



PRESTATIEAFSPRAKEN

2023

Gemeente Groningen
Woningcorporaties
Huurdersorganisaties



Inhoudsopgave

Inleiding.....	2
1. Leefbaarheid.....	3
2. Beschikbaarheid	3
2.1 Vergroten van de sociale huurvoorraad	3
2.2 Evenredige slaagkansen	4
2.3 Uitbreiding van middenhuur	4
3. Betaalbaarheid	4
3.1 Huurbeleid	4
3.2 Betaalbaarheid en toegankelijkheid	5
3.3 Financiële problemen voorkomen	5
4. Wonen en zorg.....	5
4.1 Uitvoeringsprogramma woonzorgvisie.....	5
4.2 Langer zelfstandig wonen	5
4.3 Huisvesting bijzondere doelgroepen	5
4.4 Woonzorg Nederland.....	5
5. Duurzaamheid	6
5.1 Werken naar CO2-neutraal	6
5.2 Toewerken naar aardgasvrij	6
5.3 Vergroten bewustwording en gedrag	6
5.4 Klimaatadaptatie.....	7
5.5 Circulair bouwen.....	7
Disclaimer.....	7
Bijlage – specificatie inzet per organisatie.....	8
Ondertekening.....	12



Inleiding

De prestatieafspraken vormen de leidraad voor de lokale samenwerking tussen huurdersorganisaties, woningcorporaties en de gemeente op het gebied van wonen. Daarin leggen we concreet vast welke resultaten we willen bereiken en welke procesafspraken we maken voor de komende jaren. Deze afspraken maken we in het perspectief van ons ambitiekader 2021-2025 onder de titel 'Samenwerken aan een thuis voor iedereen', waarbij een ongedeelde gemeente met vitale wijken en dorpen de rode draad vormt. Dit ambitiekader vormt onze gezamenlijke bijdrage aan het wonen in Groningen in afstemming met de gemeentelijke Woonvisie.

Ondertussen is in juni 2022 het nieuwe college van B&W gestart met een coalitieakkoord " Het begint in Groningen, voor wat echt van waarde is". Daarin is onder meer een verhoogde ambitie opgenomen voor de bouw van sociale huur- en betaalbare koopwoningen en een grootschalige duurzaamheidsslag. Om deze ambities te kunnen verwezenlijken is ook inzet van de Rijksoverheid nodig. Hier zullen gemeente, corporaties en andere partijen bij het rijk op aandringen via het opstellen van een zogenaamd 'Gronings Woonbod'. In het Woonbod geven we de opgave en ambities in Groningen weer richting het Rijk. In 2023 werken we dit verder uit.

Naast het aantreden van het nieuwe college hebben het afgelopen jaar enkele ontwikkelingen onze ambities zodanig beïnvloed dat ze ook effect hebben op onze prestatieafspraken. We lopen ze kort bij langs en geven aan hoe dit in de afspraken tot uiting komt.

Betaalbaarheid verder onder druk en vraag om verduurzaming neemt toe

Door sterk oplopende inflatie en energieprijzen hebben steeds meer mensen onvoldoende geld om rond te kunnen komen. Steeds meer huurders komen door de stijgende kosten in financiële problemen. Daardoor is bijvoorbeeld de behoefte aan energiebesparende maatregelen flink toegenomen. De Rijksoverheid probeert de financiële draagkracht te herstellen met verhoging van het minimumloon, van de huurtoeslag, van de zorgtoeslag, van de energietoeslag en het instellen energieprijzplafonds.

Lokaal willen we ook de betaalbaarheidsproblemen aanpakken. Woningcorporaties gaan hun afgeschafte verhuurdersheffing inzetten om de huren voor huishoudens tot 120% van het minimuminkomen te verlagen, om de jaarlijkse huurverhoging 0,5% onder de cao-loonontwikkeling te houden en om alle EGF-labels af te bouwen uiterlijk in 2028. Vanuit het nieuwe coalitieakkoord heeft bestaanszekerheid bieden voor de gemeente prioriteit. Corporaties en gemeente zetten zich mede met het oog op energiearmoede in voor snel uitvoerbare isolatiemaatregelen, inzet energiecoaches en maatwerk in preventie, vroegsignalering, schuldhulpverlening en inzet Voorzieningswijzer.

Versnelling betaalbare nieuwbouw is nodig

Het woningtekort neemt steeds verder toe, vooral voor lage en middeninkomens. Lokaal hebben we onze ambitie verhoogd om -na aftrek van sloop en verkoop- meer te groeien in sociale huurwoningen dan in het ambitiekader opgenomen. Ook willen we meer midden huurwoningen bouwen. Beide lukt alleen, als er voldoende betaalbare locaties en bouwcapaciteit beschikbaar komt, de woningcorporaties de verhuurdersheffing optimaal kunnen inzetten en de gemeente haar grondexploitatie rond krijgt. Hier zetten we ons gezamenlijk voor in.

Het Rijk neemt sterk de regie

Volkshuisvesting staat na lange tijd weer hoog op de landelijke agenda. Dit biedt voor ons kansen. Minister De Jonge haalt de regie sterk naar zich toe met behulp van zijn Nationale Woon en Bouw agenda (NWBA) die eind juni al is vertaald naar Nationale Prestatie afspraken (NPA) met Woonbond, Aedes en VNG, waarin de verhuurdersheffing wordt teruggegeven in ruil voor concrete afdwingbare prestaties. Deze landelijke afspraken leggen de lat een stuk hoger dan we in ons ambitiekader hebben afgesproken, bijvoorbeeld

versneld verduurzamen, meer inspanning voor leefbare wijken, sterkere huurmatiging, meer nieuwbouw sociale en midden huur. In 2023 zal een evaluatie van het ambitiekader plaatsvinden, waarin de actuele ontwikkelingen worden betrokken. De versnelling in nieuwbouw is vastgelegd in bestuurlijke overeenkomsten met de provincies in oktober 2022 en daarna in regionale woondeals, waar lokale partijen ook bij betrokken worden.

Door deze nieuwe positie van de minister en ook de provincie ontstaat er een nieuwe dynamiek in regionale en lokale samenwerking, die nog zijn beslag moet krijgen. Wij willen daar als lokale partijen optimaal betrokken bij zijn en hebben daarom direct onze biedingen 2023-2027 met daarin onze verhoogde ambitie ingebracht bij de provinciale afspraak.

Prioriteiten in de lokale jaaragenda en samenwerking

We werken met Huurdersorganisaties, Gemeente en Woningcorporaties samen aan het wonen in de gemeente Groningen. Daarin zoeken we steeds naar manieren om dat beter te doen, met behoud van de eigen verantwoordelijkheid en aandacht voor betrokkenheid van alle partijen bij de verschillende thema's. Partijen vinden participatie van de bewoners essentieel. De tripartite overleggen aan de hand van de biedingen vormen een belangrijke bron om zaken die extra aandacht vragen hoger op de jaaragenda te zetten. Op voorzet van de huurdersorganisaties zijn onderstaande punten met prioriteit op de jaaragenda van 2023 gezet en dat werken we gezamenlijk uit.

