

# Uitvoeringsafspraken Groningen 2019

ONGEGEDEELED

STAD

GEDEELED

TOEKOMST

Behorende bij

Kader prestatieafspraken gemeente Groningen  
Huurders • Corporaties • Gemeente Groningen

Uitvoeringsafspraken Groningen 2019

O | N | G | E | D | E | E | L | D | E

S | T | A | D

G | E | D | E | E | L | D | E

T | O | E | K | O | M | S | T

Behorende bij

Kader prestatieafspraken gemeente Groningen  
Huurders • Corporaties • Gemeente Groningen

# INHOUD

<b>Inleiding</b>	6	<b>Voorraadontwikkeling</b>	22
<b>Samenwerking, uitvoering en monitoring</b>	10	22. Netto minstens 225 woningen per jaar om druk niet te laten oplopen	22
1. Opnieuw vormgeven lokale samenwerking	11	23. We werken samen om nieuwbouwplannen te versnellen	23
2. Continueren Bestuurlijk Overleg	11	24. Blijven inzetten op toevoegen van kwaliteit jongerenhuisvesting	23
3. Verdere ontwikkeling van het dashboard met meetinstrumenten	11	25. Beleggers interesseren en faciliteren	24
4. Opstellen gezamenlijke 'startnotitie' voor de nieuwe woonvisie	12	<b>Verduurzaming</b>	25
5. Committeren aan lopende samenwerkingen	12	26. Blijven investeren in verduurzaming van sociale huurwoningen	26
<b>Vitale wijken</b>	13	27. Formuleren korte- en middellange termijndoelstellingen	27
6. Inzet op leefbaarheid en woonkwaliteit	14	28. Monitoring	27
7. Gezamenlijke agenda wijkvernieuwing 3.0	14	29. Starten van een communicatiecampagne	27
8. Uitvoering geven aan de vier wijkplannen	15	30. Perspectief bieden bij verkoop huurwoningen	28
9. Inzetten op werk voor buurtbewoners met afstand tot de arbeidsmarkt	15	<b>Veilig wonen en aardbevingen</b>	29
10. Jaarlijks monitoren, agenda maken en uitvoeren	15	31. Plannen en werkafspraken maken	30
11. Adequate aanpak ernstige overlast en inzet gedragsaanwijzing	16	<b>Ondertekening</b>	33
<b>Betaalbaarheid</b>	17	<b>Bijlagen</b>	37
12. Vastellen gezamenlijke doelen aanvaardbare woonlasten	18	Bijlage 1: Stedelijk programma sociale huur 2019 – 2023	37
13. Woonlasten betaalbaar	18	Bijlage 2: Inzet per thema	43
14. Financiële problemen voorkomen	18		
15. Gemeente initieert samenwerking	18		
<b>Beschikbaarheid</b>	19		
16. Uitvoeren en evalueren van experimenten in de woonruimteverdeling	20		
17. Toewerken naar een gezamenlijk aanbiddingssysteem	20		
18. Analyse woonruimteverdeling beter aansluiten bij woningzoekenden	20		
19. Uitwerken huisvestingsstrategie kwetsbare doelgroepen	20		
20. Inzet op zelfstandig wonen	21		
21. Vergunninghouders: opgave voor leefbaarheid en integratie	21		

# INLEIDING

In december 2015 hebben gemeente en corporaties het document 'Groningen blijft in beweging' opgesteld. In dit kader zijn de ambities van gemeente en corporaties op strategisch niveau weergegeven. De ambities werken we elk jaar in concrete uitvoeringsafspraken uit. Het nu voorliggende document is het uitvoeringsprogramma 2019 met een doorkijk tot en met 2023.

Ondertussen zijn we drie jaar verder. Onze toekomstvisie op een ongedeelde stad, opgebouwd uit gemengde en vitale wijken met voldoende duurzame huurwoningen, waar mensen betaalbaar en goed kunnen wonen, vinden we nog steeds relevant.

Wat verandert zijn de omstandigheden waaronder we deze visie kunnen realiseren. Daarnaast geldt dat we volgend jaar een nieuwe gemeente hebben. Dit betekent een nieuwe raad en college en nieuwe partijen aan tafel voor de prestatieafspraken die we in 2019 gaan maken. Bij zowel de wijzigende omstandigheden als de nieuwe gemeente staan we even stil.

- **Versnelling nieuwbouw onder druk**

Na de economische recessie, waarin de bouwproductie stagneerde, zien we de vraag naar bouwcapaciteit en bouwlocaties sterk groeien vanuit corporaties, beleggers en ontwikkelaars. De bouwrijzen de pan uit, grondprijzen stijgen mee en wachttijden voor start bouw nemen toe vanwege gebrek aan materieel en onduidelijkheid over de meerkosten als gevolg van aardbevingsbestendig bouwen. Onze bouwambitie zoals vertaald in deze afspraken komt daarmee in gevaar. Corporaties zullen zich maximaal inspannen voor voldoende bouwcapaciteit. De gemeente zal zich maximaal inspannen voor voldoende passende bouwlocaties. Samen proberen we om, ondanks de genoemde omstandigheden, onze nieuwbouw te realiseren. Ook trekken we samen op richting de Rijksoverheid en de NAM in het aardbevingsdossier en schalen waar nodig bestuurlijk op.

- **Kabinet beperkt financiële ruimte corporaties**

Met Prinsjesdag heeft het kabinet aangekondigd dat de verhuurdersheffing met € 100 miljoen wordt verlaagd ten gunste van investeringen in energetische verbetering. Dat lijkt mooi, maar tegelijkertijd stijgt deze heffing omdat de grondslag er van, de WOZ-waarde, toeneemt. Daarnaast kiest het kabinet er voor corporaties geen vrijstelling te verlenen van de invoering van een Europese richtlijn voor antibelastingontwijking. Het effect is dat corporaties gezamenlijke al snel € 500 miljoen extra gaan afdragen aan heffingen. Hiermee hebben ze minder euro's om te besteden aan betaalbare huren, verduurzaming van bestaande woningen en betaalbare nieuwbouw.

- **Verduurzamingsroute krijgt volgend jaar gestalte**

Op het terrein van het beheersen van klimaatverandering zijn internationaal en nationaal belangrijke afspraken gemaakt met als rode draad het terugdringen van CO<sub>2</sub>-uitstoot. Lokaal werken gemeente en corporaties aan een Masterplan Verduurzaming. Hierin zetten we een routekaart uit naar een CO<sub>2</sub>-neutrale en aardgasvrije woningvoorraad die betaalbaar blijft voor huurders. Dit Masterplan is begin 2019 klaar en gaat naar verwachting nieuwe handvatten bieden om onze doelen te realiseren. We zullen onze prestatieafspraken 2020 hierop aanpassen.

- **Uitvoering geven aan wijkvernieuwingsplannen**

We willen een inclusieve stad zijn waar iedereen tot zijn recht komt en op een gelijkwaardige manier kan deelnemen aan de samenleving: in het onderwijs, op de arbeidsmarkt en op de woningmarkt. Naast onze inzet in de gehele stad leggen we het komende jaar de focus op de uitvoering van de plannen voor de wijkvernieuwingswijken Indische Buurt/ De Hoogte, Beijum, Selwerd en De Wijert-Noord.

- **Nieuwe gemeente, nieuwe agenda en afspraken voor 2019**

Haren, Ten Boer en Groningen zijn vanaf 1 januari 2019 één gemeente. Hiermee krijgen we in 2019 een nieuwe gemeenteraad, een nieuw college en er komen huurders en een corporatie bij in de lokale samenwerking. We zien 2019 als een soort overgangsjaar waarin we uitwerking geven aan onderzoeken (woonbehoefte- en woonlastenonderzoek, Masterplan Verduurzaming, etc.) en doelstellingen formuleren. Alle onderzoeken geven input voor de nieuwe woonvisie waarin belangrijk is om de koers weer te herijken en prioriteiten voor de komende jaren aan te geven.

We concluderen dat onze kaderafspraken als strategisch document over het algemeen nog actueel is, maar ook dat een aantal ontwikkelingen zodanig in belang toenemen dat we hier in 2019 een slag willen maken. De nieuwe prestatieafspraken bestaan dan ook uit de optelsom van de afzonderlijke biedingen, aangevuld met een aantal aanvullende activiteiten en procesafspraken waarbij we in gaan op deze actuele ontwikkelingen. Voor 2019 maakt de gemeente Haren nog afspraken met Woonborg en de gemeente Ten Boer met Wierden en Borgen.

Onze afspraken spitsen zich toe op vier thema's waarin alle partijen intensief met elkaar samenwerken: vitale wijken, verduurzaming, betaalbaarheid en beschikbaarheid. We beginnen met een hoofdstuk waarin we het proces van de lokale samenwerking vastleggen.

