

Onderwerp Prestatieafspraken Gemeente en Woningcorporaties

Steller Ronald Klaassen



De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon (050) 367 89 44 Bijlage(n) 2

Ons kenmerk 5354415

Datum 11-11-2015 Uw brief van -

Uw kenmerk -

Geachte heer, mevrouw,

Hierbij bieden wij u de prestatieafspraken aan tussen de woningcorporaties Nijestee, Lefier, De Huismeesters, Patrimonium en Steelande en de gemeente voor het jaar 2016, met een doorkijk naar de periode 2017-2020.

De prestatieafspraken bestaan uit een kaderdocument en een set uitvoeringsafspraken. Het kaderdocument heeft u besproken in de vergadering van de raadscommissie Ruimte en Wonen van 7 oktober 2015. Daarnaast hebben wij met uw raad en de corporatiedirecteuren op 23 september een workshop gehouden. U heeft daar al een voorproefje kunnen zien van de opzet van de uitvoeringsafspraken. In de afgelopen maanden is constructief en intensief met de corporaties gewerkt aan het invullen van deze uitvoeringsafspraken op basis van de begrotingen voor het jaar 2016. De nu voorliggende prestatieafspraken vormen het resultaat van dit proces.

Woonvisie als uitgangspunt

Basis voor de prestatieafspraken vormt de gemeentelijke Woonvisie. Deze heeft u in juni 2015 vastgesteld. Voor de uitvoering van de woonvisie is een belangrijke taak weggelegd voor marktpartijen, maar zeker ook voor de woningcorporaties in de stad. Het speelveld voor de corporatie is in beweging maar wordt langzaam maar zeker helderder. Desondanks zal er ook de komende jaren nog veel veranderen, bijvoorbeeld als het gaat om de consequenties van de passendheidstoets en de investeringsruimte van de corporaties. Vandaar dat wij ervoor gekozen hebben om wél met gezamenlijke ambities te werken (het kaderdeel) maar de uitvoeringsafspraken jaarlijks vast te stellen om indien nodig bij te kunnen sturen, conform de Woningwet.

Gezamenlijke ambities: het kader

In onze brief van 26 augustus 2015 over de concept-prestatieafspraken hebben we het kader weergegeven. Dat kader bevat de gezamenlijke uitgangspunten en de ambities van de gemeente Groningen en de Groninger corporaties voor de periode 2016 t/m 2020.

Op hoofdlijn gaat het om ambities op de volgende thema's:

- Voldoende beschikbare woningen in groeiend Groningen:
 - Sociale huur en middeninkomens;
 - Studenten/jongeren, gezinnen en ouderen;
 - Kwetsbare personen.
- Groningen blijft betaalbaar:
 - Voldoende kansen voor lage inkomensgroepen, gebruik maken van de maximale beleidsruimte binnen de Woningwet om betaalbaarheid op peil te houden;
 - Uitgaan van de totale woonlasten (huur, energie, overige lasten) en een daarbij passend instrumentarium;
 - Verder investeren in het energiezuiniger maken van woningen: duurzaamheid in het licht van betaalbaarheid.
- Groningen wordt steeds duurzamer:
 - Een palet van verbeteringen, gericht op de betaalbaarheid: zonnepanelen, nul-op-de-meter, geothermie, labels, bewustwording.
 - De besparing telt, niet de wijze waarop.
 - Verminderen afhankelijkheid van vorming energieprijzen door andere partijen.
- Groningen woont veilig:
 - Voor alles willen we dat Groningers veilig wonen;
 - Zo weinig mogelijk vertraging als gevolg van aardbevingen. Meerkosten komen niet ten laste van onze inwoners;
 - Versterking verbinden we aan energietransitie en verlaging van de woonlasten;
 - Inzet van lokale bedrijven en werknemers;
 - Gebiedsgericht preventieve aanpak woninginbraken.
- Groningen weet van wijken:
 - Kleinschalige ingrepen, projectmatig gericht daar waar het nodig is;
 - Wijkaanpak vanuit bewoners, conform het gebiedsgerichte werken;
 - Per project zoeken van relevante partners;
 - Stevig inzetten op monitoren van de leefbaarheidsontwikkelingen.

Daarnaast hebben we onze bestuurlijke werkafspraken vastgelegd.

Jaarlijkse uitvoeringsafspraken

In dit uitvoeringsprogramma maken we de uitgangspunten en ambities uit het kader taakstellend voor het jaar 2016. Daarnaast blikken we indicatief vooruit naar 2020. Dit uitvoeringsprogramma is de optelsom van de biedingen van de individuele corporaties op de woonvisie van de gemeente Groningen. De inhoud van dit programma komt overeen met de begrote investeringen van de corporatie (DPI). Jaarlijks herijken we het uitvoeringsprogramma, waarmee we flexibel inspelen op nieuwe ontwikkelingen en opgaven.

Elk van de inhoudelijke thema's uit het kader wordt concreet gemaakt. Dit kunnen zowel werkafspraken als meetbare prestaties zijn. Per uitvoeringsafpraak geven we aan wie de trekkers zijn: gemeente, corporaties of beide. In het uitvoeringsprogramma vatten we de beoogde prestaties uit de begrote plannen van de corporaties samen, het gezamenlijke budget voor de wijken en de leefbaarheidsinvesteringen per wijk voor het eerstvolgende jaar.

Op deze manier wordt duidelijk welke ambities op voorhand haalbaar lijken en welke extra inspanning vergen. Daar waar we voor 2016 meer ambitie hebben dan wat er nu begroot is, proberen we dat nog binnen deze cyclus te verbeteren. Dat moet dan wel voor 15 december, want dat is in de Woningwet de deadline voor het aanleveren van de individuele biedingen van de corporaties bij de Minister. Wanneer dat niet haalbaar is, vormt dat een gesprekpunt voor de uitvoeringsafspraken van 2017.

De voorbereiding daarvan start direct in 2016. We beginnen met het opzetten van een monitoringssystematiek. Op 1 juli 2016 zullen de corporaties hun investeringen voor de begroting 2017 bij de gemeente moeten inleveren. Op basis daarvan zullen we in de 2^e helft van 2016 in gesprek gaan over de uitvoeringsafspraken en, indien nodig, het dichterbij elkaar brengen van ambities en investeringen. We zullen uw raad hierbij, net als dit jaar, vroegtijdig betrekken.

In dit eerste jaar zijn de huurdersorganisaties bij deze prestatieafspraken betrokken via de eigen corporatie. Dit hebben wij zo gedaan omdat er in Groningen geen stedelijk huurdersplatform is. Daarnaast heeft in oktober een eerste gezamenlijk overleg met de huurderorganisaties plaatsgevonden. Daarin is de afspraak gemaakt dat de huurderorganisaties eerst onderling verkennen of er behoefte is aan een overleg op stedelijk niveau en zo ja, zelf met een voorstel komen. Een dergelijk overleg heeft in onze ogen meerwaarde als de huurderorganisaties ook verder willen kijken naar het wonen in de stad dan alleen het beleid van de eigen corporatie. In aanloop naar het bod voor 2017 werken we vroegtijdig samen met de huurdersorganisaties een werkafpraak uit, waarin de betrokkenheid verder wordt uitgewerkt en vastgelegd.

Uitvoeringsafspraken versus ambitie

In de inleiding van de uitvoeringsafspraken signaleren we waar ambitie en uitvoeringsafspraken uit elkaar lopen. Wij lichten dit hieronder kort toe. Ook gaan we in op enkele punten die uw raad in de commissievergadering van 7 oktober heeft ingebracht, te weten de vluchtelingenproblematiek en de woonruimteverdeling. Het dichterbij elkaar brengen van ambitie en afspraak zien we als belangrijke opgave voor het jaar 2016 richting uitvoeringsafspraken 2017.

Achterblijven van de groei van de kernvoorraad

Per saldo blijft de groei van onze kernvoorraad achter: op basis van plannen jaarlijks in totaal ruim 50 sociale huurwoningen tot 2020 in plaats van de geambieerde toename van 85-190 woningen per jaar. Met dit uitvoeringsprogramma zitten de corporaties echter aan de grens van gezonde bedrijfsvoering (een aspect dat overigens van rijkswege getoetst zal worden), onder andere door de verhuurdersheffingen die door de corporaties opgebracht moeten worden.

Vluchtelingen en asielzoekers met een verblijfsvergunning

In dit programma staan de bestaande afspraken voor opvang tussen gemeente en corporaties. Door de actuele toestroom van vluchtelingen staan we ook in Groningen voor grote uitdagingen. Er moet in korte tijd veel woonruimte voor vluchtelingen en statushouders gezocht worden. Een deel van de benodigde extra woonruimte zal buiten de corporaties om gerealiseerd worden, en een deel in samenwerking. De actuele opgaven vragen om snel handelen. Maar tegelijk willen we ook ons aanbod voor de reguliere woningzoekenden niet verstoren.

Op weg naar een nieuw Gronings Bod

Het achterblijven van de groei van de huurvoorraad en de actualiteit van de vluchtelingen maakt dat we samen willen optrekken richting de minister om de investeringscapaciteit te vergroten. Dit kan bijvoorbeeld door de verhuurdersheffing voor een jaar niet in rekening te brengen, maar ook andere manieren zijn denkbaar. Dit willen we de komende weken, samen met de corporaties en andere partijen, uitwerken in een tweede "Gronings bod".

In dit bod willen we ook ingaan op het huisvesten van vluchtelingen en statushouders en de consequenties daarvan voor de beschikbaarheid van woningen. Daarbij zoeken we ook de samenwerking met de onderwijsinstellingen en het bedrijfsleven om te verkennen welke rol zij kunnen spelen in het bieden van perspectief voor deze doelgroep.

Monitor woonruimteverdeling

In dit programma wordt gesproken van een maximale zoektijd van 2 jaren. Dit is een bekend criterium, maar wel een gemiddelde van vele soorten doelgroepen en soorten woningtypes binnen onze stad. Wij hechten er aan om binnenkort preciezer te analyseren voor welke doelgroepen en woningtypen de zoektijd te hoog oploopt, bijvoorbeeld eengezinswoningen. We werken aan een goed onderbouwde visie op ons woonruimteverdelingssysteem en nemen van daaruit maatregelen. Hierbij nemen we uiteraard ook de nieuwe eis van de minister mee, om woningen passend toe te wijzen. Deze nieuwe ontwikkelingen vragen even tijd en willen we zorgvuldig doen. Tegelijk kunnen we niet lang wachten. De eerste stap is het actualiseren van onze monitoring. In het eerste kwartaal van 2016 komen we hierop terug. We zullen ook zo snel mogelijk komen met passende maatregelen.

Verduurzaming

Een andere belangrijke doelstelling waar we een opmerking over maken is de verduurzaming van de bestaande woningvoorraad. De corporaties gaan hiermee door, maar wel met als uitgangspunt dat de woonlasten van onze huurders erdoor moeten dalen. Met de plannen voor grootschalige toepassing van aardwarmte in de noordwestelijke wijken, kunnen we naar verwachting 3.400 woningen verduurzamen. In 2016 hopen we deze ontwikkeling voor de noordwestkant van de stad contractueel te bekrachtigen. Daarnaast draagt nul-op-de-meter verduurzamen van bestaande woningen bij aan het behalen van de duurzaamheidsambitie.

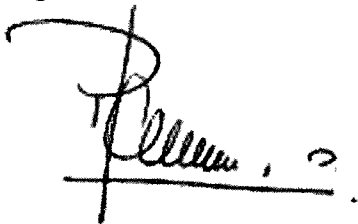
Binnenkort zal overigens door het ministerie van Economische zaken de nieuwe NPR (Nederlandse Praktijkrichtlijn) voor nieuwbouw en bestaande bouw bekend worden gemaakt. Deze zal zeker invloed gaan hebben op de norm en daarmee de investeringen voor verduurzaming en eventuele versterking van onze woningvoorraad.

Aardbevingen

Als laatste onzekerheid noemen we hier de gevolgen van de aardbevingen. Het versterkingsprogramma voor het aardbevingsgebied en de consequenties voor de stad worden duidelijk in het meerjarenprogramma van de Nationaal Coördinator Groningen (NCG). Wij hebben daartoe inbreng geleverd (zie onze raadsbrief daarover van 18 september) en het debat dat u met de NCG gevoerd heeft op 23 september. Onze gezamenlijke inzet met de corporaties hebben we in de prestatieafspraken duidelijk beschreven.

Naar verwachting zal de NCG met de versterkingsopgave in het gebied 'groot-Loppersum' beginnen. Of er de komende jaren ook woningen in de stad versterkt gaan worden is afhankelijk van het programma van de NCG en de uitwerking van de nieuwe NPR. Daarom kunnen ze nu nog niet opgenomen worden in onze uitvoeringsprogramma's. Voor het overige verwijzen we naar het meerjarenprogramma van de NCG en de discussie met uw raad hierover.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,



de burgemeester,
Peter den Oudsten



de secretaris,
Peter Teesink

Kader Prestatieafspraken Groningen 2015

Groningen blijft in beweging

Gemeente Groningen, Patrimonium, Nijestee,
De Huismeesters, Lefier, Steelande Wonen



lefier
wonen met karakter



Nijestee i

4

1

1

3

Inhoudsopgave

1. Inleiding	5
2. Samenwerken in een veranderende context	7
2.1. Terugblik	7
2.2. Actuele ontwikkelingen	7
2.3. Opgaven en ambities	9
3. Afspraken	10
3.1. Betaalbaarheid (algemeen)	10
3.2. Sociale huur	10
3.3. Middeninkomens	11
3.4. Studenten en jongeren	12
3.5. Gezinnen	13
3.6. Ouderen	13
3.7. Kwetsbare personen	14
3.8. Vitale wijken	14
3.9. Verduurzaming	15
3.10. Veiligheid	16
Aardbevingen	16
Veilige woonomgeving	17
4. Samenwerking, uitvoering en monitoring	18
5. Ondertekening	20
Bijlage 1: Achtergrond: een andere context	21

1. Inleiding

De gemeente en de vijf Groninger corporaties Nijestee, De Huismeesters, Lefier, Patrimonium en Steelande Wonen werken al jaren samen, waarbij sinds 1998 prestatieafspraken worden vastgelegd in een 'Lokaal Akkoord'. De looptijd van het laatste akkoord eindigde in 2014. Onze samenwerking heeft zichtbaar vruchten afgeworpen en de wil om samen te blijven werken is onveranderd groot. Daarom zijn we opnieuw om tafel gegaan om met elkaar de kaders te verkennen voor onze samenwerking in de komende jaren. Het resultaat daarvan ligt nu voor u en is hetgeen wij samen als gemeente Groningen en Groninger corporaties onderschrijven.

De context en het speelveld waar binnen we samenwerken, is de laatste jaren sterk veranderd. Nieuwe regelgeving heeft de wettelijke en financiële speelruimte sterk ingeperkt. Corporaties moeten zich focussen op hun kerntaken. De Groninger corporaties onderschrijven dit. Maar zij willen hun opdracht niet beperken tot verhuren en bouwen; zij willen ook blijven bijdragen aan het woon- en leefklimaat in de stad Groningen. In die ambitie vinden gemeente en corporatie elkaar.

Ons gezamenlijk hoofddoel is en blijft te zorgen voor voldoende keuze in *betaalbare en beschikbare* woningen voor onze doelgroep in Groningen. De stad blijft groeien, woonwensen veranderen. Er is dus in de komende jaren veel te doen. Dat moet met minder geld en in strakkere kaders. Daarom plaatsen we in onze samenwerking nieuwe accenten:

- *Anders en breder samenwerken*

Aanvullend en naast onze onderlinge samenwerking vormen we nieuwe coalities met andere (markt) partijen. We zullen scherpere keuzes moeten maken. Waar regelgeving ons echt belemmert, laten we van ons horen.

- *Scherper monitoren, jaarlijks bijsturen*

We bevinden ons in een turbulente tijd en in een turbulente omgeving. Ons afsprakenpakket kan dus geen blauwdruk voor de toekomst zijn, maar zal zich met voortschrijdend inzicht moeten vullen. Aanvullend op dit document met kaders en uitgangspunten maken we jaarlijks een apart uitvoeringsprogramma. We verbeteren de monitoring.

- *Kleinschaliger wijkaanpak*

We nemen afscheid van de grootschalige wijkaanpak van de voorgaande jaren. We vervolgen met een kleinschaliger aanpak, gericht op behouden van wat we bereikt hebben en verbeteren door maatwerk te leveren. Daarbij geven we volop ruimte aan bewoners en zoeken we actief de samenwerking met andere maatschappelijke partijen.

