lokale initiatieven. In 2026 wil de gemeente Het Hogeland deze koers verder intensiveren. Er wordt gewerkt aan duurzame ontmoetingsplekken, dorpshuizen en thuishamers die niet alleen functioneel zijn, maar ook energiezuinig, toekomstbestendig en toegankelijk voor iedereen.

Daarnaast zal in 2026 binnen de Regiodeal verder worden ingezet op projecten die bijdragen aan economische vitaliteit, onderwijsvernieuwing en jeugdperspectief. Jongerenwerkers, sport- en cultuurcoaches spelen daarbij een belangrijke verbindende rol. Zij stimuleren jongeren om actief mee te doen in hun dorp, zich te ontwikkelen en bij te dragen aan de gemeenschap. Ook wordt de samenwerking tussen maatschappelijke organisaties, ondernemers en inwoners verder versterkt, zodat initiatieven beter op elkaar aansluiten.

Het doel van de Sociale Agenda is om ervoor te zorgen dat op de volgende vier gebieden de regio in 30 jaar op het landelijk gemiddelde komt: vergroten van de leefbaarheid; kansen voor kinderen, jongeren en de volgende generatie; deelnemen aan werk en verminderen van armoede; verbeteren van (mentale) gezondheid.

Het woonactieplan 'Samen Sterk Wonen' (Kr8 en HPAG) sluit hierop aan en vormt een vertrekpunt voor de samenwerking tussen woningcorporaties, huurdersorganisaties en de gemeente aan leefbare wijken en buurten. Binnen dit plan ligt de nadruk op het versterken van vertrouwen, het versterken van het sociale fundament, het verbeteren van de woonomgeving en het versterken van woningen, met extra aandacht voor de versterkingsgebieden. De sociale en economische agenda van Nij Begun biedt hiervoor de uitgangspunten.

Zo bouwen we stap voor stap aan een toekomst waarin Het Hogeland niet alleen een plek van rust en ruimte blijft, maar ook een voorbeeld is van samenkracht, verbondenheid en leefbaarheid, een gemeente waar iedereen zich thuis voelt en met trots kan wonen, werken en meedoen.

2. Prestatieafspraken 2026

Leefbaarheid in dorpen

- Als uitwerking van Nij Begun stellen woningcorporaties, gemeente en huurdersorganisaties in 2026 een concreet uitvoeringsplan op voor leefbaarheid binnen de versterkingsgebieden, waarbij we zoveel mogelijk aansluiting zoeken bij bestaande initiatieven in het gebied en kansen voor het versterken van noaberschap.
- Om complexe overlastsituaties gezamenlijk aan te pakken, bundelen gemeente, woningcorporaties en andere partners hun krachten. Zij versterken bestaande netwerken, herijken de samenwerkingsafspraken en onderzoeken hoe zij elkaar binnen de kaders van de AVG effectief kunnen informeren.

Betaalbaar wonen

- Woningcorporaties en gemeente verbeteren het gebruik van de Voorzieningenwijzer, met name de nazorgfase, om de effectiviteit voor inwoners en professionals te vergroten. Als input gebruiken we de evaluatie van de voorzieningenwijzer die eind 2025 plaatsvindt.
- De werkgroep duurzaamheid monitort de politieke ontwikkelingen rondom de salderingsregeling en wat de gevolgen hiervan voor huurders kunnen zijn. Daarbij worden de risico's voor de betaalbaarheid van woonlasten in kaart gebracht en wordt verkend hoe woningcorporaties en waar mogelijk ook de gemeente hierop kunnen acteren met passende oplossingen.

