

## Prestatieafspraken jaarschijf 2026 Stadskanaal

Nr.	Thema	Afspraak	Wie
1	Betaalbaarheid	Eind 2026 heeft circa 83% van de sociale huurvoorraad een huurprijs tot de eerste aftoppingsgrens, waarvan 22% een huurprijs tot de kwaliteitskortingsgrens.	Lefier en Woonservice
2	Betaalbaarheid	Het huurbeleid is gematigd en gericht op optimale prijs-kwaliteit verhouding, passend bij Stadskanaal. De corporaties volgen hierin het Rijksbeleid.	Lefier en Woonservice
3	Betaalbaarheid	De gemeente, wooncorporaties en andere ketenpartners werken samen bij schuldenproblematiek. In 2026 gaan we de werkwijze intensiveren en verbreden.	Gemeente
4	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 de gemeente. Het melden van huurachterstanden is onder regie van de corporaties.	Gemeente, Lefier en Woonservice
5	Betaalbaarheid	We omarmen de methodiek van de Voorzieningenwijzer en brengen dit onder bij de werkwijze vroegsignalering.	Gemeente, Lefier en Woonservice
6	Betaalbaarheid	Er vinden in 2026 geen uithuisplaatsingen plaats enkel op basis van huurachterstanden.	Lefier en Woonservice
7	Betaalbaarheid	We gaan in gesprek over de mogelijkheden van het inzetten van een deel van de realisatiestimulans bij nieuwbouwprojecten (sociale huur).	Gemeente en Lefier
8	Beschikbaarheid	Er zijn diverse ontwikkelingen binnen de gemeente Stadskanaal die van invloed zijn op de ambities rondom beschikbaarheid waaronder de regionale woondeal, Nij Begun de woonzorgvisie, de nieuwe woonvisie en de Nedersaksenlijn. We blijven in 2026 vroegtijdig in gesprek met elkaar over nieuwe ontwikkelingen zodat we grip houden. We toetsen in 2026 of/hoe aankomende ontwikkelingen leiden tot aanpassingen van de meerjarige prestatieafspraken. We gaan ervan uit dat de komende jaren de sociale huurvoorraad niet zal krimpen.	Gemeente, Lefier, Woonservice, de Koepel en Samen Sterk

9	Beschikbaarheid	Partijen betrekken verhuurbaarheidsgegevens zoals wacht- en zoektijd, slagingskans, en leegstand bij de gemeentelijke Woonvisie en de strategie van de corporaties om ambitie(s) te benoemen en te monitoren, die (eventueel) gerelateerd kunnen worden aan beschikbaarheid. Corporaties stellen de betreffende gegevens ter beschikking aan de partijen. Hierbij blijft Woonservice werken met Thuis Kompas en werkt Lefier met Groningen huurt. In 2026 agenderen we de resultaten van de woningmarktmonitor tijdens een van onze overleggen.	Gemeente, Lefier, Woonservice, de Koepel en Samen Sterk
10	Beschikbaarheid	Gemeente Stadskanaal stelt in 2026 een nieuwe woonvisie vast. De uitkomsten van de nieuwe woonvisie betrekken we bij de totstandkoming van de nieuwe meerjarige prestatieafspraken (of bijstelling van de huidige meerjarige afspraken).	Gemeente
11	Beschikbaarheid	In 2022 heeft het Rijk de Nationale Woon- en Bouwagenda opgesteld. Deze agenda kent 6 programmalijnen. Een van deze programmalijnen is de woningbouwopgave. Gemeenten en corporaties zetten zich in om invulling en uitvoering te geven aan deze opgave.	Gemeente, Lefier en Woonservice
12	Beschikbaarheid	Toelichting bij tabel 4: Lefier levert 8 woningen op aan het Eillert Lubbersplein ter afronding van het project Levendig Musselkanaal. Woonservice en Woonzorg Nederland hebben voor 2026 geen uitbreidingsplannen in gemeente Stadskanaal.	Lefier en Woonservice
13	Beschikbaarheid	Wanneer de corporaties woningen verkopen, is dit conform de meerjarige prestatieafspraken. De woningen die worden verkocht, hebben minimaal energielabel C. Lefier verkoopt gemiddeld 8 woningen per jaar. Woonservice verkoopt gemiddeld 2 woningen per jaar. In 2026 gaan gemeente en corporaties in gesprek over de mogelijkheid voor meer verkoop in relatie tot meer nieuwbouw en betaalbare koop.	Lefier en Woonservice
14	Beschikbaarheid	De gemeente en Lefier geven in 2026 uitvoering aan het vastgestelde woonwageng- en standplaatsenbeleid.	Gemeente en Lefier
15	Beschikbaarheid	Corporaties, Limor, en uitvoering zorg & veiligheid van de gemeente kijken samen naar de huisvestingsmogelijkheden voor de doelgroep daklozen. Uitgangspunt is dat we volgens samenwerkingsovereenkomst werken.	Gemeente, Lefier en Woonservice
16	Beschikbaarheid	Corporaties stellen minimaal 70% van hun vrijkomende woningen beschikbaar voor reguliere woningzoekenden. Maximaal 30% van de woningen is bestemd voor diverse doelgroepen. Dit wordt door de betrokken partijen jaarlijks geëvalueerd.	Gemeente, Lefier en Woonservice