- *Verduurzamen en versterken*

In het licht van de nationale en lokale klimaatdoelstellingen gaan we door met het verduurzamen van de woningvoorraad. We treffen bij voorkeur maatregelen die leiden tot een lagere energierekening voor de bewoners. Recent is duidelijk geworden dat de stad ook in het aardbevingsgebied ligt. Wat dit voor de woningvoorraad betekent is nog onduidelijk, maar vast staat dat er veel geld mee gemoeid zal zijn. Onze eerste opgave is om de risico's en consequenties zorgvuldig in beeld te brengen.

Zoals gezegd bevat dit document de uitgangspunten en kaders voor de prestatieafspraken die we de komende jaren met elkaar zullen maken. We leggen die afspraken jaarlijks vast in

uitvoeringsprogramma's, waarmee we flexibel inspelen op nieuwe ontwikkelingen en opgaven en ons blijven inzetten voor voldoende, betaalbare en gevarieerde woningen voor onze doelgroep. We zetten de jarenlange vruchtbare samenwerking tussen de gemeente en de corporaties in Groningen voort. Op een aangepast speelveld, in een andere opstelling, met nieuwe spelers. Maar onverminderd in beweging! Zo werken we met elkaar met ambitie aan een aantrekkelijke stad met voor iedereen een passende woning in een vitale buurt. }

Groningen juli 2015

2. Samenwerken in een veranderende context

2.1. Terugblik

We kennen in Groningen een succesvolle traditie van samenwerking tussen gemeente en corporaties. Al sinds jaar en dag nemen we prestatieafspraken serieus en werken we vanuit een gedeelde visie op het wonen en leven in Groningen als compacte en ongedeelde stad.

Het eerste convenant Wijkvernieuwing sloten we in 1998. Daarna volgden afspraken waarin de samenwerking werd verbreed en verdiept (Lokaal Akkoord; 2002, Nieuw Lokaal Akkoord; 2007 en Nieuw Lokaal Akkoord 2.0; 2011), waarin het fysieke en het sociale domein steeds meer met elkaar werden verbonden en nadrukkelijk de samenwerking met bewoners is gezocht.

De resultaten van de afgelopen jaren mogen er zijn. We hebben duizenden woningen gebouwd, gerenoveerd en verduurzaamd. De leefbaarheid in de wijken is sinds 1998 sterk verbeterd door de inzet van corporaties en gemeente en er zijn miljoenen geïnvesteerd in betere woningen en een betere woonomgeving. In de landelijke monitor van het Ministerie van BZK scoort Groningen goed. Het aandeel Stadgers dat woont in een omgeving met een matige of slechte leefbaarheidsscore sinds 1998 gedaald van 34% naar 2,8% in 2012 (Atlas voor gemeenten). De Groningse wijken staan er dus goed voor. Maar klaar zijn we niet want de kwetsbaarheid blijft en nieuwe opgaven komen op ons af.

In de laatste jaren is er veel veranderd in de context waarin de corporaties hun werk doen. De economische crisis heeft een grote impact op de woningmarkt, het speelveld is met nieuwe wetgeving opnieuw bepaald en de verhoudingen tussen burgers en instituties veranderen. Van de relevantste ontwikkelingen geven we hieronder een korte schets.

2.2. Actuele ontwikkelingen

Herziening Woningwet

Eind 2014 is de herziene Woningwet unaniem door de Tweede Kamer aangenomen. Deze wet leidt tot een nieuwe manier van werken, zowel voor de corporaties als voor de gemeente als voor de huurders. In essentie komt het erop neer dat corporaties zich vooral richten op hun kerntaak: het huisvesten van mensen met de laagste inkomensgroepen. Corporaties kunnen minder investeren in maatschappelijk vastgoed en leefbaarheid. Het huurniveau van de woningen wordt via een 'passendheidstoets' afgestemd op de inkomens van de huurders. De invloed van huurders op het beleid van de corporaties wordt vergroot. Ook de gemeente krijgt meer invloed op het beleid van de corporaties. Voor meer informatie over de herziening van de Woningwet en de (mogelijke) gevolgen ervan, zie bijlage 1.

Minder financiële armslag

De financiële armslag van corporaties en gemeenten is flink afgenomen. Dat heeft verschillende oorzaken. Naast de beperkingen in het nieuwe huurbeleid en de aan de corporaties opgelegde heffingen noemen we hier de beëindiging in 2014 van het Investeringsfonds Stedelijke Vernieuwing en de forse bezuinigingen in het sociale domein. Corporaties zijn in toenemende mate afhankelijk van de inkomsten uit huur en de verkoop van huurwoningen. Maar de beleidsvrijheid daarbij is veel kleiner dan voorheen.

Andere verhoudingen

In de nieuwe Woningwet heeft de gemeente een leidende positie in het formuleren van het woonbeleid. Waar de gemeente vroeger uitvoerde, stuurde en regisseerde, is de gemeente nu vooral de partij die faciliteert, randvoorwaarden stelt en toezicht houdt. De uitwerking en uitvoering ligt bij corporaties en commerciële partijen. Waarbij de corporaties in beeld zijn voor mensen met lagere inkomens en de marktpartijen voor de overige doelgroepen. Doordat corporaties zich nadrukkelijker moeten richten op hun primaire doelgroep ontstaat er meer ruimte voor de marktpartijen en voor nieuwe samenwerkingsvormen waar doelgroepen in elkaar overlopen.

Nieuw perspectief op wijken en bewoners

In de achterliggende zeventien jaar hebben gemeente en corporaties in de stad Groningen tientallen miljoenen geïnvesteerd in (grootschalige) wijkaanpak. Naast fysieke ingrepen zijn er vele sociale projecten succesvol afgerond in hechte samenwerking tussen professionals en actieve bewoners. Gezien de verminderde financiële armslag en de gewijzigde regelgeving is deze werkwijze niet meer vol te houden. Gelukkig is ook de noodzaak inmiddels minder groot. De Groningse wijken zijn al met al goed op orde. We zien ook dat steeds meer bewoners zelf vorm en inhoud geven aan de manier waarop ze wonen en in hun buurt samenleven. De verscheidenheid in gewenste woonvormen neemt toe en de houding ten aanzien van woningeigendom verandert. Dat vraagt om flexibiliteit in het aanbod en ruimte voor zeggenschap van huurders en kopers en om een kleinschalige aanpak, gericht op buurt of straat, projectmatig, toegesneden op wat daar nodig is. In de nieuwe woningwet wordt de zeggenschap van georganiseerde huurders over het beleid van de corporatie versterkt.

Middeninkomens in de knel

Ten gevolge van de scherpere toewijzingsnormen voor sociale huurwoningen – en ook voor hypotheek – is het voor woningzoekenden met een inkomen net boven de norm een stuk lastiger geworden een passende woning te vinden. Eenvoudig gezegd: hun inkomen is te hoog om te mogen huren en te laag om te kunnen kopen. Voor deze groep geldt echter dat de keuze op de particuliere huurmarkt beperkt is. Daarbij komen de onzekerheden van tijdelijke arbeidsovereenkomsten bij. Het is de taak van de markt om deze doelgroep te bedienen, maar corporaties hebben de mogelijkheid om in te springen op het moment dat de markt niet in de vraag voorziet.

Verduurzaming

Landelijk is door het huidige kabinet het energieakkoord gesloten, op basis waarvan het Rijk en de VNG afspraken hebben gemaakt over een actieve ondersteuning van gemeenten bij lokale en regionale energiebesparing en -opwekking. De corporaties hebben zich gecommitteerd aan het doel van gemiddeld label B in 2020. Het Rijk betaalt mee.

De gemeente Groningen heeft ook stevige eigen energie-ambities. Groningen wil voorop blijven lopen als 'Energy City'. Gemeente en Waterbedrijf ontwikkelen samen een grootschalig project voor toepassing van aardwarmte voor de verwarming van woningen en gebouwen.

Aardbevingen

Sinds vorig jaar weten we dat zwaardere aardbevingen zich ook in de stad kunnen voordoen. Aardbevingen beïnvloeden het wonen in de stad en de veiligheid van onze inwoners. De consequenties van het aardbevingsbestendig bouwen en het aardbevingsbestendig maken van de bestaande woningvoorraad zijn nog ongewis, maar in elk geval wel kostenverhogend.

2.3. Opgaven en ambities

De geschetste ontwikkelingen overziend, vatten we de opgaven die er voor de corporaties in Groningen uit voortvloeien als volgt samen:

1. We concentreren ons op onze kerntaken voor onze primaire doelgroep;
2. We moeten ons werk doen met minder financiële armslag;
3. Voor de middengroepen moeten we samen met marktpartijen oplossingen vinden;
4. We moeten flexibel blijven om in te kunnen inspelen op (onvoorspelbare) veranderingen;
5. Verduurzaming blijft belangrijk;
6. We moeten antwoorden vinden op de aardbevingsproblematiek.

De komende jaren gaan we aan de slag met deze opgaven. Dat doen we vanuit een sterke betrokkenheid bij de stad en de mensen die er wonen. Wonen is meer dan een dak boven je hoofd.

Onze ambities reiken verder dan het bieden van woonruimte voor iedereen die daar niet zelfstandig in kan voorzien. Daarom werken we aan:

Keuzevrijheid

Onze leidende ambitie is dat alle inwoners – dus nadrukkelijk ook de mensen met lagere inkomens – iets te kiezen hebben. In woning, wijk en prijs. Keuzevrijheid zien wij als een belangrijke kwaliteit. Die kwaliteit is de resultante van:

Voldoende, betaalbaar, gevarieerd aanbod

Voor mensen met lagere inkomens is de keuzevrijheid op de woningmarkt per definitie beperkt. Voor ons is dit een extra reden om te zorgen voor voldoende betaalbare woningen voor onze doelgroep, met variatie in type en bouwstijl.

Lagere energielasten

Betaalbaarheid is niet alleen een kwestie van een lage huur, maar nadrukkelijk ook van lage energielasten. Daarom is verduurzaming voor onze doelgroep belangrijk.

Vitale gemengde wijken

Gemeente en corporaties streven naar gemengde wijken. Gemengde wijken dragen bij aan de leefbaarheid en vitaliteit in de wijken. En ze zorgen voor meer keuzevrijheid.

Veiligheid

Een cruciale voorwaarde om te kunnen kiezen waar je wilt wonen is dat er geen onzekerheid bestaat over de veiligheid, zowel wat betreft de woning zelf (aardbevingen) als wat betreft het leefklimaat in de directe omgeving.

In het volgende hoofdstuk wordt beschreven hoe we aan deze gezamenlijke ambities in de komende jaren vorm willen geven.

3. Afspraken

In dit hoofdstuk vindt u per doelgroep en thema de overwegingen, uitgangspunten, wensen en afspraken op basis waarvan we de komende jaren in Groningen aan de slag zullen gaan. In dit kaderdocument beperken we ons tot afspraken op strategisch niveau. Onze afspraken over concrete acties leggen we vast in het jaarlijks uitvoeringsplan.

3.1. Betaalbaarheid (algemeen)

Stand van zaken

Wij vinden dat de bewoners in Groningen een passende woning moeten kunnen vinden. De stad Groningen behoort tot de top tien van Nederlandse steden waar een hoog aandeel huishoudens een (langdurig) laag inkomen heeft en waar een hoog risico voor betaalproblemen geldt. Binnen de groep huurders met een laag inkomen, worden jongeren en alleenstaande ouders met kinderen daarmee het vaakst geconfronteerd.

Groningen is een betaalbare stad, maar dat staat wel onder druk vanwege het huurbeleid: de corporaties in Groningen hebben de afgelopen jaren ruimte gekregen en de noodzaak gevoeld, mede door de verhuurdersheffing, om hogere huren te vragen, zowel bij zittende als nieuwe huurders. Groningen groeit ondertussen stevig door en het aandeel huishoudens met een laag inkomen groeit mee. We verwachten daarom naast een toenemende vraag naar sociale huurwoningen met name vraag naar woningen met een lage woonlast.

De focus op kerntaken, de strenge toewijzingsregels voor hogere inkomensgroepen en de passendheidstoets kunnen er voor zorgen dat mensen met een laag inkomen in een betaalbare huurwoning terecht komen, maar ook dat lage inkomensgroepen steeds nadrukkelijker geconcentreerd in buurten wonen.

Wat willen we?

- Wij willen aanvaardbare woonlasten voor onze doelgroep.
- Wij willen dat onze doelgroep iets te kiezen heeft.

3.2. Sociale huur

Stand van zaken

De afgelopen jaren is het aantal zelfstandige sociale huurwoningen in Groningen licht in omvang afgenomen. Tegelijk groeide de groep huishoudens met een laag inkomen, en dan met name de groep tot €18.000 bruto per jaar. En toch bleef de beschikbaarheid van een woning voor hen stabiel. Dit komt doordat de instroom van hogere inkomens naar de sociale huurvoorraad afnam (door scherpere Europese inkomensregels), en doordat de groei van de groep lage inkomens vooral bestaat uit studenten, die onderdak vinden bij particuliere verhuurders.

Er is in Groningen dus sprake van een stabiele druk op de sociale huurvoorraad: actief woningzoekenden zoeken gemiddeld ongeveer twee jaar voordat zij een woning aanvaarden. Vergeleken met grote

studentensteden is de zoektijd in Groningen overigens kort. Vergelijken we met de omliggende plattelandsgemeenten, waar lokaal structurele leegstand voorkomt, dan is de zoektijd lang. We zijn van mening dat de huidige gemiddelde zoektijd nu redelijk is: de écht urgente zoekers zijn snel te helpen, terwijl structurele leegstand niet voorkomt.

De economie trekt aan, wat doorgaans leidt tot een kleinere groep lage inkomens. Ook verkoop van huurwoningen aan zittende bewoners leidt tot minder aanspraak op sociale huur. We verwachten echter wel dat de afnemende toestroom van hogere inkomens in de sociale huur de komende jaren ophoudt en dat daardoor de beschikbaarheid weer meer onder druk komt te staan. Bovendien leidt verandering van de economie (minder baanzekerheid, ZZP'ers) mogelijk juist tot meer vraag naar huurwoningen.

Hoewel er verschillende manieren zijn om de beschikbaarheid van woningen te vergroten is het vergroten van het aantal woningen de meest effectieve manier. Het woningmarktonderzoek uit 2013 wijst op een gewenste groei van sociale huurwoningen, zelfstandige eenheden, van 85 tot 190 woningen per jaar. Hoeveel extra sociale huurwoningen uiteindelijk nodig zijn, is, zoals hiervoor aangegeven, echter moeilijk te voorspellen. Daarbij gaan we er van uit dat marktpartijen een fors aantal jongereneenheden zullen realiseren.

Wat willen we?

- We willen de huidige gemiddelde zoektijd naar een sociale woning van twee jaar niet langer wordt, liefst korter.
- We willen meer sociale huurwoningen. We richten ons tot 2020 voorlopig op de bandbreedte van 85-190 netto extra sociale huurwoningen, zelfstandige eenheden, per jaar. Deze worden gerealiseerd door zowel Groninger corporaties als marktpartijen.
- We willen er voor zorgen dat marktpartijen een belangrijk deel van de jongerenwooneenheden realiseren.

3.3. Middeninkomens

Stand van zaken

Deze inkomensgroep maakt formeel geen deel uit van de doelgroep van beleid van corporaties. In Groningen groeide de groep middeninkomens de afgelopen jaren nauwelijks, maar door Europese regelgeving kunnen zij alleen terecht in een vrije sectorhuurwoning of koopwoning. Binnen de stad Groningen heeft deze inkomensgroep voldoende keuzemogelijkheden op de koopmarkt. Binnen de particuliere huur zijn de keuzemogelijkheden echter beperkt. Er is echter eigenlijk geen traditie bij commerciële partijen om te investeren in vrije sector huurwoningen in Groningen. Beschikbaarheid staat echt onder druk.

De komende jaren verwachten we dat de groep middeninkomens groeit (betere economische vooruitzichten) en dat hun woningvraag tot uiting komt in de particuliere markt (huur en koop), omdat de toegang tot sociale huurwoningen door scherpe toewijzingsregels beperkt is. De particuliere huurmarkt en de goedkope koopmarkt zijn tot op zekere hoogte communicerende vaten. Meerdere ontwikkelingen beïnvloeden elkaar, zoals de toegankelijkheid van de goedkope koopmarkt, de koopbereidheid van consumenten, de mate waarin huiseigenaren koopwoningen te huur aanbieden. We denken dat – bij goed aanbod – de vraag zeker aanwezig is.

Wij vertrouwen er op dat marktpartijen deze vraag in Groningen gaan oppakken en bedienen. Diverse projecten in den lande bewijzen dat het kan, de interesse is inmiddels voldoende aanwezig in de stad. Met name de gemeente daagt hen daar toe uit. Mocht langs deze weg niet voldoende aanbod voor de middeninkomens ontstaan, dan zullen gemeente en corporaties bespreken wat de corporaties kunnen doen. De corporaties moeten daarbij echter aan stingente voorwaarden voldoen (markttoets). Daarnaast geven de corporaties prioriteit aan investeringen in sociale huurwoningen.

