

Onderwerp Reactie biedingen corporaties 2019

Steller Eva Bennen

De leden van de raad van de gemeente Groningen

Telefoon 06-55281849

Bijlage(n) 2

Ons kenmerk 7041885

Datum 24-7-2018

Uw brief van

Uw kenmerk -

Geachte leden van de raad,

Met de komst van de nieuwe Woningwet maken gemeente, corporaties en huurders jaarlijks prestatieafspraken met elkaar. Op 5 april jl. zijn we gezamenlijk gestart met de voorbereiding voor de nieuwe prestatieafspraken. Op basis van de uitgevoerde afspraken uit 2017, de voortgang van de huidige prestatieafspraken en nieuwe ontwikkelingen zijn kansen en knelpunten benoemd. Door middel van de brief van 6 juni jl. (6963611) hebben we u hiervan op de hoogte gebracht en de processtappen voor de komende periode toegelicht.

In deze brief geven we u een toelichting op de ingediende biedingen van de vijf grootste corporaties in Groningen. Daarbij benoemen we onze inzet voor het vertalen van de biedingen naar prestatieafspraken. In de bijlage zit een presentatie van de opgetelde biedingen die we ook naar de huurdersverenigingen hebben gestuurd (bijlage 1). Ook hebben we een overzicht met de inzet per corporatie en aandachtspunten mede op basis van de tripartite gesprekken die we in juli hebben gevoerd met corporaties en huurdersverenigingen toegevoegd (bijlage 2).

#### **Algemeen**

Op hoofdlijnen zijn we voorzichtig tevreden met de biedingen van de corporaties. We zijn tevreden dat de corporaties een grotere inzet laten zien voor de komende jaren dan vorig jaar. De corporaties maken werk van hun investeringen in nieuwbouw en verduurzaming. Voorzichtig zijn we aangezien een deel van de plannen nog onvoldoende concreet zijn. De komende periode moeten deze duidelijker worden zodat we dit nog kunnen vertalen in de prestatieafspraken. Ook werken we gezamenlijk aan onze wijkvernieuwingsplannen. Aangezien deze plannen op 1 juni jl. nog onvoldoende concreet waren gaan de biedingen hier nog maar beperkt op in.

De vijf corporaties in Groningen hebben allen een eigen aanpak. De Huismeesters en Wierden en Borgen herijken op dit moment hun portefeuillestrategie, waardoor nog weinig nieuwe maatregelen te zien zijn in hun biedingen. Beide corporaties leggen nu nog de focus op het verbeteren en verduurzamen van de bestaande voorraad. Onze gezamenlijke inzet is om de nieuwe portefeuillestrategie te vertalen in de prestatieafspraken. Nijestee zet sterk in op nieuwbouw. Hiermee levert zij de grootste bijdrage aan de groei van de sociale huurvoorraad. Patrimonium heeft haar inzet rondom verduurzaming vergroot. Ook heeft zij financiële ruimte gevonden om te investeren in nieuwbouw. Lefier zet in op Nul-op-de-meter en draagt bij aan de groei van de sociale huurvoorraad. Ze geeft echter geen inzicht in haar maatregelen voor de jaren na 2021.

Voor volgende jaar richten we ons op meer eenheid in de biedingen zodat beter duidelijk is welke nieuwbouwplannen echt concreet uitvoerbaar zijn. Ook willen we meer inzicht in het niveau van de verduurzamingsmaatregelen: naast bestaande woningen die naar Nul-op-de-meter gaan willen we in de prestatieafspraken meer inzicht in de overige maatregelen. Tot slot willen we meer inzicht op de indicatieve investeringen voor de komende vijf jaar.

Hieronder gaan we de thema's beschikbaarheid & betaalbaarheid, verduurzaming & kwaliteit en vitale wijken bij langs en gaan in op wat de corporaties bieden en waar we afspraken over willen maken.