Prioritaire onderwerpen jaaragenda 2023

1	Energiearmoede en verduurzaming
2	Versnellen betaalbare nieuwbouw

Opzet van de prestatieafspraken

De jaarlijkse prestatieafspraken vormen een inlegvel bij het ambitiekader, waarin we per thema afspreken wat we willen bereiken. Dit kan een concreet resultaat zijn maar ook een procesafpraak. We leggen bij elk thema eerst de verbinding met onze ambitie, formuleren dan de afspraken en geven aan wat we daarvoor van elkaar verwachten.

De prestatieafspraken richten zich op de gezamenlijke hoofdlijn. De inzet is zo concreet mogelijk benoemd. De bijbehorende specificaties staan in de bijlage, voor de verdere inkleuring per corporatie wordt naar de biedingen van 1 juli 2022 verwezen. In de afspraken verwijzen we zo nodig ook naar andere lokale convenanten.



1. Leefbaarheid

Ambitiekader

Het eerste thema in het Ambitiekader 2021-2025 is leefbaarheid. We streven naar leefbare wijken en dorpen, waar bewoners zich thuis en veilig voelen. Vanuit een gebiedsaanpak versterken we onze inzet op het verbeteren van de leefbaarheid in de buurten die dit het meeste nodig hebben. We benutten onze leefbaarheidsbudgetten optimaal en efficiënt en daarnaast delen we voorbeelden van ieders inzet onderling.

Gezamenlijke afspraken/uitgangspunten

Corporaties werken veelal aan de hand van een leefbaarheidsvisie en maken gebruik van data om te bepalen waar extra inzet gewenst is. Zo concentreren ze zich ook in 2023 op de zogenaamde 'hotspots' in wijken en dorpen; de plekken waar we meerdere structurele problemen zien. Bij de aanpak van de problemen werken we actief samen, ook met bewoners en indien nodig betrekken we andere partijen die actief zijn in betreffende wijken. Bij fysiek ingrijpen is altijd aandacht voor de sociale kant. Daarbij wordt gekeken hoe je de sociale samenhang van een wijk kan verstevigen en de veiligheid kan vergroten. We bieden ruimte aan initiatieven van huurders om de leefbaarheid in hun wijk te verbeteren.

Voor de wijkaanpak in de vier noordelijke wijken heeft de gemeente uitvoeringsprogramma's voor 2023, met hierin de stand van zaken per wijk en de plannen voor 2023. Gemeente, corporaties, onderwijsinstellingen en andere partners werken in een maatschappelijke coalitie intensief samen aan de opgaven in de wijkvernieuwingswijken. Conform het nieuwe coalitieakkoord wordt circa 9 miljoen euro per jaar extra beschikbaar gesteld voor "sterke wijken". Het gaat om een breed pakket aan ingrepen m.b.t. armoede, veiligheid, onderwijs, werk, gezondheid, maar ook wonen en woonomgeving. In diverse wijken wordt via herinrichtingsprojecten meer groen en meer ruimte toegevoegd om elkaar te ontmoeten, te spelen en te recreëren. Ook de gebiedsteams en de Wijkmakers hebben een belangrijke rol in de wijkontwikkeling. De aanpak van de Wijkmakers gaan we ook uitrollen naar de dorpen.

De gemeente is bezig met het creëren van extra werkgelegenheid voor mensen die op een andere manier de aansluiting met de arbeidsmarkt niet kunnen vinden. Zij verrichten onder andere taken die ten goede komen aan de leefbaarheid in de wijken. De gemeente wil het aantal banen de komende periode verhogen. We inventariseren de taken die de leefbaarheid in de wijken ten goede komen welke geschikt zijn om hiervoor basisbanen in te zetten. In 2023 gaan we in gesprek over de basisbanen en de inzet hiervan voor leefbaarheid in de wijken. De ambitie van het college is om van 50 naar 250 basisbanen te gaan.

Urgentie/speerpunten

Op dit moment staat de betaalbaarheid erg onder druk, onder meer door de stijgende inflatie. Steeds meer mensen hebben moeite hun rekeningen te betalen. Dit heeft natuurlijk ook invloed op de leefbaarheid van deze mensen in de buurten en wijken. Dus naast de maatregelen die we gaan doen op gebied van betaalbaarheid en duurzaamheid zal een belangrijk speerpunt van onze samenwerking zich richten op het behoud en vergroten van de leefbaarheid in de wijken. Ook als mensen de rekeningen niet meer kunnen betalen. Alle hensen aan dek en gezamenlijk inspanssen om ervoor te zorgen dat de hulp op tijd en op de juiste plek wordt ingezet. We werken samen met andere partijen die daar een rol in spelen.

2. Beschikbaarheid

Als tweede thema is in het Ambitiekader 2021-2025 "beschikbaarheid" benoemd. De ambitie is dat er voor elke inwoner van gemeente Groningen een geschikte en kwalitatief goede woning beschikbaar is. Daarom zetten we vol in op het vergroten van de sociale huurvoorraad. We werken aan ongedeelde wijken

en dorpen. Een gemiddeld aandeel van 30% sociale huur verdelen we zoveel mogelijk over de gemeente, aansluitend bij de vraag van woningzoekenden.

Het belang van het vergroten van de sociale voorraad is duidelijk zichtbaar in de gemeentelijke woonvisie, waar "Bouwen, bouwen en nog eens bouwen, maar wel met kwaliteit" als grootste ambitie staat opgeschreven. Ook in de bestuurlijke bijeenkomsten met de drie partijen binnen de prestatieafspraken komt dit onderwerp steeds naar boven als één van de prioriteiten. Verder is in maart 2022 het initiatiefvoorstel om te komen tot 2500 extra betaalbare woningen in gemeente Groningen aangenomen. Het gaat om de bouw gemiddeld 100 extra betaalbare woningen per jaar (huur en koop) in de komende 25 jaar.



2.1 Vergroten van de sociale huurvoorraad

- De corporaties dragen zorg voor het vergroten van de sociale woningvoorraad door nieuwbouw en, waar mogelijk, verdichting (o.a. sloop/nieuwbouw).
- De gemeente zet zich in via de versnellingstafel en via afspraken met marktpartijen voor voldoende beschikbare locaties voor alle corporaties, zowel op haar eigen grond als bij locaties in bezit van andere partijen, om de vergroting van de sociale huurvoorraad te realiseren. Tevens willen we het proces van vergunningverlening versnellen.
- In het ambitiekader was een netto-groei van de sociale voorraad van 240 per jaar (incl. flexwoningen) opgenomen. We willen dat gezien het toenemende woningtekort verdubbelen. Dit is enkel realiseerbaar als we voor ruim 1.600 woningen de komende vijf jaar aanvullend bouwlocaties beschikbaar krijgen. Dit kunnen we niet enkel lokaal oplossen. Hiervoor hebben we het Rijk nodig, bijvoorbeeld bij (juridische) procedures of garantstelling bij projecten.
- Op basis van de nieuwbouw op benoemde locaties realiseren de corporaties de komende vijf jaar een netto-groei van iets meer dan 200 woningen per jaar. In 2023 realiseren we naar verwachting echter slechts 108 woningen. We zullen medio 2023, op basis van de dan actuele verwachtingen

rond de bouwproductie, gaan we het gesprek aan of we temporiseren in sloop en/of verkoop om de gewenste groei de komende vijf jaar op peil te houden.

