



Bod 2025 samen vooruit

INHOUDSOPGAVE

Inleiding	3
Perspectief Huurdersplatform Westerkwartier	4
1. Wold & Waard: de sociale huisvester in het Westerkwartier	5
1.1 Onze Missie	5
1.2 Onze Visie.....	5
1.3 Onze Kernwaarden.....	6
2. Huidige en toekomstige ontwikkelingen	7
3. Betaalbaarheid	10
3.1 Wat gaan we doen?	12
3.2 Financiën Wold & Waard	13
4. Voorraad en beschikbaarheid	14
4.1 Woonruimteverdeling.....	14
4.2 Kernvoorraad	14
4.3 Voorraadontwikkeling.....	15
4.4 Benodigde locaties	15
4.5 Flexwoningen	16
5. Duurzaamheid en kwaliteit	17
5.1 Verduurzaming.....	17
5.2 Wat gaan we doen per spoor?.....	18
5.3 Voormalig woningbezit Wierden en Borgen.....	18
5.4 Kwaliteit	18
6. Leefbaarheid en doelgroepen	19
6.1 Leefbaarheid	19
6.2 Doelgroepen.....	20
6.3 Wat gaan we doen?	21
Nawoord	24





Grondposities



Ca. 550 woningen bouwen **tot 2030**

De grootste vraag naar extra woningen:

ZUIDHORN

En die woningen hebben we mede nodig voor:



Om statushouders te huisvesten



En andere urgente doelgroepen



Om de uitstroom uit beschermd wonen en de maatschappelijke opvang op te pakken



Daarvoor hebben we ook ruimte nodig binnen wet- en regelgeving



Samenwerken op het sociaal domein

Dat huisvesten doen we niet alleen!

Wold & Waard heeft een signalerende functie en we verwijzen door



Samenwerken aan leefbare buurten en straten met onze ketenpartners



Vroeg-signalering en schuldhulpverlening



Het "collega" gevoel met onze partners



Duurzaamheid en kwaliteit



Renovatie van woningen tot 1982 (periode 2023-2033)



Vervangen van enkel en oud dubbel glas (periode 2023-2028)



Energetische verbetering naar energielabel C (periode 2023-2028)



Aanbrengen van zonnepanelen (periode 2023-2026)

Leefbaarheid en doelgroepen



Integrale inzet van wijkbeheerders, wijkconsulenten en consulenten Betalingen.



Budget Leefbaarheidsfonds 2025

INLEIDING

Het jaarlijkse Bod van woningcorporatie Wold & Waard aan gemeente Westerkwartier is een belangrijk moment van reflectie en toekomstplanning. Het staat voor een gedeelde visie op wonen, waarbij de nadruk ligt op duurzaamheid, doelgroepen en leefbaarheid, betaalbaarheid en een passende woningvoorraad.

Wij willen met het Bod ook terugblikken, lopende afspraken goed afwickelen en het verder bestendigen van onze relatie en samenwerking. Dit is nodig om ons voor te bereiden op de steeds complexere opgaven en uitdagingen waar wij als corporatie mee te maken krijgen. Deze zullen volgen uit nieuwe wetgeving, diverse Rijksprogramma's en de opgaven die uit de toekomstige Woonvisie van de gemeente zullen voortvloeien.

In dit Bod komt de samenwerking tussen Wold & Waard, het Huurdersplatform Westerkwartier en de gemeente tot uiting. Een partnerschap dat essentieel is voor het bereiken van de volkshuisvestelijke doelen die wij voor 2025 hebben. Het jaarlijkse Bod van Wold & Waard is meer dan een document; het helpt ons de ambities waar te maken van prettig en betaalbaar wonen, en dat ook toekomstige generaties een goede woonomgeving hebben.

Leeswijzer

Na het perspectief van het Huurderplatform Westerkwartier, beginnen we ons Bod met uit te leggen waar Wold & Waard voor staat. Dat doen we door een toelichting te geven op onze missie en visie, gevolgd door onze kernwaarden die richting geven aan onze activiteiten (*hoofdstuk 1*). Verder worden de huidige en toekomstige ontwikkelingen besproken die invloed hebben op ons Bod voor 2025 (*hoofdstuk 2*). Daarna gaan we per thema verder: Betaalbaarheid, Voorraad en Beschikbaarheid, Duurzaamheid en Kwaliteit en Leefbaarheid en Doelgroepen (*resp. hoofdstukken 3 t/m 6*). Per thema beschrijven we de ontwikkelingen en werken wij uit wat we in 2025 hiermee gezamenlijk willen bereiken.

In het nawoord leggen wij de nadruk op het belang van een constructieve samenwerking om de huisvestelijke doelen voor de toekomst te kunnen waarmaken.



PERSPECTIEF HUURDERSPLATFORM WESTERKWARTIER

Met Wold & Waard en gemeente Westerkwartier vormen wij een tripartiet in de prestatieafspraken. We zijn blij dat, na een aanvankelijk moeizaam overleg met de gemeente op het gebied van het sociale domein, het tij inmiddels is gekeerd en is er sprake van een constructieve samenwerking.

De opgaven vanuit het Rijk worden er niet eenvoudiger op en dat vergt van alle partijen de nodige inzet. Er moeten woningen komen, er wordt verduurzaamd, maar het moet ook betaalbaar blijven. Daarbij komt de toenemende vraag naar woningen voor urgenten naast de wachtlijst met andere woningzoekenden die in aanmerking komen voor sociale huur. De kansen op een betaalbare woning voor álle woningzoekenden heeft de aandacht van het HPW in de komende nieuwe meerjarenafspraken.

Wij hopen op een verdere goede samenwerking tussen de partijen en zullen onze bijdrage daar ook aan gaan leveren.





1. WOLD & WAARD: DE SOCIALE HUISVESTER IN HET WESTERKWARTIER

1.1 Onze Missie

In ons Ondernemingsplan 2023-2026 hebben wij onze missie beschreven. Het is het resultaat van wie wij zijn en waar wij voor staan.