Wat willen we?

- We willen het aanbod aan particuliere huurwoningen de komende jaren toe laten nemen met gemiddeld 250 woningen per jaar (door nieuwbouw of veranderingen in de bestaande voorraad), zodat dit segment een steeds serieuzer alternatief wordt voor middeninkomens die geen toegang meer hebben tot de sociale huurmarkt.
- We willen er voor zorgen dat commerciële partijen uit binnen en buitenland, Groningen als stad herkennen om te investeren in vrije sector huurwoningen. Zij moeten bekend zijn met de mogelijkheden om te ontwikkelen of te beleggen in bestaand vastgoed en dat vervolgens ook doen.
- We willen dat de groei van de particuliere huursector een bijdrage levert aan het behoud van sociaaleconomisch gemengde wijken en buurten.

3.4. Studenten en jongeren

Stand van zaken

Studenten en jongeren zijn prominente bewoners van de jongste stad van Nederland. Het aantal 18-29 jarigen groeide de afgelopen tien jaar door migratie met gemiddeld 2000 per jaar. De groep niet-studerende jongeren in de stad groeide minder snel dan de groep studenten. Er was sterke groei van het aantal buitenlandse studenten, maar ook het Gronings aandeel binnen Nederland groeit nog. Het wordt de komende jaren spannend of deze groei doorzet.

Voor studenten en jongeren zijn in diezelfde periode ongeveer 1.500 nieuwe eenheden gerealiseerd en de rest kwam (dus) terecht in bestaande woningen. Er zijn daarbij geen signalen waaruit blijkt dat de studenten en jongeren in Groningen minder kansen op de woningmarkt hebben gekregen. Omdat zij binnen de bestaande voorraad, vaak bij particuliere verhuurders, onderdak vonden.

Onze opgave is vooral een kwestie van kwaliteit. Groningen profileert zich internationaal steeds succesvoller als leer en – werkstad. Mede door de komst van internationale studenten en kenniswerkers, ontstaat er noodzaak om hogere woonkwaliteit aan te bieden als alternatief voor het huidige aanbod. Door het ontwikkelen van nieuw aanbod ontstaat een betere match tussen doelgroep en woningaanbod.

Parallel daaraan merken we dat de huisvesting van studenten bij particuliere verhuurders in stedelijke wijken (en dan met name in ruime stadswoningen) soms onbedoeld leidt tot hoge concentraties van studenten in woonstraten. Dit leidt tot ongewilde concurrentie met de andere huishoudens die een ruime stadswoning zoeken. Om die reden heeft de gemeente Groningen er al voor gekozen regels vast te stellen voor het onttrekken van bestaande woning aan de woningvoorraad met studentenhuishouding als oogmerk. En om die reden is toevoegen van kwaliteit als alternatief voor kamerverhuur in bestaande wijken belangrijk voor Groningen.

Wat willen we?

- We willen studenten en jongeren meer kwaliteit en zelfstandigheid in wonen bieden voor een

redelijke prijs.

- We willen extra jongerenhuisvesting realiseren. Daarmee verlagen we de vraag in vooroorlogse wijken en geven we gezinnen, die in de stad willen wonen, meer kans.

3.5. Gezinnen

Stand van zaken

Het aantal gezinnen groeide de afgelopen jaren met ongeveer 150 per jaar, waarvan de helft eenoudergezinnen. Het aantal zal naar verwachting licht blijven stijgen. Daarvan zullen er steeds meer 'gebroken' gezinnen zijn; beide ouders hebben behoefte aan een woning met voldoende ruimte, die door één inkomen op te brengen is. Dat hoeft geen grondgebonden woning te zijn, maar de beschikbaarheid van voldoende woningen met voldoende slaapkamers is wel van belang.

Er zijn voldoende ruime woningen voor gezinnen in Groningen, maar de match tussen doelgroep en woning is niet altijd ideaal, bijvoorbeeld doordat veel ouderen in gezinswoningen blijven wonen. Nieuwe regelgeving kan als gevolg hebben dat vooral duurdere (ruimere) woningen verkocht worden, om nieuwbouw van goedkope woningen te kunnen financieren. In dat geval neemt de voorraad grotere woningen (met drie of meer slaapkamers) af.

Wat willen we?

- We willen dat gezinnen beter aan een passende woning kunnen komen.

3.6. Ouderen

Stand van zaken

De groep ouderen is groot, maar heeft desondanks van alle groepen op de sociale huurmarkt van Groningen het snelst de juiste woning. Het huidige aanbod is voldoende in aantal en kwaliteit om de vraag van nu goed te bedienen. De groep ouderen groeit de komende jaren verder, en de voorraad woningen ook. Daarmee blijft deze doelgroep goed bediend.

Er is wel een kwalitatief knelpunt: de zelfredzaamheid van ouderen die zelfstandig wonen met een zorgvraag. Dit is een kwetsbare groep. Ouderen die in 'gewone' woningen in een buurt blijven wonen zijn gebaat bij snelle en simpele woningaanpassingen en een toegankelijke en veilige woonomgeving. Daarnaast is er een behoefte van ouderen om groepsgewijs te wonen, ook bij lage inkomens.

Wat willen we?

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

3.7. Kwetsbare personen

Stand van zaken

Groningen is een stad voor iedereen, dus ook voor kwetsbare groepen die woonbegeleiding of een ander soort voorziening nodig hebben. Het vinden van passende woonruimte voor kwetsbare groepen verloopt meestal zonder problemen. Dat is vooral te danken aan de goede samenwerking tussen betrokken partijen.

Door verandering van beleid wonen er echter wel steeds meer kwetsbare bewoners in de Groninger wijken. We moeten daarom de vinger goed aan de pols houden of dat geen nieuwe problemen gaat opleveren. De volgende groepen vragen bijzondere aandacht:

Vergunninghouders

Asielzoekers die in ons land mogen blijven wonen, krijgen een verblijfsvergunning. Deze nieuwe Nederlanders hebben recht op een woning. Het rijk verdeelt het aantal mensen met een verblijfsvergunning over alle gemeenten in Nederland, naar rato van het inwonertal. Over het algemeen komen deze nieuwe Nederlanders in de sociale huursector terecht

Door de situatie in met name het Midden-Oosten en delen van Afrika is in de afgelopen twee jaar de taakstelling voor vergunninghouders behoorlijk opgelopen. In 2015 ging het om ongeveer 350 personen. Jaarlijks wordt de taakstelling vastgesteld door de minister.

Mantelzorgers

Door de veranderingen in het sociale domein, wordt de taak van de mantelzorger steeds belangrijker. Om deze reden heeft de minister in de nieuwe Huisvestingswet de mantelzorger expliciet opgenomen. Wij willen mantelzorgers zo goed als mogelijk bedienen. De eventuele huisvestingsvraag van mantelzorgers is echter zeer specifiek, vaak woning- of wijkgebonden en vaak ook tijdelijk van aard. Recent hebben we in Groningen enkele geslaagde experimenten uitgevoerd.

Wat willen we?

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

3.8. Vitale wijken

Stand van zaken

De laatste acht jaren werkten we met wijkteams met een fors eigen budget om initiatieven van bewoners uit te kunnen voeren. Aanvankelijk was hiervoor 20 miljoen euro extra beschikbaar, in de laatste vier jaar 10 miljoen. Dit heeft geleid tot honderden succesvol afgeronde projecten, een hechte samenwerking tussen professionals op wijkniveau en – niet in het minst – tot vele actieve bewoners. Het bewijs is geleverd dat bundelen van inspanningen en geld van gemeente, corporaties en bewoners voor wijken meerwaarde oplevert.

Op basis van de wijkcompassen weten we dat de meeste punten van zorg (fysiek, sociaal-economisch, sociale leefomgeving) zich voordoen in De Hoogte. Andere aandachtswijken zijn Korrewegwijk, Oosterparkwijk, Selwerd en Paddepoel en Lewenborg (vooral sociaal-economisch / werk en inkomen),

Beijum en Vinkhuizen (vooral fysiek) [[check stuurgroep]]. Er is afnemend optimisme in sommige wijken waar enkele jaren geleden fors geïnvesteerd is: De Hoogte, Vinkhuizen, Lewenborg. We verwachten dat in de komende jaren in de kwetsbare wijken het aandeel lage inkomens verder zal toenemen. Het behoud van de leefkwaliteit in de wijken vormt een grote opgave.

Vanwege sterk afgenomen budgetten moeten we anders werken, met nieuwe rolverdelingen, nieuwe partners, en meer zelfredzaamheid van buurtbewoners. Daarvoor is in Groningen de afgelopen jaren al een vruchtbare voedingsbodem gekweekt: er is veel nieuwe methodiek ontwikkeld, bewoners en professionals vinden elkaar nu al makkelijk, er zijn meerdere bewoners(-organisatie) die al regie nemen voor hun eigen wijk. Bewoners kunnen, veel meer dan in het verleden, zelf regie voeren over hun wijk. We staan op het moment van een omslag: bewoners komen aan het roer. Het concept Wijkbedrijf is een belangrijk landelijk voorbeeld geworden [discussie werkgroep]. De rol van de corporaties op het gebied van leefbaarheid is daarbij anders geworden, maar nog steeds van groot belang.

Wat willen we?

- We willen verzorgde en vitale wijken, waar mensen met plezier wonen en zich om hun woonomgeving bekommeren.
- Wij willen een helderder rolverdeling tussen huurders-, bewoners- en wijkvertegenwoordiging, gemeente en corporaties.
- We willen een grotere inzet en betrokkenheid van bewoners zelf.
- Naar aanleiding van stevige veranderingen in de wijkaanpak, willen we nauwkeurig sturen op de samenhang van onze inzet van mensen en middelen.

3.9. Verduurzaming

Stand van zaken

Groningen wil in 2035 energieneutraal zijn. Dat betekent dat alle energie, die in de stad wordt gebruikt, duurzaam wordt opgewekt binnen de stad.

We vinden de duurzaamheid in Groningen voor nu en de toekomst van groot belang. De afgelopen jaren hebben de corporaties dat ook waar gemaakt: Groningen stond landelijk bij de top 3 van verduurzaming van de corporatieve voorraad. Elke corporatie deed dat op zijn eigen manier, vaak met stappen richting label B of C.

Tussen 2011 en 2014 zijn in totaal 6010 woningen verbeterd. Daarmee zorgden de corporaties voor een verlaging van de gemiddelde energielasten in de stad met € 5,- per woning per maand (5%). Uitvoering van de huidige plannen van de corporaties gaan in 2019 leiden tot een verdere verlaging van de gemiddelde energieprijzen met gemiddeld nog eens € 5,- per woning per maand.

Ondanks ons enthousiasme merken we dat het draagvlak voor ingrijpende energetische verbeteringen onder huurders en huurdervertegenwoordigers niet altijd groot is. Bewoners verlangen garanties vooraf en zijn vooral geïnteresseerd in wooncomfort, naast kostenverlaging.

Naast traditionele manieren om woningen te verduurzamen (met bekende technische middelen naar een beter label) ontstaan er steeds nieuwe methoden. Nieuwe vormen hebben vaak een aanlooptijd en een voorinvestering nodig, alvorens zij rendabel ingezet kunnen worden. Zonder koplopers is de stap

van experimentfase naar massaproductie niet te maken. Een nieuwe duurzame energie-toepassing die de komende jaren in Groningen concrete kansen biedt, is geothermie.

Maximaal effect bereiken we met goed samenspel (de integraliteit) van de inspanningen van de corporaties, tezamen met geothermie, tezamen met gedragsverandering, tezamen met andere maatregelen. Om verder te verduurzamen én betaalbaarheid te vergroten hebben we een uitgebalanceerd beleid nodig: een palet van verbeteringen, van zonnepanelen tot nul-op-de-meter, van geothermie tot labelverbetering tot bewustwording.

In de volkshuisvesting gaan enorm veel oude en nieuwe materialen om. Materialen komen soms van ver. Duurzaamheid betekent voor ons ook bewust omgaan met deze materialen. Hieraan besteedden we in afgelopen jaren slechts beperkt aandacht.

Wat willen we?

- De corporaties willen zich inzetten voor de stedelijke energiedoelstellingen, maar ons motief bij verduurzaming is primair verbetering van de betaalbaarheid.
- Wij willen zelf meer grip hebben op de energielasten en willen daarom minder afhankelijk zijn van prijsvorming (en levering van energie) door andere partijen.
- We willen het kennisklimaat in Groningen verder stimuleren en versterken.
- We willen materialen duurzamer gebruiken.

3.10. Veiligheid

Aardbevingen

Stand van zaken

Op dit moment is voor zover bekend de feitelijke schade bij de huurwoningen in de stad gering, hoewel er totaal in Groningen per 1 augustus 2015 al 5000 schademeldingen zijn geregistreerd. De verwachting is dat het grootste risico aan de oostzijde van de stad ligt, en dan met name in de hoogbouw en de openbare ruimte.

We moeten in het gaswinningsgebied rekening houden met bevingen van maximaal 5 op de schaal van Richter. Consequenties van het aardbevingsbestendig bouwen en versterken zijn nog ongewis, maar in elk geval kostenverhogend en op dit moment vertragend. We zijn van mening dat de NAM de meerkosten voor herstel- en versterken van zowel de bestaande als de nieuwbouw dient te dragen.

Wat willen we?

- We willen dat Groningers veilig wonen.
- We willen dat onze nieuwbouw-, verbouw- en duurzaamheidsambities zo weinig mogelijk vertraging oplopen, als gevolg van aardbevingen.
- We willen dat meerkosten van woningbouw niet ten laste komen van verhuurders of bewoners.
- We willen eventuele versterking van woningen verbinden aan energietransitie en verlaging van de woonlasten.

Veilige woonomgeving

Stand van zaken

Groningen wordt ervaren als een veilige stad. Onderdelen van het gemeentelijke veiligheidsbeleid zijn veilige buurten en veilig wonen. Daarin trekt de gemeente samen op met de corporaties. Concrete gebiedsgerichte ingrepen gaan over verlichting, looproutes, onderhoud, afsluitbaarheid stegen etc. Het terugdringen van het aantal woninginbraken staat in de top vier van het gemeentelijke Jaarplan Veiligheid. Sinds 2013 is er een lichte stijging van het aantal woninginbraken. Inbraken hebben een grote invloed op het veiligheidsgevoel van bewoners.

Wat willen we?

- Een veiliger woon- en leefomgeving, door het ontwikkelen van een preventieve gebiedsgerichte aanpak woninginbraken en het benutten van bruikbare onderdelen van het keurmerk veilig wonen.

4. Samenwerking, uitvoering en monitoring

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

Bestuurlijk Overleg Prestatie Afspraken (BO PA)

Wij continueren het Bestuurlijk Overleg Nieuw Lokaal Akkoord (BO NLA) onder een nieuwe naam: Bestuurlijk Overleg Prestatie Afspraken (BO PA). Het BO PA komt zes keer per jaar bij elkaar en heeft de volgende taken:

- het organiseren en monitoren van de uitvoering van de prestatieafspraken;
- het organiseren van de bestuurlijke overleggen en het voorbereiden van de agenda hiervoor;
- het bewaken van de afspraken die bestuurlijk worden gemaakt;
- het beschikbaar stellen van capaciteit en middelen om opvolging te geven aan besluiten van het BO PA, gericht op de uitvoering van de prestatieafspraken;
- het organiseren van evaluaties (de kader afspraken als geheel maar ook per thema);
- het tijdig signaleren van haperingen of spanning in de samenwerking;
- het organiseren van de gezamenlijke communicatie.

Het BO PA zal het komend jaar gebruiken om een nieuwe succesvolle werkwijze “in te regelen”. We richten nu een Werkgroep Organisatie in, die het BO PA zal adviseren over de inrichting van de ondersteunende samenwerkingsorganisatie (werkgroepen e.d.) en de communicatie met huurdersorganisaties.

Metten

Samen hebben we beleidsinstrumenten met een behoorlijke financiële impact, zoals woonruimteverdeling en –toewijzing, inzet van restanten ISV, huurinkomsten, verkoop van woningen, sloop / nieuwbouw, renovatie en verduurzaming. De optimale inzet van deze instrumenten, vraagt om goede ‘finetuning’ van investeringen, zodat deze elkaar versterken.

Met het oog hierop ontwikkelen we een methodiek van meten, een ‘dashboard’, om de effecten in de sociale voorraad, op het gebied van beschikbaarheid, betaalbaarheid, duurzaamheid, veiligheid en wijkvernieuwing goed te kunnen volgen. Aan de hand daarvan weten we welke ‘knoppen’ er zijn, welke invloed de keuze voor het één heeft voor het ander, zodat we ook echt kiezen.