17	Beschikbaarheid	De reeds opgestarte crisiswoning werkt, maar doorstroom naar een reguliere woning vorm een knelpunt. Gemeente en Lefier gaan hierover in gesprek. Het betreft een tijdelijke voorziening, die ook voor crises wordt ingezet die niet gekoppeld zijn aan de OGGZ-doelgroep.	Gemeente
18	Beschikbaarheid	Wanneer er regulier onderhoud plaats vindt in een woning van de corporaties, is het aspect zorggeschiktheid onderdeel van het programma van eisen. Woningen worden door het onderhoud niet minder toegankelijk/zorggeschikt dan deze voor het onderhoud waren. Waar mogelijk anticiperen we op het zorggeschikter maken van een woning bij onderhoud.	Lefier en Woonservice
19	Beschikbaarheid	Gemeente Stadskanaal werk met de andere Groninger gemeenten aan een urgentieregeling en betreft de corporaties hierbij. De huurdersorganisaties zijn hierbij aangehaakt vanuit Groningen Huurt.	Gemeente, Lefier en Woonservice
20	Beschikbaarheid	In 2026 voeren gemeente en corporaties het gesprek over grondposities.	Gemeente, Lefier en Woonservice
21	Beschikbaarheid	We organiseren in 2026 een bijeenkomst over het thema beschikbaarheid met de werkgroep prestatieafspraken (en betrokken collega's/samenwerkingspartners). De uitwerking wordt verder opgepakt in de 'ambtelijke overleggen'.	Gemeente, Lefier en Woonservice
22	Beschikbaarheid	Naar behoefte geven Lefier en Woonservice een presentatie aan de nieuwe gemeenteraad over de werkzaamheden en verantwoordelijkheden van woningcorporaties.	Lefier en Woonservice
23	Wonen, zorg en welzijn	We verdiepen het Programma Langer Thuis samen verder uit en leggen de relatie met de woonzorgvisie. Dit is een gezamenlijke verantwoordelijkheid.	Gemeente, Lefier en Woonservice
24	Wonen, zorg en welzijn	Betrokken partijen werken met het WMO convenant deze evalueren en actualiseren we periodiek. Als er wijzigingen zijn, wordt hierover gecommuniceerd.	Gemeente, Lefier en Woonservice
25	Wonen, zorg en welzijn	In 2026 geven we uitvoering aan de vastgestelde woonzorgvisie.	Gemeente Lefier en Woonservice
26	Leefbaarheid	Bij woonoverlast nemen partijen hun wettelijke verantwoordelijkheden. De coördinatie van het woonoverlast-overleg ligt bij de gemeente. Het Woonoverlast-overleg richt zich tevens op het voorkomen van escalatie. De aanpak 'voorkomen van 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.	Gemeente, Lefier en Woonservice

27	Leefbaarheid	Over de draagkracht van de wijken en dorpen gaan we in gesprek. Hierbij maken we gebruik van de opgestelde methodiek om draagkracht en draaglast van wijken en dorpen vast te stellen. Hierbij hebben we ook aandacht voor de huisvesting van doelgroepen en aandachtsgroepen.	Gemeente, Lefier, Woonservice, de Koepel en Samen Sterk
28	Leefbaarheid	De corporaties en 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. We organiseren netwerkbijeenkomsten in de dorpen en wijken. Hier zijn Lefier, Welstad, betreffende dorps-of wijkraad nauw bij betrokken. Signalen uit dit overleg worden meegenomen en acties of activiteiten die hier uit voortkomen worden in gezamenlijkheid opgepakt. In buurten en wijken waar Woonservice actief is, biedt zij via het buurtfonds financiële ondersteuning aan projecten gericht op het verbeteren van de leefbaarheid.	Gemeente, Lefier en Woonservice
29	Leefbaarheid	Leefbaarheid is een zaak van bewoners, bewonersorganisaties en professionele organisaties. De Koepel organiseert in 2026 een themabijeenkomst over leefbaarheid om de laatste ontwikkelingen met elkaar te bespreken en na te gaan hoe de samenwerking kan worden verbeterd.	De Koepel
30	Duurzaamheid	Betrokken partijen 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. De SPUK middelen zijn tot eind 2027 verlengd.	Gemeente, Lefier en Woonservice
31	Duurzaamheid	Lefier blijft zonnepanelen plaatsten op verzoek van de huurder (verduurzamen eigen verzoek). Daarnaast gaan we verder met de verduurzaming van woningen. De meeste woningen van Woonservice zijn reeds voorzien van zonnepanelen. We stimuleren dit verder via onze pakketten voor huurders die dit nog niet hebben.	Lefier en Woonservice
32	Duurzaamheid	We stellen in 2026 gezamenlijke uitgangspunten en afspraken vast over de doelen en kosten voor klimaatadaptatie in de openbare ruimte.	Gemeente, Lefier en Woonservice
33	Duurzaamheid	Betrokken partijen nemen verantwoordelijkheid voor een goed en gezond binnenklimaat, onder andere door verduurzamingsmaatregelen, voorlichting en informatievoorziening, waarbij iedere partij vanuit haar eigen rol en bevoegdheden bijdraagt aan de uitvoering, monitoring en borging van deze afspraken.	Gemeente, Lefier, Woonservice, de Koepel en Samen Sterk
34	Algemeen	De gemeente biedt achtervang voor leningen via het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en heeft daarvoor een overeenkomst gesloten met het WSW. Dit zorgt ervoor dat corporaties hun leningen kunnen financieren met borging.	Gemeente