“Wij bieden een goed & betaalbaar thuis in de sociale huursector in het Westerkwartier”.

Hierbij hanteren we een viertal uitgangspunten:

- Onze bewoners zijn de expert van hun (t)huis.
- Onze woningen zijn energiezuinig, van deze tijd en er is oog voor de omgeving.
- Wij zijn er voor mensen met een kleine portemonnee of een bijzondere woonvraag.
- We richten ons op het Westerkwartier maar staan open voor vragen uit de regio.

Onze missie realiseren we met onze kernwaarden Dichtbij, Actief en Duurzaam. We gebruiken ze als leidraad voor ons Bod.

1.2 Onze Visie

De visie van Wold & Waard draait om het bieden van een goed en betaalbaar thuis in de sociale huursector in het Westerkwartier. We streven naar een woonomgeving waar iedereen prettig woont en waar de veerkracht van straten en wijken wordt versterkt. Dit wordt bereikt door nauwe samenwerking met huurders en diverse partners, waaronder gemeente Westerkwartier en zorgorganisaties.

Wold & Waard benadrukt het belang van duurzaamheid door onze woningvoorraad te verduurzamen en zuinig om te gaan met grondstoffen. We zetten ons in voor een groenere wereld en hechten waarde aan duurzame relaties met onze omgeving. Daarnaast speelt actieve betrokkenheid een cruciale rol; wij wachten niet af maar nemen initiatief en handelen flexibel wanneer nodig.



1.3 Onze Kernwaarden

Onze kernwaarden -dichtbij, actief, en duurzaam- vormen de leidraad voor onze organisatie en elk individu binnen ons team. Ze sturen onze keuzes en handelingen, en wij zijn erop aanspreekbaar.





2. HUIDIGE EN TOEKOMSTIGE ONTWIKKELINGEN

We maken dit Bod tegen de achtergrond van verschillende ontwikkelingen. De crisis waarmee Nederland te kampen heeft zijn legio. De effecten van o.a. de klimaatverandering en van de mondiale economie stromen allemaal samen in de grote rivier van verandering. Ze vertakt zich in ons kikkerlandje in een stikstofcrisis, krapte op de arbeidsmarkt, een dubbele vergrijzing, stijging van energieprijzen, grondstoffen en bouwmaterialen, een toestroom van vluchtelingen en niet te vergeten een nijpend woningtekort.

In een poging om deze stromen te kanaliseren, voor wat betreft de woningnood, zet het Rijk fors in op nieuwe wetgeving en programma's. Die moeten hun uitwerking krijgen in komende jaren en met dit Bod willen op deze ontwikkelingen anticiperen.

Nationale Woon- en Bouwagenda en samenhangende programma's

In 2022 presenteerde de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening de Nationale Woon- en Bouwagenda. Hiermee wil het Rijk opnieuw regie nemen over de volkshuisvesting. Het doel van de Nationale Woon- en Bouwagenda is het bevorderen van de beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van het woningaanbod in Nederland. Het programma zal langs zes verschillende lijnen uitgewerkt worden.

- Programma Woningbouw
- Programma Betaalbaar wonen
- Programma Een thuis voor iedereen
- Programma Wonen en zorg voor ouderen
- Programma Versnelling verduurzaming gebouwde omgeving
- Nationaal programma Leefbaarheid en veiligheid

Wetsvoorstel Versterking Regie op de Volkshuisvesting

De wet die dit alles mogelijk moet gaan maken is de Wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting, die op 7 maart 2024 aan de Tweede Kamer is voorgelegd. De wet zal wijzigingen omvatten voor de Omgevingswet, Huisvestingswet, Woningwet en wmo. Wat voor ons als corporatie de komende jaren impact gaat maken, zijn de Woonzorgvisie (die regionaal afgestemd moet worden) en de verplichte huisvestingsverordening waarin een urgentieregeling opgenomen moet worden.

Nationale Prestatieafspraken

Op 30 juni 2022 zijn de Nationale Prestatieafspraken Volkshuisvesting getekend met de Woonbond, VNG, Aedes en het Rijk. Op hoofdlijnen omvat dit afspraken over de verdubbeling bouwproductie sociale huurwoningen, verantwoorde huurstijgingen en huurverlaging voor lagere inkomens, vergaande verduurzaming van meer dan 675.000 woningen,



woningverbetering en aanpak van vocht- en schimmelproblemen en voor een impuls op leefbaarheid.

Koploperregio Groningen

Door gemeente Westerkwartier is er in oktober 2022 ingestemd met de deelname aan Koploperregio Groningen. Hieronder vallen ook de provincie, de negen andere gemeenten en de G13 (samenwerkingsverband van de Groningse woningcorporaties).

Gezamenlijk willen we uitvoering geven aan het NWBA-programma Een Thuis Voor Iedereen. Hiermee willen we voldoende betaalbare woningen realiseren voor alle aandachtsgroepen, met een evenwichtige verdeling over gemeenten en met de juiste zorg, ondersteuning en begeleiding voor de bewoners. Onder deze 'aandachtsgroepen' vallen onder meer mensen die dak- en thuisloos zijn, die uitstromen uit een intramurale (zorg)instelling en diverse groepen mensen met sociale of medische urgentie.

In februari 2024 stemde het college in met het Plan van Aanpak Koploperregio Groningen. Hiermee moet het programma Een Thuis Voor Iedereen verder vorm gaan krijgen. De focus zal in elk geval liggen op de 'aandachtsgroepen', een brede groep die voor urgentie in aanmerking moet gaan komen. Daarnaast wordt ook een ander NWBA-programma betrokken: Wonen en Zorg voor Ouderen.

Huisvesting statushouders

Mensen die in ons land een verblijfsvergunning krijgen, worden statushouders (of vergunninghouders) genoemd. Het Centraal Orgaan opvang asielzoekers (COA) koppelt deze vergunninghouders aan gemeenten. Gemeenten moeten zorgen voor passende woonruimte voor statushouders. De verwachting is dat de omvang van aandachtsgroepen (urgenten) verder toeneemt (indien de nieuwe wetgeving wordt aangenomen). Dit komt mede doordat de taakstelling voor huisvesting van statushouders de komende jaren waarschijnlijk hoger is dan in 2023.