## Leeswijzer

Dit uitvoeringsprogramma volgt in principe de opbouw van de kaderafspraken, met uitzondering van de hoofdstukken 'Samenwerking, uitvoering en monitoring' en 'Vitale wijken', die we in dit uitvoeringsprogramma vooraan hebben geplaatst.

Afspraken in deze hoofdstukken hebben namelijk invloed op de afspraken in de volgende hoofdstukken.

Elk thema correspondeert met de ambities (Wat willen we?) uit het kaderdocument. De uitvoeringsafspraken voor 2019 hebben een doorlopende nummering.

# SAMENWERKING, UITVOERING EN MONITORING

Het speelveld waarop gemeente, corporaties, marktpartijen, maatschappelijke organisaties en bewoners samenwerken verandert.

In de afgelopen jaren hebben we ervaren dat economische ontwikkelingen en politieke besluiten relatief snel – onvoorziene – gevolgen kunnen hebben. Dat betekent dat we flexibel moeten zijn om snel in te kunnen spelen op nieuwe ontwikkelingen en te doen wat voor onze doelgroepen nodig is. De veranderde en nog steeds veranderende context vraagt ook om andere allianties en samenwerkingsvormen. Daar gaan we actief naar op zoek. Het resultaat telt. Uitgangspunten zijn wederzijdse inspanning, gelijkwaardigheid, vertrouwen, openheid en transparantie. Partijen spreken elkaar aan als de uitvoering van afspraken niet naar tevredenheid verloopt.

WAT WILLEN WE

We willen onze samenwerking voortzetten, op basis van gelijkwaardigheid, vertrouwen, openheid en transparantie. Samen zoeken we naar flexibeler vormen van samenwerking en nieuwe allianties met huurders en (markt)partijen.

## 1. Opnieuw vormgeven lokale samenwerking

We leggen begin 2019 nadruk op het vormgeven van de nieuwe lokale samenwerking als opmaat naar een nieuwe Woonvisie. Zo geven we de nieuwe gemeenteraad, nieuwe corporaties en alle huurdersverenigingen de gelegenheid om input op alle thema's mee te geven. De uit te voeren (of inmiddels uitgevoerde) onderzoeken vormen, samen met de monitor en evaluatie 2018, hiervoor belangrijke input voor huurders en raad.

## 2. Continueren Bestuurlijk Overleg

Wij continueren en breiden het Bestuurlijk Overleg Nieuw Lokaal Akkoord (BO NLA) uit met de nieuwe corporatie. In 2019 maken we concrete afspraken over hoe we onze samenwerking en eventuele projecten gezamenlijk en structureel kunnen bekostigen. Het BO NLA komt zes keer per jaar bij elkaar en heeft de volgende taken:

- het maken en bewaken van bestuurlijke afspraken over waar we samen voor staan in Groningen: vitale wijken, verduurzaming, betaalbaarheid en beschikbaarheid;

- het inspelen op actuele ontwikkelingen;
- het beschikbaar stellen van capaciteit en middelen om opvolging te geven aan besluiten van het BO, gericht op de uitvoering van de prestatieafspraken;
- het organiseren en monitoren van de uitvoering van de prestatieafspraken;
- het organiseren van evaluaties (de kaderafspraken als geheel maar ook per thema);
- het tijdig signaleren van haperingen in de samenwerking;
- het organiseren van de gezamenlijke communicatie.

## 3. Verdere ontwikkeling van het dashboard met meetinstrumenten

Samen hebben we beleidsinstrumenten met een behoorlijke maatschappelijke en financiële impact, zoals woonruimteverdeling en -toewijzing, huurinkomsten, verkoop van woningen, sloop en nieuwbouw, renovatie en verduurzaming.

De optimale inzet van deze instrumenten, vraagt om goede 'finetuning' van investeringen, zodat deze elkaar versterken. Met het oog hierop ontwikkelden we een methodiek van meten, een 'dashboard', wat is doorontwikkeld in 2017.

Dit dashboard geeft inzicht op stedelijk niveau over de belangrijkste volkshuisvestelijke thema's. De actuele uitkomsten van het dashboard dienen (naast input voor evaluaties) als input voor de start van het proces van de nieuwe prestatieafspraken.

#### 4. Opstellen gezamenlijke 'startnotitie' voor de nieuwe woonvisie

In het eerste kwartaal van 2019 werken we aan het vormgeven van nieuwe lokale samenwerking en hebben we het gesprek over de belangrijke thema's voor in de nieuwe Woonvisie. In combinatie met de uitkomsten van de verschillende onderzoeken stellen we het kader en belangrijke richtlijnen voor de Woonvisie op. Het bod voor 2020 baseren we op deze 'startnotitie', aangezien er in de 1e helft van 2019 nog geen nieuwe Woonvisie voor de nieuwe gemeente gereed is. Om deze overgang in goede banen te leiden maken we enkele procesafspraken zodat de planning voor alle betrokkenen helder is. De belangrijkste processtappen zijn:

- Stap 1 (februari): hoe is het nu?
  - Evaluatie en foto van de gemeente (o.a. gerealiseerde prestaties in 2018)
- Stap 2 (maart): waar gaan we naar toe?
  - Op basis van uitkomsten van lopende onderzoeken (woonbehoefte- en woonlastenonderzoek, Masterplan Verduurzaming, etc.)

- Stap 3 (maart/april): gemeente maakt nota van uitgangspunten/startnotitie met uitgangspunten en prioriteiten
  - Informeren en input ophalen bij alle partijen (huurders, raad, etc.)
  - Bespreken van actuele inzichten in het lokale driepartijenoverleg
- Stap 4 (mei): gemeente start proces om een nieuwe Woonvisie te maken
- Jaarlijks (juni/juli): bespreken conceptbiedingen in lokale driepartijenoverleg op basis van startnotitie (juni/juli)
- Jaarlijks (oktober): bespreken concept prestatieafspraken 2020 in lokale driepartijenoverleg

#### 5. Committeren aan lopende samenwerkingen

Op verschillende terreinen is er nauwe samenwerking tussen gemeente, corporaties, marktpartijen, maatschappelijke organisaties en bewoners. We committeren ons onder andere aan de volgende afspraken en de implementatie hiervan: convenant Beschermd Wonen, herijken opdracht Woonkans, nieuwe afspraken met klachtencommissie Groningen, implementatie escalatiemodel en wijkplannen voor de vier wijkvernieuwingswijken.

# VITALE WIJKEN

Gemeente en corporaties zetten zich gezamenlijk in voor een ongedeelde stad. Met dit thema verbinden we de programma's waar gemeente en corporaties aan werken zoals: betaalbaarheid van huurwoningen, woonkwaliteit en verduurzaming, voorraadontwikkeling en wachttijden voor de verschillende doelgroepen en de wijkaanpak. Al deze thema's komen namelijk samen in de wijken waar onze bewoners wonen en leven. Dit thema zien we dan ook als de paraplu over alle andere afspraken heen.

W A T | W I L L E N | W E

**We willen verzorgde en vitale wijken, waar mensen met plezier wonen en zich om hun woonomgeving bekommeren.**

**We willen nauwkeurig sturen op de samenhang van onze inzet van mensen en middelen.**

2019	Lefie	Nijestee	De Huismeesters	Patrimonium	Wierden en Borgen	Gemeente	Totaal
Leefbaarheid	1.400.000	800.000	733.000	800.000	120.000	5.000.000	8.853.000
Onderhoud	11.600.000	20.400.00	14.000.000	11.500.000	9.500.000	-	67.000.000

## 6. Inzet op leefbaarheid en woonkwaliteit

In alle wijken werken we in de breedte samen voor een leefbaar(der) perspectief. De corporaties vernieuwen samen met huurders en andere partners buurten en ondernemen leefbaarheidsacties. Het komende jaar investeren de corporaties en de gemeente gezamenlijk bijna 9 miljoen in de leefbaarheid in de wijken waar ze woningen verhuren. Daarbij richten corporaties zich met name op initiatieven in de buurten die we met deze budgetten kunnen ondersteunen. Verder zetten corporaties en gemeente zich beiden in voor het behoud van voldoende woonkwaliteit door te voldoen aan de kwaliteitsnormen en toezicht en handhaving op onder andere het binnenklimaat. In 2019 investeren de corporaties bijna 67 miljoen in planmatig en dagelijks onderhoud van de sociale huurvoorraad. Bovenop al deze maatregelen komen de investeringen in verduurzaming en sloop-nieuwbouw, waarmee onze bestaande wijken een kwaliteitsimpuls krijgen.