### **Beschikbaarheid en betaalbaarheid**

#### *Versnellen van de voorraadontwikkeling*

De druk op de gehele woningmarkt neemt toe. Ook in de huursector neemt de vraag naar sociale huurwoningen en vrije sector huurwoningen toe. We blijven inzetten op de groei van de voorraad. Doel is om gemiddeld jaarlijks 225 sociale huurwoningen toe te voegen.

Kijkend naar de kwantitatieve biedingen voor de komende vijf jaren halen de corporaties gezamenlijk een netto voorraadontwikkeling van 1200 woningen (240 per jaar). Hiervan is echter voor circa 500 woningen nog geen locatie. De financiële ruimte is er wel. Aan de andere kant heeft Lefier maar plannen benoemd voor de komende drie jaar. We weten echter dat ze ook in de jaren daarna met circa 100 woningen willen groeien. Het is een zeer belangrijke opgave om deze plannen, en dus de groei van de sociale huurvoorraad, ook daadwerkelijk te realiseren. Dit vraagt van corporaties om de geplande nieuwbouwprojecten ook uit te voeren en zo min mogelijk projecten door te schuiven. Voor 2019 is het essentieel dat de projecten met locatie in uitvoering gaan.

Om de nieuwbouw te realiseren kijken corporaties terecht ook naar de gemeente. De gemeente heeft een belangrijke rol in het ruimte bieden voor nieuwbouwlocaties, benoemen van randvoorwaarden en het versnellen van het proces. We zijn gestart met het aanvalsplan sociale huur en blijven dit doen om de nieuwbouwproductie te halen.



*Duidelijke richtlijnen rondom voorraadontwikkelingen op wijkniveau*

De komende jaren zetten we zowel in op het toevoegen van sociale huurwoningen, als het verbeteren van de woningvoorraad. Dit betekent veel in een wijk en vraagt om nauwe afstemming tussen corporatie, gemeente en huurders. De groei van de voorraad kan op nieuwe locaties, maar ook door intensivering van bestaande woongebieden. We vragen corporaties om ons vroeg te betrekken bij hun plannen, zodat we vooraf mee kunnen denken. Daarnaast willen we vanuit de gemeente vooraf betere kaders meegeven: waar zien wij ruimte om te verdichten? Waar kan de sociale huurvoorraad eventueel krimpen (en waar absoluut niet)? En waar is het belangrijk rekening te houden met de cultuurhistorie en stedenbouwkundige uitgangspunten? Door vooraf meer inzicht in mogelijke richtingen mee te geven willen we sneller tot passende plannen komen. De koppeling van plannen in de wijkvernieuwingswijken maken we in de prestatieafspraken al zo concreet mogelijk. Hiermee geven we uitvoering aan de ongedeelde stad.

*Betaalbaarheid: doelgroepen in relatie tot gewenste woningvoorraad.*

We willen de sociale huurvoorraad betaalbaar houden voor de doelgroep. Net als afgelopen jaren beperken de corporaties hun jaarlijkse huurprijsstijging. Corporaties volgen de inflatie tot maximaal inflatievolgend + 0.5%. Steeds meer leggen de corporaties de relatie tussen prijs en kwaliteit. Dit betekent dat een deel van de huren wordt verlaagd en een ander deel van de woningen stapsgewijs wordt verhoogd (passend bij de kwaliteit van de woning). Bij alle corporaties bestaat de woningvoorraad gemiddeld voor 90% uit goedkope en betaalbare huurwoningen. Het woonlastenonderzoek dat we dit jaar uitvoeren is een belangrijk onderlegger om volgende jaar concretere afspraken te maken. Zo willen we inzicht in de behoefte aan goedkope, betaalbare en dure sociale huurwoningen, en wat het aandeel vrije sectorhuurwoningen moet zijn. Ook kunnen we hiermee beter aangeven wat aanvaardbare woonlasten zijn en de invloed van verduurzaming hierop verbeteren. Alle corporaties geven aan dat ze hun duurzaamheidsmaatregelen inzetten om de betaalbaarheid te verbeteren.

