



Ministerie van Binnenlandse Zaken en  
Koninkrijksrelaties

## Aanvraagdocument Volkshuisvestingsfonds

# 1. Algemene gegevens aanvraag

## 1.1 Contactgegevens

Gegeven	Invulling
Indienende gemeente <sup>1</sup>	Gemeente Groningen
Indien van toepassing: deelnemende gemeente(n)	n.v.t.
Rekeningnummer indienende gemeente	NL75BNGH 0285061925
Contactpersoon indienende gemeente	naam: Reint-Jan Auwema e-mailadres: Reint-Jan.Auwema@groningen.nl 06-nummer: 06-55320226
Eindverantwoordelijke directeur indienende gemeente	naam: Alfred Kazemier e-mailadres: alfred.kazemier@groningen.nl 06-nummer: 06-20135222
Bestuurlijk portefeuillehouder indienende gemeente	naam: Roeland van der Schaaf e-mailadres: roeland.van.der.schaaf@groningen.nl 06-nummer: op verzoek
(Optioneel) Naam ondersteunend bureau en contactpersoon	Bureau: KAW naam contactpersoon: Daniel Depenbrock e-mailadres: d.depenbrock@kaw.nl 06-nummer 0654902124
Datum aanvraag	3 mei 2021

## 1.2 Voorwaarden van het Volkshuisvestingsfonds (Checklist)

Geef aan in hoeverre het deelplan voldoet aan de voorwaarden van het Volkshuisvestingsfonds. De aanvraag moet aan alle onderstaande voorwaarden voldoen om in aanmerking te komen voor een bijdrage.

Voorwaarde	Invulling	Toelichting (max. 50 woorden)
De aanvraag is ingediend door een college van B&W dat optreedt namens de aanvragende gemeente(n). Voeg een aanbiedingsbrief van B&W toe als bijlage 1.	Ja	Zie bijgevoegde brief.
Het programma waarvoor een bijdrage wordt gevraagd bevat ten minste € 7.500.000 aan kosten voor fysieke maatregelen of met het programma worden ten minste 200 woningen geherstructureerd.	Ja	Het gaat om 845 woningen en €18,7 mln. fysieke investeringen. Hiervan is 4,7 mln. (25%) eigen bijdrage van eigenaren. We rekenen op 1 mln. kosten voor projectorganisatie. Voor cofinanciering draagt de gemeente 4,5 mln. bij, en vragen we het Rijk om 10,5 mln. bij te dragen. Zie bijlage 4.
Het programma bevat één of meerdere van de fysieke activiteiten renovatie, transformatie naar woningen en/of sloop-nieuwbouw.	Ja	De focus ligt op renovatie, zie in bijlage 2 en 5.
In geval van renovatie of transformatie naar woningen wordt de energieprestatie van het gebouw met ten minste 3 labelstappen verbeterd of tot ten minste label B verbeterd.	Ja	We zetten in op 'B met casco renovatie' gericht op een lagere warmtevraag

<sup>1</sup> Ook mogelijk: samenwerkingsverband op grond van de Wet gemeenschappelijke regelingen, of provincie. Allebei namens één of meerdere gemeenten.

		maar stimuleren verdere stappen (aardgasvrijready)
Het programma bevat enkel fysieke activiteiten waarbij sprake is van een financieel tekort.	Ja	We gaan uit van 75% tekort op woningniveau, waarvoor cofinanciering wordt gevraagd. Ook zijn er kosten voor noodzakelijke projectorganisatie.
Het programma bevat ten minste één fysieke activiteit waarvan de uitvoering binnen twee jaar na toekenning van de uitkering opgestart kan worden.	Ja	Twee concrete projecten (132 woningen) vormen onze start, naast individuele investeringen.
Het programma bevat enkel fysieke activiteiten waarvan de uitvoering binnen tien jaar na toekenning van de uitkering afgerond kan worden.	Ja	De focus ligt volledig op fysieke ingrepen die zonder meer uitvoerbaar zijn.
Elk deelplan ziet toe op een kwetsbaar gebied van één of meerdere gemeenten.	Ja	Er is één plan (dus geen deelplannen), met drie van de meest kwetsbare wijken van Groningen, te weten Paddepoel, Selwerd, Vinkhuizen. In elk van deze wijken investeren gemeente en corporaties de komende jaren fors in vernieuwing en verbetering, zowel fysiek als sociaal. Zie bijlagen 5 en 7 voor meer achtergrond.
Het programma wordt door de gemeente en/of andere medeoverheden van een financiële bijdrage voorzien van ten minste 30 procent van het totale financiële tekort van elk deelplan.	Ja	Ja, de gemeente draagt 30% bij. Zie bijlage 4.
Indien corporatiewoningen onderdeel zijn van een deelplan, is onderbouwd dat de woningcorporatie onvoldoende financiële draagkracht heeft gedurende de looptijd van het programma.	N..v.t.	Corporaties investeren volop, maar op eigen kracht.
Voor de maatregelen waarvoor een bijdrage uit het Volkshuisvestingsfonds gevraagd wordt, is geen ander financiering vanuit het Rijk aangevraagd en/of toegekend.	Ja	Er is geen andere financiering aangevraagd en/of toegekend.

## 2. Omschrijving van het programma en deelplannen

### 2.1 Vragen over het programma

#### 2.1.1 Omschrijving van het programma

Geef in maximaal 250 woorden een algemene omschrijving van het programma en de eventuele samenhang tussen deelplannen. Voeg in bijlage 2 een plan van aanpak toe voor het programma (inclusief alle deelplannen).

In Paddepoel (9742), Selwerd (9741) en Vinkhuizen (9743) willen we met behulp van het Volkshuisvestingsfonds minstens 845 woningen verduurzamen, als impuls voor een veel grotere stedelijke ambitie. Dit is een conservatieve inschatting. De start is in 2022: twee versnipperde appartementencomplexen (136 woningen) worden samen met woningcorporatiets grootschalig gerenoveerd. Onze ervaring met collectieve inkoopacties leert dat ook individuele renovaties binnen twee jaar zonder twijfel zullen plaatsvinden: we rekenen op 100 per jaar aanvullend.

Zoals ook in het coalitieakkoord 2019-2022 'Gezond, groen, gelukkig Groningen' vastgesteld willen wij de groeiende kloof stoppen en de twee gezichten van onze gemeente bij elkaar brengen. Groningen is dan ook blij met het Volkshuisvestingsfonds: het helpt ons daar bij. Deze wijken zijn onderdeel van de Regiodeal Groningen-Noord en gemeente en corporaties investeren langjarig in (huur)woningen, omgeving, leefbaarheid, veiligheid en economie. Uit onderzoek blijkt dat dit hard nodig is, dat juist in straten met particulier bezit het contrast met de rest van de wijk groeit. Bij versnipperd bezit belemmert het de verbetering van corporatief vastgoed. Ook worden doelstellingen in duurzaamheid niet gehaald en is de woonkwaliteit (schimmel!) vaak onvoldoende. Het lukt de eigenaren niet zelf dit op te lossen. Het Volkshuisvestingsfonds vormt een schakel in de totale wijkvernieuwing.