We nemen de tijd tot het voorjaar van 2016 om dit in te regelen, zodat we vanaf 2016 klaar zijn om gezamenlijk – gemeente, corporaties en huurdersvertegenwoordigers – te werken aan goed wonen in Groningen en aan concrete jaarplannen daarvoor.

Jaarprogramma's

We maken jaarlijks – uiterlijk voor 1 november – een uitvoeringsplan met daarin de afspraken over de concrete acties. Dat doen we op basis van onze gedeelde visie en uitgangspunten en actuele informatie uit o.a. het 'dashboard'. Corporaties bespreken de jaarprogramma's met hun huurdersvertegenwoordigers.

Onze jaarlijkse overlegcyclus is als volgt:

- > 1 juli

Corporaties leveren hun evaluaties en de plannen voor de komende vijf jaar in bij het Rijk en de gemeente; gemeente heeft beleid en plannen voor de komende vijf jaar gereed.

- juli – september

Corporaties, gemeente en huurdersorganisaties spreken over de plannen en het beleid voor de komende vijf jaar; het toetsingskader daarvoor zijn het kader prestatieafspraken en het uitvoeringsprogramma; zij maken tevens afspraken over de jaarschijf van het eerstvolgende jaar.

- oktober

De jaarschijven van het eerstvolgende jaar worden opgenomen in de eigen begrotingen.

- oktober- november

Formele instemming jaarschijven van huurdersorganisaties, Raad van Commissarissen en het College van B&W.

5. Ondertekening

Onderstaande partijen verbinden zich aan de afspraken zoals in dit document beschreven.
Ingaande 1 juli 2015, voor de duur van vier jaar.

Gemeente Groningen

Nijestee

Patrimonium

PM
Portefeuillehouder

PM
Directeur

PM
Directeur

Lefier

De Huismeesters

Steelande Wonen

PM
Bestuurder

PM
Directeur

PM
Directeur

Bijlage 1: Achtergrond: een andere context

Een andere context

Het speelveld voor de samenwerking tussen gemeente en corporaties is veranderd. Een cruciaal verschil met vorige afspraken is dat de rolverdeling tussen gemeente, corporaties, georganiseerde huurders, andere organisaties, marktpartijen en Rijk is veranderd. Met name als gevolg van de nieuwe Huisvestingswet en Woningwet, maar ook door decentralisatie van Rijkstaken naar de gemeente. We schetsen hierna eerst hoe de verhoudingen formeel zijn vastgelegd, en geven daarna aan hoe wij hierbinnen onze samenwerking voortzetten.

Nieuwe formele verhoudingen:

- Corporaties: werken strikt aan hun kerntaken, uitgedrukt in DAEB (Diensten van Algemeen Economisch Belang) en Niet-DAEB-activiteiten. Corporaties moeten verantwoorden hoe hun activiteiten passen binnen hun kerntaken. De ruimte om breed te investeren in een betaalbare, duurzame en veilige stad is sterk verminderd. Corporaties hebben bovendien minder financiële ruimte door onder meer heffingen (verhuurdersheffingen, Vestia), een nieuw WWS-stelsel dat meer op WOZ-waarde is gebaseerd, en invoering van de passendheidstoets.
- Huurders: de rol van georganiseerde huurders is groter. Zij hebben de mogelijkheid om mee te beslissen over strategische keuzes, en zijn medeondertekenaar van de prestatieafspraken
- De markt en andere organisaties: vanuit de vrije sector, bijvoorbeeld pensioenfondsen, maar ook de kleinere beleggers, ontstaan de eerste initiatieven om huurwoningen te ontwikkelen, vooral jongerenhuisvesting en studentenwoningen. Door hun inzet kunnen corporaties zich permitteren hier minder op in te zetten. De corporaties blijven wel hun vangnet, mocht er toch meer ontwikkeling nodig zijn.
- Gemeente: waar zij vroeger uitvoerde, stuurde en regisseerde, is de gemeente nu vooral de partij die ontwikkelingen mogelijk maakt ('faciliteert') en in het maatschappelijk belang waar nodig het initiatief neemt. De regierol beperkt zich tot het stellen van randvoorwaarden. De verdere uitwerking ligt vaak bij vele maatschappelijke en commerciële partijen. Ook de gemeente heeft minder financiële armslag door decentralisatie van Rijkstaken, waarbij de budgetten niet evenredig stijgen. Ook raken ISV-gelden op en deze worden niet aangevuld; De gemeente heeft een wettelijke taak bij het opstellen van prestatieafspraken met de corporaties. Formeel vraagt de gemeente aan corporaties om een 'bod' te doen op de ambities (die de gemeente vaststelt in een woonvisie). Corporaties tonen het aan wanneer zij niet kunnen antwoorden op de ambities. Bij het uitvoeren van de afspraken heeft de gemeente een toezichhoudende taak¹.

In meer detail:

1. Herziening Woningwet

Eind 2014 is de herziene Woningwet unaniem door de Tweede Kamer aangenomen. Deze wet leidt tot een nieuwe werkelijkheid, zowel voor corporaties als voor de gemeente.

De corporaties worden verplicht zich te richten op hun kerntaak: het huisvesten van de laagste inkomensgroepen, momenteel met een inkomen tot ruim 34.911 euro per jaar. De mogelijkheden om te investeren in leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed worden beperkt; dit is alleen

¹ Detail: woonruimteverdeling is niet langer onderdeel van prestatieafspraken maar kan alleen gestuurd worden in een verordening

toegestaan als er een directe relatie ligt met het eigen bezit en de eigen huurders. Een corporatie mag in de toekomst alleen nog uitbreiden in één woningmarktgebied. Die gebieden moeten nog bepaald worden, de consequenties zijn onduidelijk. Corporaties moeten zich richten op bouwen en verhuren van sociale huurwoningen. De bouw van koop- of vrije sector huurwoningen door corporaties mag alleen onder strenge voorwaarden plaatsvinden. Het rijk laat dat het liefst aan marktpartijen over.

De nieuwe Woningwet geeft een sterk regisserende rol aan de gemeente. De gemeentelijke woonvisie vormt het uitgangspunt voor het volkshuisvestelijk beleid en zal de grondslag vormen voor prestatieafspraken die met de corporaties gemaakt zullen worden. De corporatie dient naar redelijkheid bij te dragen aan het gemeentelijk beleid en zal dus een bod moeten uitbrengen op de gemeentelijke woonvisie. De gemeente kan thema's aan de orde stellen zoals nieuwbouw van sociale huurwoningen, de gewenste ontwikkeling van de woningvoorraad, betaalbaarheid en beschikbaarheid van de woningvoorraad, de huisvesting van specifieke doelgroepen, de kwaliteit en duurzaamheid van de woningvoorraad en de woonomgeving, investeringen in leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed en andere thema's op het gebied van de volkshuisvesting.

2. Ander huurbeleid

In oktober 2015 wordt een nieuw WWS ingevoerd, met een WOZ-component die ongeveer een kwart van de punten bepaalt. In gebieden met een lage marktdruk ontstaat minder huurruimte.

De op handen zijnde Huursombenadering zal naar verwachting in 2016 ingevoerd worden, maar is nog in discussie. De huren van de primaire doelgroep in sociale huurwoningen zijn lange tijd alleen met het inflatiepercentage verhoogd, maar hogere inkomensgroepen kregen te maken met huurverhogingen die hoger waren dan inflatie, om inkomen en huurprijs meer in balans te brengen en de gevolgen van de verhuurdersheffing op te vangen. Met ingang van dit jaar zitten de meeste corporaties rond een inflatievolgende huurverhoging.

Een andere mogelijkheid die corporaties hadden om extra huurverhogingen te realiseren was door huren bij nieuwe huurders te verhogen. Daardoor zijn de verschillen tussen zittende en nieuwe huurders groot geworden. Vooral starters en doorstromers zijn daar de dupe van. Na invoering krijgen corporaties de vrijheid om niet iedere woning dezelfde huurverhoging toe te kennen. Woningen die nu relatief duur zijn krijgen zo een huurverhoging die niet meer is dan de inflatie, bij relatief goedkopere woningen kan dat hoger uitvallen. Op die manier kunnen de woningcorporaties meer sturen op de waarde en kwaliteit van de woning, en op een gezonde bedrijfsvoering.

De liberalisatiegrens wordt voor drie jaar (2015 t/m 2018) bevroren op €710. Daardoor komt de liberalisatiegrens steeds dichterbij de tweede aftoppingsgrens te liggen en kunnen meer woningen geliberaliseerd worden. Woningcorporaties moeten een afweging maken tussen aftoppen of overhevelen naar het 'niet-DAEB-bezit'.

3. Aangescherpte toewijzingsnormen

Met de passendheidstoets worden de toewijzingsnormen aangescherpt: corporaties moeten vanaf 2016 de verhuur aan de huurtoeslaggroep (primaire doelgroep, tot €34.987) voor 95% realiseren onder de aftoppingsgrenzen (€577 of €618). Voor de betaalbaarheid voor deze groep is dit een gunstige ontwikkeling. Maar als corporaties hun streefhuurbeleid niet aanpassen, zal het ten koste gaan van het aanbod dat voor deze groep beschikbaar is en betekenen dat zij langer moeten wachten. Als corporaties wel hun streefhuurbeleid (kunnen) aanpassen om de slaagkans op peil te

houden, kost dit veel geld dat niet besteed kan worden aan investeringen in bijv. duurzaamheid en nieuwbouw.

Gedurende 5 jaar (2015 t/m 2019) krijgen de corporaties 10% extra ruimte om woningen tot de huurtoeslaggrens toe te wijzen aan de inkomensgroep tussen €34.911 tot €38.950. Het minimale percentage toe te wijzen woningen aan de inkomensgroep tot €34.911 wordt verlaagd van 90% naar 80%. Deze mogelijkheid is gunstig voor de middeninkomens, maar ongunstig voor de primaire en secundaire doelgroep.

4. Middeninkomens in een andere positie

De inkomensgrens voor doelgroep van beleid ligt op ruim €34.911. In de praktijk herkennen we een groep middeninkomens tussen €29.825 en €38.950 waar de corporaties zich in beperktere mate op mogen richten. De groep met een inkomen tussen €29.825 en €34.911 euro is wel doelgroep voor de corporaties, maar ontvangt geen huurtoeslag. De groep tussen €34.911 en €38.950 mag wel door de corporaties gehuisvest worden, maar in beperkte aantallen. Voor deze groep geldt echter dat de keuzevrijheid op de particuliere markt beperkt is. Het is de taak van de markt om deze doelgroep te bedienen, maar corporaties hebben de mogelijkheid om in te springen op het moment dat de markt niet in de vraag voorziet.

5. Verminderde financiële armslag gemeente en corporaties

Het ISV (Investeringsfonds Stedelijke Vernieuwing) is per 2014 beëindigd. De Rijksbijdrage in het gemeentefonds gaat omlaag en de genoemde decentralisaties geeft de gemeente nieuwe taken, waarbij de beschikbare budgetten niet evenredig stijgen. Door de verhuurdersheffing en andere heffingen, en naar verwachting ook door de aanstaande invoering van de passendheidstoets, is ook voor corporaties de investeringsruimte sterk afgenomen. Die investeringsruimte verschilt bovendien per corporatie. Corporaties zijn in toenemende mate afhankelijk van de inkomsten uit huur en de verkoop van huurwoningen. De beleidsvrijheid van corporaties is veel kleiner dan voorheen (zie Woningwet, DAEB). Daar komt bij dat gemeenten (of Rijk) een werkgebied moeten kiezen: voor een regionaal opererende corporaties als Lefier kan dat gevolgen hebben.

6. Grotere rol voor (georganiseerde) huurders

We zien ook dat steeds meer bewoners zelf vorm en inhoud willen geven aan de manier waarop ze wonen en in hun buurt samenleven. De verscheidenheid in gewenste woonvormen neemt toe en de houding ten aanzien van woningeigendom verandert. Dat vraagt om flexibiliteit in het aanbod en ruimte voor zeggenschap van huurders en kopers. In de nieuwe woningwet wordt de zeggenschap van georganiseerde huurders over het beleid van de corporatie versterkt.

7. Aardbevingen

Een nieuw thema is de problematiek rond de aardbevingen. Intussen weten we dat zwaardere aardbevingen zich ook in de stad kunnen voordoen. Aardbevingen beïnvloeden het wonen in de stad en de veiligheid van onze inwoners. Bovendien zijn de consequenties van het aardbevingsbestendig bouwen en het aardbevingsbestendig maken van de bestaande woningvoorraad nog ongewis, maar in elk geval wel kostenverhogend.

8. Energie

Landelijk is door het huidige kabinet het energieakkoord gesloten, op basis waarvan het Rijk en de VNG afspraken hebben gemaakt over een actieve ondersteuning van gemeenten bij lokale en regionale energiebesparing en -opwekking. De partijen van het Convenant Energiebesparing Huursector hebben zich gecommitteerd om de afgesproken doelstellingen van gemiddeld label B

(corporaties) en 80% van de woningen minimaal label C (particuliere verhuurders) in 2020 te halen. Het Rijk stelt in dat kader €400 miljoen subsidie beschikbaar voor verhuurders in de sociale huursector ten behoeve van investeringen in energiebesparing voor de periode 2014-2017.

Groningen wil voorop blijven lopen als 'Energy City' en de hier aanwezige kennis en mogelijkheden op het gebied van duurzame energie en economie verder uitbouwen en inzetten. Een duurzamere stad in een duurzamere wereld is het achterliggende doel van het Groninger energieprogramma: Groningen geeft Energie. Duurzaamheid gaat daarbij niet alleen over energie en geld, maar ook over onze leefomgeving, ons voedsel, grondstoffen, de (lokale) economie en hoe we met elkaar omgaan. Daarom verankert de gemeente duurzaamheid steviger in al haar reguliere beleidsprogramma's. Duurzame energie kan worden gewonnen uit onder meer zon, wind, biomassa, aardwarmte, waterkracht. Binnen Groningen vertegenwoordigt de warmtevraag meer dan tweederde van de energiebehoefte. Hier ligt een belangrijke sleutel voor verandering, ook binnen de woningvoorraad.

9. Van grootschalige wijkaanpak naar chirurgisch ingrijpen met bewoners

De laatste acht jaren werkten we met wijkteams met een fors eigen budget om initiatieven van bewoners uit te kunnen voeren. In de eerste vier jaar stelden we gezamenlijk 20 miljoen euro extra hiervoor beschikbaar, in de laatste vier jaar 10 miljoen extra. Dit heeft tot honderden succesvol afgeronde projecten geleid, een hechte samenwerking tussen professionals op wijkniveau en – niet in het minst – tot vele actieve bewoners. Gezien de verminderde financiële armslag en de gewijzigde regelgeving is deze werkwijze niet meer vol te houden.

Maar we willen niet het kind met het badwater weggooien. Mensen blijven altijd met ideeën komen of signaleren problemen waar we iets mee moeten. Met ingang van oktober 2014 werkt het college met wijkwethouders samen met bewoners aan buurtinitiatieven. Als de belangen van huurders in het geding zijn, kunnen corporaties ieder op hun eigen manier daar aan mee werken. Daarnaast moeten we niet vergeten dat er allerlei andere partijen belangen in buurten en wijken hebben, bijvoorbeeld onderwijsinstellingen en ondernemers.