De krapte op de woningmarkt heeft voor deze aandachtsgroepen vaak verregaande gevolgen. Als Koploperregio moeten we, vooruitlopend op de wetgeving, de komende jaren resultaten gaan boeken op dit vraagstuk.

Woonvisie en Woonzorgvisie

In opdracht van de Koploperregio Groningen heeft de Stec Groep een onderzoek uitgevoerd naar de woonzorgopgave. De bevindingen worden in 2024 verder geduid en zullen de basis vormen voor het verder ontwikkelen van een Woonvisie en Woonzorgvisie van gemeente Westerkwartier en zal de huidige visies in 2025/2026 moeten gaan vervangen. We werken graag samen de gemeente en zorgpartijen om de opgave voor de komende jaren scherp te krijgen. Meer ook dan hebben we elkaar hierbij nodig. In dit Bod werken we nog met de uitgangspunten uit de huidige visies.



Woonlastenonderzoek

In 2023 vond er een onderzoek plaats in opdracht van gemeente Westerkwartier, de huurderorganisaties, Wierden en Borgen en Wold & Waard. De resultaten hiervan zijn begin 2024 gedeeld en besproken met de betrokken partijen. Duidelijk werd dat de risico's op betalingsproblemen de afgelopen jaren licht gedaald zijn. De aanbevelingen uit dit onderzoek richten zich voornamelijk op de gemeente omdat het armoedebeleid vooral inwerkt op de inkomenskant. Wij blijven ons met name met ons Verduurzamingsbeleid inzetten om de energiekosten aan de uitgavenkant voor onze huurders zoveel mogelijk te beperken.

Transitievisie Warmte

De Transitievisie Warmte is een document waarin de te doorlopen stappen naar een aardgasvrij Westerkwartier staan genoemd. In deze visie staat onder andere beschreven welke andere manieren van verwarmen voor welke woningen geschikt kunnen zijn.

Groningen Huurt

De eerste stappen voor een gezamenlijke woonruimteverdeelsysteem zijn in 2020 genomen. Het is een initiatief van corporaties en huurdersorganisaties om de woningzoekende in de provincie Groningen beter te bedienen. De afgelopen jaren is er gewerkt aan de organisatie hiervan en aan de verschillende hoofdelementen zoals een gezamenlijke visie en regels waarmee het systeem kan worden ingericht. Het doel was om per 1 januari 2025 van start te kunnen gaan, maar deze datum zal vermoedelijk bijgesteld moeten worden. Dit is momenteel nog onduidelijk.





3. BETAALBAARHEID

De betaalbaarheid van sociale huurwoningen en de totale woonlasten voor inwoners van het Westerkwartier zijn een van de hoofdthema's in dit Bod. Met een toenemende druk op de woningmarkt en een significant deel van de bevolking dat te kampen heeft met armoedeproblematiek, is het essentieel dat alle betrokken partijen - waaronder de gemeente, woningcorporaties, sociale diensten en maatschappelijke organisaties - intensief samenwerken.

Om de betaalbaarheid van wonen in het Westerkwartier te waarborgen, is een intensieve samenwerking tussen alle stakeholders van cruciaal belang. De gemeente speelt hierin een regisserende rol door platforms en netwerken te faciliteren waarbinnen kennisuitwisseling en coördinatie van initiatieven plaatsvinden. Wold & Waard sluit ook in 2025 aan bij de verschillende initiatieven die er zijn en ontwikkeld worden.

Vroegsignalering

Vroegtijdige identificatie van huishoudens die risico lopen op woonlastenproblematiek is essentieel. Dit vereist een proactieve aanpak waarbij zowel gemeente als woningcorporaties een signalerings- en doorverwijzingsfunctie vervullen. Wij zetten hier in 2025 weer volop in.

Armoedepact

Dit is een samenwerkingsverband in het Westerkwartier tussen de gemeente en tientallen maatschappelijke organisaties, opgezet om de armoedeproblematiek binnen de regio aan te pakken. Dit pact is gericht op het bevorderen van samenwerking en coördinatie tussen de deelnemende organisaties met als doel het bestrijden van armoede. In 2025 blijven wij ons hiervoor inzetten en zullen we actief zijn op het gebied van signaleren en informeren.

Energiearmoede

In 2022 hebben de gemeente en Wold & Waard een aanpak ontwikkeld tegen energiearmoede. Gemeente Westerkwartier heeft verschillende maatregelen genomen om energiearmoede onder haar inwoners tegen te gaan met o.a. het aanbieden van energietoeslag, een tijdelijk noodfonds en door bewoners te informeren op welke financiële middelen zij verder aanspraak kunnen maken (inkomenskant).

Wold & Waard participeert in een werkgroep die vooral meedenkt over hoe huurders energie kunnen besparen (uitgavenkant). Hier is het idee van de Energiebus ontstaan waar we ook in 2025 mee door gaan. Medewerkers brengen niet alleen tips mee voor bewoners, maar kunnen ook meteen kleine maatregelen treffen in de woning.

Door het woonlastenonderzoek (zie hieronder) hebben wij nu handvatten gekregen waarmee we concreet kunnen zien waar de grootste uitdagingen liggen omtrent energiearmoede. In 2024 gaan we deze groepen huurders nader in kaart brengen. Waar de verduurzaming nog op



zich laat wachten, zullen wij, in gezamenlijkheid met de gemeente en sociale partners, met andere maatregelen proberen de energiearmoede proberen te bestrijden. Hier blijven we ons ook in 2025 voor inzetten.

Woonlastenonderzoek

In 2023 vond er een onderzoek plaats in opdracht van de gemeente, de huurderorganisaties, Wierden en Borgen en Wold & Waard. De resultaten hiervan zijn begin 2024 gedeeld en besproken met de betrokken partijen. Samen met de gemeente worden er verschillende actielijnen uitgezet. De gemeente zal zich voornamelijk moeten inzetten op de inkomenskant met het identificeren van vindplaatsen voor hulp en tegemoetkomingen, zodat huishoudens beter geïnformeerd en ondersteund worden.

