

Prestatieafspraken 2022

Gemeente Groningen, corporaties & huurdersorganisaties

A word cloud of performance commitments for 2022. The words are arranged in a central cluster, with 'beschikbaarheid' being the largest and most prominent. Other significant words include 'leefbaarheid', 'bouwen', and 'betaalbaarheid'. The words are color-coded: blue for 'beschikbaarheid', red for 'leefbaarheid', pink for 'bouwen', yellow for 'betaalbaarheid', and green for 'kwaliteit- verduurzaming'. Smaller words include 'wijkvernieuwing', 'volkshuisvesting', 'transparantie', 'verdichten', 'woonruimte', 'investeren', and 'bouwen met lef'.

wijkvernieuwing volkshuisvesting
leefbaarheid transparantie
beschikbaarheid
verdichten woonruimte investeren bouwen bouwen met lef
betaalbaarheid
kwaliteit- verduurzaming

Inhoudsopgave

Inleiding.....	3
Transparantie & monitoring	3
Procesafspraken.....	3
Onderwerpen en planning	3
Afspraken naar aanleiding van de tripartite overleggen :.....	4
1. Een ongedeelde gemeente met vitale wijken en dorpen	4
2. Leefbaarheid.....	4
Gebiedsaanpak	5
Leefbaarheidsbudgetten benutten	5
3. Beschikbaarheid.....	6
Vergroten van de sociale huurvoorraad	6
Evenredige slaagkansen	7
Uitbreiding van middenhuur	7
4. Betaalbaarheid.....	8
Huurverhoging.....	8
Betaalbaarheid en toegankelijkheid	8
Inzet op preventie.....	8
Schuldhulpverlening.....	8
5. Wonen en zorg.....	9
Langer zelfstandig wonen.....	9
Uitstroom vanuit intramurale voorzieningen.....	9
6. Duurzaamheid.....	9
Verminderen van de energievraag	9
Toewerken naar CO-2 neutraal	10
Toewerken naar aardgasvrij	10
Klimaatbestendige wijken en dorpen	11
Bewustzijn en gedrag	11
Bijlage: Prestatieafspraken 2022 Woonzorg Nederland–Gemeente Groningen	12
Ondertekening.....	14

Inleiding

De nieuwe woonvisie van gemeente Groningen is eind juni 2020 vastgesteld. In de woonvisie verwoordt de gemeente waar we met het wonen in gemeente Groningen naartoe willen en waarom. De gemeentelijke inzet op het gebied van wonen, in brede zin. Uitgangspunt hierin is dat Groningen een gemeente wil zijn met een voortreffelijk woonklimaat voor iedereen. Wij willen iedereen die graag in onze gemeente wil (blijven) wonen een plek bieden. Betaalbaar, duurzaam en van hoge kwaliteit.

Begin 2021 is vervolgens het ambitiekader 2021-2025 vastgesteld met de titel 'Samenwerken aan een thuis voor iedereen'. Hierin staan de thema's uit de woonvisie waar we als corporaties, huurdersorganisatie en gemeente gezamenlijk aan werken concreter uitgewerkt. Dit betreft de langjarige ambities op het gebied van leefbaarheid, beschikbaarheid, betaalbaarheid, duurzaamheid en wonen en zorg.

Het ambitiekader vormt het kader voor de jaarlijkse prestatieafspraken. Deze hebben de vorm van een inlegvel bij het ambitiekader. Het inlegvel bestaat uit een optelsom van de afzonderlijke biedingen van de corporaties op het ambitiekader aangevuld met gemeentelijke inspanningen en gezamenlijke procesafspraken.

Transparantie & monitoring

De samenwerking tussen gemeente, corporatie en huurdersorganisaties verloopt in een goede sfeer. Er is over en weer waardering voor elkaars inzet en openheid naar elkaar toe. We zijn trots op onze samenwerking op basis van gelijkwaardigheid, vertrouwen, openheid en transparantie.

Via een goede monitoring van de afspraken uit het ambitiekader en het inhoudelijke gesprek hierover met de huurdersorganisaties als volwaardige partij werken we aan deze transparantie.

Procesafspraken

In het ambitiekader zijn de rollen en verantwoordelijkheden van partijen in de lokale samenwerking aangegeven. Hier bovenop willen we in 2022 meer aandacht schenken aan de onderlinge communicatie over de voortgang en aan gezamenlijke verdieping op vraagstukken en aandachtspunten. Deze komen voort uit de tripartite overleggen in 2021, de bijeenkomst over uitvoering en monitoring in mei en het bestuurlijk overleg prestatieafspraken in oktober 2021. Hieronder staan de hoofdthema's welke we oppakken in 2022.