Uitvoeringsprogramma 2016

Behorende bij

Groningen blijft in beweging

Kader voor prestatieafspraken gemeente en woningcorporaties Groningen 2015 – 2019

Gemeente Groningen, Patrimonium, Nijestee, De Huismeesters, Lefier, Steelande Wonen

Concept, 28 oktober 2015



lefier
wonen met karakter



Nijestee i

Inhoud

Inleiding.....	5
Samenwerking, uitvoering en monitoring.....	7
1. Continueren Bestuurlijk Overleg Nieuw Lokaal Akkoord (BO NLA)	
2. Betere meetinstrumenten ontwikkelen (dashboard)	
3. Overleg met huurders goed vorm geven	
Betaalbaarheid (algemeen).....	8
4. Woonlasten zo laag mogelijk houden	
5. Financiële problemen voorkomen	
6. Uitvoeren benchmark	
Beschikbaarheid	9
7. In overleg treden met de minister	
Sociale huur.....	10
8. Herijken woonruimteverdeelsysteem	
9. 85-190 sociale zelfstandige huurwoningen per jaar toevoegen	
10. Op zoek naar nieuwe methoden en nieuwe allianties	
Middeninkomens	12
11. Niet concurreren, maar krachten bundelen	
12. Commerciële partijen inspireren en verleiden	
13. Gerichtte verkoop huurwoningen	
Studenten en jongeren	13
14. Jaarlijks 100 eenheden voor jongeren erbij	
15. Beleggers interesseren en faciliteren	
Gezinnen	14
16. Doorstroming ouderen bevorderen	
Ouderen	15
17. Woningaanpassing zo laagdrempelig mogelijk maken	
18. Groepswonen ondersteunen en woonomgeving verbeteren	
19. Zorgen voor voldoende geschikte woningen	
Kwetsbare personen	16
20. Op zoek naar extra woningen voor asielzoekers met een verblijfsvergunning	
21. Mantelzorg faciliteren	
22. Jaarlijks behoefte bepalen	
23. Focus op preventie	
Vitale wijken.....	17
24. Jaarlijks monitoren, programma maken en uitvoeren	
25. Budgetruimte reserveren voor burgerinitiatieven	
26. Rollen helderder definiëren en vervullen	
27. Nieuwe ideeën ruimte geven	
Verduurzaming.....	19
28. Blijven investeren in verduurzaming	
29. Experimenteren met verduurzaming op basis van bewonersvraag	
30. Gemiddeld label B in 2020	
31. 1000 bestaande woningen nul-op-de-meter in 2019	
32. Energieneutraal bouwen	
33. Plan maken voor betere acceptatie zonnepanelen	
34. Aardbevingsmaatregelen en verduurzaming combineren	
35. Werken aan bewustwording en energiezuiniger gedrag	
36. Toepassen geothermie	

37. Samenwerken kennisinstellingen intensiveren	
38. Beleid ontwikkelen voor duurzaam gebruik materialen	
Veiligheid.....	22
39. Plannen en werkafspraken maken	
40. Samenwerken met lokale bedrijven	
41. Nulmeting uitvoeren	
42. Versterking en verduurzaming combineren	
43. Ontwikkelen een preventieve gebiedsgerichte aanpak woninginbraken	
44. Inbraakwerend hang- en sluitwerk gebruiken	
Bijlage: Programma 2016.....	24
Bijlage: Indicatie uitvoering 2016-2020 totaal.....	25
Bijlage: Budget voor leefbaarheidsverbetering.....	26
Bijlage: De inzet per wijk.....	27

Inleiding

Van ambitie naar uitvoering

In juli 2015 hebben de corporaties in de gemeente Groningen en de gemeente hun handtekeningen geplaatst onder *Groningen blijft in beweging*, de gezamenlijke uitgangspunten en de ambities op het gebied van het woonbeleid voor de periode 2016 t/m 2020, als kader voor prestatieafspraken in de komende jaren. In het *kader* is afgesproken jaarlijks in het najaar een uitvoeringsprogramma te maken, met de concrete acties voor het komende jaar met doorkijk naar volgende jaren. Dit document is het uitvoeringsprogramma 2016.

In het *kader* hebben de corporaties gezamenlijk aangegeven hoe zij willen bijdragen aan de doelen van de Woonvisie van de gemeente Groningen. Vervolgens hebben de corporaties ieder afzonderlijk een concreet bod aan de gemeente gedaan; e.e.a. zoals voorgeschreven in de nieuwe Woningwet. De afzonderlijke biedingen zijn in dit uitvoeringsprogramma gebundeld.

De afspraken in dit uitvoeringsprogramma zijn – ruwweg – in te delen in drie categorieën. De eerste behelst concrete afspraken over ingrepen in de woningvoorraad (bouw, sloop, verduurzamen, transformeren e.d.). Deze afspraken zijn ook te vinden in de getalsmatige overzichten in bijlage 1. De tweede categorie betreft afspraken van procedurele aard. Bijvoorbeeld over de onderlinge samenwerking, het smeden van nieuwe allianties met andere partijen en het verzamelen van adequatere stuurinformatie. De derde categorie afspraken betreft het gereedschap dat we moeten ontwikkelen om die stuurinformatie te vergaren. In 2016 zullen we veel energie steken in het ontwikkelen van nieuwe en betere meetinstrumenten. Daarmee versterken we het fundament voor doelgerichte samenwerking in de Groningse volkshuisvesting.

Op deze plaats wijzen we erop dat we met deze uitvoeringsafspraken niet volledig de in het *kader* geformuleerde ambities kunnen waarmaken. **Per saldo blijft de groei van onze kernvoorraad achter.** Op basis van de nu voorliggende plannen voorzien we een jaarlijkse toename van in totaal ruim 50 woningen tot 2020 in plaats van de geambieerde toename van 85-190 per jaar. Onder andere door de verhuurdersheffing zitten de corporaties met de huidige plannen aan de grens van een gezonde bedrijfsvoering. Verderop (afpraak 7) leest u hoe wij gaan proberen extra ruimte te vinden.

Een ander belangrijke doelstelling waar we hier alvast een opmerking over maken is de **verduurzaming** van de bestaande woningvoorraad. Daarmee gaan de corporaties door, maar uitsluitend als de woonlasten van onze huurders erdoor dalen. Met de plannen voor grootschalige toepassing van aardwarmte in de noordwestelijke wijken, kunnen we veel extra resultaat boeken. Zie hierover de afspraken 28 t/m 37 in het hoofdstuk 'Verduurzaming'.

Onzekerheden zijn er ook in onze opgave voor huisvesting van vluchtelingen en **asielzoekers** die een verblijfsvergunning hebben gekregen. Door de actuele toestroom van vluchtelingen staan we ook in Groningen voor grote uitdagingen. Een deel van de benodigde extra woonruimte zal buiten de corporaties om gerealiseerd moeten worden, en een deel in samenwerking. De actuele opgaven vragen om snel handelen. Maar tegelijk willen we ook ons aanbod voor de reguliere woningzoekenden niet verstoren (afpraak 20).

Als laatste onzekerheid noemen we hier de gevolgen van de **aardbevingen**. De komende maanden zal duidelijk worden of en in hoeverre de stad binnen de officiële risicocontouren ligt en wat dat dan betekent voor de te nemen versterkingsmaatregelen. Die maatregelen zijn nog niet in onze uitvoeringsprogramma's opgenomen. Zie verder de afspraken 39 t/m 42 in het hoofdstuk 'Veiligheid'.

Tot slot merken we op dat de nieuwe woningwet bepaalt dat de huurdersorganisaties volwaardig meebeslissen over het door hun corporatie aan de gemeente uitgebrachte bod. Dit overleg is momenteel gaande. Vervolgens zal ook het rijk de uitvoeringsafspraken toetsen. Dat betekent dat de uitvoeringsafspraken 2016 zoals die nu voor u liggen, nog kunnen wijzigen.

Groningen, oktober 2015

Leeswijzer

Dit uitvoeringsprogramma volgt de opbouw van het kader, met uitzondering van het hoofdstuk *Samenwerking, uitvoering en monitoring*, dat we in dit uitvoeringsprogramma vooraan hebben geplaatst. De reden hiervoor is dat de afspraken in dit hoofdstuk in veel gevallen invloed hebben op de afspraken in de volgende hoofdstukken, waarmee het dus prettiger is ze als eerste te lezen.

Per thema (hoofdstuk) herhalen we de inleidende informatie en de ambities (Wat willen we?) uit het kaderdocument. Direct onder de ambities vindt u in een doorlopende nummering de uitvoeringsafspraken voor 2016, soms met een doorkijkje naar de volgende jaren.

Onder sommige afspraken treft u een of meer *cursieve alinea's*. Deze alinea's bevatten aanvullende informatie over de relatie tussen de uitvoeringsafpraak en de ambitie uit het *kader*, bijvoorbeeld om erop te wijzen dat we voorzien dat we de ambitie (nog) niet (volledig) kunnen waarmaken. Ook vindt u in deze cursieve alinea's informatie over actuele ontwikkelingen die zich voordeden na vaststelling van het kader en die van invloed (kunnen) zijn op de uitvoeringsafspraken.

Samenwerking, uitvoering en monitoring

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

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

1. Continueren Bestuurlijk Overleg Nieuw Lokaal Akkoord (BO NLA)

Wij continueren het Bestuurlijk Overleg Nieuw Lokaal Akkoord (BO NLA) onder een nieuwe naam: Bestuurlijk Overleg Prestatie Afspraken (BO PA). Het BO PA komt zes keer per jaar bij elkaar en heeft de volgende taken:

- het organiseren en monitoren van de uitvoering van de prestatieafspraken;
- het organiseren van de bestuurlijke overleggen en het voorbereiden van de agenda hiervoor;
- het bewaken van de afspraken die bestuurlijk worden gemaakt;
- het beschikbaar stellen van capaciteit en middelen om opvolging te geven aan besluiten van het BO PA, gericht op de uitvoering van de prestatieafspraken;
- het organiseren van evaluaties (de kader afspraken als geheel maar ook per thema);
- het tijdig signaleren van haperingen of spanning in de samenwerking;
- het organiseren van de gezamenlijke communicatie.

Het BO PA zal het komend jaar gebruiken om te bedenken welke organisatie het meest effectief is om de ambities uitvoerbaar en meetbaar te maken. We richten daarom een Werkgroep Organisatie in, die het BO PA zal adviseren over de inrichting van de ondersteunende samenwerkingsorganisatie (werkgroepen e.d.) en de communicatie met huurdersorganisaties.

2. Beter meetinstrumenten ontwikkelen (dashboard)

Samen hebben we beleidsinstrumenten met een behoorlijke financiële impact, zoals woonruimteverdeling en –toewijzing, inzet van restanten ISV, huurinkomsten, verkoop van woningen, sloop / nieuwbouw, renovatie en verduurzaming. De optimale inzet van deze instrumenten, vraagt om goede ‘finetuning’ van investeringen, zodat deze elkaar versterken. Met het oog hierop ontwikkelen we een methodiek van meten, een ‘dashboard’, om de effecten in de sociale voorraad, op het gebied van beschikbaarheid, betaalbaarheid, duurzaamheid, veiligheid en wijkvernieuwing goed te kunnen volgen. Aan de hand daarvan weten we welke ‘knoppen’ er zijn, welke invloed de keuze voor het één heeft voor het ander, zodat we ook echt kiezen.

3. Overleg met huurders goed vorm geven

De nieuwe Woningwet bepaalt dat huurders volwaardig meebeslissen over de prestatieafspraken tussen corporaties en gemeente. Hiervoor moeten we op stedelijk niveau nieuwe gezamenlijke overlegstructuren en -procedures ontwikkelen. Dat gaan we doen in 2016. Een belangrijk inhoudelijk onderwerp in het overleg met de huurders zal zijn de invulling van de passendheidstoets.

Betaalbaarheid (algemeen)

Wij vinden dat de bewoners in Groningen een passende woning moeten kunnen vinden. De stad Groningen behoort tot de top tien van Nederlandse steden waar een hoog aandeel huishoudens een (langdurig) laag inkomen heeft en waar een hoog risico voor betaalproblemen geldt. Binnen de groep huurders met een laag inkomen, worden jongeren en alleenstaande ouders met kinderen daarmee het vaakst geconfronteerd. Groningen is een betaalbare stad, maar dat staat wel onder druk vanwege het huurbeleid: de corporaties in Groningen hebben de afgelopen jaren ruimte gekregen en de noodzaak gevoeld, mede door de verhuurdersheffing, om hogere huren te vragen, zowel bij zittende als nieuwe huurders. Met de invoering van de passendheidstoets wordt de betaalbaarheid deels bij wet geregeld.

Groningen groeit ondertussen stevig door en het aandeel huishoudens met een laag inkomen groeit mee. We verwachten daarom naast een toenemende vraag naar sociale huurwoningen met name vraag naar woningen met een lage woonlast.

De focus op kerntaken, de strenge toewijzingsregels voor hogere inkomensgroepen en de passendheidstoets kunnen er voor zorgen dat mensen met een laag inkomen in een betaalbare huurwoning terecht komen, maar ook dat lage inkomensgroepen steeds nadrukkelijker geconcentreerd in buurten wonen.

Wij willen aanvaardbare woonlasten voor onze doelgroep en zoeken consensus over wat aanvaardbaar inhoudt.

Wij willen dat onze doelgroep iets te kiezen heeft.

4. Woonlasten zo laag mogelijk houden

De gemeente houdt haar kosten van heffingen zo laag mogelijk, maximaal inflatievolgend, en past zo nodig kwijtschelding toe bij minima.

5. Financiële problemen voorkomen

De gemeente Groningen werkt de komende jaren actief aan preventieve schuldsanering, voorlichting en gedragsverandering. De gemeente gaat pilots starten rond het voorkomen van huurschulden.

6. Uitvoeren benchmark

De corporaties werken via hun voorraadbeleid (huurbeleid, nieuwbouw, verkoop, sloop en verduurzaming) aan voldoende betaalbare woningen. Dit volgen we door vanaf 2016 een benchmark van Woningnet uit te voeren.

Beschikbaarheid

Naast zorgen voor voldoende betaalbaarheid, is zorgen voor *beschikbaarheid* de tweede kerntaak van de corporaties. Als we willen dat onze doelgroepen iets te kiezen hebben, moeten er voor de verschillende doelgroepen verspreid over de stad voldoende woningen beschikbaar zijn. Daar werken we aan door bestaande woningen goed te onderhouden, waar nodig te verbeteren en te verduurzamen, verouderde woningen te slopen en nieuwe te bouwen. De getalsmatige opgaven per doelgroep en de bijdragen van de verschillende corporaties daaraan vindt u in de tabellen in bijlage #. Inhoudelijk leest u er meer over in de hoofdstukken hierna.

Op deze plaats vestigen wij er de aandacht op dat per saldo de groei van onze gezamenlijke kernvoorraad minder is dan de 85-190 per jaar die we als ambitie in het *kader* formuleerden. Op basis van de nu voorliggende plannen van de corporaties voorzien we tot 2020 een jaarlijkse toename van ruim 50 woningen. Daarmee zitten de corporaties aan de grens van een gezonde bedrijfsvoering. Die grens is door de verhuurdersheffingen aanzienlijk strakker dan we zouden willen.

7. In overleg treden met de minister

Gemeente en corporaties zullen met de minister in overleg treden om te bezien hoe toch aan de geformuleerde volkshuisvestelijke ambities kan worden voldaan. Extra ruimte zou mogelijk gevonden kunnen worden door (een deel van) de verhuurdersheffingen concreet te bestemmen voor nieuwbouw voor onze doelgroepen. De gemeente neemt hiertoe het initiatief.

Sociale huur

De afgelopen jaren is het aantal zelfstandige sociale huurwoningen in Groningen licht in omvang afgenomen. Tegelijk groeide de groep huishoudens met een laag inkomen, en dan met name de groep tot €18.000 bruto per jaar. En toch bleef de beschikbaarheid van een woning voor hen stabiel. Dit komt doordat de instroom van hogere inkomens naar de sociale huurvoorraad afnam (door scherpere Europese inkomensregels), en doordat de groei van de groep lage inkomens vooral bestaat uit studenten, die onderdak vinden bij particuliere verhuurders.

Er is in Groningen dus sprake van een stabiele druk op de sociale huurvoorraad: actief woningzoekenden zoeken gemiddeld ongeveer twee jaar voordat zij een woning aanvaarden. Vergeleken met grote studentensteden is de zoektijd in Groningen overigens kort. Vergelijken we met de omliggende plattelandsgemeenten, waar lokaal structurele leegstand voorkomt, dan is de zoektijd lang. We zijn van mening dat de huidige gemiddelde zoektijd nu redelijk is: de écht urgente zoekers zijn snel te helpen, terwijl structurele leegstand niet voorkomt.

De laatste jaren nam de aanspraak op sociale huurwoningen niet meetbaar toe, ondanks de recessie en de groei van de groep mensen met een laag inkomen. Dit kwam doordat de groei grotendeels bestond uit studenten, die buiten de sociale huurvoorraad woonruimte vonden. En het kwam door strengere toewijzingsregels voor huishoudens met een hoger inkomen: hun toestroom naar sociale huurwoningen nam af.

De komende jaren trekt de economie naar verwachting aan. Doorgaans leidt dat tot een kleinere groep lage inkomens. Er zijn echter redenen om aan te nemen dat de beschikbaarheid van sociale huurwoningen weer meer onder druk komt te staan: het aantal huishoudens blijft toenemen (en ook de groep lage inkomens groeit mee), het effect van de strengere toewijzing bij hogere inkomens is inmiddels grotendeels uitgewerkt en de verandering van de economie (minder baanzekerheid, ZZP'ers) werkt mogelijk juist tot meer vraag naar huurwoningen.

Hoewel er verschillende manieren zijn om de beschikbaarheid van woningen te vergroten is het vergroten van het aantal woningen de meest effectieve manier. Het woningmarktonderzoek uit 2013 wijst op een gewenste groei van sociale huurwoningen, zelfstandige eenheden, van 85 tot 190 woningen per jaar. Hoeveel extra sociale huurwoningen uiteindelijk nodig zijn, is, zoals hiervoor aangegeven, echter moeilijk te voorspellen. Daarbij gaan we er van uit dat marktpartijen een fors aantal jongerenwooneenheden zullen realiseren.