- Corporaties kunnen spoedzoekers en andere doelgroepen bedienen met flexwoningen, indien er tijdig locaties beschikbaar zijn. We hebben zo'n 1.000 flexwoningen opgenomen. Voor ruim 750 woningen is zijn er locaties in beeld, waarbij nog wel de planologische procedures doorlopen moeten worden.

2023	Sociale huur uit exploitatie		Nieuwbouw sociale huur				Saldo sociale huur		
	Sloop	Verkoop	Benoemde locatie	Geen locatie	Flex benoemde locatie	Flex geen locatie	Saldo incl. benoemde locatie	Aantal geen locatie	Saldo Totaal
Totaal	-513	-152	623	0	150	0	108	0	108

2023-2027	Sociale huur uit exploitatie		Nieuwbouw sociale huur				Saldo sociale huur		
	Sloop	Verkoop	Benoemde locatie	Geen locatie	Flex benoemde locatie	Flex geen locatie	Saldo incl. be-noemde locatie	Aantal geen locatie	Saldo Totaal
Totaal	-2.416	-718	3.923	871	275	755	1.046	1.626	2.672
Totaal per jaar	-483	-144	785	174	55	151	209	325	534

2.2 Evenredige slaagkansen

Gezamenlijk werken we aan het verbeteren van de slaagkansen van woningzoekenden. Dit doen we onder andere door het vergroten van de (sociale) huurvoorraad. Daarnaast zetten we ook in op doorstroming binnen de bestaande woningvoorraad, door inzet van seniorenmakelaars en toevoeging van midden huur

Gezamenlijke afspraken De corporaties verdelen hun woningen via het gezamenlijke woonruimteverdeelsysteem en bijbehorende website Woningnet Groningen. In de Regiegroep Woonruimteverdeling monitoren corporaties en gemeente de slaagkansen van de diverse doelgroepen. In overleg met de huurdersorganisaties, sturen we indien nodig bij.

- Corporaties en huurdersorganisaties werken aan een provinciale regiegroep woonruimteverdeling en aan een provinciaal woonruimteverdeelsysteem, genaamd Groningen Huurt. In 2023 stellen we, in afstemming met de gemeente, een visie en beleid op.

Alle corporaties richten zich op de primaire doelgroep. Daarnaast investeren een aantal corporaties ook in middenhuur en flexwonen om de slaagkansen voor andere doelgroepen te vergroten. Ook is er een taakstelling voor de gemeente voor de huisvesting van statushouders. Hier geven vooral de corporaties invulling aan. Deze taakstelling wordt gemonitord in de Regiegroep Woonruimteverdeling.

2.3 Uitbreiding van middenhuur

Woningcorporaties worden sinds kort geacht de middeninkomens weer te bedienen met midden huurwoningen. We hebben de intentie om voor deze groep, die ook een belangrijke rol heeft in het realiseren van een ongedeelde stad, huisvesting te bieden in de midden huur. Het realiseren van middenhuurwoningen kan ook ten goede komen aan de doorstroming. De middenhuur vormt een nieuw min of meer gereguleerd segment tussen sociale en vrije sector huur.

- We gaan in de eerste helft van 2023 lokale afspraken maken over de regulering van dit midden huursegment op punten van grondprijzen, huurniveaus, inkomensgrenzen.

- Er zijn ruim 800 nieuwe midden huurwoningen gepland, de vraag of dit volledig financieel haalbaar is moet nog worden beantwoord. Het leeuwendeel van de middenhuur is gepland op vervangende nieuwbouwlocaties van corporaties ter bevordering van gemengde wijken. Met als effect dat we locaties tekortkomen voor de gewenste groei van de sociale huurvoorraad. Hierover gaan we in 2023 in het kader van de strategische woningbouwprogrammering het gesprek aan.
- In regiegroep bespreken 7,5%/15% vrij toewijzingsruimte. We gaan bespreken of en hoe we de vrije toewijzingsruimte willen benutten om middeninkomens in te laten stromen in de sociale huurvoorraad, ter ondersteuning van gemengde wijken.

Prestatieafspraken gemeente Groningen 2023-2027	Midden huur		
	Nieuwbouw Benoemde locatie	Nieuwbouw Geen locatie	Verkoop
Totaal	801	99	-151
Totaal per jaar	160	20	-30

Prestatieafspraken gemeente Groningen 2023	Midden huur		
	Nieuwbouw Benoemde locatie	Nieuwbouw Geen locatie	Verkoop
Totaal	50	0	-30

3. Betaalbaarheid

In het Ambitiënkader 2021-2025 is "betaalbaarheid" het derde thema. De corporaties willen aan dit thema bijdragen door de sociale huurwoningen betaalbaar te houden en ze ondersteunen huurders met geldzorgen actief bij het oplossen én voorkomen van huurachterstanden en financiële zorgen. Ook vanuit de gemeente is er veel aandacht voor preventie, vroegsignalering en schuldhulpverlening. Zie hieronder 'Financiële problemen voorkomen'. We verwachten dat door de stijgende inflatie meer huurders in financiële problemen gaan komen.

Het thema betaalbaarheid is in de huidige maatschappelijke context sterk verbonden met het thema duurzaamheid. De energielasten van onze bewoners nemen toe en er ontstaat energiearmoede. In het hoofdstuk "Duurzaamheid" gaan we hier verder op in.

3.1 Huurbeleid

In de Nationale Prestatieafspraken is betaalbaarheid ook benoemd. Deze afspraken hebben invloed op de afspraken die we op lokaal niveau maken. Tot op heden was het uitgangspunt dat de huurontwikkeling gekoppeld is aan de inflatie van het voorgaande kalenderjaar. Gezien de hoge inflatie van dit moment, is besloten om deze koppeling los te laten. De nieuwe afspraak is dat de huursom van corporaties in 2023, 2024 en 2025 een maximale stijging heeft die gelijk is aan de CAO loonontwikkeling van het voorgaande jaar, minus 0,5 procentpunt. Daarnaast kunnen corporaties kiezen voor een inkomensafhankelijke huurverhoging. Corporaties en huurdersorganisaties kunnen hierover nadere afspraken maken en informeren de gemeente hierover.

Ook is afgesproken dat huurders van corporaties in sociale huurwoningen met een inkomen op of onder 120% sociaal minimum én een huur hoger dan € 550 (prijspeil 2020) in 2023 een eenmalige huurverlaging tot dat bedrag krijgen. Daarbij spreken we af dat het aantal woningen met een huurprijs tot € 550 (prijspeil 2020) in de totale corporatievoorraad tot en met 2025 niet afneemt.