## 7. Gezamenlijke agenda wijkvernieuwing 3.0

In het kader van een ongedeelde stad werken we met een nieuwe wijkaanpak: wijkvernieuwing 3.0. We willen een inclusieve stad zijn waar iedereen tot zijn recht komt en op een gelijkwaardige manier kan deelnemen aan de samenleving: in het onderwijs, op de arbeidsmarkt en op de woningmarkt. Het bouwen aan een ongedeelde stad

met gemengde wijken is hiervoor een belangrijke voorwaarde. We willen een evenwichtigere bevolkingsopbouw met een goede balans tussen kwetsbaren en weerbaren, tussen 'dragende' en 'vragende' buurtbewoners op wijk-, buurt- en straatniveau. Dat vraagt bijvoorbeeld om een goede en evenwichtige huurverdeling over de stad, een programma voor verbetering van de leefbaarheid op plekken met armoede, het terugdringen van onveiligheid/overlast en verduurzaming voor huurders met hoge energielasten en goed (vernieuwend) beheer en herinrichting van de openbare ruimte waar nodig. Met het thema ongedeelde stad verbinden we de programma's waar gemeente en corporaties aan werken. We doorlopen jaarlijks de cyclus van monitoren, agenda maken en uitvoeren.

Naast onze inzet in de gehele stad leggen we het komende jaar de focus op de uitvoering van de plannen voor de wijkvernieuwingswijken Indische Buurt/De Hoogte, Beijum, Selwerd en De Wijert-Noord. Hierbij dragen we zorg voor gecoördineerde communicatie vanuit de gemeente en corporatie bij belangrijke besluiten in de wijken.

Deze manier van werken gaan we bij goed resultaat uiteindelijk toepassen in andere wijken waar een extra wijkvernieuwingsimpuls nodig is. Gemeente en corporaties evalueren het proces om te komen tot gezamenlijke wijkplannen. Ook is er aandacht voor de inhoudelijke invalshoeken: op welke gronden pakken we de volgende wijken

aan, vanuit duurzaamheid of een sociale invalshoek. Bij keuze voor volgende wijken stemmen we dit gezamenlijk af en nemen we de uitkomsten van de evaluatie mee. Naast deze afspraken rond de wijkvernieuwingswijken blijven de gemeente en de corporaties zich ook richten op de andere wijken, waarin ze in samenspraak met huurders en andere partners buurten vernieuwen, leefbaarheidsacties ondernemen en hun budgetten inzetten.

## 8. Uitvoering geven aan de vier wijkplannen

Gemeente en corporaties borgen en implementeren de opgaven uit de vier gezamenlijk opgestelde wijkplannen zoals vastgesteld door de gemeenteraad in februari en oktober 2018. Een aantal opgaven zijn in de wijkplannen uitgewerkt naar opgave, doelstelling, kosten en in de tijd gezet. Andere opgaven vragen in 2019 eerst om uitwerking of onderzoek. Bij de uitvoering van opgaven is aandacht voor de consequenties van de wijkplannen voor de woonruimteverdeling. In het geval van sloop-nieuwbouw zal het aantal bewoners met een urgentiestatus namelijk toenemen.

## 9. Inzetten op werk voor buurtbewoners met afstand tot de arbeidsmarkt

Bij een inclusieve stad hoort ook een inclusieve arbeidsmarkt. Social return draagt bij aan sociale betrokkenheid en ondernemerschap in wijken. We zetten social return in met bijvoorbeeld het wijkbedrijf in Selwerd als motor van het sociale leefklimaat, het starten van een wijkrestaurant als een plek om weer mee te draaien in de maatschappij of door een aandeel sociale investering mee te nemen in aanbestedingen. In 2019 breiden we het aantal projecten met social return uit in samenwerking met bureau Social Return.

## Een aantal opgaven uit de wijkplannen:

Een greep uit de projectenlijst in Selwerd is: armoede aanpakken in combinatie met werk en inkomen, stratenaanpak en de wijkwerkmakelaar. Corporaties, WIJ en gemeente gaan versneld door met de heerdenaanpak in Beijum. Voor de Indische Buurt/De Hoogte is de ambitie een wijk te maken waar kinderen gezond opgroeien, waar armoede aangepakt wordt, waar je kunt bewegen en waar buurtbewoners elkaar kennen. Als onderdeel van de Wijkdeal de Wijert komt er onder andere een brugfunctionaris voor leerondersteuning, om kansen voor kinderen wijkbreed te vergroten, wordt groen beter toegankelijk gemaakt voor gezamenlijke activiteiten en komt er een wijkenergieplan.

## 10. Jaarlijks monitoren, agenda maken en uitvoeren

We monitoren jaarlijks de leefbaarheid in de wijken en stellen op basis daarvan vast wat er in de wijken moet gebeuren. De monitoring bestaat onder andere uit welke soort maatregelen zijn uitgevoerd en hoe bewoners dit waarderen. Daarvoor gebruiken we de bestaande wijkcompassen, leefbaarheidsmonitoren, wijkshouwen en signalen van onze mensen en bewoners/huurders uit de praktijk. We hebben extra aandacht voor de monitoring van de vier wijkplannen. Corporaties, gemeente en andere partners zetten eigen middelen in. Voor de vier wijkvernieuwingswijken heeft de gemeente 2,5 miljoen euro extra gereserveerd in het Stedelijk Investeringsfonds.



Het Stedelijk Investeringsfonds is bestemd voor investeringen met een ruimtelijke component ten behoeve van de gebiedsontwikkeling.

### 11. Adequate aanpak ernstige overlast en inzet gedragsaanwijzing

Corporaties en gemeente voeren het escalatiemodel ernstige overlast structureel in en zorgen voor vastlegging, monitoring en evaluatie. Het escalatiemodel overlast is bedoeld voor die situaties waarbij de overlast zo hevig is dat er behoefte is om op te schalen. Tijdens het evaluatiemoment kijken we of en hoe we kunnen leren van situaties die zich hebben voorgedaan. Aanvullend hierop is het inzetten van een huurrechterlijke gedragsaanwijzing om overlastsituaties sneller te kunnen beëindigen en huisuitzettingen te voorkomen. Een vrijwillige gedragsaanwijzing is een manier om op een eenvoudige en laagdrempelige wijze overlast te stoppen of de periode dat omwonenden overlast ondervinden fors in te korten.

In 2019 maken we afspraken over op welke manier we van de mogelijkheid voor het inzetten van een gedragsaanwijzing gebruik maken.

# BETAALBAARHEID

We vinden dat de bewoners in Groningen een passende woning moeten kunnen vinden. Groningen heeft een hoog aandeel huishoudens met een (langdurig) laag inkomen waar een hoog risico voor betaalproblemen geldt. Jongeren en alleenstaande ouders met kinderen worden daarmee het vaakst geconfronteerd. De focus op kerntaken, de strenge toewijzingsregels voor hogere inkomensgroepen en de passendheidstoets kunnen er voor zorgen dat mensen met een laag inkomen in een betaalbare huurwoning terecht komen, maar ook dat lage inkomensgroepen steeds nadrukkelijker geconcentreerd in buurten wonen. De inspanningen van corporaties en gemeente richten zich vooral op betaalbaar houden van sociale huurwoningen voor de doelgroep.

WAT WILLEN WE

We willen aanvaardbare woonlasten voor onze doelgroepen en zoeken consensus over wat aanvaardbaar inhoud. We willen dat onze doelgroepen iets te kiezen hebben.

## 12. Vaststellen gezamenlijke doelen aanvaardbare woonlasten

Begin 2019 is het onderzoek naar aanvaardbare woonlasten gereed. Het onderzoek vormt de basis om in 2019 gezamenlijke doelen (voor corporaties, gemeente en huurders) op te stellen. Vanuit deze doelen bepalen we de inzet van passende instrumenten en maatregelen (zie ook plan van aanpak afspraak 15). Hieronder valt ook meer zicht op de benodigde aantallen goedkope en betaalbare woningen om bij te dragen aan aanvaardbare woonlasten. Bij de op te stellen doelen en maatregelen maken we onderscheid tussen woningniveau gericht (onafhankelijk van wie er woont) en gericht op de huishoudens die er wonen (preventief en curatief).

## 13. Woonlasten betaalbaar

Gemeente en corporaties blijven we werken aan aanvaardbare woonlasten via onderstaande maatregelen in 2019:

- gemeentelijke lasten voor huurders stijgen in 2019 niet of zeer beperkt;
- corporaties beperken de stijging van de huurkosten voor 2019 (zie bijlage voor huurverhoging per corporatie);
- corporaties hebben als uitgangspunt bij verduurzaming in de bestaande voorraad dat de besparing op energielasten duidelijk hoger is dan de in rekening te brengen huurverhoging. In het geval van Nul-op-de-meter is de energieprestatievergoeding gelijk aan de energielasten.