We willen de huidige gemiddelde zoektijd naar een sociale woning van twee jaar niet langer wordt, liefst korter.

We willen meer sociale huurwoningen.

We willen er voor zorgen dat marktpartijen een belangrijk deel van de jongerenwooneenheden realiseren.

8. Herijken woonruimteverdeelsysteem

In dit programma wordt gesproken van een maximale zoektijd van twee jaren. Dit is een bekend criterium, maar wel een gemiddelde van vele soorten doelgroepen en soorten woningtypes binnen onze stad. Wij hechten er aan om binnenkort preciezer te analyseren voor welke doelgroepen en woningtypes de zoektijd te hoog oploopt, bijvoorbeeld eengezinswoningen. Hierom, en ook met het oog op de op handen zijnde passendheidstoets, zullen we in 2016 ons woonruimteverdelingsstelsel herijken. Tot de nieuwe visie er is, veranderen we het huidige beleid niet.

9. 85-190 sociale zelfstandige huurwoningen per jaar toevoegen

Op basis van marktonderzoek wensen we voornamelijk een netto voorraadtoename tot 2020 met 85-190 sociale zelfstandige huurwoningen per jaar (corporaties en marktpartijen samen). Het regionale

marktonderzoek uit 2015 wijst op een nog grotere behoefte.

Afgaand op de actuele, indicatieve plannen van de corporaties groeit de woningvoorraad met gemiddeld 50 woningen per jaar tot 2020 (onzelfstandig + zelfstandig). De plannen van de marktpartijen kennen we niet precies, maar zij realiseerden in de afgelopen drie jaren gemiddeld bijna 400 woningen per jaar, grotendeels onzelfstandig en gericht op studenten.

10. Op zoek naar nieuwe methoden en nieuwe allianties

De corporaties gaan op zoek naar nieuwe methoden om woningen te kunnen ontwikkelen met een goede prijs-kwaliteitverhouding: allianties met de markt, andere financieringsconstructies, beperking van de investeringskosten.

Middeninkomens

Deze inkomensgroep maakt formeel geen deel uit van de doelgroep van beleid van corporaties. In Groningen groeide de groep middeninkomens de afgelopen jaren nauwelijks, maar door Europese regelgeving kunnen zij alleen terecht in een vrije sectorhuurwoning of koopwoning. Binnen de stad Groningen heeft deze inkomensgroep voldoende keuzemogelijkheden op de koopmarkt. Binnen de particuliere huur zijn de keuzemogelijkheden echter beperkt. Er is echter eigenlijk geen traditie bij commerciële partijen om te investeren in vrije sector huurwoningen in Groningen. Beschikbaarheid staat echt onder druk.

De komende jaren verwachten we dat de groep middeninkomens groeit (betere economische vooruitzichten) en dat hun woningvraag tot uiting komt in de particuliere markt (huur en koop), omdat de toegang tot sociale huurwoningen door scherpe toewijzingsregels beperkt is. De particuliere huurmarkt en de goedkope koopmarkt zijn tot op zekere hoogte communicerende vaten. Meerdere ontwikkelingen beïnvloeden elkaar, zoals de toegankelijkheid van de goedkope koopmarkt, de koopbereidheid van consumenten, de mate waarin huiseigenaren koopwoningen te huur aanbieden. We denken dat – bij goed aanbod – de vraag zeker aanwezig is.

Wij vertrouwen er op dat marktpartijen deze vraag in Groningen gaan oppakken en bedienen. Diverse projecten in den lande bewijzen dat het kan, de interesse is inmiddels voldoende aanwezig in de stad. Met name de gemeente daagt hen daar toe uit. Mocht langs deze weg niet voldoende aanbod voor de middeninkomens ontstaan, dan zullen gemeente en corporaties bespreken wat de corporaties kunnen doen. De corporaties moeten daarbij echter aan stringente voorwaarden voldoen (markttoets). Daarnaast geven de corporaties prioriteit aan investeringen in sociale huurwoningen.

We willen het aanbod aan particuliere huurwoningen de komende jaren toe laten nemen met gemiddeld 250 woningen per jaar (door nieuwbouw of veranderingen in de bestaande voorraad).

We willen er voor zorgen dat commerciële partijen uit binnen en buitenland, Groningen als stad herkennen om te investeren in vrije sector huurwoningen. Zij moeten bekend zijn met de mogelijkheden om te ontwikkelen of te beleggen in bestaand vastgoed en dat vervolgens ook doen.

We willen dat de groei van de particuliere huursector een bijdrage levert aan het behoud van sociaaleconomisch gemengde wijken en buurten.

11. Niet concurreren, maar krachten bundelen

Corporaties concurreren niet met elkaar, maar bundelen de krachten en benaderen gezamenlijk met de gemeente commerciële partijen voor de grondposities in de stad.

12. Commerciële partijen inspireren en verleiden

De gemeente organiseert jaarlijks bijeenkomsten met investeerders en beleggers aan de hand van het reeds ontwikkelde bidbook, met een overzicht van actuele en potentiële ontwikkellocaties in de stad. Indien de marktbenadering niet succesvol mocht blijken, gaan de corporaties na of zij woningen voor de middeninkomens gaan realiseren. Daarbij kijken de corporaties kritisch hoe zich dit verhoudt tot hun kerntaak. In voorkomende gevallen zal de gemeente een markttoets uitvoeren.

13. Gerichtte verkoop huurwoningen

De corporaties dragen bij aan de beschikbaarheid voor middeninkomens door verkoop van voor deze doelgroep aantrekkelijke huurwoningen.

In dit uitvoeringsprogramma zijn de volgende aantallen opgenomen voor de periode 2016 t/m 2020: verkoop van bijna 1150 huurwoningen, waaronder ruim 100 huidige vrije sector huurwoningen.

Studenten en jongeren

Studenten en jongeren zijn prominente bewoners van de jongste stad van Nederland. Het aantal 18-29 jarigen groeide de afgelopen tien jaar door migratie met gemiddeld 2000 per jaar. De groep niet-studerende jongeren in de stad groeide minder snel dan de groep studenten. Er was sterke groei van het aantal buitenlandse studenten, maar ook het Gronings aandeel binnen Nederland groeit nog. Het wordt de komende jaren spannend of deze groei doorzet.

Voor studenten en jongeren zijn in diezelfde periode ongeveer 1.500 nieuwe eenheden gerealiseerd en de rest kwam (dus) terecht in bestaande woningen. Er zijn daarbij geen signalen waaruit blijkt dat de studenten en jongeren in Groningen minder kansen op de woningmarkt hebben gekregen, omdat zij binnen de bestaande voorraad, vaak bij particuliere verhuurders, onderdak vonden.

Onze opgave is vooral een kwestie van kwaliteit. Groningen profileert zich internationaal steeds succesvoller als leer en – werkstad. Mede door de komst van internationale studenten en kenniswerkers, ontstaat er noodzaak om hogere woonkwaliteit aan te bieden als alternatief voor het huidige aanbod. Door het ontwikkelen van nieuw aanbod ontstaat een betere match tussen doelgroep en woningaanbod.

Parallel daaraan merken we dat de huisvesting van studenten bij particuliere verhuurders in stedelijke wijken (en dan met name in ruime stadswoningen) soms onbedoeld leidt tot hoge concentraties van studenten in woonstraten. Dit leidt tot ongewilde concurrentie met de andere huishoudens die een ruime stadswoning zoeken. Om die reden heeft de gemeente Groningen er al voor gekozen regels vast te stellen voor het onttrekken van bestaande woning aan de woningvoorraad met studentenhuisvesting als oogmerk. En om die reden is toevoegen van kwaliteit als alternatief voor kamerverhuur in bestaande wijken belangrijk voor Groningen.

We willen studenten en jongeren meer kwaliteit en zelfstandigheid in wonen bieden voor een redelijke prijs.

We willen extra jongerenhuisvesting realiseren. Daarmee verlagen we de vraag in vooroorlogse wijken en geven we gezinnen, die in de stad willen wonen, meer kans.

14. Jaarlijks 100 eenheden voor jongeren erbij

We willen minimaal de trend van voorraadtoename van kwalitatief betere woningen voor studenten en jongeren van de afgelopen tien jaar vasthouden: een groei van 100 eenheden per jaar. Het gaat dan om de optelsom van zowel particuliere investeringen en het programma van de corporaties.

In dit uitvoeringsprogramma zijn namens de corporatie nu 950 nieuwbouw wooneenheden opgenomen en bijna 250 extra door transformatie van bijvoorbeeld kantoren en zorggebouwen. Ruim 200 woningen worden bovendien verduurzaamd. De plannen van de marktpartijen kennen we niet precies, maar zij realiseerden in de afgelopen drie jaren jaarlijks gemiddeld bijna 400 woningen gericht op studenten.

15. Beleggers interesseren en faciliteren

De gemeente nodigt beleggers uit binnen- en buitenland uit om in jongerenhuisvesting te investeren. Ook geeft de gemeente duidelijkheid over welke jongerenhuisvesting waar gerealiseerd kan worden. De gemeente onderzoekt de mogelijkheden van een investeringsfonds voor studentenhuisvesting.

Gezinnen

Het aantal gezinnen groeide de afgelopen jaren met ongeveer 150 per jaar, waarvan de helft eenoudergezinnen. Het aantal zal naar verwachting licht blijven stijgen. Daarvan zullen er steeds meer 'gebroken' gezinnen zijn; beide ouders hebben behoefte aan een woning met voldoende ruimte, die door één inkomen op te brengen is. Dat hoeft geen grondgebonden woning te zijn, maar de beschikbaarheid van voldoende woningen met voldoende slaapkamers is wel van belang.

Er zijn voldoende ruime woningen voor gezinnen in Groningen, maar de match tussen doelgroep en woning is niet altijd ideaal, bijvoorbeeld doordat veel ouderen in gezinswoningen blijven wonen.

Nieuwe regelgeving kan als gevolg hebben dat vooral duurdere (ruimere) woningen verkocht worden, om nieuwbouw van goedkope woningen te kunnen financieren. In dat geval neemt de voorraad grotere woningen (met drie of meer slaapkamers) af.

We willen dat gezinnen beter aan een passende woning kunnen komen.

16. Doorstroming ouderen bevorderen

We gaan meer gezinswoningen beschikbaar maken door het voor ouderen aantrekkelijker en makkelijker te maken te verhuizen naar een woning die beter bij hun situatie past. We gaan hierbij meer gebruik maken van een 'seniorenmakelaar' die betrokken ouderen persoonlijk adviseert en begeleidt. Mocht dit niet tot resultaat leiden, dan zetten we andere instrumenten in (als woonruimteverdeling of nieuwbouw).

Ouderen

De groep ouderen is groot, maar heeft desondanks van alle groepen op de sociale huurmarkt van Groningen het snelst de juiste woning. Het huidige aanbod is voldoende in aantal en kwaliteit om de vraag van nu goed te bedienen. De groep ouderen groeit de komende jaren verder, en de voorraad woningen ook. Daarmee blijft deze doelgroep goed bediend. Er is wel een kwalitatief knelpunt: de zelfredzaamheid van ouderen die zelfstandig wonen met een zorgvraag. Dit is een kwetsbare groep. Ouderen die in 'gewone' woningen in een buurt blijven wonen zijn gebaat bij snelle en simpele woningaanpassingen en een toegankelijke en veilige woonomgeving. Daarnaast is er een behoefte van ouderen om groepsgewijs te wonen, ook bij lage inkomens.

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

17. Woningaanpassing zo laagdrempelig mogelijk maken

De gemeente ontwikkelt een manier om woningaanpassing zo laagdrempelig mogelijk te maken. Daarvoor start zij een experiment van mobiele adviesteams / coaches die ouderen helpen zo eenvoudig mogelijk aanpassingen in hun woning (zelf of laten doen). Hierbij bevordert de gemeente maatschappelijke meerwaarde van een dergelijke investering, bijvoorbeeld door inzet van werkzoekenden via social return.

18. Groepswonen ondersteunen en woonomgeving verbeteren

De gemeente ondersteunt de komende jaren initiatieven om groepswonen voor ouderen mogelijk te maken, de campagne Lang zult u Wonen en zij verbetert waar nodig de woonomgeving van ouderen op de punten veiligheid, bereikbaarheid en ontmoeting.

19. Zorgen voor voldoende geschikte woningen

De corporaties zorgen voor voldoende beschikbaar aanbod voor de senioren binnen de doelgroep. We stellen vooraf geen beoogde voorraadgroei specifiek voor senioren vast.

Kwetsbare personen

Groningen is een stad voor iedereen, dus ook voor kwetsbare groepen die woonbegeleiding of een ander soort voorziening nodig hebben. Het vinden van passende woonruimte voor kwetsbare groepen verloopt meestal zonder problemen. Dat is vooral te danken aan de goede samenwerking tussen betrokken partijen. Door verandering van beleid wonen er echter wel steeds meer kwetsbare bewoners in de Groninger wijken. We moeten daarom de vinger goed aan de pols houden of dat geen nieuwe problemen gaat opleveren. De volgende groepen vragen bijzondere aandacht:

Vergunninghouders (asielzoekers)

Asielzoekers die in ons land mogen blijven wonen, krijgen een verblijfsvergunning. Deze nieuwe Nederlanders hebben recht op een woning. Het rijk verdeelt het aantal mensen met een verblijfsvergunning over alle gemeenten in Nederland, naar rato van het inwonertal. Over het algemeen komen deze nieuwe Nederlanders in de sociale huursector terecht

Door de situatie in met name het Midden-Oosten en delen van Afrika is in de afgelopen twee jaar de taakstelling voor vergunninghouders behoorlijk opgelopen. In 2015 ging het om ongeveer 350 personen. Jaarlijks wordt de taakstelling vastgesteld door de minister.

Mantelzorgers

Door de veranderingen in het sociale domein, wordt de taak van de mantelzorgers steeds belangrijker. Om deze reden heeft de minister in de nieuwe Huisvestingswet de mantelzorgers expliciet opgenomen. Wij willen mantelzorgers zo goed als mogelijk bedienen. De eventuele huisvestingsvraag van mantelzorgers is echter zeer specifiek, vaak woning- of wijkgebonden en vaak ook tijdelijk van aard. Recent hebben we in Groningen enkele geslaagde experimenten uitgevoerd.

We willen onze eigen goede samenwerking voortzetten, op basis van de lopende afspraken kwetsbare groepen.

20. Op zoek naar extra woningen voor asielzoekers met een verblijfsvergunning

In dit programma staan de afspraken voor huisvesting van deze doelgroep. De actualiteit van de vluchtelingenproblematiek dwingt tot nieuwe maatregelen. Er is veel meer woonruimte voor verblijfsgerechtigden nodig. Een deel van de benodigde woonruimte zal buiten de corporaties om gerealiseerd moeten worden. We gaan samen met de corporaties en andere partijen creatief op zoek naar oplossingen, bijvoorbeeld door sloopprogramma's te vertragen of vastgoed tijdelijk te bestemmen voor wonen. De gemeente zorgt voor adequate begeleiding.

We constateren dat de woonruimteverdeling voor deze doelgroep goed werkt. Samen met de corporaties zetten we daarom de werkwijze voort om hen via de reguliere urgentiesystematiek aan een woning te helpen.

21. Mantelzorg faciliteren

Wij zetten ons ervoor in om met (tijdelijke) huisvesting-op-maat (intensieve) mantelzorg mogelijk te maken en te ondersteunen; zowel in nieuwbouw als bestaande bouw.

22. Jaarlijks behoefte bepalen

De corporaties voegen woningen toe voor kwetsbare groepen. We verbinden hier geen taakstellende aantallen aan. Op basis van onze samenwerking met maatschappelijke partners bepalen we jaarlijks hoe de woningvoorraad kan inspelen op de behoefte: een passende woning op een passende plek.

We willen voorkomen we dat er in onze wijken voor zowel deze doelgroep als omwonenden ongewenste concentraties van kwetsbaren ontstaan.

23. Focus op preventie

We voeren allereerst beleid om concentratie te voorkomen. Waar zich toch problemen voordoen, zorgen we ervoor dat de woonsituatie voor allen acceptabel wordt gemaakt en gehouden.

Vitale wijken

De laatste acht jaren werkten we met wijkteams met een fors eigen budget om initiatieven van bewoners uit te kunnen voeren. Aanvankelijk was hiervoor 20 miljoen euro extra beschikbaar, in de laatste vier jaar 10 miljoen. Dit heeft geleid tot honderden succesvol afgeronde projecten, een hechte samenwerking tussen professionals op wijkniveau en – niet in het minst – tot vele actieve bewoners. Het bewijs is geleverd dat bundelen van inspanningen en geld van gemeente, corporaties en bewoners voor wijken meerwaarde oplevert.