Onderwerpen en planning

1. Beschikbaarheid:
 - a. Maximale inzet op voldoende locaties voor het toevoegen van sociale, flex- en middenhuur woningen via de gemeentelijke versnellingsagenda. Het gaat hierbij om een analyse van beschikbare locaties (nieuwbouw en transformatie) en de gewenste kwaliteit, woningtypen en aantallen. (Q1 2022)
 - b. Kansen benutten-bedeigingen remmen: Op basis van de analyse acties benoemen en toedelen aan partijen om de productie te versnellen. (Q2 2022)
2. Maximale inzet: Corporaties maken inzichtelijk hoe hun investeringsruimte is opgebouwd, voor welke ambities ze deze inzetten en welke keuzes te maken. De gemeente maakt

inzichtelijk welke maatregelen en budgetten zij inzet, inclusief externe middelen, om haar lokale ambitie te realiseren. Samen zoeken we naar mogelijkheden om meer te kunnen investeren en benoemen acties om dit te realiseren, waaronder een gemeenschappelijke lobby voor afschaffing van de verhuurdersheffing. (Q1)

3. Betaalbaarheid: een betere/effectievere relatie tussen woonkwaliteit en woonlasten. In het ambitiekader hebben we bepaald dat huurprijzen gebaseerd moeten zijn op woonkwaliteit. De basis vormt het wettelijke punten systeem, maar de vraag is of en hoe kwaliteitsaspecten als gezondheid, veiligheid en comfort ook effect moeten hebben. In bredere zin spelen ook overige woonlasten, waaronder energiekosten en gemeentelijke heffingen, een rol. (Q1-Q3)

Afspraken naar aanleiding van de tripartite overleggen :

In de tripartite overleggen zijn diverse thema's aan bod gekomen waar reeds afspraken over opgenomen zijn in deze prestatieafspraken, zoals de woonzorgvisie en de voorzieningenwijzer. Daarnaast kwamen onderstaande punten aan bod. Dit betreft afspraken naast de genoemde hoofdthema's.

- a) Klimaatadaptatie en tegengaan van hittestress. Het proces rondom de samenwerking op dit thema loopt nog, maar de gemeente wil samen met de corporaties in 2022 meer concrete stappen zetten en de samenwerkingen versterken.
- b) De gemeente wil een gemeente brede wijkaanpak implementeren in samenwerking met de corporaties, huurderorganisaties en de gemeente. In deze aanpak willen ze de mogelijkheden om te verdichten en te verduurzamen concretiseren. Hierbij worden verschillende wijken geprioriteerd.
- c) Er vindt nader overleg plaats tussen de gemeente en de corporaties over het gemeentelijk armoedebeleid.
- d) De gemeente ondersteunt de lobby van de huurdersorganisaties voor afschaffing van de verhuurdersheffing, zowel praktisch (personele inzet) als beleidsmatig.
- e) De gemeente gaat, in overleg met corporaties en huurdersorganisaties, de gemeentelijke heffingen meer inzichtelijk maken en voor zover mogelijk beperken of kwijtschelden voor lagere inkomensgroepen.

De ambities:

1. Een ongedeelde gemeente met vitale wijken en dorpen

Dit is de hoofdambitie van Groningen en vormt de rode draad in alle andere ambities.

2. Leefbaarheid

We werken samen aan leefbare wijken waar bewoners zich thuis en veilig voelen. Vanuit de gebiedsaanpak (en/of *wijk- of dorpsvernieuwing*) spelen we in op kansen en problemen in de specifieke gebieden. Met de inzet van leefbaarheidsbudgetten willen we de aanwezige kracht in de gebieden versterken.

Gebiedsaanpak

We werken in 2022 verder aan de gezamenlijke uitvoering van de vier opgestelde wijkplannen. Daarnaast kijken we samen naar 'hotspots' in wijken en dorpen; de plekken waar we meerdere structurele problemen zien. We zorgen voor een gedeeld beeld van de problematiek en stemmen onze inzet op het gebied van leefbaarheid op elkaar af, zowel qua werkzaamheden als budget. Het gaat om leefbaarheid in de volle breedte, van het aanpakken van woonoverlast en het tijdig signaleren en faciliteren bij sociale en financiële kwetsbaarheid tot en met het onderhoud van de fysieke leefomgeving en kansen voor vergroting van een gedifferentieerd woningaanbod.