## 14. Financiële problemen voorkomen

Gemeente en corporaties werken meer samen om in te zetten op vroegsignalering en preventie in samenwerking met andere partners (GKB, WIJ-teams, etc.). Gemeente voert, in samenwerking met de corporaties, pilots uit rond het voorkomen van huurschulden en delen ervaringen hierover. We zetten de pilot voorzieningenwijzer breed in om te concluderen in welke situatie (bij welke doelgroep, op welk moment) het instrument het meest succesvol is. Ook de doelgroep studenten wordt onderdeel van de pilot evenals de bewoners in de vier wijkvernieuwingswijken. Eind 2019 hebben we een gezamenlijk overzicht met mogelijke instrumenten en delen we kennis en ervaringen over instrumenten die we inzetten rond vroegsignalering en gedragsverandering (wat werkt wel en niet in welke situatie?).

## 15. Gemeente initieert samenwerking

Gemeente neemt het initiatief om de samenwerking tussen verschillende partijen rondom betaalbaarheid te versterken (GKB, WIJ teams, corporaties). De verbinding tussen het woonlastenonderzoek en de uitkomsten en ervaringen rondom pilots preventie en vroegsignalering komen hier samen. In het 2e kwartaal van 2019 leveren we een plan van aanpak op. Hier staan ook de onderlinge verantwoordelijkheden in.

# BESCHIKBAARHEID

Gemeente en corporaties zetten in op het kwalitatief op peil houden en kwantitatief vergroten van de sociale voorraad voor de sociale doelgroep. Hierbij wegen we de verhouding tussen sloop- en nieuwbouwontwikkelingen en de verkoop van sociale huurwoningen. De komende vijf jaren wordt er een netto groei gerealiseerd van bijna 1200 woningen: een netto groei van 235 woningen per jaar. Hiervan is echter een deel nog zonder locatie. De afgelopen jaren hebben de corporaties het aantal te verkopen woningen naar beneden bijgesteld. In 2016 was dit 225 tot 250 per jaar, voor de komende vijf jaar houden we rekening met ongeveer 200 per jaar.

W A T   W I L L E N   W E

**We willen dat de huidige gemiddelde zoektijd naar een sociale woning van twee jaar niet langer wordt, liefst korter. We willen meer sociale huurwoningen. We willen er voor zorgen dat marktpartijen een belangrijk deel van de jongerenwooneenheden realiseren.**

**We willen dat gezinnen beter aan een passende woning kunnen komen. We willen dat ouderen die zelfstandig willen blijven wonen dat ook zo lang mogelijk kunnen doen, in een geschikte woning, in een veilige buurt. We willen ouderen met speciale woonwensen, zoals groepswonen, óók bedienen.**

**We willen onze goede samenwerking voortzetten, op basis van de lopende afspraken kwetsbare groepen. We willen voorkomen dat er in onze wijken voor zowel deze doelgroep als omwonenden ongewenste concentraties van kwetsbaren ontstaan.**

## 16. Uitvoeren en evalueren van experimenten in de woonruimteverdeling

Op stedelijk niveau is een woonruimteverdeling met zoveel mogelijk keuzevrijheid de beste garantie voor gelijkwaardige zoektijden bij het vinden van een passende woning. Voor sommige groepen geldt echter een hogere zoektijd. Gemeente en corporaties hebben in 2017 het woonruimteverdeelsysteem geëvalueerd en de huisvestingsverordening aangepast. Op basis hiervan zijn we in 2018 begonnen met een aantal experimenten:

- Meer ruimte voor gezinnen: (1) vergroten van de woningvoorraad voor gezinnen, (2) vergroten van de doorstroming bij gezinswoningen, (3) verlagen van de zoektijd van (reguliere) gezinnen
- Beter huisvesten bijzondere doelgroepen: (1) beter/gelijkmatiger spreiden van bijzondere doelgroepen over de wijken in de stad en over de verschillende corporaties, (2) verbeteren van de transparantie en communicatie van de huisvesting van deze doelgroep.
- Wenszoekers, gedragsverandering en inzicht in wensen: (1) verbeteren van de match tussen vraag en aanbod, (2) verhogen van de kansen van woningzoekenden, (3) minder verstoring van het systeem door wenszoekers, (4) positief stimuleren van het gedrag van woningzoekenden op Woningnet.

De experimenten lopen door en evalueren we in 2019. Op basis hiervan bepalen we mogelijke structurele maatregelen.

## 17. Toewerken naar een gezamenlijk aanbiddingssysteem

We willen graag één gezamenlijk aanbiddingssysteem voor alle sociale huurwoningen in de nieuwe gemeente Groningen. In de eerste helft 2019 zoeken we uit op welke manier dit mogelijk is, samen met de nieuwe corporaties Woonzorg Nederland, Woonborg en Wierden en Borgen (vanuit Ten Boer). Hierbij hebben we (gemeente, corporaties en huurdersorganisaties) nauwkeurig aandacht voor de huidige manier van werken en de consequenties bij samenvoeging. Ook jongeren en studenten nemen we mee in de mogelijkheden. Hiermee vergroten we de inzichtelijkheid en toegankelijkheid van de huurvoorraad voor de gehele gemeente. Onderdeel hiervan is ook het actualiseren van de gemeentelijke huisvestingsverordening voor het nieuwe grondgebied (woonruimteverdeling en urgente doelgroepen). Gemeente en corporaties participeren daarnaast in het haalbaarheidsonderzoek naar een gezamenlijk woonruimteverdeelsysteem voor de provincie Groningen.

## 18. Analyse woonruimteverdeling beter aansluiten bij woningzoekenden

We denken na over welke wijze van communiceren het beste aansluit bij zoekende huurders. Op basis hiervan stellen we opnieuw vast hoe we de analyse van cijfers uitvoeren, analyseren de woonruimteverdeling en interpreteren de uitkomsten. In het 1e kwartaal van 2019 is deze analyse beschikbaar.

## 19. Uitwerken huisvestingsstrategie kwetsbare doelgroepen

Na afronding van de evaluatie experimenten en de uitkomsten van het woonbehoefteonderzoek stellen we een huisvestingsstrategie op voor

de stad als geheel en per stadsdeel/wijk voor de verschillende bijzondere doelgroepen.

De doelgroepen die we onderscheiden zijn: ouderen, GGZ, beschermd wonen, maatschappelijke opvang, vergunninghouders, ex-gedetineerden en lichamelijk beperkten. Uitgangspunt is een ongedeelde stad (balans in de wijk) met een zo goed mogelijke mix van inwoners en woningen per wijk. Uitgangspunten nemen corporaties mee in de ontwikkeling van de portefeuille voor de lange termijn. We gaan hierin in op zaken als woningbehoefte voor deze doelgroepen, de draagkracht van de verschillende wijken, transparanter portiekonderzoek en de mogelijkheden van regionale samenwerking.

## 20. Inzet op zelfstandig wonen

Zo lang mogelijk zelfstandig wonen gaat zowel om doorstroming naar een geschikte woning als wel bewustwording in het zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen. De gemeente ontwikkelt en heeft manieren om woningaanpassing zo laagdrempelig mogelijk te maken (bijvoorbeeld het Huis van Morgen). Het WIJ-team zorgt voor bewustwording en adviseert in het zolang mogelijk zelfstandig blijven wonen door (tijdig) aanpassingen te treffen dan wel (tijdig) motiveren andere huisvesting te zoeken. Ook een seniorenmakelaar of woonconsulent kan in de bewustwording een belangrijke rol in hebben.

## 21. Vergunninghouders: opgave voor leefbaarheid en integratie

De gemeente en corporaties zetten zich in om aan de jaarlijkse taakstelling voor de huisvesting van vergunninghouders te voldoen. Corporaties, gemeente, Humanitas en WIJ-teams maken werkafspraken over woonbegeleiding van vergunninghouders. Daarbij hebben nareizigers en minderjarige vergunninghouders ook onze aandacht.