3.2 Betaalbaarheid en toegankelijkheid

Corporaties houden jaarlijks bij 80%-90% van de nieuwe verhuringen van sociale huurwoningen de huurprijs onder de aftoppingsgrenzen van huurtoeslag (corresponderend met woninggrootte-type). We maken elk jaar aan het driepartijenoverleg inzichtelijk welke woningen (aandeel, type, aanbiedingsresultaat) onder de aftoppingsgrenzen van huurtoeslag zijn aangeboden en toegewezen.

3.3 Financiële problemen voorkomen

Gemeente Groningen wil conform het coalitieakkoord een voortvarende regierol oppakken bij armoedebeleid. De gemeente en corporaties kiezen voor een intensieve aanpak en benutten meerdere mogelijkheden om mensen te helpen. Een persoonlijke benadering is het uitgangspunt. Het gaat hierbij om preventie (= voorkomen van problemen), vroeg signalering (vroegtijdig signaleren van betalingsproblemen) en schuldhulpverlening (adequate aanpak indien er schulden zijn).

- Corporaties streven naar 0 financiële huisuitzettingen in 2023. Voorwaarde hierbij is wel medewerking van de huurder bij (betalings)regelingen en aanvaarden hulp van bijvoorbeeld Wij-teams.
- In 2023 wordt de Voorzieningswijzer ingezet door de gemeente en corporaties. Dit is een instrument voor het goed benutten van regelingen/toeslagen voor mensen met lage(er) inkomens. Eind 2023 is er een evaluatie inzet Voorzieningswijzer en besluitvorming over het vervolg.
- Bij gemeente Groningen dragen de sterkste schouders de zwaarste lasten qua gemeentelijke heffingen. Zo is de afvalstoffenheffing relatief laag en de OZB juist relatief hoog. Mensen met 3 jaar op rij een laag inkomen kunnen volledige kwijtschelding van de gemeentelijke heffingen krijgen. De gemeente wil dit vervroegen naar 2 jaar en geeft hierover uiterlijk in 2023 duidelijkheid en daarnaast is de gemeente van plan in 2023 de norm te verhogen waardoor meer mensen in aanmerking komen voor kwijtschelding.
- Gemeente biedt Budgetbeheer, o.a. aan huurders. Hierbij verzorgt de GKB de betaling van de vaste lasten en ontvangt de inwoner leefgeld. Hierdoor weten huurders waar ze financieel aan toe zijn.
- De gemeente werkt mee aan de Nederlandse Schuldhulprouwe (Geldfit), een publiek-private samenwerking tussen bedrijven, organisaties, gemeenten en de landelijke overheid, met als doel om inwoners (ook huurders) met zorgen over geld eerder te vinden, te bereiken en in contact te brengen met passende (schuld)hulp.
- De corporaties werken mee aan de gemeentelijke uitvoering van de vroegsignalering.
- De gemeente voert de schuldhulpverlening uit voor huurders met problematische schulden. Conform de huidige werkwijze gaan de corporaties in beginsel akkoord met schuldregelingsvoorstellen van de gemeente.

4. Wonen en zorg

4.1 Uitvoeringsprogramma woonzorgvisie

“Wonen en Zorg” is binnen het Ambitiekader 2021-2024 het vierde thema. Als gevolg van vergrijzing en de tendens naar langer zelfstandig thuis wonen zien we een toename van het aantal inwoners binnen onze gemeente dat extra aandacht nodig heeft als het gaat om wonen en zorg. Wonen met begeleiding of zorg voor inwoners met een woonzorgbehoefte is een gezamenlijke opgave van de gemeente, de corporaties en zorgorganisaties. In 2022 is dit uitgewerkt in de gemeentelijke Woonzorgvisie “Wonen mag voor niemand (een) zorg zijn”. Deze visie vertaalt de gemeente in 2022/2023 met de woningcorporaties, het zorgkantoor en zorgorganisaties naar een gezamenlijk uitvoeringsprogramma. Hierbij worden ook huurdersorganisaties en andere belangenorganisaties betrokken.



We zetten ons in voor goed wonen, ook als een aanpassing aan de woning nodig is. Gemeente en corporaties maken werkafspraken over Wmo-aanpassingen. Onder andere over aanschaf, beheer en hergebruik van aanpassingen, maar ook scootmobielstallingen en algemene ruimten. De voorstellen die hieruit komen worden onderdeel van het uitvoeringsprogramma Woonzorgvisie.

4.2 Langer zelfstandig wonen

Huurders wonen steeds langer zelfstandig, ook als zorg en ondersteuning nodig is. De corporaties vergroten hun voorraad geschikte nultredenwoningen om dit mogelijk te maken. Daarbij is samen met de gemeente aandacht voor de toegankelijkheid van de omgeving, de bereikbaarheid van voorzieningen en ontmoetingsplekken. Ook zetten verschillende corporaties aanvullende maatregelen in, zoals bijvoorbeeld een seniorenmakelaar of wooncoach. Ook brengen de corporaties kleine aanpassingen in de woning aan om langer thuis wonen makkelijker te maken.

Aantal toegevoegde geschikte nultrede-woningen	2023	2023-2027
Totaal	340	3146

4.3 Huisvesting bijzondere doelgroepen

Alle corporaties stellen woningen beschikbaar voor mensen die kunnen uitstromen uit begeleid of beschermd wonen en maatschappelijke opvang. De corporaties bieden huisvesting aan meer doelgroepen, zoals bijvoorbeeld medisch urgenten en statushouders. Op individueel niveau verloopt de toewijzing van woningen via Woonurgentie Groningen. Hierbij worden instrumenten ingezet als proefwoon- en woonkanstrajecten. Bij geclusterde woningen voor deze doelgroep verloopt het toewijzingsproces via de corporaties zelf. Via de Regiegroep Woonruimteverdeling monitoren corporaties en gemeenten de uitstroom en de verdeling op wijkniveau.

4.4 Woonzorg Nederland

Het aanbod van Woonzorg Nederland betreft wonen en zorg voor senioren. Vanwege de vergrijzing van de bevolking staat WoonZorg Nederland open voor uitbreiding in de stad Groningen voor haar specifieke

doelgroep. Zij hebben geen plannen voor verkoop van hun aanbod. De inzet van WoonZorg Nederland in 2023 betreft:

- Onderzoek naar vervangende nieuwbouw op de locatie van Blauwborgje in Paddepoel.
- Vanuit de versterkingsopgave het voornemen om 18 grondgebonden woningen aan de Bloemhof in Ten Boer te vervangen door aardbevingsbestendige woningen.
- Onderzoek naar de haalbaarheid van nieuwbouw van 144 verpleeghuisplaatsen en 36 zelfstandige woningen met Zorggroep Groningen in Beijum.

Voor de verdere invulling verwijzen we naar het bod voor 1 juli 2022.