Leefbaarheidsbudgetten benutten

Vanuit de gebiedsaanpak stemmen we onze inzet van de leefbaarheidsbudgetten op elkaar af, om budgetten zo optimaal mogelijk in te zetten en kansen voor verbinding te benutten. Met de budgetten ondersteunen we initiatieven vanuit onze bewoners.

Leefbaarheids budget	Besteedbaar bedrag*	Inzetten voor:
Nijestee	782.000	Leefbaarheidsbudget proactief inzetten om sociale en fysieke acties uit te voeren. Ondersteunen bewoners die goede ideeën hebben om de leefbaarheid te bevorderen.
Patrimonium	553.000	Continueren van de extra schoonservice met als doel de buurten schoon en netjes te laten zijn. Daarnaast ondersteunen we leefbaarheidsinitiatieven van bewoners en ondersteunen in complexen door de inzet van een conciërge of huismeesters.
Lefier (woningnet)	264.000	Woonmaatschappelijk werk, aanleg/onderhoud kleinschalig infra en schone woonomgeving / overlast / veiligheid.
Lefier (studenten)	161.000	Woonmaatschappelijk werk, aanleg/onderhoud kleinschalig infra en schone woonomgeving / overlast / veiligheid.
Woonborg	120.000	Initiatieven van bewoners in de buurten en wijken. Onderzoeken van mogelijkheden voor aanpakken problematiek rondom onderhoud van erfafscheidingen. Dit budget is voor het gehele werkgebied van Woonborg.
Wierden en Borgen	66.000	Ondersteuning van initiatieven van huurders om de leefbaarheid in hun buurt te verbeteren. Het actief promoten van het leefbaarheidsbudget bij huurders, bewonerscommissies en huurdersorganisaties. Gezamenlijk met de gemeente, politie en het wij-team participeren in een wijkpand in Hoogkerk om de leefbaarheid te verbeteren.
De Huismeesters	457.000	De Huismeesters is een buurtcorporatie, zichtbaar en benaderbaar in de wijk. Complexen zijn schoon, heel en veilig. Participatie vanuit de kracht van de wijk. Dit is exclusief kosten voor buurtbeheerders en medewerkers Wonen in de wijken.
Gemeente	6.5 miljoen wijkvernieuwing 1.5 miljoen leefkwaliteit	Via wijkvernieuwing de vitaliteit en draagkracht van wijken verbeteren, combinatie van fysieke en sociale ingrepen voor de leefbaarheid. T.b.v. leefkwaliteit zet de Gemeente zich in voor een robuuste en veerkrachtige woonomgeving met investeringen in groen en water (klimaatadaptatie). Gemeente voert tweejaarlijks leefbaarheidsonderzoek uit; https://basismonitor-groningen.nl/ https://groningen.buurtmonitor.nl/ Verder diverse subsidies voor leefbaarheidsinitiatieven bewoners.

* 'Vrij' besteedbare bedrag richt zich op initiatieven in buurten die we met deze budgetten kunnen ondersteunen. Hiernaast zijn er personele lasten van de mensen die in de wijken werken om de leefbaarheid te bevorderen.

3. Beschikbaarheid

Vergroten van de sociale huurvoorraad

Het vergroten van de sociale huurvoorraad heeft absolute prioriteit om daarmee het woningtekort in te dammen, wachttijden te verkorten en meer evenredige slaagkansen te realiseren. Ambitie nr.1 in de gemeentelijke Woonvisie is dan ook 'Bouwen, bouwen en nog eens bouwen, maar wel met kwaliteit'. Dit speelt niet enkel in de stad, maar zeker ook in de dorpen. Zo hebben gemeente, Woonborg en AH WOON de ambitie om 100 woningen in Haren toe te voegen. We willen graag de bouwproductie versnellen, maar lopen daarbij tegen grenzen aan, zoals 'bouwklare' locaties. In de procesafspraken hebben we afgesproken de knelpunten gezamenlijk te analyseren en oplossingen te formuleren.

We zien ook een sterke toename in spoedzoekers, die we met flexwoningen willen bedienen waarvoor we in 2022 drie pilots opstellen, mits er tijdig locaties voorhanden zijn.