# VOORRAAD- ONTWIKKELING

2019-2023: programma sociale huurvoorraad	Lefier	De Huismeesters	Nijestee	Patrimonium	Wierden en Borgen
Nieuwbouw	442 (1)	265 (2)	1780 (3)	389 (4)	158
Sloop	-32	-357	-454	0	-56
Verkoop	-120	-374	-300	-100	-58
Netto toevoeging	290	-466	1026	289	44

1: plannen tot 2021, 2022 en 2023: taakstelling van 150 per jaar / 2: op de sloop in 2023 volgt nieuwbouw van 133 woningen in 2024  
3: 650 woningen locatie nader te bepalen, deels Selwerd / 4: waarvan 280 woningen zonder locatie (70 per jaar, vanaf 2020)

## 22. Netto minstens 225 woningen per jaar om druk niet te laten oplopen

Op basis van woningmarktonderzoek uit 2013 wensten we tot 2020 een netto voorraadtoename van 425 tot 950 sociale, zelfstandige huurwoningen door corporaties en marktpartijen samen (85-190 gemiddeld per jaar). Het regionale marktonderzoek uit 2015 wijst op een veel grotere behoefte en er is ook daadwerkelijk een snellere groei meetbaar. Op basis hiervan is het toevoegen van netto minstens 225 woningen afgesproken. Ook in 2019 blijven we hier aan vasthouden. Het woningbehoefteonderzoek waar we in 2018 gezamenlijk mee zijn gestart moet zorgen voor meer en nieuw inzicht in de toekomstige woningbehoefte en gewenste voorraadontwikkeling voor de middellange termijn van de nieuw te vormen gemeente (Groningen, Haren en Ten Boer).

Het woonbehoefteonderzoek dient als onderlegger voor de komende kader- en prestatieafspraken.

Het actuele uitvoeringsprogramma voorziet voor de periode 2019 t/m 2023 in een netto groei van gemiddeld 235 woningen per jaar. Alle corporaties ondersteunen de ambitie en zijn bereid om gezamenlijk netto minstens 225 woningen toe te voegen. Elke corporatie draagt hier naar vermogen aan bij. Dit kan in de vorm van toevoegen van woningen, beperken van sloop, maar ook het uitwisselen van grondposities. We hebben hier een open gesprek over. Om de ambitie en voorgenomen plannen te kunnen verwezenlijken zijn er een aantal knoppen waar we aan kunnen draaien. De gemeente draagt zorg voor heldere uitgangspunten rondom monumenten en ateliers in het eerste kwartaal van 2019. Daarnaast zien we dat voor de komende vijf jaar voor circa 600 eenheden financiële ruimte

is, maar nog geen concrete locatie aanwezig is. Gemeente zorgt voor voldoende locaties om de prestatieafspraken en doelstellingen te realiseren, anders komt de bouwambitie in gevaar. De versnellingstafel is de plek waar deze opgave wordt beslecht.

## 23. We werken samen om nieuwbouwplannen te versnellen

Groei van de sociale voorraad vereist een geolie-de nieuwbouwproductie, waarbij we obstakels als bijvoorbeeld gebrek aan passende locaties, organisatiecapaciteit of het aanlopen tegen parkeervereisten willen slechten. Maar ook voorwaarden willen meegeven rondom monumenten en ateliers en stedenbouwkundige uitgangspunten rondom verdichtingsmogelijkheden. Daarom blijven we in 2019 veel energie steken in het maken van concrete afspraken voor bestaande nieuwbouwlocaties en een goede faciliterende rol van de gemeente. Nieuwbouw zetten we in als middel voor een ongedeelde stad. We richten ons dan ook op een goede spreiding over de stad. In de versnellingsstafel wordt deze agenda uitgewerkt: we kijken in ieder geval hoe we de investeringsruimte goed kunnen benutten (bijvoorbeeld locatie uitruil en samenwerking in ontwikkeling), we creëren meer duidelijkheid over waar en hoe we nieuwe projecten in de stad gaan starten en we bespreken aanbestedingen voor nieuwe locaties.

Bij nieuwbouwplannen op grotere locaties van de gemeente streven we naar minimaal 20% tot 30% sociale huur. Dit gaat bijvoorbeeld om het Suikerfabriekterrein en de ALO-locatie. Hierbij van belang dat de gemeente kijkt naar een passend aandeel per locatie en doorlopend toetst aan de stedelijke behoefte. Op basis hiervan kan het aandeel sociale huurwoningen groter of kleiner worden. Bij ontwikkellocaties die niet in eigendom zijn probeert de gemeente invloed

uit te oefenen op het toevoegen van sociale en middenhuur als onderdeel van het programma (bijvoorbeeld door dit op te nemen in het bestemmingsplan).

## 24. Blijven inzetten op toevoegen van kwaliteit jongerenhuisvesting

De sterke groei van de groep jongeren, waaronder internationale studenten, in de afgelopen jaren heeft vooral haar weg gevonden op de particuliere kamermarkt. Zowel de kwaliteit en betaalbaarheid van jongerenhuisvesting komt daarmee in gedrang als ook de leefbaarheid in betrokken buurten en de aantrekkelijkheid van de stad voor jongeren.

We blijven dit oplossen door alternatieven te bieden met passende nieuwbouw en ombouw van bestaande complexen door corporaties en ontwikkelaars en gelijktijdig strakker op te treden tegen misstanden door de gemeente.

Tegelijkertijd verwachten we ook nog een lichte groei van jongeren, met name in de groep internationale studenten. Hierin zit een verschil tussen een structurele vraag en de vraag op het piekmoment. Corporaties, gemeente en onderwijsinstellingen zoeken uit (1) wat de realistische toekomstige vraag van jongeren is (zowel structureel als piek) en stellen onderlinge afspraken op over (2) wie heeft welke verantwoordelijkheid? (3) wie kan en moet wat hierin betekenen?

Corporaties zullen op basis van analyse en onderzoek aangeven hoe zij voor deze doelgroep, zowel Nederlandse jongeren/studenten als internationale studenten, het aanbod zichtbaar en transparant kunnen maken.

Vooralsnog willen we minimaal de trend van voorraadtoename van kwalitatief betere woningen voor studenten en jongeren van de afgelopen tien jaar vasthouden: een netto groei van 500 eenheden (liefst in een zo zelfstandig mogelijke, subsidiabele woonvorm) in de periode 2016 tot en met 2020 (gemiddeld 100 per jaar).

## 25. Beleggers interesseren en faciliteren

De gemeente nodigt beleggers uit binnen- en buitenland uit om in jongerenhuisvesting te investeren. Bij vernieuwing van bestaande wijken hebben we aandacht voor het middensegment. Vanuit de versnellingstafel gaan we beleggers in de wijken interesseren voor een langjarig samenwerkingsverband tussen belegger, corporatie(s) en gemeente. De wijkvernieuwingsplannen geven inzicht in mogelijke locaties.

# VERDUURZAMING

We vinden de duurzaamheid in Groningen voor nu en de toekomst van groot belang. Gemeente Groningen wil in 2035 CO2-neutraal zijn. Corporaties zetten in op CO2-neutraal in 2050. Voor de komende jaren hebben de corporaties de verduurzaming van bestaande woningen verder geïntensiveerd. De komende vijf jaar worden bijna 6500 woningen verduurzaamd, inclusief de inzet via een warmtenet. Hiermee werken we toe naar een sociale huurvoorraad met een gemiddeld energielabel B in 2020.

W A T | W I L L E N | W E

**De corporaties willen zich inzetten voor de stedelijke energiedoelstellingen, maar hun motief bij verduurzaming is primair verbetering van de betaalbaarheid.**

**Gemeente Groningen wil in 2035 CO2-neutraal zijn. We willen zelf meer grip hebben op de energielasten en willen daarom minder afhankelijk zijn van prijsvorming (en levering van energie) door andere partijen.**

**We willen het kennisklimaat in Groningen verder stimuleren en versterken. We willen materialen duurzamer gebruiken.**

Het verduurzamen van de warmtevraag vraagt om de uitfasering van aardgas in de komende 20 jaar. De gemeente Groningen is in 2017 gestart met een drietal innovatieve projecten 'Aardgasvrije wijken' (Paddepoel-Noord, Noorderplantsoenbuurt en Selwerd). In deze wijken wordt onderzocht wat het betekent als deze buurt in 2035 CO2-neutraal zou zijn. De wijken Paddepoel en Selwerd zijn ook opgenomen in het programma 'Proeftuinen' Aardgasvrije Wijken van het ministerie van BZK en ontvangen een rijksbijdrage voor het aardgasvrij maken van de wijken. Bij deze proeftuin werken gemeente, corporaties, bedrijven en bewoners samen.

We richten ons voor de komende jaren op nog betere samenwerking en afstemming op maatregelen voor zowel de korte als lange termijn. Voor de korte termijn richten we ons op technische maatregelen en het verbeteren van bewustwording en gedragsverandering. Voor de lange termijn werken we nu onze strategie uit richting een CO2-neutrale gemeente.

