

Woningcorporatie Wold & Waard
Lindensteynlaan 75
9351 KC Leek

Datum 4-11-2025
Onderwerp Beantwoording raadsragen door Wold & Waard

Geachte leden van de gemeenteraad,

Op 15 september 2025 heeft de fractie van VZ Westerkwartier schriftelijke vragen gesteld over de prestatieafspraken en het bod van Wold & Waard voor 2026. De gestelde vragen zijn gericht aan het college, Wold & Waard en het Huurdersplatform Westerkwartier (HPW). Onderstaand de beantwoording van de vragen die specifiek aan Wold & Waard zijn gesteld, beantwoord door Wold & Waard.

Vraag 2

Het HPW beschrijft ook haar zorg over het plaatsen van urgent woningzoekenden. VZ is een paar keer benaderd door mensen die ontevreden waren over de wijze waarop Het Vierde Huis aanvragen voor een urgentieverklaring afhandelt.

- a. Welke ervaringen heeft het HPW hiermee en hoe is hun kijk op de manier waarop Het Vierde Huis dit oppakt?
- b. Hoe kijkt Wold & Waard hier tegenaan en waar ziet ze nog verbeteringskansen in de wisselwerking tussen Het Vierde Huis en Wold & Waard?

Reactie Wold & Waard

Vorig jaar heeft Wold & Waard via HPW en gemeente signalen ontvangen dat bepaalde vragen voor sociale urgentie moeilijk te interpreteren zijn; welk bewijsstuk moet er in welke situatie aangeleverd worden? Om hier snel verbetering in te realiseren hebben we in overleg een aanpassing in de content gedaan. Sindsdien hebben wij hierover geen vragen meer ontvangen.

Vraag 3

In onze gemeente ontbreekt nog een urgentieverordening. Met het wetsvoorstel *Nieuwe regels inzake huisvesting vergunninghouders* wordt het voor gemeenten verboden om statushouders (vergunninghouders) voorrang te geven op basis van het feit dat zij statushouder zijn.

- a. Als de wet erdoor komt zijn flexwoningen nog noodzakelijker dan nu al het geval is. Hoe denken WW en het college het snel plaatsen van meerdere flexwoningen in 2026 ook werkelijk te gaan realiseren (zie ook blz 17)?

Reactie Wold & Waard

Flexwoningen zijn over het algemeen geen goedkope en/of snelle oplossing. Dit heeft ook te maken met de procedure rondom het beschikbaar stellen van een locatie voor flexwoningen. Gezien de grote ambitie van W&W om de komende jaren 770 permanente woningen te realiseren, en onze voorkeur voor een duurzame oplossing voor de woonvraag, gaat onze voorkeur uit naar permanente woningen. Met de gemeente kijken we op dit moment wat de mogelijkheden zijn om op bepaalde locaties meer sociale woningen te realiseren om zo verspreid over de hele gemeente extra woningen beschikbaar

te stellen voor statushouders. Deze werkwijze draagt bij aan het totale sociale woningbezit. Indien de gemeente een tijdelijke locatie beschikbaar stelt voor flexwoningen is W&W bereid om hierover in gesprek te gaan. We geven daarbij onze voorkeur aan een gemengde bewoning van doelgroepen (denk aan jongeren, statushouders, spoedzoekers e.d.). Eventuele subsidieregelingen vanuit het Rijk kunnen ons daarbij ondersteunen.

- b. **Hoe denken HPW, WW en het college over het idee om statushouders zolang ze een tijdelijke verblijfstatus hebben in een flexwoning te laten wonen en pas nadat ze een permanente verblijfsvergunning hebben gekregen (of het Nederlands staatsburgerschap) mogen doorstromen naar een vaste huurwoning?**

Reactie Wold & Waard

Gemeenten zijn verantwoordelijk voor het huisvesten van statushouders zodra zij een verblijfsvergunning hebben gekregen. Voor de huisvesting werkt de gemeente samen met Wold & Waard. Het is niet aan Wold & Waard om te bepalen dat de huisvesting eerst in flexwoningen is in afwachting van de permanente status van de statushouder.

Vraag 4

Citaat blz 23, "Samen met Vluchtelingenwerk worden er aan statushouders een op maat gemaakte wooncursus aangeboden die mensen ondersteuning biedt bij het bewonen van een woning van Wold & Waard. De gemeente trekt hierin de kar; we delen de kosten evenredig".