Daarnaast gaan we in 2025 ook verder met het ontwikkelen van een geïntegreerd aanbod van financiële, sociale- en woonondersteuning voor inwoners met armoede- of schuldenproblematiek. En daarnaast zetten we ons ook in om de samenwerking en kennisdeling tussen sociale teams, schuldhulpverlening en Wold & Waard te bevorderen, om zo de effectiviteit van de ondersteuning te vergroten. In 2025 pakken wij hierin onze rol door mee te denken en als signaalpartner.

Huurbeleid

Wold & Waard heeft in samenwerking met het Huurdersplatform Westerkwartier en de Woonbond haar huurbeleid voor de periode 2024-2026 vernieuwd met als doel: een evenwicht vinden tussen betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit, met speciale aandacht voor het inkomen van de huurders.

Rekening houdende met de genoemde aspecten gaan we uit van de volgende principes:

- Het streven is een huur die past bij de kwaliteit van de woning.
- De woonlasten passen bij het inkomen van de bewoner.
- De huuropbrengsten dragen bij aan een toekomstbestendig (ver)dienmodel.
- Het huurbeleid ondersteunt de volkshuisvestelijke doelen van Wold & Waard.
- Het huurbeleid is goed uitlegbaar en begrijpelijk voor alle betrokkenen.
- De wens dat de huurprijzen bijdragen aan de veerkracht van wijken en dorpen.

We hebben dit jaar (2024) voor het eerst de inkomensafhankelijke huurverhoging toegepast. Die kan buiten de huursom blijven als we aangeven waar we die extra huurinkomsten aan gaan besteden.

De extra huurinkomsten uit de inkomensafhankelijke huurverhoging hadden dit jaar geen effect op de huursom. En we verwachten dit ook niet voor de komende jaren. Het aantal inkomensafhankelijke verhogingen gaat afnemen, de huurharmonisatie ruimte gaat afnemen en we hebben uitzonderingen vastgesteld (EFG-labels, sloop etc). We moeten wel aangeven waar wij de extra huurinkomsten aan gaan besteden.



3.1 Wat gaan we doen?

	Ons Bod
Voorgenomen huurverhoging 2025	In 2025 sluiten we aan bij de landelijke richtlijnen voor de jaarlijkse huurverhoging en het moet passen bij ons huurbeleid.
Huurincasso	We zetten in op persoonlijk contact en leveren maatwerk. We zijn ons aan het oriënteren op een creditmanagement-softwarepakket. Doel is efficiënter werken, zodat er meer tijd overblijft om hulp te bieden aan de huurder die dat nodig heeft. De functienaam Incassoconsulent is gewijzigd naar Consulent Betalingen. Reden hiervoor is dat de functie breder is dan alleen de incasso-kant en wij hopen dat huurders zich door deze wijziging minder belemmert voelen om contact met ons op te nemen.
Maatwerk op huurachterstand	Wij passen maatwerk (bv. betalingsregelingen) toe voor huurders die (tijdelijk) in de financiële problemen verkeren. Wij werken intensief samen met het sociale netwerk.
Optimaliseren vroegsignalering - schuldhulpverlening	Wij zijn actief op het gebied van Vroegsignalering vanuit de WGS (Wet Gemeentelijke Schuldhulpverlening) en melden huurder aan volgens het convenant. We werken gebiedsgericht en weten Sociaal Werk De Schans te vinden. Onze verdeling is grotendeels gelijk aan die van de verhuurconsulenten. Daarbij hebben wij gekeken naar de betaalproblematiek en daarop een verdeling gemaakt.
Proces bij uitzettingen	Bij ontruiming handelen we volgens het Plan van Aanpak, opgesteld in 2022. In 2023 hebben de Consulenten Betalingen het initiatief genomen om het PVA te bespreken met de coördinatoren van het OGGZ, st. Wender en Sociaal Werk De Schans. Het PVA is herzien, maar niet vastgesteld. De gemeente moet hierop nog reageren en was hiervoor in afwachting van een in te vullen vacature. We verwachten dat dit in 2024 wordt afgerond, met evt. een kleine uitloop naar 2025.



3.2 Financiën Wold & Waard

Wij willen - en moeten - onze opgaven uitvoeren binnen de kaders die Autoriteit Wonen (AW) en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) stellen. De afschaffing van de verhuurdersheffing heeft ons meer financiële ruimte gegeven. Daartegenover staat dat het Rijk meer vraagt, aan zowel nieuwbouw, maatregelen om ons bezit te verduurzamen en meer te doen op het gebied van leefbaarheid.

We zien in de markt dat de bouwkosten stijgen, de inflatie stijgt, rentelasten toenemen en dat ook de kosten voor bedrijfsvoering (o.a. cao-ontwikkelingen) impact hebben op onze financiële huishouding. Al deze onderdelen tezamen maken ook dat we, binnen de afspraken in de Nationale Prestatieafspraken, hebben gekozen om de ruimte te gebruiken die de landelijke richtlijnen bieden.

De oplopende kosten en grotere opgave op het gebied van nieuwbouw en verduurzaming zorgen voor meer druk op onze financiële positie. We naderen hierbij op termijn onze financiële grenzen. Op dit moment is het daarom nog niet zeker of we alle voorgenomen activiteiten uit de huidige begroting kunnen gaan uitvoeren. Met deze plannen en maatregelen hebben we binnen onze financiële ruimte de grenzen opgezocht.





4. VOORRAAD EN BESCHIKBAARHEID

Om de beschikbaarheid van passende en betaalbare huurwoningen te vergroten, bespreken we hieronder de huidige status van onze woningen, plannen voor nieuwbouw, sloop en renovatie, en strategieën. Om aan de uitbreidingsbehoefte tegemoet te komen, zal ook de gemeente zich verder moeten inspannen om de benodigde grondposities beschikbaar te stellen.