Voldoende beschikbare woningen

- Gemeente en woningcorporaties streven naar uitbreiding van sociale huursector zoals is vastgesteld in het ambitiekader.
- Dit doen de gemeente en woningcorporaties door periodiek in overleg te gaan over het portefeuilleplan en de beschikbare grond. Hierover worden de huurdersorganisaties (waar mogelijk) op de hoogte gehouden. Deze gesprekken vertalen we naar concrete plan per dorp/gebied. Daar waar discussie is, kunnen we een woonkoers inzetten om richting te geven om gezamenlijke keuzes te maken.
- De woningcorporaties vergroten de toegankelijkheid van hun woningvoorraad door middel van nieuwbouw en woningaanpassingen. Daarmee groeit het aantal nultredenwoningen, geclusterde woonvormen voor ouderen en zorggeschikte zelfstandige woningen, wat de doorstroming kan bevorderen.

Wonen en zorg

- Gemeente en woningcorporaties werken samen aan de uitvoering van de woonzorgvisie, waarbij we een uitvoeringsagenda voor meerdere jaren maken. Voor 2026 pakken we de onderdelen op die in dat jaar prioriteit hebben, zodat stap voor stap invulling wordt gegeven aan de lange termijnopgaven.
- Woningcorporaties en gemeente borgen de lopende pilots en afspraken voor aandachtsgroepen in de toekomstige huisvestingsverordening en urgentieregeling.

Duurzaam, veilig en kwaliteit

- Gemeente en woningcorporaties trekken samen op in de verkenning naar innovatieve mogelijkheden om de effecten van netcongestie te verminderen.
- Gemeente en woningcorporaties werken samen aan de verduurzaming van gespikkeld bezit. Woningeigenaren kunnen daarbij meeliften op de aanpak van de corporatie, terwijl de inwerkingtreding van maatregel 29 uit *Nij Begun* hun de financiële ruimte biedt om hun woning te verduurzamen.

3. Procesafspraken 2026

Leefbaarheid in dorpen

- De woningcorporaties en de gemeente werken samen aan de uitvoering van de sociale agenda vanuit Nij Begun. Daarnaast beschikken zowel de woningcorporaties als de gemeente over leefbaarheids- of dorpsbudgetten die zij kunnen inzetten voor de leefbaarheid in de dorpen.
- We volgen de pilot dorpsagenda Kantens, waarin een gebiedsgerichte aanpak centraal staat. Deze aanpak speelt in op de kracht en behoeften van het dorp, waarbij bewoners, gemeente en andere partners samen werken aan thema's als leefbaarheid, verduurzaming en toekomstbestendigheid.

Betaalbaar wonen

- Partijen evalueren periodiek het gebruik van de voorzieningenwijzer en de communicatie en herkenbaarheid hiervan aan onze inwoners. Betrokken partijen bij de evaluatie zijn onder andere Humanitas, Sociale raadslieden van gemeente Het Hogeland en huurdersorganisaties.
- De woningcorporaties en de gemeente evalueren gezamenlijk de vroegsignalering van betalingsachterstanden en tijdige inzet van schuldhulpverlening. De uitkomsten van de evaluatie worden gedeeld met de huurdersorganisaties.

Voldoende beschikbare woningen

- Partijen komen extra lokale beleidsruimte van 7,5% voor toewijzing aan hoge inkomens overeen. De vrij toewijzingsruimte bedraagt daarmee maximaal 15%. De woningcorporaties zetten de extra lokale beleidsruimte zo beperkt mogelijk in, voor herhuisvesting bij de versterkingsopgave of om meer gedifferentieerde buurten te creëren.
- De woningcorporaties monitoren jaarlijks de wachttijden en de aantallen van de aandachtsgroepen via Groningen Huurt en delen deze resultaten met de huurdersorganisaties en de gemeente.
- De gemeente draagt bij aan de groei voor sociale huurwoningen door:
 - Het initiëren en verzorgen van de begeleiding van het maken van gebiedsvisies
 - Het beschikbaar stellen van woningbouwlocaties
 - Het hanteren van sociale grondprijzen
- De woningcorporaties en de gemeente zorgen voor meer inzicht in de groei van het aantal sociale huurwoningen door de cijfers eenduidig en overzichtelijk te presenteren.