Op basis van de wijkcompassen weten we dat de meeste punten van zorg (fysiek, sociaaleconomisch, sociale leefomgeving) zich voordoen in De Hoogte. Andere aandachtswijken zijn Korrewegwijk, Oosterparkwijk, Selwerd en Paddepoel en Lewenborg (vooral sociaaleconomisch / werk en inkomen), Beijum en Vinkhuizen (vooral fysiek). Er is afnemend optimisme in sommige wijken waar enkele jaren geleden fors geïnvesteerd is: De Hoogte, Vinkhuizen, Lewenborg. We verwachten dat in de komende jaren in de kwetsbare wijken het aandeel lage inkomens verder zal toenemen. Het behoud van de leefkwaliteit in de wijken vormt een grote opgave.

Vanwege sterk afgenomen budgetten moeten we anders werken, met nieuwe rolverdelingen, nieuwe partners, en meer zelfredzaamheid van buurtbewoners. Daarvoor is in Groningen de afgelopen jaren al een vruchtbare voedingsbodem gekweekt: er is veel nieuwe methodiek ontwikkeld, bewoners en professionals vinden elkaar nu al makkelijk, er zijn meerdere bewoners(-organisaties) die al regie nemen voor hun eigen wijk. Bewoners kunnen, veel meer dan in het verleden, zelf regie voeren over hun wijk. We staan op het moment van een omslag: bewoners komen aan het roer.

Het concept Wijkbedrijf is een belangrijk landelijk voorbeeld geworden. De rol van de corporaties op het gebied van leefbaarheid is daarbij anders geworden, maar nog steeds van groot belang.

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

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

24. Jaarlijks monitoren, programma maken en uitvoeren

Ten behoeve van de maart 2016 monitoren we de leefbaarheid in de wijken en stellen we jaarlijks vast wat er in de wijken moet gebeuren. Daarvoor gebruiken we de bestaande buurtcompassen, leefbaarheidsmonitoren, wijkshouwen en signalen van onze mensen en burgers uit de praktijk. Corporaties en gemeente zetten eigen middelen in, zoals leefbaarheids gelden, gedelegeerde bedragen wijkwethouders, welzijnsmiddelen, burgerinitiatieven en nieuwe wijkexploitatie modellen.

Gezamenlijk is er in dit uitvoeringsprogramma op basis van de leefbaarheids gelden voor de looptijd 2016-2020 ca. 40 mln. beschikbaar, waarvan een klein deel al is toegekend aan concrete projecten. In de bijlage staat dit in meer detail.

25. Budgetruimte reserveren voor burgerinitiatieven

Bij investeringen in buurten door de gemeente en vanuit de leefbaarheidsbudgetten van de corporaties, zorgen we ervoor dat er ook budget beschikbaar is voor het honoreren van burgerinitiatieven. We stellen jaarlijks vast welke buurten of straten een impuls nodig hebben. De gemeentelijke gebiedsprogramma's kunnen daarbij als beginpunt dienen. Deze cyclus organiseren we op stedelijk niveau.

Wij willen een helderder rolverdeling tussen huurders-, bewoners- en wijkvertegenwoordiging, gemeente en corporaties. We willen een grotere inzet en betrokkenheid van bewoners zelf.

26. Rollen helderder definiëren en vervullen

De rollen van gemeente en corporaties gaan we, afhankelijk van de rol van bewoners en de staat van de wijk, scherper definiëren en invullen. In alle gevallen is het doel om zoveel mogelijk de bewoners een

actieve rol te laten spelen. Bij onze aanpak laten we ons leiden door de volgende methodiek:

	Met de buurt gaat het goed	Met de buurt gaat het slecht
Bewoners zijn actief	Faciliteren naar behoefte van de buurt	Initiëren, gemeente samen met bewoners
Bewoners zijn passief	Faciliteren naar behoefte van de buurt	Initiërende rol van de gemeente

27. Nieuwe ideeën ruimte geven

Bewoners, organisaties of ondernemers met nieuwe ideeën geven we de ruimte. Per project zoeken we aanvullend relevante partners. Daarbij richten de corporaties zich op hun kerntaken, en springt de gemeente alleen bij waar de markt en bewoners het niet zelf oppakken of voor elkaar krijgen. Per project of buurt wordt steeds nauwkeurig bepaald welke werkvorm passend is: wie trekt het initiatief? wie is er echt bij betrokken? wie besluit? In Beijum, Lewenborg en Kostverloren zetten we het bestaande leefbaarheidsoverleg voort. Afhankelijk van initiatief uit deze of andere wijken en/of analyse door gemeente en corporatie bekijken we wat de meest gewenste vorm is voor wijken of buurten. Bewoners kunnen hun initiatieven altijd inbrengen in de gebruikelijke kanalen, als de stadsdeelcoördinator, frontlijnfunctionarissen of bij hun eigen aanspreekpunt van de corporatie. Zij beoordelen of er een overleg opgestart moet worden of een projectbeoordeling kan plaats vinden.

Verduurzaming

Groningen wil in 2035 energieneutraal zijn. Dat betekent dat alle energie, die in de stad wordt gebruikt, duurzaam wordt opgewekt binnen de stad.

We vinden de duurzaamheid in Groningen voor nu en de toekomst van groot belang. De afgelopen jaren hebben de corporaties dat ook waar gemaakt: Groningen stond landelijk bij de top 3 van verduurzaming van de corporatieve voorraad. Elke corporatie deed dat op zijn eigen manier, vaak met stappen richting label B of C.

Tussen 2011 en 2014 zijn in totaal 6010 woningen verbeterd. Daarmee zorgden de corporaties voor een verlaging van de gemiddelde energielasten in die woningen met € 30,- per woning per maand (30%). Uitvoering van de huidige plannen van de corporaties gaan in 2019 leiden tot een verdere verlaging van de gemiddelde energieprijzen met gemiddeld nog eens € 30,- per aangepakte woning per maand. Ondanks ons enthousiasme merken we dat het draagvlak voor ingrijpende energetische verbeteringen onder huurders en huurdersvertegenwoordigers niet altijd groot is. Bewoners verlangen garanties vooraf en zijn vooral geïnteresseerd in wooncomfort, naast kostenverlaging.

Naast traditionele manieren om woningen te verduurzamen (met bekende technische middelen naar een beter label) ontstaan er steeds nieuwe methoden. Nieuwe vormen hebben vaak een aanlooptijd en een voorinvestering nodig, alvorens zij rendabel ingezet kunnen worden. Zonder koplopers is de stap van experimentfase naar massaproductie niet te maken. Een nieuwe duurzame energie-toepassing die de komende jaren in Groningen concrete kansen biedt, is geothermie.

Maximaal effect bereiken we met goed samenspel (de integraliteit) van de inspanningen van de corporaties, tezamen met geothermie, tezamen met gedragsverandering, tezamen met andere maatregelen. Om verder te verduurzamen én betaalbaarheid te vergroten hebben we een uitgebalanceerd beleid nodig: een palet van verbeteringen, van zonnepanelen tot nul-op-de-meter, van geothermie tot labelverbetering tot bewustwording.

In de volkshuisvesting gaan enorm veel oude en nieuwe materialen om. Materialen komen soms van ver. Duurzaamheid betekent voor ons ook bewust omgaan met deze materialen. Hieraan besteedden we in afgelopen jaren slechts beperkt aandacht.

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

28. Blijven investeren in verduurzaming

De corporaties blijven investeren in verduurzaming. Voorwaarde is dat de maatregelen de woonlasten verlagen. In de bijlagen is te zien hoeveel woningen het betreft.

Een doorrekening op hoofdlijnen leert dat de gemiddelde energielast van de totale woningvoorraad in 2020 per woning €9 per maand lager is dan nu.

29. Experimenteren met verduurzaming op basis van bewonersvraag

We gaan nadrukkelijker experimenteren met verduurzamingsmaatregelen op basis van wat de bewoner zelf wil. De eerste experimenten starten we in 2016.

Groningen wil in 2035 energieneutraal zijn

30. Gemiddeld label B in 2020

We werken richting een corporatieve voorraad met een gemiddeld label B in 2020. Dit komt bij benadering neer op een energie index tussen de 1,4 en 1,2.

Tot 2020 gaat dit uitvoeringsprogramma uit van verduurzaming met in totaal 7500 woningen (afgerond nieuwbouw 1150, sloop 450, verduurzaming bestaand bezit 4.500, stroomversnelling ruim 100). Op basis

van doorrekening van dit programma, met aannames voor de mate van labelsprongen per woning, komt de Groninger huurvoorraad op een energie-index van 1,37. Geothermie is hierin niet meegenomen; als dit een succes wordt, wordt de energie-index dus nog gunstiger.

Indien in de periode tussen 2020 en 2035 dit tempo wordt volgehouden komt de energie index van de Groninger huurvoorraad op ca 0,8, label A, ervan uitgaande dat ook huidige B- en C-label woningen verder worden verduurzaamd.

Binnenkort zal het ministerie van Economische zaken de nieuwe NPR (Nederlandse Praktijkrichtlijn) voor nieuwbouw, verbouw en bestaande bouw bekend maken. Deze zal zeker invloed gaan hebben op de norm en daarmee de investeringen voor verduurzaming en eventuele versterking van onze woningvoorraad.

31. 1000 bestaande woningen nul-op-de-meter in 2019

We streven ernaar om in 2019 1000 bestaande woningen naar nul-op-de-meter gebracht te hebben. Dit kan verschillende manieren bereikt worden, bouwkundig, geothermie en anders.

Op basis van de huidige plannen worden tot 2020 120 woningen bouwkundig nul-op-de-meter gemaakt, waarvan 50 in 2016. In potentie zijn ruim 3.000 corporatiewoningen via geothermie CO₂-neutraal te krijgen (intentieovereenkomst Warmtestad).

32. Energieneutraal bouwen

De corporaties bouwen hun nieuwe woningen vanaf 2016 zoveel mogelijk energieneutraal. Waar dat (nog) niet helemaal lukt, zorgen ze ervoor dat de laatste noodzakelijke maatregelen in de toekomst eenvoudig alsnog getroffen kunnen worden. De gemeente stimuleert marktpartijen om hetzelfde te doen.

Het indicatieve programma gaat uit van bijna 1.200 nieuwe woningen in de periode 2016-2020, waarvan 230 in 2016.

33. Plan maken voor betere acceptatie zonnepanelen

In de praktijk blijkt in situaties waarin de voordelen evident zijn, mensen toch huiverig zijn zonnepanelen te nemen. In 2016 maken we een plan voor hoe we met een eenduidig afgestemd aanbod de acceptatie van zonnepanelen kunnen vergroten. De gemeente neemt hierin de regie.

34. Aardbevingsmaatregelen en verduurzaming combineren

Het verduurzamingsprogramma is aardbevingsbestendig, en andersom. Als woningen versterkt moeten worden, proberen we ze gelijktijdig te verduurzamen. Mocht in het programma van de Nationaal Coördinator Groningen besloten worden tot nader onderzoek in de stad (in de oostelijke stadswijken en de hoogbouw), dan doen gemeente en corporaties dat gezamenlijk. Zie ook het volgende hoofdstuk Veiligheid/Aardbevingen.

35. Werken aan bewustwording en energiezuiniger gedrag

De gemeente neemt een regierol voor het stimuleren van energiezuiniger gedrag door eindgebruikers. De corporaties werken vanaf 2016 waar mogelijk mee aan bewustwording en gedragsverandering bij huurders, door campagnes, wedstrijden, Slimme meters, etc.

Wij willen zelf meer grip hebben op de energielasten en willen daarom minder afhankelijk zijn van prijsvorming (en levering van energie) door andere partijen.

36. Toepassen geothermie

De gemeente en het waterbedrijf werken aan een grootschalige en bedrijfsmatige gebruik van geothermie (het WarmteStad project), een uniek en geheel nieuw project in Nederland. Het behelst de levering van warmte uit de diepe ondergrond (120°C) voor 10.000 huishoudens, via een warmtenet in de wijken Paddepoel, Selwerd, Vinkhuizen en Zernike. We hebben een intentieovereenkomst en ronden in 2015 het haalbaarheidsonderzoek af. Mits haalbaar komt er een bestuurlijke overeenkomst in 2016, waarna de realisatie in 2017 kan starten. Corporaties houden daar rekening mee bij verduurzaming.

We willen het kennisklimaat in Groningen verder stimuleren en versterken.

37. Samenwerken kennisinstellingen intensiveren

We werken aan maximale inzet van kennis, talent en innovatiekracht van onderzoekers en studenten bij het vinden van oplossingen voor energievraagstukken. De reeds bestaande samenwerking met de kennisinstellingen in onze stad gaan we intensiveren. De gemeente neemt hiertoe het initiatief.

We willen materialen duurzamer gebruiken.

38. Beleid ontwikkelen voor duurzaam gebruik materialen

We gaan bewuster om met bouwmaterialen. We besteden vroegtijdiger aandacht aan hergebruik, biobased materialen en duurzaamheid. We ontwikkelen daarvoor samen beleid gericht op het bewuster omgaan met grondstoffen, duurzaam materiaal, vervoersstromen, mede vanuit het oog van Total Cost of Ownership en Total Sustainability. Gemeente en corporaties implementeren het nieuwe beleid in 2017.

Veiligheid

Aardbevingen

Op dit moment is voor zover bekend de feitelijke schade bij de huurwoningen in de stad gering, hoewel er totaal in Groningen per 1 augustus 2015 al 5000 schademeldingen zijn geregistreerd. De verwachting is dat het grootste risico aan de oostzijde van de stad ligt, en dan met name in de hoogbouw en de openbare ruimte.

We moeten in het gaswinningsgebied rekening houden met bevingen van maximaal 5 op de schaal van Richter. Consequenties van het aardbevingsbestendig bouwen en versterken zijn nog ongewis, maar in elk geval kostenverhogend en op dit moment vertragend. We zijn van mening dat de NAM de meerkosten voor herstel- en versterken van zowel de bestaande als de nieuwbouw dient te dragen.

In november 2015 zal de Nationaal Coördinator Groningen zijn programma bekend maken. Dan zal duidelijk worden in hoeverre de stad Groningen binnen het risicogebied ligt en wat daarvan dan de gevolgen zijn. Die mogelijke gevolgen zijn nog niet in dit uitvoeringsprogramma opgenomen.

We willen dat Groningers veilig wonen.

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

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

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

39. Plannen en werkafspraken maken

We ontwikkelen samen preventieve gebiedsgerichte plannen en maken werkafspraken over de veiligheid in de woonomgeving. We willen dat alle meerkosten van woningbouw als gevolg van aardbevingen ten laste komen van de NAM/EZ en niet van bewoners, corporaties en de gemeente.

40. Samenwerken met lokale bedrijven

We bevorderen dat het Centrum voor Veilig Wonen bij versterkingsmaatregelen (aan woningen en andere gebouwen) zoveel mogelijk voor inzet van lokale bedrijven en werknemers kiest, liefst uit de buurt of wijk en met inzet van werkzoekenden.

41. Nulmeting uitvoeren

De corporaties verrichten een nulmeting van hun voorraad, om zo het effect van nieuwe aardbevingen te kunnen vaststellen. De corporaties bouwen nieuwe huurwoningen conform de dan actuele normen voor aardbevingsbestendig bouwen. In dit uitvoeringsprogramma zijn nog geen aantallen bouwkundig versterken opgenomen, vanwege de huidige contourdiscussies.

42. Versterking en verduurzaming combineren

We combineren waar mogelijk versterking met verduurzaming. We trekken gezamenlijk op (lobby) om voldoende geld te vergaren voor de verduurzamingslag tijdens de versterking van woningen. We werken een innovatieve werkwijze uit om versterking en verduurzaming efficiënt en klantvriendelijk aan onze bewoners aan te kunnen bieden.

In hoeverre we hier daadwerkelijk mee aan de slag moeten, hangt in belangrijke mate af van het nog te verschijnen programma van de Nationaal Coördinator Groningen.

Woonomgeving

Groningen wordt ervaren als een veilige stad. Onderdelen van het gemeentelijke veiligheidsbeleid zijn veilige buurten en veilig wonen. Daarin trekt de gemeente samen op met de corporaties. Concrete gebiedsgerichte ingrepen gaan over verlichting, looproutes, onderhoud, afsluitbaarheid stegen etc. Het terugdringen van het aantal woninginbraken staat in de top vier van het gemeentelijke Jaarplan Veiligheid. Sinds 2013 is er een lichte stijging van het aantal woninginbraken. Inbraken hebben een grote invloed op het veiligheidsgevoel van bewoners.