We verkennen graag samen met de gemeente en lokale partners hoe we in 2025 kunnen voldoen aan de wensen en behoeften van onze huurders en woningzoekenden.

4.1 Woonruimteverdeling

Per 1 januari 2024 hebben wij 5.632 verhuureenheden waarvan 5.137 woningen, 446 intramuraal vastgoed, 8 bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed en 41 garageboxen. Woningen worden verhuurd via ons woonruimteverdeelsysteem. Daarnaast bieden we de mogelijkheid om buiten dit systeem woningen toe te wijzen voor urgentie of taakstelling (bemiddeling).

Onze urgentieprocedure hebben wij per februari 2024 uitbesteed aan Het Vierde Huis. Wij werken samen met de Groninger corporaties aan een gezamenlijk toekomstig woonruimteverdeelsysteem; "Groningen Huurt". Met één loket voor alle beschikbare huurwoningen in de hele provincie willen wij de woningzoekenden in Groningen beter bedienen.

4.2 Kernvoorraad

Op basis van onze actuele wensportefeuille behoort minimaal 90% van ons bezit tot de kernvoorraad. 80% wordt bepaald op de laagste grens uit de Wet op de huurtoeslag. Daarboven komt 10% van ons bezit die behoort tot de categorie "betaalbaar hoog". Onze voorraad op basis van zowel de huidige netto huur als streefhuur hebben we naast elkaar gezet in de onderstaande tabel. Deze percentages kunnen wijzigen door ontwikkelingen in beleid en wet- en regelgeving. Het volgende overzicht geeft de reguliere woongelegenheden weer; o.a. woonzorgcomplexen en garages vallen hier buiten.



Onderverdeling van regulier te verhuren woningen (peildatum 1-7-2024)

Huurprijsklassen 01-07-2024	Aantal		In %		Kernvoorraad	
	netto huur	streefhuur	netto huur	streefhuur	netto huur	streefhuur
Goedkoop ≤ € 452,20	893	304	17%	6%	94%	60%
Betaalbaar laag €452 - € 650,43	3.563	2.020	70%	40%		
Betaalbaar hoog €650 - €697,07	348	732	7%	14%		
Duur € 697 - € 879,66	296	2.044	6%	40%		
Vrije sector* > € 879,66	5	2	0%	0%		
Totaal	5.102	5.102	100%	100%		

4.3 Voorraadontwikkeling

	2025	2026
Verkoop	Ca. 19	Ca. 19
Sloop	27	83
Nieuwbouw (opgeleverd)	118	83

4.4 Benodigde locaties

Onze Wensportefeuille gaat uit van de bovengrens van de groeidoelstelling uit de gemeentelijke Woonvisie (update prognose oktober 2023): 500 extra woningen netto¹ ten opzichte van 2020.

Met de concrete plannen voor nieuwbouw (uitbreiding en vervanging) en transformatie (zie tabel hiervoor) resteert tot 2030 nog een uitbreidingsbehoefte van ca. 340 woningen. Vooral in Zuidhorn, waar de gemeente nog steeds onvoldoende locaties beschikbaar stelt.

¹ Netto wil zeggen: nieuwbouw plus aankoop minus sloop en verkoop



In onderstaand overzicht staat voor de periode 2024 t/m 2030 de huidige en voorgenomen planontwikkeling en beschikbaarheid van locaties.

We verwachten dat, vanuit huidige woningmarktonderzoeken, de aantal uit te breiden woonvoorraad in de komende periode nog zal toenemen.

Samenstelling woonvoorraad 2024 t/m 2030		
	Aantallen	
Aantal woningen	5.137	
Uitbreiding woonvoorraad 2024 t/m 2030*	550	
Gewenste woonvoorraad in 2030	5.687	
Nieuwbouw t/m 2030	891	
<i>Sloop/nieuwbouwplannen, locaties in onderzoek / concrete afspraken</i>		502
<i>Locaties onbekend</i>		389
Verkoop t/m 2030	-133	
Sloop t/m 2030	<u>-208</u>	
Totaal uitbreiding t/m 2030	550	

* Dit is nog afhankelijk van de nog te maken afspraken rondom statushouders.

4.5 Flexwoningen

Wij staan open voor het realiseren van flexwoningen, maar onze voorkeur heeft het bouwen van regulieren woningen. Hiervoor dienen dan wel locaties beschikbaar gesteld te worden. Naast de bouw van flexwoningen kunnen we ook het technisch en sociaal beheer, evenals de verhuur van deze woningen, op ons nemen. Echter, het is aan de gemeente om de benodigde locaties en financiële middelen ter beschikking te stellen.





5. DUURZAAMHEID EN KWALITEIT

In 2025 zorgen we daadwerkelijk ook voor de verdubbeling van het aantal woningen dat per jaar wordt uitgevoerd in spoor 1 (uitgebreide verduurzaming). Doel: versnellen van onze verduurzamingsopgave en het verduurzamen van de woningen met een bouwjaar tot 1982 al in 2033 af te ronden. Deze inzet sluit goed aan bij de eerder door de gemeente vastgestelde Transitievisie Warmte.

5.1 Verduurzaming

Onze inzet om het verduurzamen te versnellen ziet er als volgt uit:

- **Spoor 1:** Renoveren van 2240 woningen (met bouwjaar tot 1982) tot het niveau van de 'Standaard', dit is het toekomst-klaar isolatieniveau vanuit de Nationale Prestatie Afspraken. Daarnaast worden de woningen voorzien van een hybride verwarmingssysteem. Periode 2023 t/m 2033.
- **Spoor 2:** Energetisch verbeteren naar energielabel C van 140 woningen in de periode 2023 t/m 2028. Dit betreft de woningen van de verkoopvoorraad en vrijstaande woningen.
- **Spoor 3:** vervangen van enkel en oud dubbel (niet HR) glas bij 1100 woningen (met bouwjaar vanaf 1982) in de periode 2023 t/m 2028.
- **Spoor 4:** Aanbod aanbrenge n zonnepanelen bij ca. 2100 woningen in de periode 2023 t/m 2026.