5. Duurzaamheid

In het Ambitiekader 2021-2025 is Duurzaamheid het vijfde thema. De gemeente Groningen loopt voorop in de verduurzaming. We willen een CO₂-neutrale, aardgasvrije en klimaatbestendige gemeente worden. Bij de verduurzaming heeft het verminderen van de energievraag onze prioriteit. Door structurele isolatiemaatregelen worden woningen energiezuiniger en verminderen we het energieverbruik van onze bewoners. Dit doen we door woningen naar de basiskwaliteit te brengen; bij woningverbeteringen én bij sloop/nieuwbouwprojecten. In onze "Aanpak naar CO₂-neutraal en aardgasvrij" hebben we, vanwege veranderende regels, deze basiskwaliteit opnieuw gedefinieerd.

Daarnaast hebben we hierin opgenomen hoe we omgaan met de Nationale Prestatieafspraken.



5.1 Werken naar CO₂-neutraal

In het ambitiekader zijn ambities vastgelegd volgens een inmiddels verouderde systematiek om energielabels te berekenen. We hebben de basiskwaliteit volgens de nieuwe (NTA 8800) systematiek gedefinieerd. Omdat de oude en nieuwe labels niet te vergelijken zijn hebben we ook onze ambitie moeten herdefiniëren. Hierbij zijn we ervan uitgegaan dat we circa 640 woningen per jaar moeten verduurzamen

naar de basiskwaliteit om in 2050 klaar te zijn. De focus ligt voor de komende jaren op de woningen met E, F en G labels. De verduurzaming hiervan versnellen we.

Zoals benoemd in de "Aanpak naar CO₂-neutraal en aardgasvrij" realiseren woningcorporaties zonnepanelen op dak en/of (hybride) warmtepompen waar mogelijk.

	2023			2023 - 2027		
	Aantal woningen verduurzaamd	Waarvan aantal woningen naar basiskwaliteit	Waarvan aantal EFG verduurzaamd	Aantal woningen verduurzaamd	Waarvan aantal woningen naar basiskwaliteit	Waarvan aantal EFG verduurzaamd
Totaal	2631	2038	599	7244	6598	1633

Tabel 1: Inspanning CO₂ neutraal 2023 en 2027

*Basiskwaliteit = woningen met een EP-1 van 100KWH/m² en een EP2 van 160 KWH/m². Dit is vergelijkbaar met energielabel A.

De totale woningvoorraad van de woningcorporaties heeft een geregistreerd energielabel. Een groot deel hiervan betreft nog een label berekend met de oude systematiek. Dit oude label heeft een geldigheidsduur van 10 jaar. Na 10 jaar wordt een berekening met de nieuwe systematiek uitgevoerd. De mogelijkheid bestaat dan dat de woning een andere energielabel (zowel hoger als lager is mogelijk) krijgt.

Corporatie	Aantal woningen met label A	Aantal woningen met label B	Aantal woningen met label C of D	Aantal woningen met label E, F of G
Totaal	15202	5411	9002	2558

Tabel 2: Resultaat CO₂ neutraal 2023

5.2 Toewerken naar aardgasvrij

We werken aan het aardgasvrij maken van de sociale woningvoorraad. Met het vastgestelde Warmtetransitieplan geeft de gemeente duidelijkheid per wijk over de alternatieven voor aardgas. In het noordwesten van de stad en in proeftuin de Wijert (NWA30) legt de gemeente de komende jaren een uitgebreid warmtenet aan. De corporaties die in dat gebied bezit hebben werken pro-actief mee om zoveel mogelijk woningen aan te sluiten op dit warmtenet. In de overige wijken werken de corporaties actief mee aan eventuele uitvoeringsplannen. Uitgangspunt is dat verwarming via Warmtestad voor bewoners altijd goedkoper is dan verwarming op aardgas. Aangezien bewoners dan hun keuzevrijheid in energieleveranciers verliezen, spannen we ons ervoor in dat de huurders ook in de toekomst profijt hebben van deze energietransitie.

Corporatie	2023		2023-2027	
	Aantal woningen aardgasvrij	Waarvan aantal woningen op het warmtenet	Aantal woningen aardgasvrij	Waarvan aantal woningen op het warmtenet
Totaal per label	865	424	5879	2326

Tabel 3: Aantal woningen aardgasvrij

5.3 Vergroten bewustwording en gedrag

In deze tijd, waarin energiearmoede een steeds belangrijker thema aan het worden is, is het nog extra van belang dat we gezamenlijk inzetten op bewustwording rondom duurzaamheid. Dit gaat over duurzaamheid

in de brede zin van het woord, dus het gaat bijvoorbeeld om energiegebruik maar ook om de gevolgen van klimaatverandering.

Gemeente en corporaties trekken samen op om mensen, waar mogelijk, te helpen met het inperken van de energielasten. Dit doen we op verschillende manieren:

1. We werken samen aan voorlichting over energiegebruik. Bijvoorbeeld door nieuwsbrieven of deelname aan de energiebesparingscampagne Zosimpelalswat.nl.
2. We zetten in op de persoonlijke benadering van huurders. Woningcorporaties informeren huurders bijvoorbeeld over de energiecoach (hoeveel corporatietotaal). De energiecoach van de gemeente kan aangeven hoe de huurder in zijn of haar woning met kleine ingrepen energie kan besparen. Daarnaast heeft een energiecoach bijvoorbeeld ook aandacht voor het belang van ventilatie, om zo schimmelproblematiek te voorkomen.
3. In 2023 organiseren we (evenals in 2021/2022) buurtgerichte acties in wijken met gemiddeld hoge energiekosten en lage(re) inkomens, bijvoorbeeld de klusbus. Energiecoaches en medewerkers van de gemeente en corporaties geven informatie en advies. Ook zorgen zij voor kleine energiebesparende materialen als tochtstrips, radiatorfolie en brievenbusborstels.

5.4 Klimaatadaptatie

De gemeente Groningen en corporaties hebben in een klimaatadaptatieplan inhoudelijke samenwerkingspunten en maatregelen opgesteld. Deze samenwerkingspunten zijn ook vertaald in een reeks basisafspraken. Deze afspraken vormen voor 2023 het uitgangspunt voor onderstaande prestatieafspraken.

- We gebruiken als basis de opgaven en samenwerkingspunten uit het klimaatadaptatieplan. We bepalen hoe de corporaties invulling geven aan klimaatadaptatie, bij nieuwbouw, bestaande bouw, in de woonomgeving en in relatie tot communicatie, participatie naar en met bewoners;
- Voor de wijk Vinkhuizen stellen we in 2022/2023 op initiatief van de gemeente een wijkadaptatieplan op. De corporaties met vastgoed/eigendommen in Vinkhuizen werken hier actief aan mee. De overige corporaties nodigen we vanwege de kennisuitwisseling uit.;
- Corporaties werken het thema klimaatadaptatie in relatie tot de basiskwaliteit van woningen uit te werken en delen dit met elkaar. De gemeente stelt kennis en kunde beschikbaar;
- Klimaatadaptief bouwen is gespreksonderwerp in de 'Boumakring'. Dit is een maatschappelijke coalitie onder leiding van de gemeente met daarin diverse partijen, waaronder corporaties, waarin ambities en beleid worden geformuleerd. Dit thema werken we in dat kader in 2023 verder uit;
- In 2023 werken wij aan een 'gereedschapskist' communicatie waarbij wij zoveel mogelijk gebruik maken van bestaande communicatie activiteiten bij zowel de gemeente als de corporaties;
- Corporaties stimuleren huurders tot groenere tuinen met minder verharding om wateroverlast en hittestress te verminderen;
- In 2023 betreft de gemeente de corporaties en huurdersorganisaties bij het Lokale Hitteplan en wordt de inzet van de corporaties hierin nader bepaald. Samen met de (sociale, zorg en welzijn) partners in dit plan wordt met name ingezoomd op kwetsbare groepen huurders en communicatieve acties ten tijde van hitte;
- In 2023 inventariseren wij gezamenlijk bestaande en geplande corporatieve activiteiten die bijdragen aan een klimaatbestendige gemeente. Hierbij focussen wij in ieder geval op : koele en groene daken, opvangen van water op eigen terrein en afkoppelen, vergroenen van tuinen. Deze inventarisatie biedt input voor de biedingen voor 2024 en bied een startpunt voor een monitoringssysteem.