Wonen en zorg

- De woningcorporaties leveren in 2026 een bijdrage in de huisvesting van de volgende aandachtsgroepen: statushouders (opgave), AMV'ers (14 woningen) jongeren in het woon-leer-werk-traject (6 woningen), uitstroom Maatschappelijke Opvang/Beschermd Wonen (9 woningen), pilot Housing First (2 woningen), Daarnaast onderzoeken we samen de uitvoering van twee keerpuntwoningen.
- De gemeente, woningcorporaties en zorgpartijen nemen gezamenlijk deel aan de woontafel om uitstroom van aandachtsgroepen aan de woningcorporaties te bespreken binnen de kaders van de AVG.
- Wierden en Borgen en Goud Wonen geven ruimte aan hun huurders om een kamer onder te verhuren aan een jongere via Kamers met aandacht.

Duurzaam, veilig en kwaliteit

- We werken proactief aan binnenklimaat door gebreken zoals vocht- en schimmelproblemen en hittestress aan te pakken en voorlichting te geven aan huurders. Gemeente en corporatie stemmen hun inzet op elkaar af.

Disclaimer

Deze prestatieafspraken zijn onder het voorbehoud dat de woningcorporaties hun financiering voor de afgesproken verplichtingen verkrijgen. In aanvulling daarop geldt ook het voorbehoud dat de woningcorporaties borging van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw voor de financiering van de afgesproken verplichtingen verkrijgen. Achtervang voor deze financiering vanuit de gemeente is hierbij essentieel. Voor de uitvoering van de prestatieafspraken zijn de woningcorporaties afhankelijk van tijdige beschikbaarheid van grond door de gemeente en capaciteit van de netwerkaansluitingen door nutsbedrijven. Beide kunnen gevolgen hebben voor het tempo van nieuwbouw- en verduurzamingsprojecten van de woningcorporaties. Woningcorporaties treden tijdig met de gemeente in overleg mochten zich knelpunten voordoen.

Verder maken we een voorbehoud in verband met eventuele wijzigingen in de Nationale prestatieafspraken. Het programma van de woningcorporaties is een afgeleide van de Nationale Prestatieafspraken. Als er naar aanleiding van wijzigingen in de Nationale Prestatieafspraken gevolgen zijn voor opgaven en middelen van de woningcorporaties, gaan we hierover tripartite met elkaar in gesprek.

Bijlage 1: Programma 2026 sociale huurvoorraad in het Hogeland

Voorgenomen sloop, nieuwbouw, verkoop en verduurzaming in 2026

Bron: Biedingen van de woningcorporaties.

Voorbehoud: Woningcorporaties werken aan de begroting 2026 en verder. Mogelijk leidt dit nog tot aanpassing van bovengenoemd programma.

Corporatie	Sloop	Nieuwbouw	Verkoop	Verduurzaming
Wierden en Borgen	0	54 - waarvan 20 nultreden	12	311 - waarvan 100 EFG label
Goud Wonen	0	191 - waarvan 69 levensloopbestendig	2	140
Woonzorg Nederland	0	0	22	121
Totalen	0	245	36	572 - waarvan 100 EFG label

Bijlage 2: Programma 2026 – 2030 sociale huurvoorraad in het Hogeland

Voorgenomen sloop, nieuwbouw, verkoop en verduurzaming in 2026-2030

Corporatie	Sloop	Nieuwbouw	Verkoop	Verduurzaming
Wierden en Borgen	30 - waarvan 26 versterking	216 - waarvan 21 versterking - waarvan 68 nultreden	60	815 - waarvan 274 EFG label
Goud Wonen	74	321 - waarvan 189 levensloopbestendig	10	406 - waarvan 8 EFG label
Woonzorg Nederland	0	0	22	121
Totalen	104	529	92	1.342 - waarvan 282 EFG label