We focussen op renovatie, verduurzaming, binnenmilieu en achterstallig onderhoud. Waar mogelijk in combinatie met een betere, klimaatbestendige woonomgeving. De focus ligt minder op de kwalitatieve balans op de woningmarkt. Niet omdat we deze ambitie niet onderschrijven, in tegendeel. Samen met de corporaties werken we volop aan een ongedeelde stad, waaronder sloop en vervangende nieuwbouw (inclusief verdichting), minder sociale woningbouw en meer vrije sector. Dit draagt bij aan de leefbaarheid van de wijk, maar sluit minder aan bij de essentie van deze regeling.

Om de regeling tot een succes te maken, zetten we in op maximaal ontzorgen van huiseigenaren. Hiervoor zetten we een krachtige organisatie op binnen ons bestaande Energieloket.

#### 2.1.2 Financiële draagkracht woningcorporatie(s)

Indien woningbezit van woningcorporaties deel uitmaakt van het herstructureringsprogramma, onderbouw waarom de betrokken woningcorporatie(s) onvoldoende financiële draagkracht heeft (hebben) om de herstructurering van hun bezit uit eigen middelen te financieren. Maak gebruik van bijvoorbeeld financiële kengetallen (ratio's), verantwoordinginformatie, prognose-informatie van individuele corporaties en een prognose van de balans tussen opgaven en middelen van de corporaties in de woningmarktregio voor de termijn van de uitvoering van het programma. Voeg een aparte bijlage (nummer 3) toe met een uitgebreide en kwantitatieve toelichting op de wijze waarop de analyse uitgevoerd is en wat de bevindingen zijn. Licht in dit tekstvak alleen de belangrijkste bevindingen toe.

Woningen van corporaties maken weliswaar deel uit van de verbeterplannen, maar maken geen deel uit van de financiële aanvraag van middelen uit het volkshuisvestingsfonds. De corporaties investeren versneld in minstens twee grote complexen. Dat heeft consequenties voor de begrotingen en/of volgorde van investeringen, maar de ratio's van onze corporaties geven echter

onvoldoende aanleiding voor een beroep op het volkshuisvestingsfonds. De corporaties zijn bereid zelf te investeren.

- In twee concrete projecten, de Watermanflat en de Aquamarijnflat met een VVE en gespikkeld bezig, investeren twee corporaties binnen twee jaar mee in de renovatie, op een totaal van 136 woningen gaat het om 49 corporatiewoningen.
- Daarnaast zijn er vele rijen van woningen waar sprake is van gespikkeld eigendom. We zoeken jaarlijks naar kansrijke rijen om te komen tot een collectieve aanpak (zie ook 2.3.2). Ongeveer een kwart van de beoogde woningen maken deel uit van rijen met gespikkeld bezit.

## 2.2 Vragen over de deelplannen

### 2.2.1 Omschrijving van de deelplannen

Geef in maximaal 350 woorden per deelplan een algemene omschrijving. Ga daarbij in op de huidige problematiek op het gebied van woonkwaliteit, samenstelling van de woningvoorraad, duurzaamheid en leefbaarheid. Geef daarbij aan welke (bredere) effecten met de herstructurering worden beoogd.

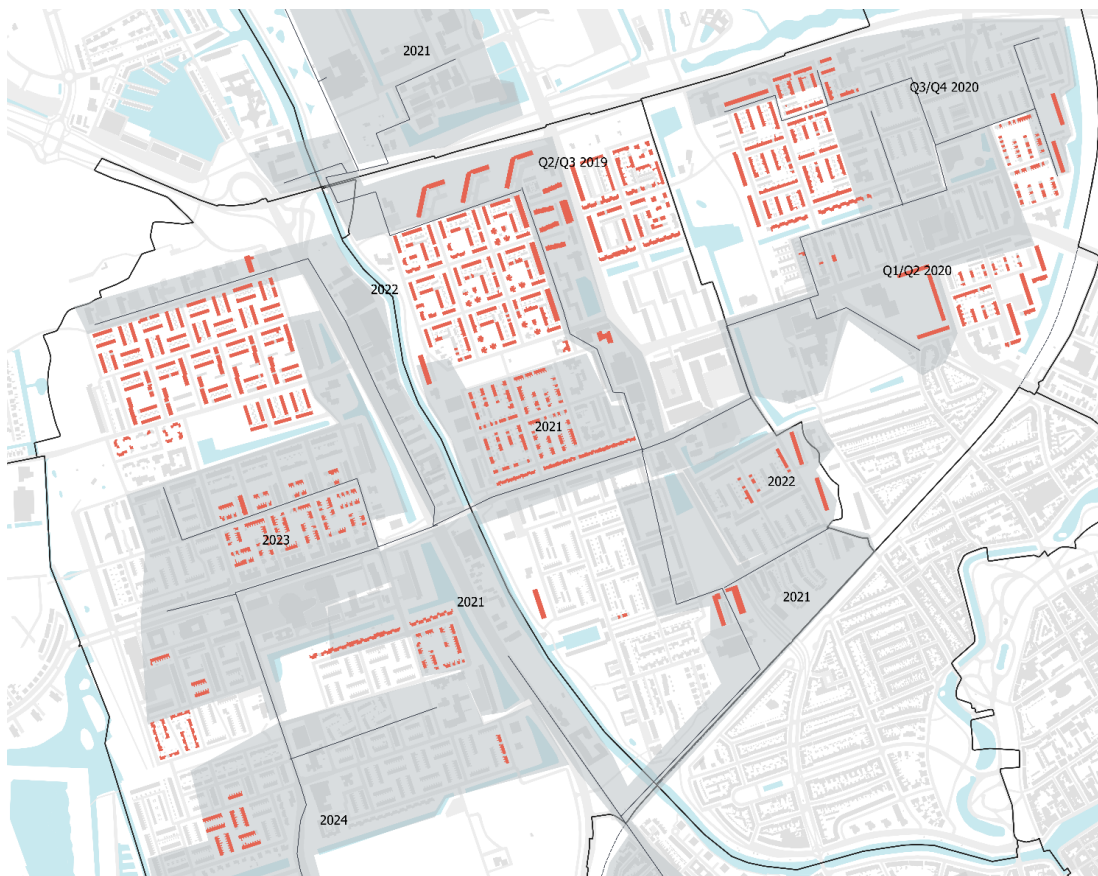
We kiezen voor één plan voor onderstaande wijken uit de Regiodeal Groningen-Noord: postcode 9741 Selwerd, 9742 Paddepoel, 9743 Vinkhuizen. Binnen de regiodeal zijn dit de wijken die het slechtst scoren op woningwaarde per vierkante meter, energielasten, inkomens, leefbaarheid en veiligheid. Hier zijn de kansen het laagst dat eigenaren zelf woningen verduurzamen. Ook zijn er schimmelproblemen (waar veel media-aandacht voor is) en is er achterstallig onderhoud. Bovendien zijn de wijken kwetsbaar op het gebied van leefbaarheid, veiligheid, werk en inkomen en in een aantal postcodegebieden ook op opleidingsniveau en jeugdhulp. Het gemiddelde inkomensniveau belemmert huiseigenaren om te investeren. Zie ook bijlage 5.