We willen een veiliger woon- en leefomgeving

43. Ontwikkelen een preventieve gebiedsgerichte aanpak woninginbraken

Gemeente en corporaties nemen waar nodig zitting in de wijkbijeenkomsten woninginbraken. In gebieden waar een hogere mate van woninginbraken plaatsvindt en/ of score voor veiligheid vanuit leefbaarheidsmonitor laag is, investeert gemeente in meer inbraakwerende maatregelen in de openbare ruimte.

44. Inbraakwerend hang- en sluitwerk gebruiken

De corporaties gebruiken inbraakwerend hang- en sluitwerk bij nieuwbouw en grootschalige renovatie.

Bijlage: Programma 2016

Huismeesters	Nieuwbouw	Toevoeging transformatie	Sloop	Verkoop	Verduur- zaming	Stroom- versnelling
< huurtoeslaggrens < 23 jr.		8		-8		
< aftoppingsgrens		16			204	
< huurtoeslaggrens		6		-15	150	
Divers						
vrije sectorhuur				-5		
Totaal		30		-28	354	
Lefier	Nieuwbouw	Toevoeging transformatie	Sloop	Verkoop	Verduur- zaming	Stroom- versnelling
< huurtoeslaggrens < 23 jr.						
< aftoppingsgrens	25				284	48
< huurtoeslaggrens						
Divers			-33	-37		
vrije sectorhuur						
Totaal	25		-33	-37	284	48
Nijestee	Nieuwbouw	Toevoeging transformatie	Sloop	Verkoop	Verduur- zaming	Stroom- versnelling
< huurtoeslaggrens < 23 jr.			-155			
< aftoppingsgrens	105				310	
< huurtoeslaggrens				-115		
Divers						
vrije sectorhuur				-25		
Totaal	105		-155	-140	310	
Patrimonium	Nieuwbouw	Toevoeging transformatie	Sloop	Verkoop	Verduur- zaming	Stroom- versnelling
< huurtoeslaggrens < 23 jr.	99					
< aftoppingsgrens						
< huurtoeslaggrens			-136	-20	411	
Divers						
vrije sectorhuur						
Totaal	99		-136	-20	411	
Steelande	Nieuwbouw	Toevoeging transformatie	Sloop	Verkoop	Verduur- zaming	Stroom- versnelling
< huurtoeslaggrens < 23 jr.						
< aftoppingsgrens					24	
< huurtoeslaggrens						
Divers				-18		
vrije sectorhuur						
Totaal				-18	24	
Alle corporaties	Nieuwbouw	Toevoeging transformatie	Sloop	Verkoop	Verduur- zaming	Stroom- versnelling
< huurtoeslaggrens < 23 jr.	99	8	-155	-8		
< aftoppingsgrens	130	16			822	48
< huurtoeslaggrens		6	-136	-150	561	
Divers			-33	-55		
vrije sectorhuur				-30		
Totaal	229	30	-324	-243	1383	48

Bijlage: Indicatie uitvoering 2016-2020 totaal

Huismeesters	Nieuwbouw	Toevoeging transformatie	Sloop	Verkoop	Verduur- zaming	Stroom- versnelling
< huurtoeslaggrens < 23 jr.						
< aftoppingsgrens		38	-40		754	
< huurtoeslaggrens	14	6		-112	750	
Divers						
vrije sectorhuur				-28		
Totaal	14	44	-40	-140	1.504	
Lefier	Nieuwbouw	Toevoeging transformatie	Sloop	Verkoop	Verduur- zaming	Stroom- versnelling
< huurtoeslaggrens < 23 jr.	100					
< aftoppingsgrens	273				736	120
< huurtoeslaggrens						
Divers			-33	-148		
vrije sectorhuur						
Totaal	373		-33	-148	736	120
Nijestee	Nieuwbouw	Toevoeging transformatie	Sloop	Verkoop	Verduur- zaming	Stroom- versnelling
< huurtoeslaggrens < 23 jr.	138		-194			
< aftoppingsgrens	199				1110	
< huurtoeslaggrens	224			-575		
Divers						
vrije sectorhuur				-125		
Totaal	561		-194	-700	1110	
Patrimonium	Nieuwbouw	Toevoeging transformatie	Sloop	Verkoop	Verduur- zaming	Stroom- versnelling
< huurtoeslaggrens < 23 jr.	99					
< aftoppingsgrens						
< huurtoeslaggrens	109		-136	-100	1072	
Divers						
vrije sectorhuur						
Totaal	208		-136	-100	1072	
Steelande	Nieuwbouw	Toevoeging transformatie	Sloop	Verkoop	Verduur- zaming	Stroom- versnelling
< huurtoeslaggrens < 23 jr.						
< aftoppingsgrens			-40		107	
< huurtoeslaggrens						
Divers				-80		
vrije sectorhuur						
Totaal			-40	-80	107	
Alle corporaties	Nieuwbouw	Toevoeging transformatie	Sloop	Verkoop	Verduur- zaming	Stroom- versnelling
< huurtoeslaggrens < 23 jr.	337		-194			
< aftoppingsgrens	472	38	-80		2707	120
< huurtoeslaggrens	347	6	-136	-787	1822	
Divers			-33	-228		
vrije sectorhuur				-153		
Totaal	1156	44	-443	-1168	4529	120

Bijlage: budget voor leefbaarheidsverbetering

Jaarlijks budget in mln. Euro's

Totaal	Huismeesters	Lefier	Nijestee	Patrimonium	Steelande	Gemeente *	Totaal
2016	0,3	0,7	0,6	0,8	0,1	5,0	7,5
2017	0,3	0,7	0,6	0,8	0,1	5,0	7,5
2018	0,3	0,7	0,6	0,8	0,1	5,0	7,5
2019	0,3	0,7	0,6	0,8	0,1	5,0	7,5
2020	0,3	0,7	0,6	0,8	0,1	5,0	7,5
Totaal	1,7	3,5	3,0	4,0	0,3	25,0	37,5

Projectgebonden	Huismeesters	Lefier	Nijestee	Patrimonium	Steelande	Gemeente *	Totaal
2016	0,3	0,3	0,1	0,0	0,0	0,0	0,7
2017	0,3	0,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,6
2018	0,3	0,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,6
2019	0,3	0,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,6
2020	0,3	0,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,6
Totaal	1,3	1,5	0,1	0,0	0,0	0,0	2,9

Nog te verdelen	Huismeesters	Lefier	Nijestee	Patrimonium	Steelande	Gemeente *	Totaal
2016	0,1	0,4	0,5	0,8	0,1	5,0	6,8
2017	0,1	0,4	0,6	0,8	0,1	5,0	6,9
2018	0,1	0,4	0,6	0,8	0,1	5,0	6,9
2019	0,1	0,4	0,6	0,8	0,1	5,0	6,9
2020	0,1	0,4	0,6	0,8	0,1	5,0	6,9
Totaal	0,4	2,0	2,9	4,0	0,3	25,0	34,6
Totaal	0,4	2,0	2,9	4,0	0,3	25,0	34,6

* maximaal, inclusief gebiedsgericht werken

Lefier:

Team Paddepoel, Lewenborg, centrum	2016	€ 210.000
Team Korrewegwijk en Zuid		€ 238.000
Team Jongeren/studenten		€ 259.000

De Huismeesters:

Zie bovenstaande verdeling van "Nog te verdelen, voor vraaggerichte inzet in de wijken" en "Al projectgebonden" / vast gebudgetteerde uitgaven

De Huismeesters heeft voor leefbaarheid gereserveerd voor 2016:

- * Buurtbeheer (inzet buurtbeheerders) €120.200, valt binnen "Al projectgebonden/ vast gebudgetteerde uitgaven"
- * Milieumedewerkers (schoon houden buurten) €83.500, valt binnen "Al projectgebonden/ vast gebudgetteerde uitgaven"
- * Leefbaarheidsbudgetten wijken €134.800, waarvan €55.300 gebudgetteerd voor specifieke activiteiten ten aanzien van leefbaarheid en €79.500 nog te verdelen/ vraaggericht.

Steelande:

Naast de genoemde bedragen heeft Steelande wonen een jaarlijks budget van € 25.000 gereserveerd voor leefbaarheidsinitiatieven vanuit onze huurders. Nog nader te verdelen over Hoogezand en Hoogkerk/Groningen

Bijlage: de inzet per wijk

Wijkwethouder	Wijk	Soort aanpak	Huismeesters	Lefier	Nijestee	Patrimonium	Steeleande	Gemeente
Corporatieve wijken	Verspreid over de wijken	Volkshuisvestelijk (DPI's) Leefbaarheid (de 3 domeinen)	Duurzame woningverbetering voorraadbreed/ Verbeterslag o.a. naar gemiddeld energielabel B 1,2 < Energie Index 1,4: 159 soc. huurwoningen/ appartementen zonder lift. Verkoop: - 15zelfst. sociale huurappartementen zonder lift; - 5 vrije sectorhuur, diverse woningtypes; - 100 onzelfst. woonruimten/ (jongeren)kamers (conform afgesproken in B.O., tellen onzelfst. niet mee in prestatieafspraken) Naast specifieke, projectgebonden leefbaarheidsbudgetten heeft De Huismeesters in totaal voor 2016 €283.200 gereserveerd voor vraaggerichte uitgaven, verspreid voor de verschillende wijken, waarvan €120.200 voor inzet van buurtbeheerders en €83.500 voor milieumedewerkers in de wijken.		Er is in de begroting 2016 budget gereserveerd voor het aanbrengen van zonnepanelen € 700.000 (grondgebonden woningen) en ledverlichting (€ 400.000) beide zoveel mogelijk klantgestuurd. Bij Leefbaarheid is geen specificatie in wijkbudgetten. De concrete verdeling is vooral afhankelijk van initiatief/deelname/invulling huurders. Voor een aantal plannen is reeds budget toegezegd. Deze zijn in het schema opgenomen. Het totale jaarbudget in 2016 is € 600.000			De gemeente investeert in activiteiten: - Verder ontwikkelen en integreren van de wijkcompassen (€250.000 / jr) - Samen maken we de stad (Stad Doet Mee, Straathoekwerk, Buurtconciërges, buurtbemiddeling).
West	Paddepoel	Volkshuisvestelijk (DPI's) Leefbaarheid (de 3 domeinen)	Plutolaan, Duurzame woningverbetering voorraadbreed/ Verbeterslag o.a. naar gemiddeld energielabel B 1,2 < Energie Index 1,4: 204 soc. huurwoningen/ appartementen met lift én worden gelabeld voor jongeren (dus toevoeging voor jongeren) Toevoeging door transformatie - Transformatie woonzorgcentrum Bernlef, doelgroep senioren transformatie van onzelfst. naar zelfst.: 7 zelfst. appartementen sociale huur met lift. Toevoeging door transformatie - Transformatie bedrijfsruimte Bernlef, begeleid wonen, doelgroep Jongeren: 9 zelfst. + 8 onzelfst. appartementen/ woonruimte Beveiliging plutolaan (€ 5000) + reservering voor vraaggerichte uitgaven (zie corporatie wijken, bovenin schema)	Noorderkroonstraat opgeleverd (gezinswoningen). Stroomversnelling Pleiadenlaan (48 x 2016, 72x 2017, nul-op-de-meter, doelgroep niet specifiek). Verduurzaming CaPoMo flats. (3x 184, 2016/2017/2018, label C/D, doelgroep senioren). Polaris, 200 jongereenheden, 2018, label a.132 x Noorderkroos-Hagedis-Ossehoederstraat (portieketageflats), huurklasse betaalbaar, grootschalige renovatie, label c. 84 x Draakstraat/Orionlaan, verduurzaming naar label c, huurklasse betaalbaar. Zowel 32 x als 84x in 2017.	Uitvoeren sloop 44 sociale huurwoningen, onderdeel vernieuwing Paddepoel ZO. Zie omschrijving verkoopwoningen bij Corporatieve wijken Zie omschrijving Leefbaarheid bij Corporatieve wijken			Diverse bewonersinitiatieven ondersteunen
Selwerd		Volkshuisvestelijk (DPI's) Leefbaarheid (de 3 domeinen)	Reservering voor vraaggerichte uitgaven (zie corporatie wijken, bovenin schema)		Uitvoeren energetisch verduurzamen ca 90 woningen Beukenlaan en o Zie omschrijving verkoopwoningen bij Corporatieve wijken Zie omschrijving Leefbaarheid bij Corporatieve wijken + verbeteren woonomgeving Elzenlaan	Selwerd: 60 woningen Selwerd: 126 eenheden, groot onderhoud, start in 2016 Selwerd: Aanbrengen achterpadenverlichting Berkenlaan		Wijkontwikkelingsprogramma (sociale weerbaarheid, zelfredzaamheid), Wijkbedrijf Selwerd verder ontwikkelen
Tuinwijk		Volkshuisvestelijk (DPI's)	Met bewonerscommissie opgezet: tegen geriefverbetering zonnepanelen laten plaatsen op woning (2015), in 2016 en daarna kunnen huurders in Tuinwijk gebruik blijven maken					

Wijkwethouder	Wijk	Soort aanpak	Huismeesters	Lefier	Nijestee	Patrimonium	Steelände	Gemeente
			van dit aanbod.					
		Leefbaarheid (de 3 domeinen)	Reservering voor vraaggerichte uitgaven (zie corporatie wijken, bovenin schema)					Diverse bewonersinitiatieven ondersteunen, zoals Tuinpad / zelfbeheer wijkaccommodatie
	Vinkhuizen	Volkshuisvestelijk (DPI's)			Zie omschrijving verkoop woningen bij Corporatieve wijken			
		Leefbaarheid (de 3 domeinen)	Reservering voor vraaggerichte uitgaven (zie corporatie wijken, bovenin schema)		Zie omschrijving Leefbaarheid bij Corporatieve wijken	Vinkhuizen: Plaatsen afscheiding dmv hekwerk tbv hangjongeren bij Palladiumflat		Diverse bewonersinitiatieven ondersteunen (zelfbeheer speeltuin, mantelzorg dementerenden)
	Hoogkerk	Volkshuisvestelijk (DPI's)					Verduurzaming van tientallen woningen in de Suikerbuurt	
		Leefbaarheid (de 3 domeinen)					In de vernieuwing van de Suikerbuurt zitten ook leefbaarheidscomponenten. Welke is nog onbekend / in ontwikkeling	Diverse bewonersinitiatieven ondersteunen Groot onderhoud Suikerbuurt
Oost	Beijum	Volkshuisvestelijk (DPI's)			Zie omschrijving verkoop woningen bij Corporatieve wijken	Beijum: 46 eenheden, groot onderhoud, start in 2015		
		Leefbaarheid (de 3 domeinen)	Tuinonderhoud Niemandsland (€6000), Aanpak buurtband Atensheerd (€4000), Schoon, heel & veilig aanpak Beijum, schoonmaak portieken e.d. (€5000) + Reservering voor vraaggerichte uitgaven (zie corporatie wijken, bovenin schema)		Zie omschrijving Leefbaarheid bij Corporatieve wijken + verbeteren leefomgeving Wibenaheerd			Transitie maatschappelijk vastgoed Beijum, opzetten Wijkbedrijf, Heerdenaanpak Atensheerd, Groenparticipatie en vernieuwend beheer, Actieplan jeugd: Intensivering jongerenwerk Beijum en Lewenberg
	Lewenborg	Volkshuisvestelijk (DPI's)		Nieuwbouw 18 appartementen (onderzoek naar 6 extra eenheden loopt), beoogde doelgroep senioren, huurklasse betaalbaar, label a)	Zie omschrijving verkoop woningen bij Corporatieve wijken			
		Leefbaarheid (de 3 domeinen)			Zie omschrijving Leefbaarheid bij Corporatieve wijken			Actieplan jeugd: Intensivering jongerenwerk Beijum en Lewenberg, huiskamer Oude Bieb t.b.v. armoedebestrijding
	Noorddijk	Volkshuisvestelijk (DPI's)						Planontwikkeling Oosterhoogebrug wonen, winkels en school.
		Leefbaarheid (de 3 domeinen)						
Centrum	Centrum	Volkshuisvestelijk (DPI's)	Toevoeging door transformatie - Transformatie woonzorgcentrum Ebbingepoort, doelgroep senioren. Transformatie van onzelfst. naar zelfst. Samenwerking met TSN: 6 zelfst. appartementen sociale huur met lift.		Zie omschrijving verkoop woningen bij Corporatieve wijken			
		Leefbaarheid (de 3 domeinen)	Glazenwassen onbereikbare ruiten Hortusbuurt (€1.050), Werkzaamheden en beheer rondom Schoon, heel & veilig diverse binnenplaatsen (€2.500) + Reservering voor vraaggerichte uitgaven (zie corporatie wijken, bovenin schema)		Zie omschrijving Leefbaarheid bij Corporatieve wijken			Leefbaarheidsplan met bewoners A-kwartier in 2016 uitvoeren.