Bijlage 3: Ontwikkeling sociale huurvoorraad



Aantallen zelfstandige sociale (DAEB) huurwoningen*										
	werkelijk	werkelijk	werkelijk	werkelijk	prognose	prognose	prognose	prognose	prognose	prognose
Corporatie	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Wierden en Borgen	3.571	3.519	3.643	3.684	3.600	3.642	3.693	3.720	3.738	3.726
Goud Wonen	1.297	1.305	1.409	1.396	1.278	1.468	1.416	1.515	1.515	1.515
Woongroep Marenland	271	271								
Woonzorg NL	223	223	223	223	223	201	201	201	201	201
Totaal	5.362	5.318	5.275	5.303	5.101	5.311	5.310	5.436	5.454	5.442

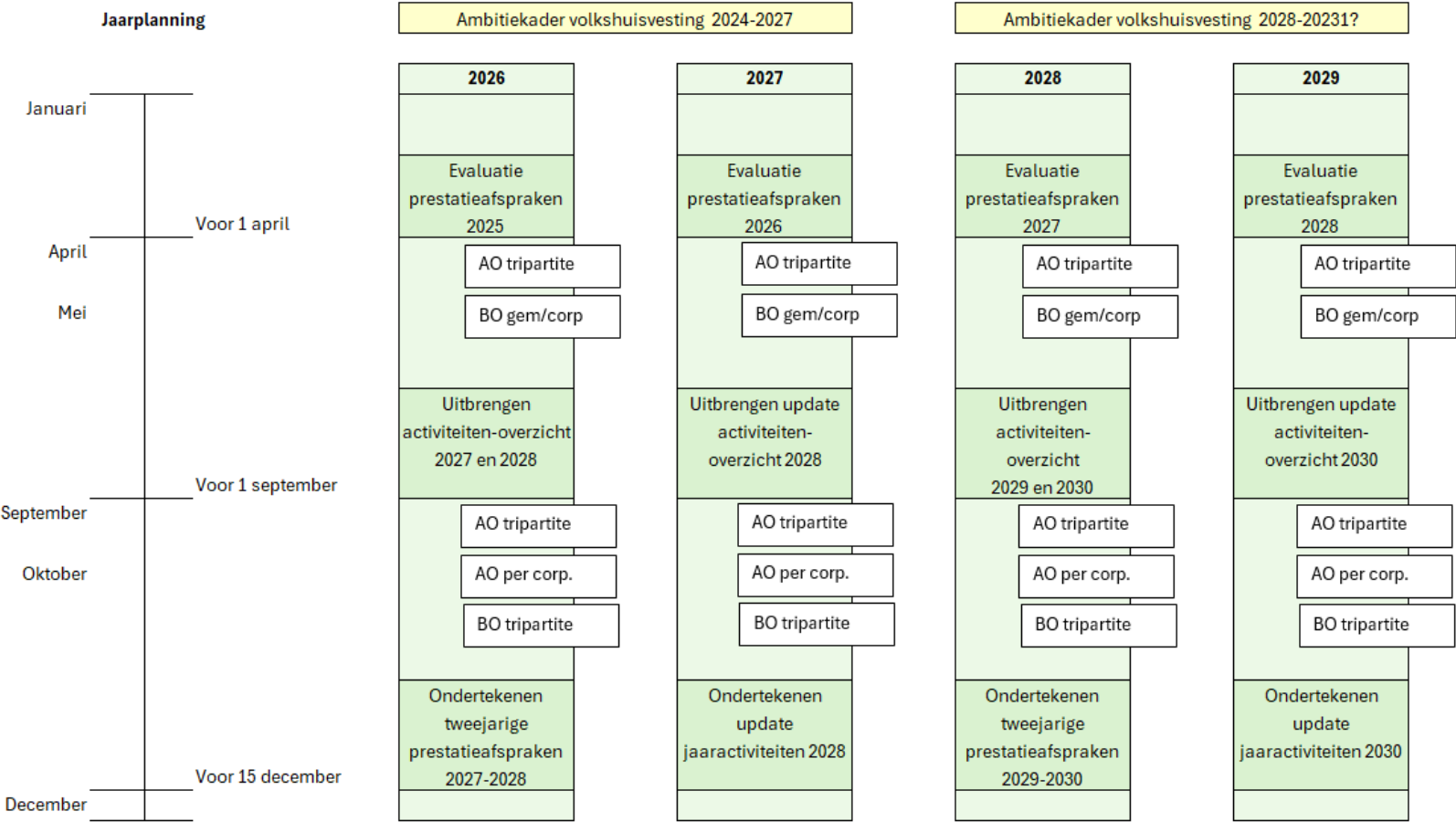
* Het gaat om de vrij verhuurbare zelfstandige sociale huurwoningen onder de liberalisatiegrens. De prognoses 2025 e.v. zijn o.v.v. vaststelling begroting 2026.