We selecteerden woningen met een bovengemiddeld energieverbruik en een lage vastgoedwaarde. Bij huiseigenaren en particuliere verhuur is in tweederde van de gevallen geen label bekend. Van de geselecteerde woningen is bekend dat zij *of* een slecht energielabel hebben (C maar meestal slechter), *of bij gebrek aan labelinformatie* een hoog energieverbruik (relatief gasverbruik) dat aansluit bij deze slechte labelscore. Zie ook bijlage 5 voor kaartmateriaal dat dit illustreert.

Basisgegevens	Woningen	Koop	Part. Huur	Soc. Huur					
9741 Selwerd	1427	988	182	257					
9742 Paddepoel	2260	1110	805	345					
9743 Vinkhuizen	1875	930	234	711					
Totaal	5562	3028	1221	1313					

Selectie VHF	Woningen	Koop	Part. Huur	Wv. Gespikk	E-last €	Label EFG	Label CD	Onbekend
9741 Selwerd	850	747	103	217	127	110	213	527
9742 Paddepoel	1699	1071	628	603	134	232	609	858
9743 Vinkhuizen	1030	820	210	70	141	67	378	585
Totaal	3579	2638	941	890	134	409	1200	1970



Van de geselecteerde woningen brachten we in beeld op welke wijze ze gerenoveerd zouden kunnen worden. Hierbij gingen we uit van drie verschillende niveaus. Indien we aannemen dat alle inwoners voor label B gaan, gericht op lagere warmtevraag / 'aardgasvrijready wonen' zonder inzet van zonnepanelen, kunnen we 845 woningen verduurzamen op een totaal van ruim 3.500 adressen. Een prachtig resultaat, wat waarschijnlijk zal oplopen omdat verschillende bewoners in de loop der jaren toch al maatregelen hebben genomen waardoor niet altijd het geraamde bedrag nodig zal zijn voor elke woning.

Renovatie van deze woningen vormt de ontbrekende schakel in de lopende integrale wijkvernieuwing. Zo wordt in Selwerd aan grootschalige renovatie en vervanging van sociale huurwoningen gewerkt, gelijktijdig met diverse projecten gericht op de sociaal economische vooruitgang bij bewoners. En al eerder merkten we op dat we samen met de corporaties werken aan de ambitie voor een ongedeelde stad.

Met de investeringen in deze regiodealwijken, waaronder via het volkshuisvestingsfonds, willen we de scores minimaal op het stedelijke gemiddelde krijgen, qua woningen, omgeving en leefbaarheid. Het volkshuisvestingsfonds vormt voor ons een ontbrekend puzzelstukje bij de integrale wijkvernieuwing.

### 2.2.2 Toelichting op de kwetsbaarheid van het gebied

Geef in maximaal 250 woorden per deelplan een onderbouwing dat elk deelgebied van het programma op grond van landelijke data onder gemiddeld scoort binnen de eigen gemeente op ten minste:

- de indicator woonkwaliteit en –omgeving
- en een van de indicatoren: veiligheid, werk en inkomen en opleiding en jeugdhulp.

Zie voor een toelichting op de indicatoren de artikelsgewijze toelichting van artikel 1 in de Regeling Herstructurering volkshuisvesting.

We verwijzen graag naar [bijlage 5](#) voor een reeks kaarten waarop snel zichtbaar is dat we te maken hebben met kwetsbare wijken. Op vrijwel alle indicatoren scoort elk van deze wijken zwak. Niet voor niets zijn zij onderdeel van de Regiodeal. Hierbij gebruikten wij voor onderbouwing van deze stelling de Leefbaarometer, CBS data, eigen database-informatie (zoals aard van het vastgoed, waarde, energieverbruik, RVO-label) op adresniveau, en de gemeentelijke Wijkkompassen:

- De woningen hebben een hoog relatief energieverbruik, de absolute energielasten liggen op bijna €135 per maand. Met name de woningen in particulier eigendom hebben hier mee te maken. Er is hierdoor een verhoogd risico op energie-armoede en beperkte investeringskracht;
- De score op leefbaarheid en veiligheid behoort tot de laagste in Groningen, de inkomens liggen beneden het gemiddelde en het aandeel mensen met werk is laag.
- De woningen hebben een lage waarde, ook een lage waarde per vierkante meter.

### 2.2.3 Kerngegevens deelplan(nen)

Geef hieronder aan wat het beoogde herstructureringsprogramma van elk deelplan is. Vul per deelplan apart in.

	Regiodealwijken Groningen
Totaal aantal te herstructureren woningen waarvan:	845
- Renovatie	- 845
- Transformatie	- N.v.t.
- Sloop <sup>2</sup>	- N.v.t.
- Nieuwbouw (na sloop)	- N.v.t.
Totaal in te ponden woningen	- N.v.t.

<sup>2</sup> Voor sloop en nieuwbouw wordt het hoogste aantal woningen onder sloop óf nieuwbouw meegeteld voor de ondergrens van 200 woningen.

Geef indien van toepassing ook aan in hoeverre dit deelplan betrekking heeft op een van de prioritaire gebieden zoals benoemd in de regeling. Vul daarvoor in de tabel in welk aandeel (percentage) van te herstructureren woningvoorraad zich binnen het prioritaire gebied bevindt.

	Regiodealwijken Groningen
Aandeel van te herstructureren woningen dat zich in prioritair gebied bevindt, waarvan:	100%
- Renovatie	- 100%
- Transformatie	- N.v.t.
- Sloop	- N.v.t.
- Nieuwbouw (na sloop)	- N.v.t.
Totaal in te ponden woningen	- N.v.t.