5.5 Circulair bouwen

Vanuit de 'Routekaart en uitvoeringsagenda Circulaire Economie' zet de gemeente Groningen zich sinds 2021 in voor meer circulariteit. Zoals aangegeven in het coalitieakkoord streeft gemeente Groningen op termijn naar een volledig circulaire economie Een van de 5 thema's hierin is het thema Bouw en Sloop. De gemeente gaat in 2022/2023 circulair bouwen nader vormgeven en gaat hierover in overleg met de corporaties, huurdersorganisaties en andere partijen.

Disclaimer

Deze prestatieafspraken zijn onder het voorbehoud dat de corporaties hun financiering voor de afgesproken verplichtingen/inspanningen verkrijgen. In aanvulling daarop geldt ook het voorbehoud dat de corporaties borging van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw voor de financiering van de afgesproken verplichtingen verkrijgen. Achtervang voor deze financiering vanuit de gemeente is hierbij essentieel. Corporaties treden tijdig met de gemeente in overleg mochten zich knelpunten voordoen.

Het programma van de corporaties is een afgeleide van de Nationale Prestatieafspraken. Als er naar aanleiding van wijzigingen in de Nationale Prestatieafspraken gevolgen zijn voor opgaven en middelen van corporaties in Groningen, gaan we hierover met elkaar in gesprek.

In de tussenuitspraak van de Raad van State van 2 november 2022 staat dat de bouwvrijstelling stikstof niet gebruikt mag worden bij bouwprojecten. Het effect daarvan op de voortgang van de woningbouwafspraken is op dit moment nog niet te overzien. We monitoren mogelijke effecten en gaan hierover zo nodig met elkaar in gesprek.

Bijlage – specificatie inzet per organisatie

Leefbaarheid

Onderstaande besteedbare bedragen richten zich op initiatieven in buurten, wijken en dorpen die we met deze budgetten kunnen ondersteunen. Dit is exclusief personele lasten van de mensen die in de wijken werken om de leefbaarheid te bevorderen zoals huismeesters, buurtconciërges, wijkbeheerders en medewerkers bewonerszaken.

Leefbaarheids budget	Besteedbaar bedrag*	Inzetten voor:
Nijestee	800.000	Leefomgeving, Ontmoeting en verbinding tussen buurtbewoners. Ook initiatieven irt armoede, wonen en zorg en klimaat.
Patrimonium	500.000	Steunen bewonersinitiatieven, schoon- heel, veilig houden van de buurt, , ontmoetingsruimtes, stimuleren sociale cohesie en opstarten leefbaarheidsprojecten.
Lefier (woningnet)	316.185	Betrekken bewoners bij woonomgeving, integratie doelgroepen in wijken, implementeren verbeterde overlastprocedure.
Lefier (studenten)	190.554	Schoon, heel & veilig houden algemene ruimten en directe woonomgeving
Woonborg	120.000*	Initiatieven uit de buurt, complex-gebonden acties, buurtbemiddeling, bevorderen van noaberschap
Wierden en Borgen	89.000	Ondersteuning van initiatieven van huurders om de leefbaarheid in hun buurt te verbeteren (ontmoeting, kleinschalige infrastructuur) obv leefbaarheidsvisie 2022 en integrale leefbaarheidsaanpak Hoogkerk.
De Huismeesters	478.000	Sociale (buurt)initiatieven, ideeën bewoners, veilig wonen, betere kwaliteit woonomgeving.
Woonzorg Nederland	Dat wat nodig is	<ul style="list-style-type: none"> Een schone woonomgeving, De aanleg en onderhoud van kleinschalige infrastructuur (zoals een binnentuin.) Woonmaatschappelijk werk (inclusief uitvoering van de voordeur programma's Participatie Persoonlijk contact met bewonersconsulent Faciliteren van ontmoeten ter voorkoming van eenzaamheid
Gemeente	1,4 mln	Elk gebied (Centrum, Oude wijken, Zuid, Oost, West, Haren, Ten Boer) heeft 200.000 vrij, ongelabeld en flexibel te besteden aan bewonersinitiatieven. Met sommige wijken zijn afspraken over zeggenschap over deze bedragen. Daarnaast investeert de gemeente op allerlei manieren in de leefbaarheid van wijken.

*Dit bedrag is voor het gehele werkgebied van Woonborg, dus inclusief Noordenveld, Tynaarlo en Aa en Hunze.

Beschikbaarheid

2023	Sociale huur uit exploitatie		Nieuwbouw sociale huur				Saldo sociale huur		
	Sloop	Verkoop	Benoemde locatie	Geen locatie	Flex benoemde locatie	Flex geen locatie	Saldo incl. benoemde locatie	Aantal geen locatie	Saldo Totaal
Nijestee	-176	-50	419	0	150	0	343	0	343
Lefier	-265	-46	53	0	0	0	-258	0	-258
De Huismeesters	-50	-30	38	0	0	0	-42	0	-42
Patrimonium	-9	-20	49	0	0	0	20	0	20
Wierden en Borgen	-13	-5	26	0	0	0	8	0	8
Woonborg	0	-1	20	0	0	0	19	0	19
Woonzorg Nederland	0	0	18	0	0	0	18	0	18
Totaal	-513	-152	623	0	150	0	108	0	108

• *Patrimonium en Woonborg: Oplevering nieuwbouwplannen kan (deels) overlopen naar 2024*

2023-2027	Sociale huur uit exploitatie		Nieuwbouw sociale huur				Saldo sociale huur		
	Sloop	Verkoop	Benoemde locatie	Geen locatie	Flex benoemde locatie	Flex geen locatie	Saldo incl. benoemde locatie	Aantal geen locatie	Saldo Totaal
Nijestee	-1.050	-250	1.673	222	275	125	648	347	995
Lefier	-380	-230	652	239	0	500	42	739	781
De Huismeesters	-830	-106	884	140	0	0	-52	140	88
Patrimonium	-138	-100	520	0	0	100	282	100	382
Wierden en Borgen	-18	-25	151	165	0	30	108	195	303
Woonborg	0	-7	25	105	0	0	18	105	123
Woonzorg Nederland	0	0	18	0	0	0	18	0	18
Totaal	-2.416	-718	3.923	871	275	755	1.046	1.626	2.672
Totaal per jaar	-483	-144	785	174	55	151	209	325	534