Programma sociale huur 2022	Patrimonium	De Huismeesters	Woonborg	Nijestee	Wierden en Borgen	Lefier**	Totaal
Nieuwbouw	0	38	31	352	14	0 (321)	435
Sloop	0	136	20	154	38	0	348
Verkoop	20	21	2	50	5	45	143
Netto-toevoeging	-20	-119	9	148	-29	-45 (276)	-56 (265)
Flexwoningen				150			150
netto-toevoeging regulier & flex				298			94 (415)

*Netto toevoeging = nieuwbouw min sloop en verkoop. Bv. Woonborg: 31 nieuwbouw - 20 sloop en 2 verkoop = netto 9 woningen.

** Lefier had 321 woningen gepland voor 2022 welke in december 2021 zijn opgeleverd. Indien deze conform planning waren gerealiseerd bedroeg de netto toevoeging van reguliere woningen in 2022: **265**

Programma sociale huur 2022-2026	Patrimonium	De Huismeesters	Woonborg#	Nijestee	Wierden en Borgen##	Lefier	Totaal
Nieuwbouw	442	1056	25	1663	198	335	3719
Sloop	176	688	5	807	56	0	1732
Verkoop	100	111	6	250	25	225	717
Netto-toevoeging	166	257	14	606	117	110	1270
Flexwoningen				350		500*	350
netto-toevoeging regulier & flex				956			1620

*Voor flexwonen heeft Lefier 500 woningen in de portefeuillestrategie meegenomen. Nader te concretiseren.

(#) Woonborg, AH Woon en gemeente Groningen hebben een ambitie van 100 woningen in Haren en willen daar een Harens akkoord over afsluiten.

(##) Wierden en Borgen willen meer woningen bouwen in Ten Boer en zijn hierover in gesprek met de gemeente

Programma flexwoningen 2022	Nijestee	Patrimonium	Lefier	Woonborg	Wierden en Borgen	De Huismeesters	Totaal
Nieuwbouw	150	0	0	0	0	0	150

Programma flexwoningen 2022-2026	Nijestee	Patrimonium	Lefier	Woonborg	Wierden en borgen	De Huismeesters	Totaal
Nieuwbouw	350	Nader te bepalen	500*	0	In onderzoek	0	350

*Voor flexwonen heeft Lefier 500 woningen in de portefeuillestrategie meegenomen. Nader te concretiseren.

Veilig wonen en aardbevingen

Wierden en Borgen en gemeente werken gezamenlijk met veel energie aan de versterkingsopgave, om te zorgen dat onze inwoners veilig kunnen wonen. Wierden en Borgen bouwt in Ten Boer, Ten Post en Woltersum nieuwe, duurzame en aardbevingsbestendige woningen. We zetten ons daarbij in voor goede en duidelijke informatie en communicatie richting huurders. In de planning van de versterking werken Wierden en Borgen, gemeente en de NCG (Nationaal Coördinator Groningen) samen.

Evenredige slaagkansen

We verhogen de slaagkansen van groepen door vooral bij te bouwen en doorstroming te realiseren. We hebben in de procesafspraken opgenomen de bouwplannen in 2022 aan elkaar inzichtelijk te maken en ook op dit punt te analyseren. De toevoeging van flexwoningen en middenhuurwoningen speelt hierbij een rol.

In 2021 hebben we nieuwe spelregels voor woonruimteverdeling ingevoerd. In 2022 gaan we dit evalueren en bekijken wat het effect is op de slaagkansen.

Uitbreiding van middenhuur

Al enige tijd is het voor middeninkomens moeilijk een betaalbare woning te vinden in de stad. De toegang tot de sociale huur is beperkt en op de vrije markt zijn de prijzen te hoog. De corporaties mogen sinds kort deze groep weer bedienen met middenhuur. We hebben de intentie om voor deze groep die ook een belangrijke rol heeft in een gemengde wijkopbouw huisvesting te bieden in middenhuur, maar de financiële middelen zijn beperkt. Daarmee kunnen we ook doorstroming opwekken vanuit de sociale huur.

Programma niet-DAEB 2022	Nijestee	Patrimonium	Lefier	Woonborg	Wierden en Borgen	De Huismeesters
Netto-toevoeging	-11	0	0	0	0	0

Programma niet-DAEB 2022-2026	Nijestee	Patrimonium	Lefier	Woonborg	Wierden en Borgen	De Huismeesters
Netto-toevoeging	425	Nader te bepalen	Nog onbekend	0	0	-1

4. Betaalbaarheid

Huurverhoging

De jaarlijkse huurverhoging (1 juli) is in 2022 gemiddeld inflatievolgend, tenzij de individuele corporatie een andere optie aan zijn huurdersorganisatie uitlegt.