#### 2.2.4 Rol van de woningcorporatie(s)

Omschrijf in maximaal 150 woorden per deelplan op welke wijze woningcorporatie(s) betrokken zijn bij het herstructureringsprogramma.

Voor onderstaande activiteiten vragen wij geen cofinanciering aan – de corporaties doen dit met eigen middelen. Zij zijn intensief betrokken bij wijkvernieuwing in deze wijken. Zo investeren Nijestee, Lefier, de Huismeesters en Patrimonium tientallen miljoenen in woningverbetering en nieuwbouw. De DPI's ik de [prestatieafspraken 2020-2024](#) staan nu op onderstaande investeringen. Ook na 2023 is er programma.

- Selwerd (9741): sloop 250, nieuwbouw van een hoger aantal, renovatie 950 corporatiewoningen.
- Paddepoel (9742): renovatie 1.450, sloop enkele tientallen woningen woningen, nieuwbouw bijna 500.
- Vinkhuizen (9743): renovatie 850 corporatiewoningen, sloop 150, nieuwbouw 225.

Ook andere partijen investeren fors, zoals:

- In Paddepoel investeren private partijen miljoenen in de ontwikkeling van het winkelcentrum
- Warmtestad investeert € 70 miljoen in het aan te leggen warmtenet in deze drie wijken.

Wel willen we met de corporaties concrete projecten (met gespikkeld bezit) samen met eigenaren uitvoeren, totaal eerst 228 woningen. In paragraaf 3.3.1 vindt u een toelichting.



## 3. Toelichting op het herstructureringsprogramma

### 3.1 Toelichting op de activiteiten

Geef een kwantitatieve onderbouwing en toelichting van het herstructureringsprogramma in bijlage 4.

Daarnaast bent u verplicht om de voorgenomen activiteiten, maatregelen en de omvang en de oorzaak van het financiële tekort toe te lichten. Ga daarbij in op de beoogde resultaten en energetische verbetering van de woningen. Dit dient u uit te werken in de verplichte bijlage 5.

### 3.2 Effectiviteit

#### 3.2.1 Verbetering woonkwaliteit en omgeving

##### *Kwaliteit van de openbare ruimte*

Geef een korte omschrijving van de noodzaak van de maatregel, de toerekenbaarheid per deelplan (op basis van de PTP-criteria) en het verwachte effect van de maatregelen op de kwaliteit van de openbare ruimte. Betrek hierbij de effecten op de leefbaarheid en veiligheid van het deelgebied. Verwijs indien beschikbaar naar bestaande brondocumenten die opgevraagd kunnen worden en voeg indien nodig een bijlage toe.

De komende jaren worden aanzienlijke investeringen gepleegd in de openbare ruimte van de wijken Selwerd, Paddepoel en Vinkhuizen. Veel investeringen zijn gekoppeld aan de aanleg voor het warmtenet.

Als voorbeeld noemen wij het investeringsprogramma voor het deelgebied Selwerd-Zuid. Voor een totaalbedrag van circa € 5,0mln. wordt de aanleg van het warmtenet gecombineerd met het vergroenen van de buurt, een herinrichten van straten (smallere rijbaan, meer groen, ruimte voor trottoir) en het treffen van klimaatadaptieve maatregelen.

We hebben er voor gekozen de investeringen in de openbare ruimte niet op te voeren als onderdeel van deze aanvraag. Dit laat onverlet dat ze in onze ogen wel degelijk noodzakelijk zijn, omdat ze een belangrijk onderdeel vormen van de integrale aanpak.

Overigens kan het Volkshuisvestingsfonds als aanjager fungeren voor de succesvolle uitrol van het warmtenet. Zie bijlage 5 voor meer uitleg en een aantal verwijzingen naar bronnen.

##### *Afspraken over de betaalbaarheid*

Licht toe welke afspraken er zijn gemaakt met (particuliere) eigenaren-verhuurders die profiteren (bijv. door waardevermeerdering of verhoogde huuropbrengsten) van de inzet van middelen uit het Volkshuisvestingsfonds over de toekomstige huurprijzen en huurverhogingen na herstructurering.

Licht verder toe welk instrumentarium ingezet wordt om koopwoningen na herstructurering van het deelgebied meerjarig betaalbaar te houden.

Geef ook aan in hoeverre bestaande bewoners terug in het gebied kunnen komen bij sloop-nieuwbouw en grootschalige renovatie. Betrek hierbij ook wat dit betekent voor de huishoudenssamenstelling van het gebied. Verwijs waar mogelijk naar opvraagbare documenten.

##### Eigen bijdrage

Met de investeringen behalen eigenaren voordelen op energielast en in waardestijging.

- Energielasten: we gaan uit van een maandelijkse energiebesparing van €50 bij Label B met inzet van zonnepanelen. Zo'n investering is in 7 á 10 jaar terugverdienbaar. Naar aardgasvrijready vereist investeringen met een langere terugverdientijd.
- Waardestijging: wij vroegen taxateur Pandomo wat een investering in renovatie/verduurzaming in waardestijging betekent. Zij gaan uit van 40-50% van de

investering. Ter onderbouwing staat in bijlage 7 hun brief, aanvullend zijn er specifieke documenten opvraagbaar.

Bij keuze voor een eigen bijdrage speelt mee wat voor de eigenaar aanvaardbaar is. We kiezen voor een eigen bijdrage van 25% bij label B casco of verdere stappen richting aardgasvrijready, 30% bij label B met zonnepanelen.

Na honorering werken we uit *hoe* we de eigen bijdrage formaliseren. Naast de landelijke Energiebespaarlening zoeken we nieuwe arrangementen die waarborgen dat financiering nooit het obstakel kan zijn.

Voor particuliere verhuurders geldt ook de eigen bijdrage. Zij kunnen deze verdisconteren in de huurprijs, waartegenover een lagere energielast van de huurder staat. Aangezien de eigen bijdrage is gebaseerd op de afname in energielasten per maand, verwachten we dat huurprijsstijging en dalende energielasten resulteren in stabiele totale woonlasten. Hier verdere juridische voorwaarden aan verbinden, zien wij als een risico voor deelname. Parallel hieraan werken wij aan verbetering van de kwaliteit bij deze eigenaren. De gemeente spreekt particuliere verhuurders aan die te weinig investeren in de kwaliteit van woningen, via verordeningen en gesprekken.

Anti-speculatie: de gemeente heeft, voor zover wij nu kunnen nagaan, geen instrumenten tot haar beschikking om grip te houden op dit genoten voordeel. In de bestaande voorraad kan bij eigenaar-bewoners geen gebruik worden gemaakt van een anti-speculatiebeding of zelfbewoningsplicht. Ecorys bevestigt dit beeld.