- a. **Wat wordt er allemaal geleerd tijdens deze cursus?**

Reactie Wold & Waard

De cursus zelf wordt gegeven door vrijwilligers van Vluchtelingenwerk. Nieuwkomers worden gedurende 18 maanden door hen begeleid. In oktober geven medewerkers van W&W training aan deze vrijwilligers over het wonen in een woning van W&W. Ook verzorgen onze collega's samen met Vluchtelingenwerk een aantal bijeenkomsten aan statushouders zelf op bepaalde thema's.

De cursus die door Vluchtelingenwerk wordt gegeven, behandelt een breed scala aan praktische en sociale vaardigheden die nodig zijn om zelfstandig te wonen in Nederland. Dit zijn de belangrijkste thema's:

- Huurcontract en huurbetaling: inclusief wat te doen bij betalingsproblemen.
- Inschrijving bij woningcorporaties: na tekenen contract wordt inschrijving als woningzoekende aanbevolen. Uitleg hoe dit werkt met Groningen Huurt.
- Zelf regelen in een huurwoning: zoals energiecontracten en verzekeringen.
- Onderhoud van woning, tuin en balkon: inclusief het voorkomen van schade door bijvoorbeeld het monteren van satellietshotels.
- Ventilatie en brandveiligheid: voorkomen van vochtproblematiek en werking van o.a. rookmelders.
- Afvalscheiding en voorkomen van ongedierte: uitleg van afvalcoach gemeente.
- Elektriciteitsbesparing: werking en gebruik systemen.
- Leefbaarheid & omgaan met burens: uitleg over kennismaking met de buurt en ev. ondersteuning hierbij. En wat te doen bij bijv. overlast?

De Wooncursussen worden gegeven aan groepen van ca. 12-14 personen van dezelfde taalgroep, met tolken uit de doelgroep. Er is een pool van trainers die worden ingeroosterd, en de cursus wordt vaak afgestemd met taalscholen en ROC's.

Woningcorporatie Wold & Waard

Lindensteynlaan 75 Postbus 131 Tel 0594 51 21 61 Mail info@woldwaard.nl
9351 KC Leek 9350 AC Leek Fax 0594 51 23 89 Web www.woldwaard.nl

IBAN NL11 RABO 032.39.10.017
KvK Groningen 02040386
BTW NL 8029.89.846.B.01

- b. Kan deze cursus ook een onderdeel worden van het Westerkwartierse Plan Inburgering en Participatie (PIP)?

Reactie Wold & Waard

De wooncursus kan een verplicht onderdeel zijn van het Participatieverklaringstraject, dat onderdeel is van het inburgeringstraject. Gemeenten hebben de vrijheid om modules toe te voegen, waaronder wonen. Als de cursus onderdeel is van het PIP, dan is deelname verplicht en kunnen statushouders anders hun participatieverklaring niet ondertekenen.

- c. Wat zijn de verwachte jaarkosten en de verwachte opbrengsten?

De cursus wordt gegeven en georganiseerd door Vluchtelingenwerk. Wold & Waard levert een aantal uren en folders, maar rekent dat niet door. Voor de gemeente zijn hier dus geen kosten en opbrengsten aan verbonden.

Vraag 5

Het HPW geeft aan dat de toegang tot betaalbare huisvesting onder druk staat.

- c. Volgens het Nibud is de forse huurverhogingen van de afgelopen 2 jaar voor de meeste huurders betaalbaar gebleven dankzij tegelijkertijd flinke CAO loonstijgingen/uitkeringen. In 2026 wordt dit niet verwacht. Hoe zorgen het college en WW dat de huren in 2026 ook betaalbaar blijven?

Reactie Wold & Waard

Middels ons huurbeleid waarborgt W&W de betaalbaarheid. Hierin hebben wij, in afstemming met het HPW, afspraken gemaakt over o.a. het streefhuurpercentage, tweehurenbeleid en de verdeling tussen betaalbaar laag en betaalbaar hoog. Als woningcorporaties de prestaties gaan leveren die zijn afgesproken, moeten de huurinkomsten wel in voorspelbare en voldoende mate stijgen om de opgave haalbaar te houden.

In 2025 is de maximale huursomstijging verlaagd van ongeveer 6,1% naar 4,5% met als doel de betaalbaarheid te borgen voor huurders die minder profiteren van loonstijgingen. In 2026 stijgt (o.a. volgens het Nibud) de koopkracht voor bijna alle huishoudens. Als gevolg van een lagere inflatie, loonstijgingen en de indexatie van het minimumloon en de uitkeringen, gaan huishoudens er in 2026 in koopkracht op vooruit.