Verder zien we dat alle corporaties proactief en preventief inzetten op vroeg signalering van betalingsproblemen. Hiermee proberen ze huurachterstanden en in het uiterste geval huissuitzettingen te voorkomen. We zien kansen om hier meer gezamenlijk in op te trekken, ook vanuit het armoedebeleid en budgetbeheer vanuit de gemeente. Dit geldt zowel richting huurders met betalingsachterstanden als wel dreigende betalingsachterstanden. We denken daarbij aan het breder en gezamenlijk inzetten van de voorzieningswijzer.

*Woonruimteverdeling*

We zien een grote gezamenlijke opgave om de komende periode in te zetten op gedifferentieerde wijken en een goede huurverdeling over de stad. Dit gaat zowel om gedifferentieerder wijken als om er voor te zorgen dat huurders in een voor hun geschikte woning komen te wonen. Door middel van nieuwbouw of verkoop maken corporaties het mogelijk om een volgende stap

in de wooncarrière te maken, bijvoorbeeld doorstroming van ouderen of het kopen van de huurwoning. Ook de inzet van een seniorenmakelaar kan ouderen helpen om naar een passendere woning te verhuizen. Het specifiek labelen van woningen voor gezinnen moet zorgen voor voldoende geschikte woningen voor gezinnen.

Alle corporaties erkennen de urgentie van uitstroom van beschermd wonen en hebben het convenant ondertekend waarmee ze naar rato hun aandeel oppakken. We willen afspraken over hoe we hierin samenwerken en zorgen voor een zachte landing van deze doelgroep in de wijken.

### **Verduurzaming en kwaliteit**

#### *Route naar een energieneutrale voorraad*

Naast de druk op de woningmarkt staan we ook voor een grote opgave op het gebied van duurzaamheid. In 2020 willen we een sociale huurvoorraad met gemiddeld label B. We streven naar een energieneutrale stad in 2035. Corporaties geven aan zich in te zetten voor de stedelijke doelstelling, maar doen dit primair vanuit het motief betaalbaarheid. Hierbij geven een aantal corporaties aan dat energieneutraal in 2050 voor hun realistischer is. De gemeente werkt samen met de corporaties aan een strategie (masterplan duurzaamheid) om de corporatieve woningvoorraad te verduurzamen en Groningen energieneutraal en gasloos te maken in 2035. In de biedingen van de corporaties zien we de inzet op verduurzaming duidelijk terug. Bijna alle corporaties geven aan gemiddeld label B in 2020 te halen. Ook zien we dat het aantal te verduurzamen woningen de komende vijf jaar is toegenomen ten opzichte van vorig jaar. De komende vijf jaar willen de corporaties gezamenlijk meer dan 6400 woningen verduurzamen. Ook het aansluiten van woningen op Warmtenet biedt kansen (800 gepland). Het niveau van verduurzaming verschilt per corporatie: van Nul-op-de-meter tot verduurzamen naar Label B en alles wat hier tussen valt.

We zien vanaf 2020 dat circa 1200 te verduurzamen woningen nog niet gekoppeld zijn aan een locatie. We zetten ons in om deze plannen zoveel mogelijk te koppelen aan de wijkvernieuwingsplannen en vinden een gezamenlijke inzet van corporaties en onderlinge afstemming essentieel. Dit geldt ook voor de energietransitieplannen die hierbij kunnen helpen. Naast het verduurzamen van de woning is het stimuleren van bewustwording en energiezuinig gedrag belangrijk. Corporaties geven dit ook aan. In de biedingen zien we dat dit vaak nog gericht is op complexniveau bijvoorbeeld door voorlichting bij nieuwe systemen. We pleiten voor een meer gezamenlijke inzet hierin die minder gericht is op complex of woningniveau. Hierin zien we een kansrijke rol voor huurders.