### 3.2.2 Balans samenstelling woningvoorraad

#### *Aanpakken kwantitatieve mismatch*

Geef aan in hoeverre er nu en op lange termijn een kwantitatief tekort of overschot aan woningen is en/of te verwachten valt in het deelgebied. Gebruik hierbij de huidige woningvoorraad (bijv. woningtype en hoeveelheid), de huishoudensprognoses. In dit onderdeel ligt de focus op het in balans brengen van de vraag en aanbod van de woningen in het deelgebied.

Benoem per deelplan hoe de fysieke activiteiten en maatregelen bijdragen aan het herstellen van de woningvoorraadbilans. Verwijs waar mogelijk naar opvraagbare brondocumenten.

In zijn algemeenheid kampt Groningen met een groot tekort aan woningen. De komende decennia ligt er dan ook een grote uitdaging om duizenden woningen toe te voegen. Hiervoor zijn diverse nieuwbouwlocaties in beeld. Hoewel op wijkniveau minder urgent, kan de wijkvernieuwing in Paddepoel, Selwerd en Vinkhuizen wel degelijk een bijdrage leveren aan de totale opgave van de stad. Met name verdichting biedt in deze kansen. In Paddepoel heeft dit reeds geleid tot de toevoeging van honderden woningen rondom het winkelcentrum door nieuwbouw en transformatie van kantoorruimte tot studio's.

Gelet op de ambities van de gemeente en corporaties mag verwacht worden dat ook de komende jaren door verdichting substantiële aantallen woningen worden toegevoegd. Wij zien hierbij echter niet direct een causaal verband met de inzet van het Volkshuisvestingsfonds. Doordat wij ons primair richten op de bestaande particuliere voorraad, zal er niet of nauwelijks sprake zijn van een wijziging in aantallen. Dit laat echter onverlet dat wij kansen zullen aangrijpen indien deze zich voordoen. In dat geval denken wij vooral aan inponing door corporaties, waardoor verdichten tot de mogelijkheden gaat behoren.

Gelet op het voorgaande vragen wij ons af in hoeverre 'de kwantitatieve mismatch' voor ons een passend beoordelingscriterium is. We zouden graag zien dat dit criterium als 'niet van toepassing op deze aanvraag' wordt verklaard.

Wat we nog graag vermelden: we willen met de corporaties onderzoeken of het lukt om rijen deels in te ponden, deels uit te ponden, om tot op rijniveau te komen tot eenheid in eigendom. Daarmee daalt het aandeel gespikkelde rijen en ontstaat meer grip op het verduurzamen. De Spaanse Aakstraat en de Zilverlaan zouden hier voorbeelden van kunnen zijn (zie ook bijlage 2).

*Aanpakken kwalitatieve mismatch*

Geef aan in hoeverre er sprake is van een kwalitatieve mismatch in de woningvoorraad die leidt tot een clustering van kwetsbare huishoudens in het gebied. In dit onderdeel ligt de focus op het aanpassen van het woningaanbod met als doel om andere type huishoudens aan te trekken door bijvoorbeeld het wijzigen van type eigenaar en prijsniveaus.

Benoem per deelplan hoe de fysieke activiteiten en maatregelen bijdragen aan het herstellen van de kwalitatieve balans in de woningvoorraad door het veranderen van type eigendom of het aanpassen van prijsniveaus. Verwijs waar mogelijk naar opvraagbare brondocumenten.

Ten aanzien van de kwalitatieve mismatch geldt hetzelfde als voor de kwalitatieve mismatch. We werken in Groningen hard aan de ambities voor een ongedeelde stad en zien ook zeker kansen in deze wijken. Vooral door verdichting (minder sociaal, meer vrije sector, inclusief middensegment).

De groei in de woningvraag in Groningen richt zijn in belangrijke mate op kleine huishoudens (jong, oud) met behoefte aan betaalbare woningen. Projecten voor nieuwbouw zijn sterk gericht op deze doelgroepen, waaronder studio's en appartementen. Tegelijk constateren we dat de bestaande voorraad rijwoningen in deze wijken het behouden waard zijn. Want ook bij het segment betaalbare gezinswoningen ervaren. De stad Groningen heeft structureel moeite om gezinnen – op zoek naar betaalbare ruimte – te binden. Er is om deze reden in deze wijken geen wens tot verschuivingen in de kwalitatieve samenstelling van de voorraad naar type en eigendom.

Ook voor dit criterium zouden wij u willen verzoeken om deze als 'niet van toepassing' te verklaren.

**3.2.3 Samenhang (sociale) leefbaarheidsaanpak**

Onderbouw per deelplan hoe het deelplan onderdeel uitmaakt van een integraal leefbaarheidsprogramma om de leefbaarheid in het deelgebied te verbeteren. Betrek hierbij ook aspecten als veiligheid (incl. ondermijning), arbeidsmarkt, zorg en onderwijs. Geef verder aan welke ingrepen in het deelgebied plaatsvinden bijvoorbeeld op het gebied van onderwijs, werkgelegenheid etc.

De [Groninger wijkvernieuwing](#) is goed op stoom. Deze drie wijken zijn deel van de Regiodeal. Hier wordt geïnvesteerd in leefbaarheid en woonkwaliteit. Zie ook onze [begroting](#) en [uitvoeringsprogramma](#). Het volkshuisvestingsfonds werkt sterk complementair aan de bestaande programma's in de wijken: precies de fysieke verbetering van bestaande woningen in particulier eigendom is een ontbrekende schakel in dit grotere geheel. Het sluit ook perfect aan op de lopende inspanningen (EnergieLoket met [individuele aanpak](#) en collectief [Grunneger Power](#)) om huiseigenaren tot investeren te bewegen. Het doet ook recht aan de inspanningen die deel uit maken van de city deal:

*'In de City Deal willen wij innovatieve arrangementen ontwikkelen die gemeenten en woningcorporaties benutten bij het voor particuliere eigenaren aantrekkelijk maken om te investeren in onderhoud en verduurzaming van hun woning. Hierbij is ook het 'ontzorgen' van particuliere eigenaren belangrijk; veel particuliere eigenaren missen het organiserend vermogen om mee te gaan in de energietransitie. Ook willen we kijken op welke wijze we bewonersinitiatieven kunnen stimuleren en faciliteren om zelf aan de slag te gaan met energie. De aanwezigheid van verschillende eigendomsvormen in één woonblok is vaak een belemmering voor de aanpak... Hierbij zal ook worden aangesloten bij het Volkshuisvestingsfonds, dat als doel heeft bij te dragen aan het verbeteren van de woonkwaliteit en leefbaarheid in een duurzame en veilige woonomgeving'*

**Wijkvernieuwing Sunny Selwerd ([Sunny Selwerd - Actualiteiten - Sunny Selwerd](#))**

Vijf jaar geleden begon de wijkverbetering in Selwerd. Gezond leven vormt de rode draad, zowel voor sociaal als fysiek investeren. Dit gebeurt samen met bewoners, corporaties, (kennis)instellingen. De uitvoering is fysiek zichtbaar met sloop en nieuwbouw. Koppelkansen zijn: herinrichting groen (beweging / ontmoeting / recreatie), parkeren/verkeersveiligheid en

leefstraten, sociale interventies. Bewoners hebben meegewerkt aan het Wijkbedrijf, waar tientallen bewoners initiatieven en projecten doen, gericht op doorbreken van isolatie en armoede.