Huurtoeslag: er zijn meerdere aanpassingen gedaan in de huurtoeslag om de betaalbaarheid te verbeteren. Extra huurtoeslag komt ten goede aan alle ontvangers van huurtoeslag door middel van een lagere eigen bijdrage en meer mensen hebben recht op toeslag:

- Hogere huurgrens: Ook huurders met een huur boven € 900 krijgen mogelijk huurtoeslag.
- Leeftijdsgrens verlaagd: Van 23 naar 21 jaar.
- Voor jongeren onder 21: Huur boven € 501 kan recht geven op toeslag.

Vraag 6

Citaat Bod: blz 10.

Dit is wollige taal. Volgens VZ heeft de betaalbaarheid met name te maken met de huurhoogte en de woonlasten in combinatie met het inkomen.

- a. Hoe gaat de geciteerde aanpak volgens het college en WW de betaalbaarheid waarborgen?

Reactie Wold & Waard

Woningcorporatie Wold & Waard

Lindensteinlaan 75 Postbus 131 Tel 0594 51 21 61 Mail info@woldwaard.nl
9351 KC Leek 9350 AC Leek Fax 0594 51 23 89 Web www.woldwaard.nl

IBAN NL11 RABO 032.39.10.017
KvK Groningen 02040386
BTW NL 8029.89.846.B.01

Deze aanpak wordt verder toegelicht in andere delen van het bod. De betaalbaarheid wordt onder andere gewaarborgd door aandacht voor de volgende onderwerpen:

- Vroegsignalering: door preventief te werken kunnen wij betalingsproblemen voorkomen. Dit doen wij in samenwerking met de gemeente en andere partners.
- Armoedepact: dit is een platform dat vanuit de gemeente wordt gefaciliteerd en gecoördineerd. Wij maken hier ook onderdeel van uit en hebben dit jaar deelgenomen aan de Inwonersmarkt om mensen met een financiële hulpvraag te ondersteunen.
- Energiearmoede: doormiddel van de verduurzaming proberen wij de woonlasten te drukken. In voorgaande jaren hebben wij een Energiebus ingezet om waar nodig direct energiebesparende maatregelen te nemen, zoals het plaatsen van tochtstrippen. Ook voor komend jaar kijken we graag hoe wij hier een bijdrage aan kunnen leveren.
- Woonlastenonderzoek: uit dit onderzoek blijkt dat het grootse probleem voor bewoners aan de inkomstenkant zit, niet aan de uitgavenkant.
- Huurbeleid: hiermee sturen wij op de betaalbaarheid van onze woningen (o.a. door laag streefhuurpercentage, 2-hurenbeleid).

b. **Hoever staat het met het vroegsignaleren van betaalachterstanden?**

Reactie Wold & Waard

Er zijn 2 soorten vroegsignalering:

1. De vroegsignalering vanuit de Wet gemeentelijke schuldhulpverlening (Wgs). Vanuit deze wet hebben wij en andere vaste-lastenpartners (maar niet alle) de verplichting om achterstanden van minimaal 30 dagen oud te melden. De gemeente moet dan contact leggen met deze inwoners. Wij voldoen aan onze wettelijke plicht en melden maandelijks. Bijzonder is dat de gemeente zelf geen wettelijke verplichting heeft om te melden als bijvoorbeeld de gemeentelijke belastingen niet worden betaald.
2. Met de komst van Mind2Pay wordt dagelijks geautomatiseerd nagekeken of een bedrag wel of niet is betaald en of een afspraak wel of niet is nagekomen. Hiermee wordt de volgende dag gelijk actie ondernomen. Dat kan een geautomatiseerd bericht zijn (mail of brief), of doorzetting naar de actielijst waarna er gericht contact opgenomen wordt (telefonisch of een huisbezoek). Hierdoor zijn achterstanden binnen de 30 dagen van de Wgs al in beeld en soms ook alweer opgelost.

c. **In hoeverre heeft dit bv uithuisplaatsing en/of grote schulden helpen voorkomen?**