Met deze sporen worden ook de woningen met E/F/G labels uiterlijk 2028 uit-gefaseerd. Voor de isolerende maatregelen rekenen we geen huurverhoging door, conform de Nationale Prestatie Afspraken (NPA). De streefhuur wordt door de aangebrachte verduurzamingsmaatregelen wel verhoogd. Voor zonnepanelen betalen onze huurders wel servicekosten. Gezien de huidige prijzen op de energiemarkt kunnen we zonder meer stellen dat het saldo van deze vergoeding en de kostenbesparing op elektra, positief uitpakt voor de huurder. Bij twijfel kan onze energiecoach ondersteunen om dit te berekenen.

In 2023 zijn we een samenwerking gestart met het Alfa College en de gemeente. We bieden plek aan twee studenten die samen met een medewerker van Wold & Waard bij bewoners langsgaan om eenvoudige isolerende maatregelen uit te voeren zoals het plaatsen van tochtstrippen en het aanbrengen van radiatorfolie. Ook in 2025 zetten we deze samenwerking voort.

Om de versnelling te kunnen realiseren, is tempo maken belangrijk.



De gemeente onderzoekt de mogelijkheden - en past deze waar mogelijk toe - voor het verlenen van vrijstelling van de omgevingsvergunning wanneer de verduurzaming een klein esthetisch of bouwvolume effect heeft. Waar vrijstelling niet mogelijk is werkt de gemeente mee aan een overkoepelende vergunning voor gebiedsdelen.

5.2 Wat gaan we doen per spoor?

	2025	2026
Spoor 1	220 woningen	246 woningen
Spoor 2	34 woningen	35 woningen
Spoor 3	182 woningen	147 woningen
Spoor 4	590 woningen	702 woningen

5.3 Voormalig woningbezit Wierden en Borgen

In 2024 hebben we het bezit van Wierden en Borgen in de dorpen Ezinge, Feerwerd en Garnwerd overgenomen. Momenteel zijn we bezig met het bouwkundig onderzoek van deze woningen zodat we de juiste verduurzamingsmaatregelen kunnen toepassen. In verband met deze onderzoeken kunnen we nog niet bepalen welke woningen we in spoor 1 en 3 kunnen uitvoeren. In 2025 willen we in dit gebied 17 woningen in spoor 2 en 40 woningen in spoor 3 bovenop de genoemde aantallen uitvoeren.

5.4 Kwaliteit

Wij onderhouden onze woningen zo dat ze heel, netjes en veilig zijn. Wij doen dat door middel van cyclisch onderhoud, projectmatige aanpak op basis van regelgeving, aanpak op natuurlijke momenten (vervanging zachtboardplafonds bij mutatie, verwijdering asbest tijdens renovatie), periodieke veiligheidskeuringen van installaties en onderhoud op basis van klachtmelding (reparaties, zwambestrijding en aanpak schimmel/vochtproblemen).





6. LEEFBAARHEID EN DOELGROEPEN

In het Bod van vorig jaar -2024- hebben we nadrukkelijk de wens uitgesproken om de effectiviteit, voor wat betreft het waarmaken van de prestatieafspraken, te verbeteren. De aanleiding hiervoor was dat er verscheidene keren afspraken zijn doorgeschoven in de tijd. We zien gaandeweg al een flinke verbetering in de betrokkenheid en samenwerking, wat resulteert in actie. Dit wordt erg gewaardeerd en we willen deze hernieuwde synergie dan ook graag vasthouden en meenemen naar 2025 en verder.

6.1 Leefbaarheid

Inzet Wijkbeheerders en Wijkconsulenten

Sinds 2024 werken we bij Wold & Waard voor het eerst met wijkbeheerders; dat zorgt ervoor dat we onze aandacht beter kunnen verdelen en veel meer zichtbaar zijn voor onze huurders. Omdat de twee wijkbeheerders veel werk verzetten in en om de complexen, met name op het beheer van 'groen' en 'grijs', is er ook iets komen te verschuiven in de rol van de wijkconsulenten. Het zwaartepunt is voor hen meer komen te liggen op het sociale vlak. De hoofdtaken van deze collega's bestaan o.a. uit de casusregie bij woonoverlast, woonfraude (incl. drugs) en het begeleiden van bewoners tijdens slooptrajecten en om doormiddel van o.a. bewonersparticipatie ervoor te zorgen dat de leefbaarheid voor de huurders zo prettig mogelijk is. De wijkconsulenten zijn de budgethouder voor het Leefbaarheidsfonds en zetten dit zoveel mogelijk samen met bewoners in voor de leefbaarheid in hun buurt.

Leefbaarheid- en Participatiebeleid

In 2024 gaan we daarom nog aan de slag met Participatiebeleid en met een Visie op Leefbaarheid. Naar verwachting kunnen ons in 2025 gaan richten op de uitvoering hiervan. 'Participeren' en de 'leefbaarheid verbeteren' doe je niet alleen, daarom nodigen we onze stakeholders in 2024 uit om input te leveren voor ons nieuwe beleid, maar vooral om een goede basis te leggen voor een verdere samenwerking met als doel om de leefbaarheid en de veerkracht in ons gezamenlijke werkgebied te vergroten.

Gebiedsgericht werken

De wijkbeheerders en -consulenten werken zoveel mogelijk gebiedsgericht en in 2025 willen we ook meer in de dorpen en buurten zelf werken en aanspreekbaar zijn voor de bewoners. Aansluiting met onze samenwerkingspartners waar mogelijk is zeer gewenst.

Laaggeletterdheid

De sleutel die beleid en mooie plannen opent voor iedereen is communicatie. Helaas is communiceren, met name op het gebied van lezen en schrijven, geen vanzelfsprekendheid. Ongeveer de helft van de inwoners van het Westerkwartier heeft moeite met lezen en



schrijven. Daarom hebben we dit onderwerp in 2022 in onze communicatiestrategie opgenomen als ambitie voor de komende 4 jaar. In 2023 hebben we ons gericht op het verkrijgen van inzicht in het bereik van laaggeletterdheid en anderstaligen. In 2024 gaan we onderzoeken hoe we deze inzichten kunnen vertalen naar communicatiemiddelen die ook deze groep aanspreekt. In samenwerking met partners met expertise op dit vlak willen we in 2025 toewerken naar een verbreding van deze middelen.