#### Paddepoel

In 2020 startten we de voorbereiding van wijkvernieuwing in Paddepoel, met de energieopgave, leefbaarheid en klimaatadaptatie als grootste opgaven. Er wordt reeds gewerkt aan verbinding van het centrum (functioneel, ontmoeting) met de rest van de wijk, veilig en groen. Ook is er al een buurtrestaurant. Paddepoel kent naast fysieke opgaven ook sociale problemen zoals jongerenoverlast. Met het programma positief opgroeien werken partijen hierin samen.

#### Vinkhuizen laat niet los

In de meerjarige wijkaanpak 'Vinkhuizen laat niet los' wordt door bewoners, WIJ-team en gemeente samengewerkt aan oplossingen voor Vinkhuizen. Na ingrijpende vernieuwing begin jaren '00 zijn er nieuwe fysieke problemen en zijn er nog steeds zorgen over de sociaaleconomische situatie en het veiligheidsgevoel. Sinds 2020 bereiden we ons voor op hernieuwde wijkvernieuwing in Vinkhuizen.

Onderbouw de mate van betrokkenheid van particuliere woningeigenaren, bewoners, woningcorporaties, verhuurders en andere relevante partijen bij het opstellen en realisatie van het programma. Dit kan blijken uit (reeds bestaande) participatietrajecten, samenwerkingsverbanden, actieagenda's, intentieverklaringen of welke plannen er zijn om tot goede participatie te komen. Geef aan hoe zij zijn of worden betrokken bij de totstandkoming en uitvoering van het programma. Benoem kort welke bijdrage zij kunnen leveren aan het programma en in hoeverre er draagvlak is, of wordt verwacht en welke afspraken er zijn of (naar verwachting) worden gemaakt. Verwijs waar mogelijk naar bij u opvraagbare brondocumenten waarin de samenwerkingen zijn vastgelegd.

#### Energieloket

De gemeente Groningen heeft al jaren een zeer actief Energieloket. Inzet van dit loket is niet alleen het informeren van huiseigenaren over mogelijkheden, maar ook het activeren. Denk dan aan collectieve inkoopacties, webinars, ondersteuning van lokale energie initiatieven. Hieronder valt ook MijnWoningPlan: een intelligente tool waarmee er op adresniveau een precies aanbod is voor pakketten op verschillende niveaus, met prijs, afgestemd met meerdere aannemende partijen. We zien het Energieloket als de logische basis voor uitvoering van het volkshuisvestingsfonds. Binnen het loket voegen we capaciteit toe gericht op het persoonlijk ontzorgen van huiseigenaren, het begeleiden bij de keuze uit de pakketten (B-opwek, B-casco, Aardgasvrijready) en het invullen van de eigen bijdrage (eventueel middels een lening).

#### Betrokkenheid woningeigenaren en bewoners

Aanvullend op het energieloket (buurtacties, inkoopacties) valt de start van de uitvoering samen met afspraken met verenigingen van eigenaren (Aquamarijnflat, Watermanflat). Zie ook hun actieve bijdrage aan deze aanvraag (concrete maar financieel niet haalbare plannen).

#### Corporaties

Daar waar woningen goed op individuele basis te verbeteren zijn, leidt dat niet tot speciale afspraken. Het volkshuisvestingsfonds biedt dan de mogelijkheid aan particulieren om stappen te zetten, net als corporaties. Met de Groninger corporaties stemden wij dan ook vooral af welke

projecten niet realiseerbaar zijn als gevolg van versnipperd bezit. In een aantal gevallen is de meerwaarde van een collectieve, bloksgewijze renovatie duidelijk. Dat geldt in elk geval voor:

- Aquamarijflat Vinkhuizen (72 appartementen, 42 koop, 30 sociale huur)
- Watermanflat Paddepoel (64 appartementen, 45 koop, 19 sociale huur)
- Zilverlaan (56 woningen, 41 koop, 15 sociale huur, deel van verduurzaming 300 sociale huur)
- Spaanse Aakstraat (36 rijwoningen, 25 koop, 11 sociale huur)

Zie voor een nadere toelichting paragraaf 3.3.1 en bijlage 2.

#### Uitvoerende partijen / aannemers

De komende jaren zullen veel huiseigenaren in stad en provincie de financiële mogelijkheid krijgen om de woning te renoveren. Deels is dat het gevolg van het Volkshuisvestingsfonds, deels als resultaat van aanpak gasloze wijken, in grote mate ook als resultaat van de versterkingsoperatie in stad en provincie gerelateerd aan de aardbevingen door gaswinning. Gelet op de beperkte uitvoeringscapaciteit bij bedrijven en de grote aantallen aanvragen die we verwachten, willen we dit proces stroomlijnen. Dat wil zeggen: vooraf duidelijk en geprijsd aanbod bieden, vooraf afspraken maken over levering met aannemende partijen. Dit werken we samen met aannemers en andere Groningse gemeenten uit. Zie ook: Energieloket.

### 3.3 Hardheid

Ga in op de fasering, status en organisatie van het deelplan

	Groningen
Inrichten extra elementen Energieloket en werven mensen	2021
Eerste overeenkomsten individueel	
Vorbereiden uitvoering Aquamarijnflat en Watermanflat i.s.m. VVE (eigenaren + corporatie) – zie ook bijlage 7 letter of intent	
Campagne vanuit Energieloket voor snelle start	2022-2023
Start eerste activiteit	2022-2023, 200 w.
Start uitvoering Aquamarijnflat en Watermanflat	2022-2023, 136 w.
Jaarlijks: inzet op complexmatige aanpak rijen	2022-2029
Doorlopend: individuele verbeteringen	2022-2029
Afronding laatste activiteit	2030
Zie ook 3.3.3 mijlpalen	

#### 3.3.1 Onderbouwing tijdige uitvoering

Onderbouw op welke wijze wordt geborgd dat de realisatie gehaald wordt.