Reactie Wold & Waard

Wat betreft het helpen voorkomen van huisuitzettingen of grote schulden kunnen wij geen cijfers aanleveren. Dit zou eerder vanuit de gemeente zelf moeten komen. Zij hebben toegang tot de data van de aangeleverde personen, de ondernomen acties en gevolgen. Wij krijgen alleen de terugkoppeling op een melding dat iemand hulp wil of dat iemand niet is bereikt of geen hulp wil. Wanneer iemand hulp wil volgt er vaak een gesprek met De Schans en een telefoontje naar ons om te kijken naar de mogelijkheden. Er is niet per sé gezegd dat hierdoor grote schulden worden voorkomen. Wij mogen dit pas na 30 dagen melden. Vervolgens mogen wij 30 dagen geen actie ondernemen richting een deurwaarder. Als iemand in eerste instantie zegt hulp te willen, maar zich vervolgens weer terugtrekt zijn de achterstanden juist alleen maar gegroeid. Ook dan moeten we vaak eerst weer wachttijd hanteren voordat we een deurwaarder mogen inschakelen. De deurwaarder rekent kosten op basis van de eerste achterstand die bij hem wordt gemeld. Dus een deurwaarder vroegtijdig

inschakelen kan voordeel opleveren voor een huurder. Hoe gek dit ook klinkt. Wel schakelen wij pas de deurwaarder in als wij denken dat onze acties geen of onvoldoende resultaat op gaan leveren.

Vraag 8

Wold & Waard werkt sinds kort samen met <https://groningenhuurt.nl/> . VZ heeft een voorkeur om te zorgen dat inwoners uit het Westerkwartier (of die hier werken) voorrang krijgen bij het toewijzen van een vrijkomende sociale huurwoning boven inwoners die nu in een andere gemeente wonen.

- a. **Hoe kijken het HPW, WW en het college hier tegenaan?**

Reactie Wold & Waard

De gemeente en Wold & Waard werken goed samen. Dat maakt, in combinatie met het ontbreken van negatieve effecten van schaarste, dat een lokale woonruimteverordening nog niet nodig wordt geacht. Onze afspraken over de woonruimteverdeling zijn gedeeld met de gemeente, ook nu we provinciaal gaan samenwerken binnen Groningen Huurt. Ons toewijzingsbeleid gaat niet uit van voorrang voor inwoners uit het Westerkwartier. Woningen worden toegewezen op basis van inschrijvingsduur of urgentie, ongeacht waar de woningzoekende op dat moment woonachtig of werkzaam is.

Het bieden van voorrang aan eigen inwoners leidt tot een beperking van gelijke kansen. Woningzoekenden van buiten de gemeente maken minder kans, ook als ze dringend een woning nodig hebben. Dit kan leiden tot discriminatie op woonplaats, wat juridisch en maatschappelijk gevoelig ligt. Werkgevers in sectoren zoals zorg, onderwijs en politie kunnen moeilijk personeel aantrekken als werknemers geen woning kunnen vinden in de gemeente waar ze werken. De regionale samenwerking komt onder druk te staan. Gemeenten, zo ook de gemeente Westerkwartier, zijn vaak onderdeel van een regionale woningmarkt. Voorrang voor eigen inwoners kan leiden tot spanningen tussen gemeenten en een minder effectieve samenwerking.

Vraag 9

Door marktontwikkelingen en door verduurzaming zien we naast een hogere netto huur ook een forse stijging van de streefhuur. De streefhuur is meestal een afgeleide van de maximaal redelijk huur van een huurwoning (puntensysteem)

- a. **Wat voor % hanteert WW en hoe kijken het HPW en het college tegen dit % aan?**

Reactie Wold & Waard

De overheid heeft voor sociale huurwoningen een puntensysteem gemaakt. Dit heet het woningwaarderingssysteem. Hoe meer punten een woning waard is, hoe hoger de huur mag zijn. Hoe groter een woning, hoe meer punten bijvoorbeeld. Of hoe beter geïsoleerd, hoe meer punten. Met deze punten bepaalt de overheid welke huurprijs maximaal gevraagd mag worden voor een woning. Wold & Waard vraagt maximaal 69% van de maximale huur.

- b. **Op blz. 15 zien we dat bij de gewenste streefhuur al bijna 50% van de huurwoningen vallen in de duurste categorie (730-900 euro). Hoe wenselijk vinden het HPW, WW en het college dit?**

Reactie Wold & Waard

Wold & Waard werkt met de Tweehurenmethodiek. Dit betekent dat voor bepaalde woningen twee huurprijzen gelden. De geadverteerde huurprijs en een lagere huurprijs. De lagere huurprijs geldt voor een deel van de woningen (minimaal label A

en maximaal 195 WWS-punten). Door gebruik te maken van de tweehurenmethodiek heeft maximaal 70% van de huurwoningen van Wold & Waard een huurprijs van € 732. Hiermee vergroot Wold & Waard het aanbod van woningen voor mensen met een laag inkomen en jongeren tot 23 jaar. We zorgen er zo voor dat de huurprijs past bij het inkomen.

c. **Hoe wordt er voorkomen dat straks woningen van het Daeb naar het niet-Daeb segment gaan?**

Reactie Wold & Waard

Voor alle woningen die niet tot het niet -DAEB segment behoren wordt de streefhuur afgetopt op de Daeb-grens, wanneer de streefhuur hoger is dan de Daeb-grens.