#### 26. Blijven investeren in verduurzaming van sociale huurwoningen

De corporaties blijven investeren in verduurzaming. Belangrijk uitgangspunt hierbij is betaalbaarheid van het wonen. Het niveau van investeren is ten opzichte van vorig jaar verder verhoogd. De corporaties hebben aangegeven in 2019 in totaal 1250 woningen te verduurzamen, verspreid in diverse wijken in de stad. In onze vier wijkvernieuwingswijken koppelen we deze verduurzamingsmaatregelen zoveel mogelijk aan andere opgaves die er in deze wijken spelen, zowel op fysiek als sociaal gebied. We blijven werken richting een corporatieve voorraad met

een gemiddeld label B in 2020 (energie-index tussen de 1,2 en 1,4) door middel van:

- Uitgangspunt is dat de corporaties hun nieuwe woningen CO2-neutraal en aardgasloos ontwikkelen, volgens de definities van het Masterplan. De corporaties richten zich op het CO2-neutraal realiseren van de gebouwgebonden energievraag. Vanaf 1 juli 2018 is de aansluitplicht op het gasnet voor nieuwbouw niet meer van toepassing.
- De ambitie van de gemeente Groningen is om in 2035 meer dan 40% van de gebruikte elektriciteit op te wekken door zonnepanelen. Corporaties bieden zonnepanelen aan of

ontwikkelen plannen. Uitgangspunt is dat de huurder hiervan meeprofiteert. Gemeente en corporaties maken in 2019 gezamenlijk een voorstel.

- Corporaties en gemeente passen waar mogelijk kansrijke maatregelen en technieken toe. Betaalbaarheid en gebruiksvriendelijkheid van het sociale huuraanbod is hierin een belangrijk uitgangspunt voor de woningcorporaties.
- De gemeente werkt aan een grootschalig en bedrijfsmatig gebruik van duurzame warmte. Het behelst de levering van warmte voor in eerste instantie 10.000 huishoudens via een warmtenet in de wijken Paddepoel, Selwerd, Vinkhuizen en Zernike. Met corporaties zijn afspraken gemaakt over de aansluiting van minimaal 800 woningen.

#### 27. Formuleren korte- en middellange termijn doelstellingen

In 2019 hebben we het Masterplan Verduurzamen corporatiewoningen afgerond en hebben we zicht op welke maatregelen nodig zijn richting de doelstelling CO2-neutraal in 2035. Per wijk worden wijkenergieplannen gemaakt en deze zijn in het voorjaar van 2019 gereed. Koppeling van het Masterplan en de wijkenergieplannen moeten ons inzicht geven welke concrete en meetbare doelen en maatregelen we voor de komende vijf jaar willen afspreken. We weten dan wat de belangrijkste oplossingsrichting voor de verduurzamingsopgave is. Te denken valt aan collectieve oplossingen op wijk- of stadsdeelniveau. Ook onderzoeken we in 2019 gezamenlijk wat we als basiskwaliteit van individuele woningen zien.

We stellen voor 1 juli 2019 een uitvoeringsplan behorende bij het Masterplan voor de komende

5 jaar vast. Van groot belang is om de strategieën van de corporaties af te stemmen op de gezamenlijke doelen.

#### 28. Monitoring

De voortgang van te nemen maatregelen willen we graag monitoren. Daardoor wordt inzichtelijk gemaakt of maatregelen effectief blijken en/of bijstelling van het Masterplan (en daarmee ook prestatieafspraken daarna) nodig is. Gezocht wordt naar aansluiting bij het 'Dashboard' (afpraak 3 onder Samenwerking, uitvoering en monitoring).

#### 29. Starten van een communicatie-campagne

Vanuit het masterplan en de wijkenergieplannen starten we een communicatiecampagne om Groningers bewust(er) te maken van aardgasvrij wonen en de energietransitie. Hierbij is een goede afstemming met bestaande communicatieplannen en campagnes vanuit gemeente en corporaties essentieel. De campagne moet verschillende schaalniveaus aanspreken:

- Een brede campagne naar aanleiding van het Klimaatakkoord, Masterplan Verduurzaming en wijkenergieplannen. Naar wat voor samenleving moeten en willen we richting 2035?
- Koppelen van plannen van de corporaties op buurtniveau aan de gemeentelijke opgave. Hierin trekken gemeente en corporaties samen op.
- Bewustwording en stimuleren van energiezuinig gedrag op huishoudensniveau. Inzetten van energiecoaches op aanvraag van bewoners zou een optie kunnen zijn.

Ook kunnen we huurders meer inzicht geven in hun energieverbruik via slimme meters, bijvoorbeeld met Slim Energieinzicht. We delen kennis rondom toepassing en gebruik van duurzame technieken.

Bij het opstellen van het communicatieplan werken we nauw samen met de huurdersorganisaties en zien we een belangrijke rol voor huurdersorganisaties, huurders en eigenaar-bewoners als ambassadeurs of energiecoaches.

### **30. Perspectief bieden bij verkoop huurwoningen**

Corporaties spannen zich in om bij het te koop aanbieden van huurwoningen perspectief te bieden door bijvoorbeeld de woning te verkopen inclusief een verduurzamingspakket van Groningen Woont Slim of vooraf de schil te isoleren. In 2019 kijken we wat de succesvolle interventies zijn en welke vervolgstappen daarbij horen. Om met terugwerkende kracht verkochte huurwoningen te verduurzamen gaan we VvE's meer activeren. Gemeente kijkt welke VvE's hier de meeste potentie voor hebben. Daarnaast spant de gemeente zich in om het beleid en maatregelen gericht op energiebesparing bij particuliere eigenaren af te stemmen op de corporatieplannen.

# VEILIG WONEN EN AARDBEVINGEN

We willen dat onze inwoners veilig kunnen wonen. Onze basisafspraken hierover hebben we benoemd in onze kaderafspraken uit 2015. In onderstaande afspraken verdiepen we onze samenwerkingsafspraken over veilig wonen in relatie tot aardbevingen. Meest belangrijk hierbinnen is dat gemeente en corporaties gezamenlijk blijven optrekken richting NCG/NAM/CVW en eventueel met NCG richting Rijk.

We trekken hier gezamenlijk in op, schalen snel op indien nodig en zetten onze bestuurlijke kracht in. Vanaf 2019 is er in de nieuwe gemeente Groningen sprake van een versterkingsopgave door de herindeling met de gemeente Ten Boer. Specifieke afspraken rondom de versterking zijn vastgesteld in de prestatieafspraken Ten Boer 2019.



**We willen dat Groningers veilig wonen.**

**We willen dat onze nieuwbouw-, verbouw- en duurzaamheidsambities zo weinig mogelijk vertraging oplopen als gevolg van aardbevingen.**

**We willen dat meerkosten van woningbouw niet ten laste komen van verhuurders of bewoners.**

**We willen eventuele versterking van woningen verbinden aan energietransitie en verlaging van de woonlasten.**

### **31. Plannen en werkafspraken maken**

We ontwikkelen samen preventieve gebiedsgerichte plannen en maken werkafspraken over de veiligheid in de woonomgeving. We willen dat alle meerkosten van woningbouw als gevolg van aardbevingen ten laste komen van de NAM/EZ en niet van bewoners, corporaties en de gemeente. De corporaties bouwen nieuwe huurwoningen conform de actuele normen voor aardbevingsbestendig bouwen.



# ONDERTEKENING

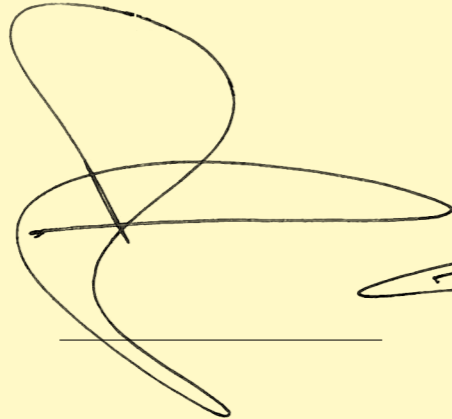
De partijen hieronder verbinden zich tot de uitvoeringsafspraken 2019, ieder voor zijn eigen deel, zoals in dit document beschreven.