We kunnen vrijwel direct een aantal plannen richting uitvoering brengen. Concreet gaat het hierbij om een tweetal appartementencomplexen waar sprake is van gespikkeld bezit. Daarnaast willen we middels een intensieve campagne in de loop van 2022 een vliegende start maken. Wij denken met deze 2 activiteiten al voor 1 januari 2024 ruim 300 woningen te kunnen verduurzamen (bijna 40% van het totaal).

In bijlage 4 wordt de fasering nader uitgewerkt en hieronder worden de concrete projecten toegelicht.

##### Aquamarijnflat

We starten met de Aquamarijnflat in Vinkhuizen. In dit appartementencomplex met 72 woningen nam de vereniging van huiseigenaren (waaronder 30 corporatie Nijestee) het initiatief voor planvorming voor renovatie, op niveau B en niveau aardgasvrijready. Daarvoor zijn technische opnamen gemaakt, zijn de ingrepen gecalculeerd en is er draagvlak. Het schort echter aan financiële draagkracht onder de particuliere huiseigenaren binnen de VVE. Met een bijdrage vanuit het volkshuisvestingsfonds, conform onze voorgestelde insteek, is uitvoering mogelijk. De VVE spreekt een duidelijke intentie uit voor snelle uitvoering mits financieel haalbaar, zoals uitgewerkt in bijlage 2 (plan van aanpak). De corporatie spreekt in gaar letter of intent (zie bijlage 7) expliciet uit deze ontwikkeling aan te willen gaan.

##### Watermanflat

Hiervoor geldt in hoofdlijnen hetzelfde als voor de Aquamarijnflat. Dit appartementencomplex met 64 woningen is deels in eigendom van Lefier (19 woningen) en voor de rest in particulier bezit (45). Ook hier geldt: corporatie en VVE stemmen in. Zie bijlage 2 voor meer uitwerking van de plannen voor deze flat.

##### Lopende plannen van corporaties bij gespikkeld bezit

Minder hard maar zeer kansrijk en wenselijk zijn de renovaties van:

- Spaanse Aakstraat (36 woningen, 25 koop, 11 sociale huur) waar corporatie Nijestee concrete plannen heeft voor verduurzaming. Het volkshuisvestingsfonds biedt een unieke gelegenheid om de 25 koopwoningen gelijktijdig te verduurzamen. Hier zal een separate inspanning voor worden opgezet.
- Zilverlaan e.o. (61 woningen, 44 koop, 17 sociale huur). Deze woningen maken deel uit van meerdere 'stempels' met in totaal ruim 300 woningen. Hier leidt collectieve aanpak tot oplossen

van schimmel en binnenklimaatproblemen als gevolg van bouwkundige missers in het verleden. Hier zal een separate inspanning voor worden opgezet.

#### Regeling open in 2021

Voor het einde van 2021 bieden we huiseigenaren de mogelijkheid tot het renoveren van hun woning. In 2021 wordt het Energieloket heringericht. Nu al worden daarbinnen bijvoorbeeld succesvolle inkoopacties op maat aangeboden in buurten met bijbehorende informatie, communicatie en afspraken vooraf met aanbieders. Daar voegen we personeel aan toe dat voor 1 op 1 ontzorgen inzetbaar is, en we voegen er instrumentarium aan toe om ook niet-financierbare huishoudens de kans te bieden om mee te doen.

In 2022 zetten we een intensieve campagne op, waarmee een eerste golf aan huishoudens gaat investeren in hun eigen woning.

### **3.3.2 Status van het deelplan**

Omschrijf in maximaal 250 woorden de huidige status van het deelplan. Beschrijf daarvoor de planologische status, het draagvlak van het plan van relevante stakeholders in het gebied en stand van zaken rondom afspraken met derden zoals uitvoerende partijen. Verwijs zoveel mogelijk naar concrete mijlpalen die bereikt zijn.

In Selwerd (9741) valt investeren in woningen van particuliere eigenaren samen met de regiodeal én een breed ingezette wijkvernieuwing en de regiodeal. Hier wordt in intensieve samenspraak en samenwerking met bewoners, corporaties en maatschappelijke organisaties de wijk vernieuwd. Paddepoel (9742) en Vinkhuizen (9743) zijn eveneens regiodealwijken en ook hier investeren de corporaties fors in verbetering en vervanging van hun woningvoorraad. In Selwerd en Paddepoel wordt de komende jaren een warmtenet aangelegd, waarbij verduurzaming van woningen het mogelijk maakt om aan te sluiten en daarmee bij te dragen aan het doel van aardgasvrij wonen. Over al deze ontwikkelingen zijn al concrete afspraken gemaakt met Warmtestad. In Paddepoel en Vinkhuizen zijn twee grote appartementencomplexen binnen twee jaar te renoveren door inzet van het fonds, corporaties en vereniging van huiseigenaren gaven hun commitment voor uitvoering. In het algemeen verwelkomen de corporaties het investeren in particuliere woningen, aangezien dit uitstraalt op het totale resultaat van de ingezette wijkvernieuwing.

### **3.3.3 Mijlpalen**

Geef in maximaal 250 woorden zo concreet mogelijk aan welke mijlpalen bereikt moeten worden om te kunnen starten met de uitvoering van het deelplan.

1. 2021: Toekenning volkshuisvestingsfonds
2. 2021: Inrichten extra elementen Energieloket (extra FTE werven, maatregelpakketten in Mijn Woningplan, afspraken met aanbieders, informatie en communicatiecampagne uitvoeren, zie bijlage 5)
3. 2021: Uitwerken mogelijke financieringsinstrumenten voor eigen bijdrage bewoners
4. 2021: Voorbereiden uitvoering Aquamarijnflat en Watermanflat i.s.m. VVE waarbinnen ook de corporatie
5. 2022: eerste uitvoering renovatie bij individuele huiseigenaren – hierover bestaat geen twijfel op succes gezien de regeling en de ervaringen met bijvoorbeeld collectieve inkoopacties;
6. 2022: start uitvoering Aquamarijnflat en Watermanflat

### **3.3.4 Risico's deelplan**

Beschrijf in maximaal 250 woorden de specifieke, financiële en/of marktrisico's van het deelplan. Ga hierbij in op risico's in de planvorming, juridisch risico's, draagvlak in de omgeving en afspraken met de markt en corporaties (contracten). Verwijs waar nodig naar openbare of bij u opvraagbare brondocumentatie.

Doordat wij ons primair richten op de bestaande voorraad, zijn de risico's ten aanzien van omgevingsplannen en/of vergunningverlening zeer beperkt.