2022	Voorgenomen huurverhoging
Nijestee	Gemiddeld inflatievolgend
Patrimonium	Gemiddeld inflatievolgend
Lefier	Gemiddeld inflatievolgend
Woonborg	Gemiddeld inflatievolgend +1% (#)
Wierden en Borgen	Gemiddeld inflatievolgend +1% (##)
De Huismeesters	Gemiddeld inflatievolgend

(#) Woonborg en AH WOON hebben overeenstemming over het in 2022 stijgen van de huursom met maximaal 1% boven inflatie om daarmee de verduurzaming en nieuwbouw een impuls te geven. Daarnaast wordt de inkomensafhankelijke huurverhoging (IAH) als percentage boven op de inflatie ingezet om ook de verduurzaming en andere kwaliteitsverbetering te versnellen. Hierbij worden de contracturen boven de liberalisatiegrens voor 2022 bevroren.

(##) Ten aanzien van de ontwikkeling van de totale huursom van Wierden en Borgen wordt een extra ruimte van maximaal 1% overeengekomen om de werking van het overeengekomen huurbeleid mogelijk te maken.

Betaalbaarheid en toegankelijkheid

We 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.

Inzet op preventie

Gemeente en corporaties intensiveren hun inspanningen om te voorkomen dat huurders in de financiële problemen komen. Vroegsignalering van betalingsproblemen en opgevolgd door een persoonlijke benadering is de basis van preventie.

We hebben in 2020 en 2021 goede resultaten bereikt met het inzetten van de Voorzieningswijzer, waarmee huurders beter gebruik hebben leren maken van financiële tegemoetkomingen. In de periode juli 2020-juli 2021 was het gemiddelde behaalde voordeel 431,- euro per huishouden. In 2021 is besloten het experiment met de VoorzieningsWijzer af te sluiten en op te nemen in de reguliere uitvoering.

Schuldhulpverlening

Ondanks betere preventie bouwen meerdere huurders toch huurschuld op, vaak ook met schulden op andere terreinen. De problematiek is meestal complex en leidt tot veel stress bij de huurder. Hier kiezen we voor persoonlijke begeleiding met maatwerkoplossingen met als doel de schulden af te bouwen en huisuitzetting te voorkomen. Ook hier willen we in 2022 de inzet van gemeente en corporaties nog beter afstemmen in het licht van het gemeentelijk armoedebeleid.

5. Wonen en zorg

De gemeente komt begin 2022 met een woonzorgvisie en betreft corporaties en huurdersorganisaties hierbij. Onderdeel van de visie is het in beeld brengen van de woonzorgopgave van verschillende doelgroepen in wijken en dorpen. In 2022 starten we, onder regie van de gemeente, met uitvoering van de woonzorgvisie.

Vooruitlopend op de visie werken we in 2022 in ieder geval verder aan onze ambities om langer zelfstandig wonen mogelijk te maken en passende woonruimte te vinden voor mensen die kunnen uitstromen uit begeleid of beschermd wonen.

Langer zelfstandig wonen

We voegen nultredenwoningen toe aan de voorraad om langer zelfstandig wonen te bevorderen.

Aantal toegevoegde geschikte nultredenwoningen	2022	2026
Nijestee	87	1800
Patrimonium	0	191
Lefier	0	410
Woonborg	31	13
Wierden en Borgen	10	190
De Huismeesters	0	892
Totaal	128	3.496

Uitstroom vanuit intramurale voorzieningen

We stellen woningen beschikbaar voor mensen die kunnen uitstromen uit begeleid of beschermd wonen. We zorgen voor een gedeeld beeld van de opgave waar we voor staan, de woonzorgvisie geeft input hiervoor. We monitoren de uitstroom op wijkniveau.

6. Duurzaamheid

Verminderen van de energievraag

Het verminderen van de energievraag is de eerste stap uit de trias energetica om een energiezuinige woning te maken en daarmee ook de energielasten van huurders te verlagen. Dit doen we vooral door het slopen van energetisch matige woningen, het bijbouwen van bijna energie neutrale woningen en het isoleren van de schil van bestaande woningen. De woningen komen daarmee op basiskwaliteit en kunnen dan ook worden aangesloten op collectieve warmtesystemen. In onderstaande tabellen is gerapporteerd op Energie-index en niet op NTA 8800.