Gemeente  
Groningen



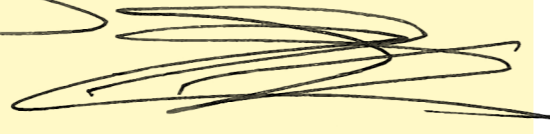
R. van der Schaaf

Stichting  
Nijestee



P.L. Bregman

Stichting  
Lefier



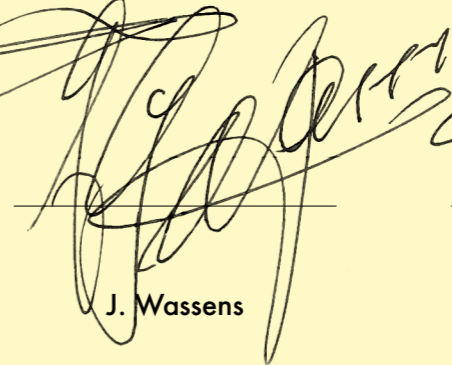
S. van Gaalen

KAR



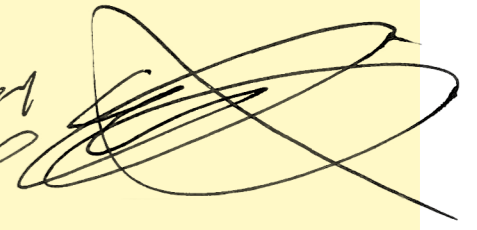
S. de Boer

Participatieraad  
Nijestee



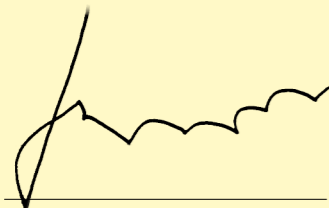
J. Wassens

Grobos



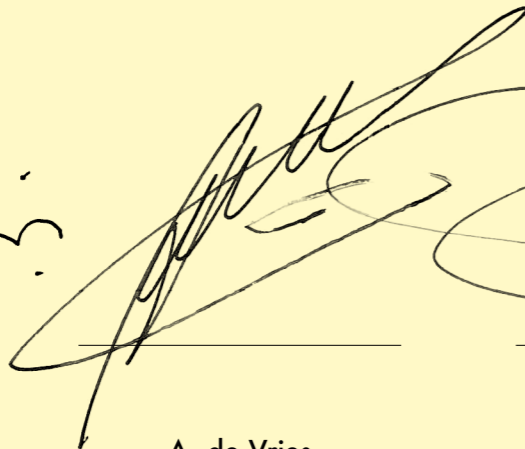
H. Prins

Stichting  
De Huismeesters



S. Holwerda

Christelijke Woning-  
stichting Patrimonium



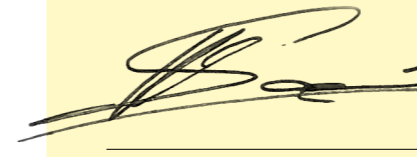
A. de Vries

Woningstichting  
Wierden en Borgen



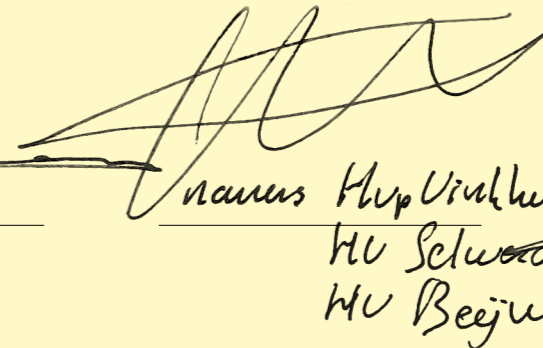
R. Kramer

Huurdersraad  
De Huismeesters



M. Saan

Huurdersorganisatie  
Patrimonium



namens Huurdersvereniging  
HU Schuur  
HU Beijum.

S. Swart

Huurdersvereniging  
Hoogkerk/Noorddijk

# BIJLAGE 1

**STEDELIJK PROGRAMMA  
SOCIALE HUUR 2019 – 2023**

## TOTAALOVERZICHT INVESTERINGEN – ALLE CORPORATIES

### Maatregelen alle corporaties 2019-2023

MAATREGEL	2019	2020	2021	2022	2023	Eindtotaal
Verduurzaming	1249	2394	1645	991	1182	7461
Nieuwbouw	477	523	995	536	503	3034
Sloop	-109	-84	-220	-273	-213	-899
Verkoop	-223	-170	-199	-198	-176	-952
Netto-ontwikkeling	145	269	576	65	128	1183

### Maatregelen Nijestee 2019-2023

MAATREGEL	2019	2020	2021	2022	2023	Eindtotaal
Nieuwbouw	302	423	455	300	300	1780
Sloop	-61	-84	-61	-154	-94	-454
Verkoop	-50	-50	-50	-50	-100	-300
Netto-ontwikkeling	191	289	344	96	106	1026
Verduurzaming	300	1100	300	300	300	2300

\*1100: inclusief 800 eenheden Warmtenet

### Maatregelen De Huismeesters 2019-2023

MAATREGEL	2019	2020	2021	2022	2023	Eindtotaal
Nieuwbouw	0	0	0	132	133	265 (*398)
Sloop	0	0	-119	-119	-119	-357
Verkoop	-97	-46	-75	-114	-42	-374
Netto-ontwikkeling	-97	-46	-194	-101	-77	-466
Verduurzaming	511	861	574	322	545	2813

\*op de sloop in 2023 volgt nieuwbouw van 133 woningen in 2024

### Maatregelen Patrimonium 2019-2023

MAATREGEL	2019	2020	2021	2022	2023	Eindtotaal
Nieuwbouw	109	70	70	70	70	389
Sloop	0	0	0	0	0	0
Verkoop	-20	-20	-20	-20	-20	-100
Netto-ontwikkeling	89	50	50	50	50	289
Verduurzaming	154	288	451	369	337	1599

### Maatregelen Lefier 2019-2023

MAATREGEL	2019	2020	2021	2022	2023	Eindtotaal
Nieuwbouw	66	30	346			442
Sloop	-32					-32
Verkoop	-40	-40	-40			-120
Netto-ontwikkeling	-6	-10	306			290
Verduurzaming	284	104	320			708

\*inzet voor 2022 en 2023: Nieuwbouw gem. 150 / Verduurzaming gem. 125 per jaar

### Maatregelen Wierden en Borgen 2019 - 2023

MAATREGEL	2019	2020	2021	2022	2023	Eindtotaal
Nieuwbouw			124	34		158
Sloop	-16		-40			-56
Verkoop	-16	-14	-14	-14		-58
Netto-ontwikkeling	-32	-14	70	20		44
Verduurzaming		41				41

**NIEUWBOUW****Nieuwbouwprogramma naar woningtype 2019 - 2023**

WONINGTYPE	2019	2020	2021	2022	2023	Totaal
Gestapeld	409	438	909	298	300	2354
Grondgebonden	68	15	30	40	-	153
Divers	-	70	56	198	203	527
Eindtotaal	477	523	995	536	503	3034

**Nieuwbouwprogramma naar doelgroepen 2019 - 2023**

DOELGROEP	2019	2020	2021	2022	2023	Totaal
Gezinnen	68	15	30	40		153
1-2 persoonshuishoudens	34	30	346			410
Jongeren	116	224				340
Kwetsbare groepen	25					25
Senioren	124		154			278
Divers	109	254	465	402	370	1600
Onbekend				94	133	227
Eindtotaal	477	523	995	536	503	3034

**SLOOP****Sloopprogramma naar woningtype 2019 - 2023**

WONINGTYPE	2019	2020	2021	2022	2023	Totaal
Gestapeld	-104	-84	-61		-94	-343
Grondgebonden	-5					-5
Divers	0		-159	-273	-119	-551
Eindtotaal	-109	-84	-22	-20	-273	-899

**Sloopprogramma naar doelgroepen 2019 - 2023**

DOELGROEP	2019	2020	2021	2022	2023	Totaal
Gezinnen	-5		-40		-94	-45
Divers	-104	-166	-180	-273	-213	-845
Eindtotaal	-109	-166	-220	-273	-213	-899