• *Lefier: Inclusief onttrekking en teruggbouw Heemskerckstraat*

• *Woonborg: Wil graag bouwen, maar kunnen nu alleen vervangende nieuwbouw realiseren op eigen grond in kleine aantallen. Daarom in 2023 20 woningen opgenomen, maar in programma 2023-2027 ambitie van 130 woningen.*

• *Wierden en Borgen: Nieuwbouw totaal in inclusief 15 woningen extra nieuwbouw in Ten Boer, conform begroting, in gesprek met gemeente.*

Uitbreiding van midden huur

Prestatieafspraken gemeente Groningen 2023	Midden huur		
	Nieuwbouw Benoemde locatie	Nieuwbouw Geen locatie	Verkoop
Nijestee	50	0	-25
Lefier	0	0	-5
De Huismeesters	0	0	0
Patrimonium	0	0	0
Wierden en Borgen	0	0	0
Woonborg	0	0	0
Totaal	50	0	-30

Prestatieafspraken gemeente Groningen 2023-2027	Midden huur		
	Nieuwbouw Benoemde locatie	Nieuwbouw Geen locatie	Verkoop
Nijestee	747	0	-135
Lefier	30	63	-15
De Huismeesters	0	0	-1
Patrimonium	24	36	0
Wierden en Borgen	0	0	0
Woonborg	0	0	0
Totaal	801	99	-151
Totaal per jaar	160	20	-30

Betaalbaarheid

2023	Voorgenomen huurverhoging
Nijestee	<ul style="list-style-type: none"> De eenmalige huurverlaging naar € 550 (pp 2020) voor inkomens tot 120% van het sociaal minimum toe Voor de overige huurders de "cao-loon minus 0,5%", dat nu is vastgesteld op 2,3%. Het totale effect is naar verwachting gemiddeld 0% voor alle zittende huurders. <p>Begin 2023 overleggen we met onze Huurdersraad hoe we e.e.a. precies invullen en of er bijvoorbeeld nog ruimte is voor bevroren van EFG-labels.</p>
Patrimonium	<ul style="list-style-type: none"> Een eenmalige huurverlaging naar € 550 (pp 2020) voor inkomens tot 120% van het sociaal minimum Geen huurverhoging voor huurders van woningen met een Energielabel E, F en G. Gemiddelde huurverhoging volgens de Nationale Prestatieafspraken (CAO-loonontwikkeling van het voorgaande jaar minus 0,5 procentpunt)
Lefier	<ul style="list-style-type: none"> De eenmalige huurverlaging naar € 550 (pp 2020) voor inkomens tot 120% van het sociaal minimum toe Voor de overige huurders de "cao-loon minus 0,5%", dat nu is vastgesteld op 2,3%. Het totale effect is naar verwachting gemiddeld 0% voor alle zittende huurders.
Woonborg	<ul style="list-style-type: none"> Een eenmalige huurverlaging naar € 550 (pp 2020) voor inkomens tot 120% van het sociaal minimum Huurverhoging binnen de kaders van de Nationale Prestatieafspraken; huursom maximaal CAO-loonontwikkeling minus 0,5 procentpunt.

	<p>Woonborg gaat in overleg met AH WOON over de uiteindelijke huurverhoging in 2023.</p> <ul style="list-style-type: none"> Woonborg is voornemens om in afstemming met AH WOON te kiezen voor een inkomensafhankelijke huurverhoging (IAH) en die te maximeren op een bedrag. Hierover overlegt Woonborg met AH WOON.
Wierden en Borgen	<ul style="list-style-type: none"> De eenmalige huurverlaging naar € 550 (pp 2020) voor inkomens tot 120% van het sociaal minimum toe. Een huurverhoging volgens de Nationale Prestatieafspraken (CAO-loonontwikkeling 2022 minus 0,5 procentpunt) O.v.b. herijking van ons huurbeleid in overleg met onze huurdersorganisaties.
De Huismeesters	<ul style="list-style-type: none"> De eenmalige huurverlaging naar € 550 (pp 2020) voor inkomens tot 120% van het sociaal minimum toe. Een huurverhoging volgens de Nationale Prestatieafspraken (CAO-loonontwikkeling 2022 minus 0,5 procentpunt) De Huismeesters heeft met de Huurdersraad afgesproken om in het voorjaar van 2023 in overleg te gaan over de precieze invulling van de huuraanpassing.
Woonzorg Nederland	<ul style="list-style-type: none"> Woonzorg Nederland verhoogt de huur conform het rijksbeleid en behoudt zich het recht voor om een inkomensafhankelijke huurverhoging te hanteren. Woningen die een energielabel E of F of G hebben krijgen géén huurverhoging.

Beschikbaarheid voor de doelgroep	Nijestee	Patrimonium	Lefier	Woonborg	Wierden en Borgen	De Huismeesters	Woonzorg Nederland
Aandeel woningen onder kwaliteitskortingsgrens (€ 442,46)	25%	3 – 8 %	52%	17%	4%	6%	
Aandeel woningen onder de 1 ^e aftoppingsgrens (€ 633,25) voor 1-en 2persoonshuishoudens	39%	67 - 72%	34%	72%	62%	65%	62%
Aandeel woningen onder de 2 ^e aftoppingsgrens (€ 678,66) voor 3- of meer p. hh	17%	10-14%	7%	6%	13%	14%	34%
Aandeel woningen onder de vrije sector grens (€ 752,33) voor 3- of meer p. hh	17%	10-12%	2%	4%	20%	12%	n.v.t.
Boven vrije sector grens	2%		4%	1%		4%	3%
Overig			1%		1%		
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100

*Beschikbaarheid voor de diverse doelgroepen op basis van de streefhuur

Wonen en zorg

Aantal toegevoegde geschikte nultrede-woningen	2023	2023-2027
Nijestee	172	1750
Patrimonium	22	396
Lefier (woningnet)	91	173
Woonborg	13	13
Wierden en Borgen	10	130
De Huismeesters	0	720
Woonzorg Nederland*	0	0
Totaal	295	3.169

* Woonzorg Nederland heeft blauwborgje in onderzoek

* inclusief 200 eenheden flexwoningen

** Vrydematoren (Libertas) wordt in november 2022 opgeleverd (270 eenheden)

*** Dit aantal is gebaseerd op eerste inzichten van de wijken in Noord West (indicatie) 126 is Goudflat

Duurzaamheid

	2023			2023 - 2027		
	Aantal woningen verduurzaamd	Waarvan aantal woningen basiskwaliteit	Waarvan aantal EFG verduurzaamd	Aantal verduurzaamd	Waarvan aantal naar basiskwaliteit	Waarvan aantal EFG verduurzaamd
De Huismeesters	549	431	118	1532	1361	171
Lefier	693	664	256	1653	1624	485
Nijestee	358	358	34	1744	1744	371
Patrimonium	883	437	157	2080	1634	543
Wierden en Borgen	148	148	34	235	235	63
Woonborg	0	0	0	0	0	0
Woonzorg	42	42	0	292	292	56
Totaal	2631	2038	599	7244	6598	1633