Energielabels	2022	2022-2026
<1.2 (basiskwaliteit)	42%	56%
1.2-1.4 (label B)	21%	18%
>1.4 (nog verduurzamen)	37%	26%

Gemiddelde energie-index*	2022	2026
Nijestee	1,3	1,1
Patrimonium	1,4	1,28
Lefier	1,4	<1,4
Woonborg	1,23	1,13
Wierden en Borgen**	B	B++
De Huismeesters	1,36	1,31

* Er is een nieuwe bepalingmethode voor de energie-index. Dit heeft op termijn gevolgen voor het meten van onze prestaties en het omschrijven van onze ambities

** Op basis van energielabelmethodiek NTA8800. (forfaitaire waarden)

Toewerken naar CO-2 neutraal

We krijgen steeds betere data over de CO2-uitstoot. Hiermee wordt dit een bruikbare indicator om het verbruik en de energielasten van huurders inzichtelijk te maken. We willen dat de CO2-uitstoot van onze woningen jaarlijks met 2% vermindert. Dit doen we door te verduurzamen, sloop en vervangende bijna energie-neutrale nieuwbouw, het aansluiten van woningen op warmtenetten en het plaatsen van zonnepanelen.

NB: In 2021 is deze reductie nog niet gerealiseerd. We konden bewoners niet thuis bezoeken, en zo verduurzamingsprojecten goed voorbereiden, waardoor we vertraging hebben. We onderzoeken welk effect dit heeft op onze reductie-afspraken voor de komende jaren.

Toewerken naar aardgasvrij

Alle nieuwbouwwoningen worden inmiddels aardgasvrij gebouwd. Daarnaast worden bestaande woningen aangesloten op warmtenetten. De concrete uitvoering van projecten is onder voorbehoud van nog af te sluiten exploitatie-overeenkomsten. Voor huurders mag dit geen toename van de energielasten betekenen. We communiceren duidelijk en betrekken bewoners actief om breed draagvlak op te bouwen. De aantallen in de tabel zijn daarom ter indicatie.

		2022	2026
<i>Woonborg</i>	Aantal woningen aardgasvrij	63	83
	Aantal woningen aangesloten op warmtenet	0	0
<i>Wierden en borgen</i>	Aantal woningen aardgasvrij	38	219
	Aantal woningen aangesloten op warmtenet	0	0
<i>Patrimonium</i>	Aantal woningen aardgasvrij	236	1288
	Aantal woningen aangesloten op warmtenet	236	1066
<i>Lefier</i>	Aantal woningen aardgasvrij	0	496
	Aantal woningen aangesloten op warmtenet	0	128
<i>Huismeesters</i>	Aantal woningen aardgasvrij	38	1056
	Aantal woningen aangesloten op warmtenet	38	223
<i>Nijestee</i>	Aantal woningen aardgasvrij	521	2535
	Aantal woningen aangesloten op warmtenet	87	1087
<i>Totalen</i>	Aantal woningen aardgasvrij	896	5345
	Aantal woningen aangesloten op warmtenet	361	2394

In het Warmtetransitieplan (WTP) is opgenomen dat we voor 2030 de wijken/buurtten Paddepoel, Selwerd, Vinkhuizen, Tuinwijk, Friesestraatweg, Zernike Campus en Kostverloren een warmtenet aanleggen onder de naam Noordwest Aardgasvrij 2030 (NWA30). De corporaties hebben de intentie op hierop aan te sluiten. We werken in 2022 samen onder regie van de gemeente aan de bijbehorende uitvoeringsplannen. We willen in deze uitvoeringsplannen, naast de eventueel benodigde maatregelen aan de woningen en gebouwen, ook gezamenlijk de koppelkansen voor de buurt verkennen. Hoe beperken we de overlast en hoe zorgen we dat de leefbaarheid van de buurt verder toeneemt.

Klimaatbestendige wijken en dorpen

We verkennen met elkaar de wijze waarop wij beter kunnen samenwerken op het thema klimaatadaptatie/klimaatbestendigheid. In 2021 zijn wij met een gezamenlijk traject gestart. Dit conform het Plan van Aanpak Samenwerken aan klimaatadaptatie. Verwacht wordt in het eerste kwartaal van 2022 aan te kunnen geven op welke manier en op welke punten en deelthema's verder wordt samengewerkt. Dit zal de basis vormen voor de prestatieafspraken 2023.