6.2 Doelgroepen

Passend toewijzen

Wold & Waard hanteert bij het toewijzen van woningen de wettelijk geldende inkomensgrenzen. Een uitzondering maken we voor onze huurders die in het kader van het sociaal plan of urgentie een andere woning toegewezen krijgen. In beperkte mate wijzen we toe aan woningzoekenden met een inkomen hoger dan € 47.699 (1 persoonshuishoudens) en € 52.671 (meerpersoonshuishoudens).

We voeren de tweehurenmethodiek voor een deel van onze woningen om waar mogelijk een juiste prijs-kwaliteit verhouding te behouden. Huurders met een inkomen onder de grenzen van Passend Toewijzen betalen een huur die passend is, conform de betaalbaarheidsgrenzen die het Rijk stelt. Bewoners met een hoger inkomen betalen de huurprijs die overeenkomt de kwaliteit van hun woning. De huur wordt in die gevallen verlaagd tot de kwaliteitskortingsgrens, de 1ste of de 2de aftoppingsgrens. Voor jongeren tot 23 jaar met een laag inkomen wordt de huurprijs (tijdelijk) verlaagd tot de kwaliteitskortingsgrens.

Senioren

Veel ouderen hebben de wens om zo lang mogelijk zelfstandig te blijven wonen. Ook politieke keuzes (Scheiden van Wonen en Zorg) dragen hieraan bij. Dat leidt echter niet automatisch tot een toenemende behoefte aan seniorenwoningen. Voor velen is de eigen sociale omgeving meer van belang dan het uitrustingsniveau van de woning. Doorstroming naar een seniorenwoning komt daardoor veel minder voor dan eerder wel is verondersteld.

Toenemende urgentie

In onze Visie op Wonen, Welzijn en Zorg (2024) en ons Doelgroepen- en Urgentiebeleid (2023) maken we duidelijk hoe en waar wij er voor deze doelgroepen zijn. In 2023 hebben we ons Doelgroepen- en Urgentiebeleid herijkt. We huisvesten, met voorrang, bijzondere doelgroepen en sluiten hierbij aan bij de wettelijke kaders. Het gaat om spoedzoekers/urgenten, statushouders, uitstroom uit de maatschappelijke opvang en beschermd wonen. Vanuit het Rijksprogramma Een Thuis Voor Iedereen worden gemeenten verplicht om een huisvestings- of urgentieverordering op te stellen (binnen twee jaar). Hierin worden aandachtsgroepen aangewezen die een voorrangstatus krijgen. Voor 2025 kan dit een extra toename betekenen van het aantal urgenten.



De druk op de corporatiewoningen is door de enorme toename van de taakstelling in de huisvesting van statushouders voor gemeente Westerkwartier erg groot. Wold & Waard is niet in staat om alle statushouders te huisvesten, maar zoekt constructief met de gemeente naar alternatieve oplossingen.

6.3 Wat gaan we doen?

	Ons Bod
Gebiedsgericht werken	<p>Ons werkgebied is opgedeeld in deelgebieden, waar een vaste wijkbeheerder en –consulent verantwoordelijk zijn voor de leefbaarheid in de dorpen en buurten waar onze huurders wonen. Deze benadering is gericht op de integratie van verschillende werkgebieden (fysiek en sociaal). En daarbij richten we ons op het samenwerken met lokale stakeholders om zo goed mogelijk aan te sluiten op de specifieke behoeften en kansen van een bepaald gebied.</p> <p>Het doel is om meer op maat gemaakte, effectieve oplossingen te bieden die de leefbaarheid, duurzaamheid en sociale cohesie in het gebied verbeteren.</p> <p>In 2025 blijven we daarom inzetten op de samenwerking met onze partners.</p>
Huisvesting statushouders	<p>In de afgelopen jaren zijn de eerdere taakstellingen voor het huisvesten van statushouders niet gehaald, dit heeft geresulteerd in een achterstand. Waar we eerder de capaciteit hadden om de mensen onderdak te bieden, ervaren we in 2025 tekorten door herstructurering van woningen en toenemende urgentieaanvragen. Gesprekken hierover worden momenteel nog gevoerd met de gemeente. Onderdelen van deze gesprekken zijn het toewijzingsbeleid binnen het kader van statushouders in relatie tot een tijdelijke verkoopstop binnen onze woningvoorraad. De uitkomsten daarvan zullen opgenomen worden in de Prestatieafspraken 2025.</p> <p>Voor de middellange termijn willen we met de gemeente tot afspraken komen over een gezond perspectief op nieuwbouwplannen.</p> <p>Daarnaast vragen we dringend aandacht voor extra begeleiding. De statushouders zullen door de hele gemeente verspreid worden om zoveel mogelijk mensen te kunnen huisvesten. Dit vraagt om een flinke inzet op begeleiding om deze mensen een zachte landing te geven in hun nieuwe woonomgeving. Om mensen op weg te helpen met de basisvaardigheden voor het bewonen van een woning wordt er in 2024 gewerkt aan het inkopen van wooncursussen. De gemeente is hier trekker van en gezamenlijk zullen we dit financieren. Voor 2025 rekenen wij erop dat alle statushouders de cursus aangeboden krijgen.</p>