Opmerkingen bij tabel:

- Peildatum 31 december van dat jaar.
- Jaren 2021 t/m 2024 = werkelijke aantallen.
- Jaren 2025 t/m 2030 = prognose aantallen.

Bijlage 4: Van 1-jarige naar 2-jarige prestatieafspraken

Voorstel tweejaarlijkse cyclus prestatieafspraken
concept juli 2025 -besproken in tijdens startbijeenkomst 4 september 2025



Toelichting

Ambitiekader:	Het huidige Ambitiekader volkshuisvesting loopt t/m 2027. In het najaar van 2026 besluiten de tripartite partijen of in 2027 een nieuw ambitiekader opgesteld wordt voor de jaren vanaf 2028. We maken dan de afweging of tussen het nieuwe gemeentelijk volkshuisvestingsprogramma en de tweejarige prestatieafspraken een meerjarig ambitiekader opnieuw nodig en nuttig is.
Evaluatie prestatieafspraken:	In het voorjaar evalueren we de prestatieafspraken van voorgaand jaar: wat was onze ambitie, welke resultaten hebben we behaald en wat zijn de focuspunten voor het lopende jaar. We maken hierbij gebruik van het bestaande format Terugblik prestatieafspraken.
AO en BO in het voorjaar:	In april organiseren we een ambtelijk tripartite bijeenkomst. We bespreken de evaluatie van de prestatieafspraken, de focuspunten voor het lopende jaar en een thema. In mei vindt een bestuurlijk overleg plaats tussen gemeente en corporaties. We agenderen de terugblik en bespreken de focuspunten voor het lopende jaar.
Activiteitenoverzicht:	Dit overzicht is het startdocument om tot (een update van) tweejarige prestatieafspraken te komen. In het overzicht benoemen we de voorgenomen activiteiten voor de komende twee jaar, op de thema's leefbaarheid, beschikbaarheid, betaalbaarheid, wonen en zorg, duurzaamheid. Het overzicht is kwantitatief en kwalitatief. Het sluit qua opzet aan bij het format Terugblik prestatieafspraken. We stellen de deadline op 1 september, zodat we op 1 moment in het jaar actuele informatie uit de nieuwe concept-begrotingen aanleveren. Dit overzicht vervangt het bod. we brengen op 1 juli geen bod meer uit.
AO en BO in het najaar:	In september organiseren we ambtelijke tripartite gesprekken. We bespreken dan het activiteitenoverzicht en aandachtspunten voor de (update van de) prestatieafspraken voor komende jaar. Naast de gezamenlijke startbijeenkomst bespreken we het activiteitenoverzicht ook tripartite per corporatie, waarbij we meer de diepte in kunnen. In oktober organiseren we een tripartite bestuurlijke bijeenkomst. We agenderen de (update van de) prestatieafspraken en een thema.
Prestatieafspraken:	Op basis van het activiteitenoverzicht maken we tweejaarlijkse prestatieafspraken. De prestatieafspraken houden we kort en bondig met per thema 2 haalbare afspraken. We maken daarbij de twee jaarschijven inzichtelijk. In het tussenjaar maken we een update van de jaaractiviteiten voor het komende jaar.