Bewustzijn en gedrag

We willen inzetten op het vergroten van de bewustwording, energiezuinig gedrag en actiebereidheid ten aanzien van een klimaatbestendige leefomgeving bij bewoners.

De gemeente neemt het voortouw in het opstellen van een plan van aanpak (communicatiestrategie) en werkt dit verder uit met de corporaties en via hun met de betrokken huurdersorganisaties. In het eerste kwartaal 2022 wordt dit traject opgepakt. De corporaties werken hiernaast aan de inzet van energiecoaches.

Disclaimer

Deze prestatieafspraken zijn onder het voorbehoud dat de corporaties hun financiering voor de afgesproken verplichtingen 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.

Bijlage: Prestatieafspraken 2022 Woonzorg Nederland–Gemeente Groningen

Woonzorg Nederland opereert landelijk en richt zich op een specifieke doelgroep in de gemeente Groningen. Woonzorg verbindt zich voor haar eigen deel, zoals in deze bijlage beschreven, aan de afspraken.

De huurders van Woonzorg Nederland worden door het Landelijk Huurders Platform vertegenwoordigd. Wij hebben al onze bewoners in (de provincie) Groningen gevraagd of ze mee willen participeren, op complex niveau, op onderwerp en/of plaats-/regio-/ gemeente overstijgend. Momenteel werken we aan de uitwerking hiervan, hoe is dit zo optimaal mogelijk in te richten.

Leefbaarheid

Woonzorg investeert in maatregelen die de leefbaarheid voor de huurders rondom de woningen en de directe omgeving bevorderen. De inzet past binnen de wettelijke en financiële kaders. De activiteiten betreffen:

1. Het leveren van een bijdrage aan en uitvoering geven aan plannen ter bevordering van een schone woonomgeving, ter voorkoming van overlast en ter bevordering van de veiligheid;
2. De aanleg en het onderhoud van kleinschalige infrastructuur in de directe nabijheid van woongelegenheden of andere roerende zaken van Woonzorg;
3. Woonmaatschappelijk werk, met inbegrip van het leveren van een bijdrage aan uitvoering van achter-de-voordeur-programma's, onder verantwoordelijkheid van maatschappelijke organisatie en ten behoeve van de huurders van de woongelegenheden van Woonzorg;
4. Woonzorg Nederland heeft opdracht gegeven om onderzoek te doen naar de mogelijkheden om op de locatie Nieuw Erasmusheem in Haren een duidelijke meerwaarde te creëren op het gebied van welzijn en activiteiten en mede hierdoor een prominente buurtfunctie. Hierbij zal gezocht worden naar (nauwe) samenwerking met verschillende partijen. De resultaten zullen in 2022 bekend zijn.
5. Sociaal beheer / sociaal toezicht: De bewonersconsulent heeft nauw contact met het Wij team van de gemeente Groningen en met het gebiedsteam van Haren. Als zij meldingen krijgt of zelf zaken signaleert op sociaal of zorggebied neemt ze contact met hen op en wordt hierin samen gewerkt. Te denken valt aan verward gedrag van bewoners, verwaarlozing van de woning, verwaarlozing persoonlijke verzorging enz.
6. Formule G'oud. De complexen gaan wij "vergouden". Dat wil zeggen dat de complexen voldoen aan in ieder geval de volgende pijlers:
 - Persoonlijk contact, door bijvoorbeeld de bewonersconsulent die het vaste eerste aanspreekpunt is en heel geregeld op de complexen aanwezig is.
 - Mogelijkheid tot ontmoeten, in al onze complexen(of heel dicht in de buurt) is er ruimte om elkaar te ontmoeten. In de meeste gevallen zijn dit mooie recreatie ruimtes.
 - Veilig en toegankelijk, door bijvoorbeeld videofooninstallaties aan te brengen, laatste traptreden verlichten, stoeve badkamervloeren, (laten) informeren over brandveiligheid of valpreventie of babbeltucs.
 - Verbinding met de buurt, zoals in Nieuw Erasmusheem verbinding met de buurtbewoners maken, samenwerking met Cosis enz.