Langer Thuis	In 2024 voeren we een pilot uit m.b.t. geclusterd wonen met een Volledig Pakket Thuis, in samenwerking met zorgaanbieder NNCZ in Grijpskerk. In 2025 evalueren we deze samenwerking en brengen dit in als input voor de Woonzorgvisie en voor onze eigen plannen om dergelijke concepten verder te ontwikkelen.
WMO-kleine aanpassingen	Wold & Waard vergoedt kleine woningaanpassingen voor huurders. Hiermee spelen wij in op het Rijksprogramma Langer Thuis. Door ons opgenomen in de Visie op Wonen, Welzijn en Zorg (2023). Een van de doelen is om meer mensen in een geschikte woning te laten wonen. Met de aanpassingen die we aanbieden, kunnen bewoners die dat willen lang zelfstandiger in hun eigen woning verblijven. Ook in 2025 stellen we hiervoor budget beschikbaar. We maken hierbij gebruik van de rioolheffingskorting van € 50.000,- per jaar (o.v. van een positieve uitkomst van de evaluatie van deze regeling in 2024).
Organiseren kennisbijeenkomst	We zien de bijeenkomsten als een kans om kennis en kennismaking aan elkaar te koppelen. En we willen hier ook in 2025 mee doorgaan. We organiseren wederom twee bijeenkomsten rondom een bepaald thema zoals: klimaatadaptatie, participatie of gevolgen van nieuwe regelgeving. We organiseren dit gezamenlijk (en maken een kostenverdeling) met de gemeente en nodigen onze samenwerkingspartners uit.
Bewust Wonen Weken	In 2024 is ervoor gekozen om het thema Duurzaamheid te verbinden met het thema van 2023 Verbinding en Ontmoeting. En omdat dit samenvalt met de Week van de Eenzaamheid is hier ook een link mee gelegd. We stellen voor om voor 2025 te kijken naar waar de behoefte van huurders en inwoners ligt en waar we mogelijk bij kunnen aansluiten en de BWW daarop toe te spitsen.
Buurtbemiddeling	Sinds een aantal jaren zetten we met veel succes Buurtbemiddeling in. Buurtbemiddeling is een proces waarbij getrainde bemiddelaars helpen bij het oplossen van conflicten tussen burens. Deze bemiddelaars zijn onpartijdig en helpen de betrokken partijen om zelf een oplossing voor hun probleem te vinden. Dit wordt vaak gebruikt als een preventieve maatregel om grotere conflicten te voorkomen en de sociale cohesie in de buurt te verbeteren. In 2025 is Buurtbemiddeling opgenomen als vast onderdeel van de overlastprocedure. Ook neemt Wold & Waard in 2025 deel aan de stuurgroep Buurtbemiddeling en blijft co-financier.
Leefbaarheidsplannen	Op basis van de inzichten van onze wijkbeheerders en wijkconsulenten wijzen we gebieden aan waar de leefbaarheid een nieuwe impuls nodig heeft. Deze plannen richten zich op het verbeteren van de leefomgeving en worden in samenwerking met onze huurders en ketenpartners ontwikkeld. Het Participatiebeleid dat we in 2024 ontwikkelen, zal in 2025 een belangrijke rol gaan spelen bij het opstellen van de leefbaarheidsplannen.



Leefbaarheidsfonds	<p>We willen dat onze huurders in schone, veilige sociale dorpen en buurten wonen. Hieraan werken wij als corporatie dagelijks met de concrete middelen die in dit Bod worden benoemen. Maar wat de meeste impact heeft, zijn de acties die onze huurders zelf ondernemen. We begroten daarom weer een mooi bedrag voor ons Leefbaarheidsfonds in 2025 van €48.000,-. Hiermee willen we het belang van bewonersinitiatieven ondersteunen. Met de invoering van een nieuw beleid op participatie hopen wij in 2025 ook meer initiatieven te kunnen ondersteunen.</p>
Wijkschouw	<p>Op initiatief van bewoners, HPW, een samenwerkingspartner of Wold & Waard kan een wijkschouw georganiseerd worden. Mocht de wijkschouw aandachtspunten opleveren dan stellen wij in samenwerking met bewoners van de wijk of het dorp en evt. met samenwerkingspartners een verbeterplan op. De wijkschouw kan aanleiding geven voor het opstellen van een leefbaarheidsplan.</p>
Werkwijze overlast	<p>In 2024 evalueren we ons bestaande werkwijze bij overlast. Hiervoor maken we intern een werkgroep maar betrekken we onze ketenpartners. Samen komen we tot een integrale aanpak woonoverlast met als doel zo snel en efficiënt mogelijk de overlast te stoppen. Cruciaal in deze aanpak is het uitwisselen van gegevens in het kader van de AVG. Als betrokken partijen werken we met elkaar aan overlastdossiers. Bij complexe casuïstiek besluiten we samen wie de casusregie op zich neemt.</p> <p>In 2025 werken volgens deze nieuwe integrale aanpak bij overlast.</p>
Vergroening van de woonomgeving	<p>In 2024 vindt er een pilot plaats in Opende aan de Centrumweg. Vergroening, of 'klimaatadaptatie' zal meer belangrijk worden. Steeds vaker komen er extremen voor zoals heftige regenval, droogte en hitte. Wat kunnen wij doen, wat kunnen bewoners doen en wat kunnen we gezamenlijk met de gemeente en onze partners doen? In 2025 zullen we deze pilot evalueren om te bepalen hoe we hier mee verder gaan. We willen hiermee ook aansluiten op het participatiebeleid dat in 2024 vastgesteld zal worden.</p>



NAWOORD

De samenwerking tussen gemeente Westerkwartier en onze corporatie, Wold & Waard, is essentieel om onze gezamenlijke volkshuisvestelijke doelen te bereiken, zoals vastgelegd in ons jaarlijkse Bod voor 2025. Deze samenwerking is niet alleen van belang voor het realiseren van duurzame, betaalbare en kwalitatief goede woningen, maar ook om het hoofd te bieden aan de uitdagingen die voortkomen uit nieuwe wetgeving en beleidsontwikkelingen. Door onze krachten te bundelen, kunnen we effectiever reageren op de complexe opgaven die voor ons liggen. Zoals het verhogen van de woningproductie, het aanpakken van armoede, en het verbeteren van de leefbaarheid en de dienstverlening aan onze huurders en woningzoekenden. Deze samenwerking versterkt niet alleen onze capaciteit om deze doelen te behalen, maar ondersteunt ook een toekomst waarin alle inwoners van het Westerkwartier, die in aanmerking komen voor sociale huur, toegang hebben tot een betaalbaar en kwalitatief thuis.