De grootste uitdaging, en daarmee misschien ook een risico, vormt de bereidheid van bewoners. Met name de hoogte van de eigen bijdrage en het gebrek aan vertrouwen in de regeling/organisatie speelt hierbij een rol.

Wij denken dit te kunnen ondervangen door enerzijds een beperkte eigen bijdrage van huiseigenaren te vragen (eventueel in combinatie met een nader uit te werken financieringsvorm) en uitgebreide communicatie en ontzorgen door uitbreiding van ons bestaande Energieloket.

Een risico is 'scheve gezichten' in andere delen van de stad. Gelet op de staat van de woningen in de door ons gekozen wijken, kan de door ons gemaakte keuze goed worden onderbouwd. Bovendien zijn binnen de gemeente andere arrangementen (zoals middelen voor bevestigsherstel en renovatie) beschikbaar, of is er sprake van een beduidend hoger inkomensniveau en waardeperspectief bij investeren.



### 3.4 Doelmatigheid kwantitatief

#### 3.4.1 Additionaliteit van de bijdrage Volkshuisvestingsfonds

Geef per deelplan en per activiteit aan welk aandeel van het herstructureringsprogramma niet gerealiseerd kan worden zonder bijdrage van het Volkshuisvestingsfonds.

Omschrijving	aandeel woningen dat zonder bijdrage niet geherstructureerd kan worden, uitgedrukt in %
Renovatie	845*
Transformatie	0
Sloop	0
Nieuwbouw (na sloop)	0

\* afhankelijk van het gekozen niveau: B met PV, B casco of 50KW/aardgasvrijready NEN8800

##### *Kwantitatieve additionaliteit*

Geef een zo concreet mogelijke onderbouwing van het feit dat het aantal woningen dat geherstructureerd kan worden binnen het deelplan aangepast zou moeten worden indien er geen bijdrage vanuit het Volkshuisvestingsfonds wordt verstrekt.

De aanvraag richt zich uitsluitend op woningen met een beperkte woningwaarde en een hoog energieverbruik / energielast. De gemiddelde energielast is €135 per maand. De gemiddelde woningwaarde is €145.000, 78% van de geselecteerde woningen heeft een waarde beneden €170.000 (prijsniveau 2020), 92% beneden €200.000. Dit in combinatie met een hoog aandeel lage inkomen en werklozen in deze wijk, maakt de kans op energiearmoede in deze drie wijken het grootst van heel Groningen. Nu al is onze ervaring met ons Energieloket dat collectieve inkoopacties en individuele investeringen vooral plaatsvinden in wijken waar de woningwaarde en de inkomens net iets hoger liggen. Precies in deze drie Regioidealwijken komt verduurzaming bij particulieren nauwelijks van de grond. Zonder inzet van het volkshuisvestingsfonds verwachten we dat de kloof tussen deze wijken en andere Groninger wijken allen maar groeit, bij gebrek aan kans om de negatieve financiële spiraal te doorbreken.

De benodigde investering naar 'B Casco' ligt gemiddeld op minstens €20.000 per woning, vaak meer. We berekenden dat de terugverdientijd bij dergelijke ingrepen op tientallen jaren ligt. Onze ervaring vanuit het Energieloket is dat een eigen investering van €5.000 voor huishoudens gemiddeld het maximum is, inclusief eigenaren met een hoger inkomen en vermogen. Wij zijn er van overtuigd dat zonder dit volkshuisvestingsfonds slechts weinige van deze huishoudens in deze drie wijken de stap tot dergelijke verduurzaming zullen zetten.

##### *Kwalitatieve additionaliteit*

Geef, indien van toepassing, een zo concreet mogelijke omschrijving van welke kwalitatieve bijstellingen aan het deelplan plaats moeten vinden indien er geen bijdrage vanuit het Volkshuisvestingsfonds wordt verstrekt.

In ca. 20% van de woningen is sprake van schimmel door slechte ventilatie. Dit gebaseerd op bekende technische gegevens van de huurwoningen in de wijken. Particuliere woningen zijn vaak uitgepode huurwoningen waar dezelfde problemen spelen. Deze problemen zijn structureel van aard.

- Vaak helpt het plaatsen van een goed ventilatiesysteem: dat kan individueel maar is doorgaans niet de eerst gekozen maatregel voor verduurzaming. In onze aanpak, gericht op lagere warmtevraag, is een goed ventilatiesysteem een standaard maatregel (zie ook 2.3 in bijlage 5).
- Soms is collectieve casco aanpassing op rij-niveau nodig. Jaarlijks selecteren we rijen waar dit belangrijk is, met als doel tot een collectieve investering te komen. Zie ook 3.3.1 Spaanse Aakstraat en Zilverlaan, als startpunt van deze werkwijze.

Er is letterlijk zichtbaar achterstallig onderhoud in juist de woningen in particulier eigendom. Het contrast met corporatiewoningen groeit zienderogen. Verduurzaming gaat gepaard met

verbetering op deze onderdelen waarmee ook de kwaliteit van het wonen omhoog gaat, tot een niveau dat aansluit bij de vernieuwing van de corporatiewoningen in deze wijken. Zoals hiervoor is geduid, zijn eigenaren doorgaans niet zelf in staat hierin te voorzien. De maatregelen per woning die door inzet van het volkshuisvestingsfonds wél doorgang kunnen vinden, betreffen in schilisolatie (muren, dak, bij '50KW' ook vloer), glas en deels kozijnvervanging, mechanische ventilatie met warmteterugwinning, in een aantal gevallen ook constructieve aanpassingen om koudebruggen en daarmee schimmelproblemen op te lossen.

We zijn er dan ook van overtuigd dat ook voor dit punt geldt dat zonder dit volkshuisvestingsfonds maar weinig van de huishoudens de stap tot het nemen van maatregelen zal zetten.

## Bijlagen

<b>Nr.</b>	<b>Omschrijving</b>	<b>Bijlage bij onderdeel</b>
1.	Begeleidende aanbiedingsbrief van het college van B&W, inden van toepassing medegetekend door betrokken gemeenten in de aanvraag.	1.1
2.	Plan van aanpak van het programma en de deelplannen.	2.1.1
3.	Onderbouwing financiële draagkracht woningcorporatie(s), waarvan woningen onderdeel zijn van het herstructureringsprogramma.	2.1.2
4.	Kwantitatieve onderbouwing en toelichting van het programma.	3.1
5.	Nadere toelichting activiteiten, maatregelen en financieel tekort.	3.1
6.	Optionele bijlage openbare ruimte.	3.2.1
7.	Vrije bijlage maximaal 10 pagina's.	