Beschikbaarheid

1. Het aantal woningen van Woonzorg in de gemeente Groningen blijft in 2022 gelijk, namelijk 525 sociale huurwoningen. Woonzorg Nederland staat open voor uitbreiding in de stad Groningen van haar sociale voorraad voor haar specifieke doelgroep, passend binnen haar acquisitiekaders zoals bijvoorbeeld locatie en voorzieningen in de buurt.
2. Het onderzoek naar de haalbaarheid van sloop en nieuwbouw Blauwbörgje loopt nog. Complicerende factor is dat er op dezelfde locatie nieuwbouw gerealiseerd zou moeten worden, wat betekent dat bewoners niet 1 maar minimaal 2 verhuisbewegingen zouden moeten doormaken, wat niet de voorkeur heeft. We doen nader onderzoek naar de mogelijkheid tot 1 verhuisbeweging door verruiming van het aanbod, afhankelijk van de uitkomsten van de gemeentelijke woonzorgvisie.
3. In 2022 wordt gestart met sloop en vervangende nieuwbouw voor de 18 grondgebonden woningen aan de Bloemhof in Ten Boer. De nieuwbouw is aardbevingsbestendig.
4. Er is een onderzoek gestart naar de haalbaarheid van nieuwbouw 144 verpleeghuisplaatsen alsmede 36 zelfstandige woningen met Zorggroep Groningen in de wijk Beijum. Het is nog niet bekend of Zorggroep Groningen deze ontwikkeling zelf wil oppakken of i.s.m. Woonzorg.
5. Woonzorg Nederland zal in Q1 van 2022 aansluiten bij het woonruimte verdeelsysteem Woningnet.

Betaalbaarheid

1. Woonzorg hanteert een gemiddelde huursomstijging van inflatie en een plus van maximaal 1% om te kunnen investeren in beschikbaarheid, kwaliteit en duurzaamheid. Een inkomensafhankelijke huurverhoging indien wetgeving dit toelaat voor AOW-gerechtigden. Extra huurinkomsten hieruit gebruiken we voor investeringen. 75% van onze woningen heeft een huurprijs onder de 1^e aftoppingsgrens, 4% zit boven de huurtoeslaggrens.
2. We zetten in op persoonlijke contact gericht op het voorkomen en verminderen van schuldenproblematiek
3. De VoorzieningenWijzer wordt opgenomen in de gemeentelijke regelingen voor minima in Groningen en wordt daarmee ook beschikbaar voor huurders van Woonzorg.

Wonen en Zorg

1. Momenteel (= eind 2021) is de gemeente een Woonzorgvisie aan het maken die gepositioneerd wordt als uitwerking van de Woonvisie. In de analyse van de Woonzorgvisie wordt duidelijk wat het gezamenlijke aanbod is en de gezamenlijk opgave in de komende tijd. Woonzorg werkt mee aan de kwalitatieve en kwantitatieve opgave op het vlak van geschikt wonen en zorgvastgoed met betrekking tot de doelgroep ouderen.

Duurzaamheid

1. In 2024 heeft Woonzorg landelijk gemiddeld EI 1,4 (label B). In 2022 vinden verduurzamingsmaatregelen plaats in 10 woningen in de gemeente Groningen.
2. Momenteel onderzoek Woonzorg de mogelijkheden tot verduurzaming van verzorgingshuis 't Heymanscentrum Groningen. Gekeken wordt naar dak vervanging i.c.m. duurzaamheid en het vervangen van de c.v. installatie.
3. Op natuurlijke momenten wordt overgeschakeld naar energiebesparende/-zuinige installaties zoals LED verlichting, warmtepompen enz.

Ondertekening

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

9 december 2021

Gemeente Groningen

R. Van der Schaaf

Corporaties:

Nijestee – P. Bregman

Lefier – E. Dost

De Huismeesters – S. Holwerda

Patrimonium – B. Krajenbrink

Woningstichting Wierden en Borgen – i.o. Y. van Cooten

Woonborg – E. Borstlap

Woonzorg Nederland – i.o. S. Gildemacher-Roorda

Huurdersorganisaties

Participatieraad Nijestee – J. Wassens

KAR – S. de Boer

Grobos - J. de Bruijn

HPPG – M. Menninga-van Haften

Huurdersraad De Huismeesters - J-C. Petitiaux

Huurdersorganisatie Hogeland Eemsdelta Groningen - I. Douma

Huurdersvereniging Hoogkerk-Noorddijk – i.o. T. Huisman

AH Woon – J. Emmens