Corporatie	2023		2023-2027	
	Aantal woningen aardgasvrij	Waarvan aantal woningen op het warmtenet	Aantal woningen aardgasvrij	Waarvan aantal woningen op het warmtenet
De Huismeesters	38	38	942	141
Lefier	53	53	1192*	407
Nijestee	469**	126***	2356	865***
Patrimonium	259	207	1215	913
Wierden en Borgen	26	0	166	0
Woonborg	20	0	8	0
Woonzorg	0	0	121	121
Totaal	865	424	6000	2447

Bijlage: Prestatieafspraken Gemeente Groningen, BoKS en SSH 2023

Sinds eind 2020 heeft de SSH bezit in de gemeente Groningen en daarnaast heeft ze de ambitie om haar bezit in Groningen verder uit te breiden. In dit kader is het wenselijk om prestatieafspraken met elkaar te maken. Gezien de specifieke doelgroep studenten die de SSH bedient en de specifieke afspraken als gevolg hiervan, is afgesproken om eigen en licht prestatieafspraken te maken. Deze afspraken zijn in dit document verwoord en worden als bijlage opgenomen bij de prestatieafspraken die de gemeente Groningen met de andere woningcorporaties en huurdersorganisaties maakt.

1. Samenwerking, uitvoering en monitoring

De SSH is een categorale woningcorporatie en richt zich specifiek op de doelgroep studenten. De SSH is actief in heel Nederland en beheert en verhuurt in totaal ruim 18.000 eenheden in acht verschillende steden. De SSH is mede ondertekenaar van het Convenant Jongerenhuisvesting Groningen en neemt actief deel in de betreffende werk- en stuurgroep. Alle studenten van de SSH worden vertegenwoordigd door BoKS (= Bewonersoverleg Koepel SSH).

2. Beschikbaarheid

De SSH verhuurt en beheert 1.890 kamers en woningen in Groningen (stand 27 oktober 2022). Hiervan heeft de SSH 49 eenheden in eigendom. De overige 1.841 kamers en woningen beheert de SSH voor de eigenaren De Huismeesters, Lefier, Nijestee en Vastgoed Groningen.

De SSH heeft de ambitie om haar bezit in Groningen verder uit te breiden. Ze wil een rol spelen in het kwantitatieve en kwalitatieve tekort aan betaalbare studentenhuisvesting, met een focus op de uitbreiding van onzelfstandige eenheden.

De gemeente en de SSH werken samen aan de realisatie van 400 tijdelijke eenheden voor internationale studenten op Zernike. Door een dubbele bezetting kan hier ook de jaarlijkse piekopvang mogelijk worden gemaakt. De ambitie is om de eenheden in augustus 2023 gerealiseerd te hebben. Na 10 jaar wordt gekeken of ze permanent worden bestemd of geïntegreerd in de permanente woningbouw op Zernike campus. De exacte afspraken zijn vastgelegd in een convenant.

De SSH is met de Huismeesters in gesprek over de aankoop van complex Plutolaan. Dit complex beheert de SSH. Het streven is om de aankoop rond te krijgen in 2022. De SSH is voornemens in 2023 het complex op te knappen door o.a. het sanitair te vervangen en het complex te schilderen.

3. Betaalbaarheid en verduurzamen

De SSH en BoKS hebben voor 2023 een huurverhoging van 1,7% afgesproken voor de kamers en woningen, tenzij vanuit de overheid regels komen die voorgaande niet mogelijk maken. Voor de huurverhoging van de kamers en woningen in beheer is de SSH mede afhankelijk van de afspraken met de eigenaren.

In het kader van betaalbaarheid en stijgende energielasten voert de SSH een actie uit waarbij studenten zelf energiebesparende maatregelen kunnen treffen en de kosten hiervoor kunnen declareren bij de SSH. Deze actie is in oktober 2022 gelanceerd. Het gaat bijvoorbeeld over het aanbrengen van tochtstrips en radiatorfolie. De SSH neemt contact op met de eigenaren waarvoor ze beheert, met de vraag om een rol te spelen in deze actie. Voor de short stay huisvesting wordt een andere werkwijze ontwikkeld.

4. Leefbaarheid

Voor studenten is samenleven en community vorming erg belangrijk. Ze maken hun eerste stap uit het ouderlijk huis, of zijn ver weg van hun thuisland en staan onder druk om in korte tijd veel te presteren. De SSH onderneemt o.a. het volgende op het gebied van leefbaarheid:

- De SSH werkt sinds 2022 met property managers. Dit zijn medewerkers die weten wat er speelt in een complex en acteren hierop. Ze zijn zichtbaar aanwezig en aanspreekbaar.

- In de complexen faciliteren we woonkeukens, waar de studenten samen kunnen koken, eten en activiteiten kunnen ondernemen;
- De SSH biedt huurders twee keer per jaar de mogelijkheid om initiatieven aan te melden voor een financiële bijdrage. Deze initiatieven zijn gericht op het verbeteren van de leefbaarheid en duurzaamheid.
- Samen met Nijestee is een pilot opgezet waarbij Nederlandse en internationale studenten samenwonen. Vanaf begin 2023 gaan we een jaar lang meten welke inzichten dit biedt;
- In samenwerking met de zorgorganisatie in de Plutolaan hebben internationale studenten in samenwerking met de ouderen in het complex en de buurt moestuinen gerealiseerd. Deze worden samen door de studenten en de ouderen onderhouden;
- Alle studenten van de SSH worden vertegenwoordigd door BoKS. In Groningen huisvest de SSH veel internationale studenten die voor een korte periode in Nederland verblijven. Het vertegenwoordigen van deze groep is best lastig. Voor Libertas wordt een woonbestuur opgericht.

In het beheer voor andere eigenaren signaleert de SSH leefbaarheidsvraagstukken en bespreekt deze met eigenaren om gezamenlijk na te denken over oplossingen.

De SSH en de gemeente betrekken elkaar actief bij ontwikkelingen in de buitenruimte rondom de studentencomplexen, zodat initiatieven eventueel gecombineerd kunnen worden.

Ondertekening

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

6 december 2022

Gemeente Groningen

R. van Niejenhuis

Corporaties:

Nijestee – E. Schieven

Lefier – E. Dost

De Huismeesters – J. Hartholt

Patrimonium – B. Krajenbrink

Woningstichting Wierden en Borgen – M. van Olffen

Woonborg – E. Borstlap

Woonzorg Nederland – S. Roorda

SSH – R. Donninger

Huurdersorganisaties

Huurdersraad Nijestee – J. Wassens

KAR – S. de Boer

Grobos - M. Sewandono

HPPG – C. Meijer

Huurdersraad De Huismeesters - J-C. Petitiaux

Huurdersorganisatie Hogeland Eemdelta Groningen - I. Douma

Huurdersvereniging Hoogkerk-Noorddijk – G. Middel

AH Woon – J. Emmens