Met Woonzorg Nederland maakt de gemeente Stadskanaal vanaf 2026 aparte afspraken, dit gezien het kleine aandeel van het bezit in de gemeente Stadskanaal. De toewijzing verloopt via de cliëntenraad van Meander en Philadelphia.

Nr.	Thema	Afspraak	Wie
I	Betaalbaarheid	De huurprijzen van zakelijk vastgoed in Stadskanaal worden jaarlijks aangepast conform de Consumentenprijsindex (CPI).	Woonzorg Nederland
II	Beschikbaarheid	Woonruimteverdeling wordt gedaan op basis van inkomen en huurprijs (passend toewijzen). 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 energielabel C. Samenwerking met lokale partners is hierbij een belangrijke voorwaarde voor een goed resultaat.	Woonzorg Nederland
III	Beschikbaarheid	We 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
IV	Duurzaamheid	We hebben een duurzaamheidsprogramma waarbij we ons richten op de energieprestatie van onze woningen. Tevens werken we 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 omhooggaan.	Woonzorg Nederland

## Verduurzaming

Label A	2026	2027	2028	2029	2030
<b>Lefier</b>					
25.0118 SKN Parkwijk	40				
25.0115 MSK Musselkanaal	68				
25.0115 MSK Musselkanaal	30				
25.0115 MSK Musselkanaal	21				
25.0115 MSK Musselkanaal	2				
25.0118 SKN Parkwijk		16			
25.0146 SKN 't Hofje		12			
25.0118 SKN Parkwijk		50			
25.0118 SKN Parkwijk		14			
Taakstelling	0	52	233	66	63
<b>Totaal Lefier</b>	<b>161</b>	<b>144</b>	<b>233</b>	<b>66</b>	<b>63</b>
<b>Woonservice</b>					
Woonservice, diverse complexen	20	20	20	20	20
<b>Totaal Woonservice</b>	<b>20</b>	<b>20</b>	<b>20</b>	<b>20</b>	<b>20</b>

Tabel 1

Eenvoudige energiemaatregel Lefier	2026	2027	2028	2029	2030
Taakstelling	0	36	32	38	34
<b>Totaal Lefier</b>	<b>0</b>	<b>36</b>	<b>32</b>	<b>38</b>	<b>34</b>

Tabel 2

## Ontwikkeling sociale huurvoorraad

Verkoop	2026	2027	2028	2029	2030
Lefier					
Aantal	8	8	8	8	8
Woonservice					
Aantal	2	2	2	2	2




Tabel 3

Nieuwbouw	2026	2027	2028	2029	2030
Lefier					
15.0040 - MSK 8 EGW Eilert Lubbersplein	8				
15.0058 - SKN Frankrijklaan			12		
Taakstelling			0	50	32
<b>Totaal Lefier</b>	<b>8</b>	<b>0</b>	<b>12</b>	<b>50</b>	<b>32</b>
Woonservice					
Aantal	0	0	0	0	0
<b>Totaal Woonservice</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Tabel 4

Sloop	2026	2027	2028	2029	2030
Lefier					
Taakstelling	0	0	0	25	25
<b>Totaal Lefier</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>25</b>	<b>25</b>
Woonservice					
Aantal	0	0	0	0	0
<b>Totaal Woonservice</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Tabel 5

	<p>Namens de gemeente Stads kanaal,</p> <p>Dhr. E. Hofstra wethouder</p>	
	<p>Namens de gemeente Stads kanaal,</p> <p>Dhr. M. Verschuren wethouder</p>	
	<p>Namens Lefier,</p> <p>Mw. E. Dost directeur/bestuurder</p>	
	<p>Namens Woon service,</p> <p>Mw. J. Klijn directeur/bestuurder</p>	
	<p>Namens Woonzorg Nederland,</p> <p>Dhr. C. van Boven directeur/bestuurder</p>	
	<p>Namens huurdersvereniging Samen Sterk,</p> <p>Dhr. W. Prins secretaris Samen Sterk</p>	
	<p>Namens huurdersvereniging De Koepel,</p> <p>Dhr. A. Boiten secretaris De Koepel</p>	