Vraag 10

Seniorenwoningen: werken met een flexibel maatwerk concept in 2026 om ouderen langer thuis te kunnen laten wonen.

a. **Hoe valt dit volgens WW en het college te rijmen met de eerder geuite wens om ouderen uit grote 1 gezinswoningen door te laten stromen naar kleinere woningen/appartementen?**

Reactie Wold & Waard

Woningmarktonderzoeken geven stevast aan dat er vanwege de toenemende vergrijzing méér woningen voor senioren nodig zijn. In de praktijk reserveren veel corporaties (zoals ook Wold & Waard) een relatief groot aandeel woningen voor senioren, méér dan de mate van vergrijzing en de interesse van senioren in deze woningen soms rechtvaardigt. Uit onderzoeken blijkt dat de meeste ouderen zo lang mogelijk in hun huidige woning en omgeving willen blijven wonen. In de meeste gevallen wordt er pas in geval van noodzaak verhuist naar een seniorenwoning. Daarnaast zien we dat het overgrote aandeel woningzoekenden in het Westerkwartier (rond de 85%) bestaat uit 1 en 2 persoons huishoudens. Het minimale aandeel van gezinnen maakt de doorstroming uit de gezinswoningen minder noodzakelijk.

b. **Op meerdere plekken in met name de grote woonkernen zoals Leek zijn er parkeerproblemen. Bij de seniorenwoningen aan de Schaapskooi in Leek lijkt een parkeergebied eigendom te zijn van WW, maar nauwelijks gebruikt te worden, terwijl er daar in de buurt een tekort aan parkeerplekken is ontstaan. Hoe kunnen deze vrije plekken beschikbaar komen voor de andere buurtbewoners?**

Reactie Wold & Waard

De parkeergelegenheid bij de senioren huurwoningen aan de Schaapskooi is openbaar gebied. De bewoners van deze woningen hebben niet het exclusieve gebruiksrecht op deze parkeerplaatsen. Er is voldoende parkeergelegenheid, ook eventueel voor bewoners in de buurt.

c. **We hebben ingezonden brieven gehad (en er is ingesproken) over het tekort aan geschikte parkeerplekken bij de seniorenwoningen aan de Grietenij/Oldenoert. De toenmalige eigenaar Vredewold had hiervoor al een mooie maatwerkoplossing. Dit plan moet door WW (na overname van de woningen) verder opgepakt en opgestart worden. Toch gebeurt dit niet. Dit lijkt in strijd te zijn met de gedachte achter het flexibel maatwerkconcept. Wat is ervoor nodig om in de huidige prestatieafspraken over 2026 vast te leggen dat dit al aanwezige plan concreet gemaakt en uitgevoerd gaat worden?**

Reactie Wold & Waard

Idem als bij de schaapskooi behoren de parkeerplaatsen rondom de Grietenij/Oldenoert tot het openbaar gebied. Er is voldoende parkeergelegenheid op de afstand die overeenkomt met de eisen die de gemeente stelt aan parkeren bij

woningen. Er is in overleg met de gemeente een gedoogbeleid dat bewoners voor het laden en lossen gebruik maken van de grond dicht bij de woning.

Vraag 11

Citaat blz 23:

- a. **Hoe groot zal het te verwachten totale jaarbudget worden als we dit in 2026 weer zo gaan regelen?**

Reactie Wold & Waard

Wij verwachten dat in 2026 volledig gebruik wordt gemaakt van het budget van € 50.000.

Bij de komst van het "Scheiden Wonen en Zorg" hebben we al nagedacht over het 'zorg klaar' maken van onze woningvoorraad. Conclusie was dat het treffen van algemene maatregelen in alle woningen niet zinvol is. We weten immers niet wie wanneer een aanvraag doet voor een aanpassing, laat staan om welke aanpassing het dan gaat. Daar komt bij dat onze voorraad gelijkvloerse woningen relatief groot is. Vast staat dat senioren langer in hun woningen blijven wonen. Voeg daarbij dat de gemiddelde leeftijd van de huurders blijft stijgen, zodat we er rekening mee moeten houden dat de frequentie en duur van gezondheidsproblemen zullen toenemen. Verzoeken tot aanpassing van de woning, in welke vorm dan ook, zullen daarom een terugkerend thema blijven.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Regisseur maatschappelijke thema's
Wold & Waard

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	7