# BIJLAGE 2

## INZET PER THEMA

## LEEFBAARHEID

Lefier	Nijestee	De Huismeesters
<ul style="list-style-type: none"> <li>Budget: 11,6 mio aan onderhoud, 1,4 mio aan leefbaarheidsinzet</li> <li>Lefier wil gezamenlijke activiteitenplan samen met huurders en gemeente</li> <li>Aandacht voor de volgende activiteiten: voorzieningenwijzer, uitgiftepunt tuingereedschap, budgetcoaching, invulling geven gemeenschappelijk ruimte Duindoornflat, nieuw beheerconcept voor instroompanden jongeren en studenten</li> <li>Gemiddelde uitgave per vhe voor woningnet woning is € 146,00 en voor jongeren en studentenwoningen € 134,00. De lichte overschrijding van het wettelijk toegestane maximum van € 130 per DAEB-woning (prijspeil 2019) heeft de volgende achtergrond. Voor een beperkt deel worden nu ook de werkzaamheden van de vakmensen en verhuurmakelaars toegerekend aan de leefbaarheidsuitgaven. Door nieuwe administratieve regels van het ministerie zijn we verplicht om ook de bijbehorende overheadkosten van de personele inzet door te berekenen. Aangezien we het activiteitenbudget niet verder willen verlagen, komen de totale kosten nu iets hoger uit dan is toegestaan.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Leefbaarheidsbudget: 800k</li> <li>20,4 mio planmatig en dagelijks onderhoud</li> <li>Leefbaarheidsbudget zoveel mogelijk uitgeven aan ondersteunen buurtinitiatieven. Al onze inspanningen in buurten en wijken hebben direct een relatie met onze huurders, onze woningen en zijn gericht op veilige en schone buurten. We kiezen ervoor om een ruime opvatting van 'veilig' te hanteren en ontmoetingen en sociale contacten te stimuleren. Als mensen elkaar kennen, spreken ze elkaar makkelijker aan. Ook weten ze dan wie er niet in de buurt thuis hoort en mogelijk minder goede bedoelingen heeft. In geval van overlast tussen burenderling, kunnen we bemiddelen. We verwijzen naar andere partijen door als het gaat om criminaliteit, zorgmeldingen, verkeersveiligheid of voorzieningen in de buurt, zoals winkels of bushaltes.</li> <li>Met nieuwbouw en vervanging bijdrage aan vitale wijken</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Budget: 13,9 mio aan onderhoud, 733k aan leefbaarheidsinzet</li> <li>Zichtbaar en benaderbaar in de buurt</li> <li>Beter spreiden van bijzondere doelgroepen via inplaatsen</li> <li>Huurbeleid rekening houden met samenstelling buurten en beter spreiden van doelgroepen</li> </ul>
		Wierden en Borgen
		<ul style="list-style-type: none"> <li>Voor 1 maart 2019 is er een concrete en gedragen actielijst gereed.</li> <li>Budget: 9,5 mio aan onderhoud en verbetering, 120k aan leefbaarheidsinzet</li> <li>Leefbaarheidsbudget wordt in 2019 ingezet voor: <ul style="list-style-type: none"> <li>Sociaal beheer, zoals de inzet van buurtconciërges en woonconsulenten</li> <li>Voorzieningenwijzer: Wierden en Borgen gaat in 2019 een onderzoek uitvoeren naar het instrument De Voorzieningenwijzer, waarbij bewoners ondersteund worden om gebruik te maken van beschikbare (financiële) voorzieningen.</li> <li>Fonds leefbaarheid: Wierden en Borgen wil huurders stimuleren tot het nemen van (buurt)initiatieven.</li> </ul> </li> <li>Wierden en Borgen zet samen met de huurdersorganisatie een leefbaarheidsprogramma op voor de komende jaren.</li> </ul>
	Patrimonium	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Budget: 800k aan leefbaarheidsinzet, 11,5 mio planmatig en dagelijks onderhoud</li> <li>Extra schoonservice continueren, huismeesters continueren, creëren wijkaccommodaties, ZINN-pas aanbieden, inzet medewerkers woonmaatschappelijk werk (sociaal domein), leefbaarheidsinitiatieven en buurtconciërge Selwerd.</li> </ul>	

## DUURZAAMHEID

Lefier	Nijestee	De Huismeesters
<ul style="list-style-type: none"> <li>Inzet 2050 energieneutrale voorraad. Uitgangspunt verbetering betaalbaarheid door verduurzaming.</li> <li>Renovatie en nieuwbouw nul op de meter, hoogbouw een uitzondering</li> <li>Komende 10 jaar 1100-1400 woningen verduurzamen gericht op de slechtste labels.</li> <li>Nul op de meter: 204 woningen in Paddepoel</li> <li>Jongerenportefeuille nog geen onderdeel van energiebeleidsplan door monumentale panden en hoogbouw dat nu nog moeilijk te verduurzamen is.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Inzet 2020 gemiddeld label B met als doel woonlasten verminderen</li> <li>Energetische maatregelen bij 300 woningen per jaar (nu haalbaarheidsonderzoek)</li> <li>Voornemen Selwerd aansluiten op warmtenet, in ieder geval voorbereidingen treffen</li> <li>Onderzoeken samenwerking met Groningen woont Slim bij verkoop</li> <li>Doorlopende activiteiten: stimuleren verduurzaming vve's, aanbod zonnepanelen i.s.m. Grunneger power, led-verlichting algemene ruimten, HR++ glas bij schilderen en op kleine schaal hybride warmtepompen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Uitgangspunt gemiddeld label B in 2020, energieneutraal in 2050.</li> <li>Investeren in de breedte van het bezit, bewust nog niet voor CO2 neutraal</li> <li>Bij nieuwbouw inzet BENG, in combinatie met warmtenet</li> <li>Verkoop: kwalitatief goede staat. In ieder geval schil opwaarderen bij appartementen</li> <li>Voorlichting van belang voor goed gebruik nieuwe systemen</li> </ul>
Patrimonium	Wierden en Borgen	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Inzet 2050 CO2 neutraal, gemiddeld label B in 2020</li> <li>Bij groot onderhoud schil isoleren zonder huurverhoging, vervanging verlichting door led en aanbod zonnepanelen</li> <li>Meewerken aan proef alternatief geothermie en bezig proef hybride warmtepompen</li> <li>Voornemen Selwerd en Vinkhuizen aansluiten op warmtenet, in ieder geval voorbereidingen treffen</li> <li>Bij de verkoop minimaal label D</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>In 2019 uitwerking nieuw energiebeleid</li> <li>Huidige doelstelling is in 2020 75% van totale bezit gemiddeld 1.4 of lager</li> <li>Voornemen om in 2019 100-200 woningen te verbeteren, locatie nntb</li> <li>In 2020 alle nieuwbouw energieneutraal; in komende jaren ervaring opdoen met ontwikkeling concepten</li> <li>In energiebeleid wordt meegenomen hoe te werken aan gedragsverandering</li> </ul>	

## BETAALBAARHEID

Lefier	Nijestee	De Huismeesters
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Doel: woonquote van 30%.</li> <li>• Huurverhoging: inflatievolgende met een opslag van maximaal 1% voor gereguleerde huurcontracten (sociale huurvoorraad). Individuele contracten toewerken naar de streefhuur (max. 2,5%)</li> <li>• Nieuw huurbeleid waarbij prijs-kwaliteit meer in verhouding worden gebracht.</li> <li>• Dit betekent dat huren in 1x zijn verlaagd. Huurverhoging is stapsgewijs.</li> <li>• Verschuiving van ontwikkeling betaalbaarheid: van 24% goedkoop / 70% betaalbaar (2017) naar 30% goedkoop en 67% betaalbaar.</li> <li>• Cursus budgetbeheer en experimenteren met voorzieningenwijzer</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Huursomstijging inflatie + 0,5%.</li> <li>• 90% woningen onder aftoppingsgrenzen aanbieden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Huurverhoging is inflatiepercentage</li> <li>• Lage woonlasten door: <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ jaarlijkse huurverhoging te beperken tot de inflatie</li> <li>◦ verduurzamingspakket voorkomen van huurachterstanden en huisuitzettingen</li> <li>◦ Gemiddelde streefhuur: 83% - 86 %</li> <li>◦ Beschikbaarheid primaire doelgroep: 84% - 90%</li> </ul> </li> </ul>
Patrimonium	Wierden en Borgen	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Huursomstijging inflatie + 0,5%.</li> <li>• Beschikbaarheid primaire doelgroep (betaalbaar en goedkoop): 94%</li> <li>• 2019 evalueren streefhuren n.a.v. inzet huurverlaging en aangepaste huurverhoging</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• In 2019 stelt Wierden en Borgen nieuw huurbeleid vast. Bij de totstandkoming van het huurbeleid wordt de huurdersorganisatie nauw betrokken. Voor woningen met een huurprijs boven de aftoppingsgrens geldt dat de huurprijs verlaagd wordt als de nieuwe huurders een inkomen hebben dat recht geeft op huurtoeslag .</li> <li>• Minimaal 15% goedkope woningen t.o.v. totale voorraad Groningen (tot onderste huurtoeslaggrens). Woonlastenonderzoek moet uitsluitsel geven of dit passend is.</li> <li>• Betalingsachterstanden: proactief en preventie</li> </ul>	

## Colofon

Tekst: gemeente Groningen en de Groninger woningcorporaties  
Vormgeving: studio de Ronners

## Contact

Gemeente Groningen  
Gedempte Zuiderdiep 98  
9711 HL Groningen

Telefoon + 31 50-3678255  
[www.gemeente.groningen.nl](http://www.gemeente.groningen.nl)  
[www.woneninstad.nl](http://www.woneninstad.nl)

© Gemeente Groningen, december 2018





## CONTACT

Gemeente Groningen  
Gedempte Zuiderdiep 98  
9711 HL Groningen

—

T: + 31 50-3678255