#### *Verkoop van woningen*

Met de krapte op de woningmarkt vragen we corporaties om terughoudend om te gaan met de verkoop van woningen. Wel is de verkoop van een deel van de voorraad acceptabel. Verkoop van sociale huurwoningen is namelijk een middel om de doorstroming op de woningmarkt te bevorderen: zittende



huurders krijgen een kans om hun woning te kopen en vermogen op te bouwen, en ook starters op de woningmarkt bieden we kansen. Ook is verkoop een belangrijk middel om nieuwe investeringen van corporaties mogelijk te maken. Verkoop kan niet los gezien worden van nieuwbouw. Onze belangrijkste ambitie is, gezien de druk op de gehele woningmarkt, dat de sociale huurvoorraad de komende periode door blijft groeien. Bij sommige corporaties zien we echter dat hun woningvoorraad kleiner wordt. Onze inzet is om hier de verkoop te minimaliseren zodat de voorraad ten minste op peil blijft, maar bij voorkeur ook groeit. We vinden het niet acceptabel dat de huurvoorraad groeit door slechts enkele corporaties.

Daarnaast vragen de te verkopen woningen om een goede kwaliteit. De corporaties willen de komende vijf jaar gezamenlijk 975 woningen verkopen. De uitgangspunten wat betreft kwalitatieve staat en energetisch niveau van de woningen varieert van minimaal label B en schil isoleren, aanbieden met een pakket van Groningen woont Slim tot geen uitgangspunten bij verkoop. In de prestatieafspraken richten we ons op gezamenlijke uitgangspunten bij verkoop zodat een goede kwalitatieve staat en energetisch niveau geborgd is.

#### *Verduurzaming in relatie tot betaalbaarheid*

Huurders, corporaties en gemeente vinden een duurzame, energiezuinige woningvoorraad van belang. Gemeente en corporaties brengen op dit moment in beeld op welke manier we op de lange termijn kunnen toewerken naar een energieneutrale sociale huurvoorraad. Met name voor de woningen met de laagste energielabels is een keuze nodig tussen verduurzaming van de bestaande woning of op termijn sloop/nieuwbouw. Hierbij zien we ook een spanningsveld in relatie tot betaalbaarheid. Hoe behouden we ook de goedkope voorraad die nu een laag energielabel heeft?

We vragen aan corporaties om huurdersorganisaties en gemeente mee te nemen in deze overwegingen en deze keuzes af te stemmen. Zodat we naast voldoende woonkwaliteit ook voldoende beschikbare als betaalbare woningen hebben.

#### *Kwaliteit bestaande woningvoorraad*

Naast het toevoegen van woningen en sloop-nieuwbouwprojecten staat een groot deel van de huidige woningen er ook nog over 30 jaar. Dit betekent een belangrijke opgave om de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad op peil te houden. Naast dat verduurzamingsmaatregelen de kwaliteit van de woning verbetert investeren corporaties jaarlijks in het dagelijks, planmatig onderhoud en groot onderhoud. We willen dit bedrag graag concreter maken, met name ook richting huurders. Door jaren te koppelen aan planmatig en groot onderhoud weten huurders beter waar ze aan toen zijn. Met een aantal corporaties gaan we hier, gezamenlijk met de huurders, aanvullende afspraken over maken. Ook willen we een aanpak schimmel en vocht in de prestatieafspraken borgen.

### **Vitale wijken**

#### *Nauwe afstemming prestatieafspraken en wijkplannen*

In de verschillende biedingen zijn corporaties ingegaan op hun investeringen in de wijkvernieuwingswijken. Deels gaan ze uit van huidige situatie, deels spelen ze al in op wijkvernieuwing en grootschalige sloop-nieuwbouw. Om onze gezamenlijke ambities en opgaves scherp te krijgen werken we samen met de corporaties aan wijkplannen. De overkoepelende visie van de ongedeelde stad landt in deze wijkplannen. De eerste versies hiervan hebben we begin juli met elkaar gedeeld, de komende periode werken we dit verder uit. Onze inzet is om de input en visie vanuit de wijkvernieuwingsplannen steviger te verwerken in de prestatieafspraken (voor 2019 en de komende jaren) en uiteindelijke investeringen voor de komende jaren. Hiermee leveren de wijkplannen inhoudelijke onderbouwing en geven de komende jaren sturing aan investeringen in de wijken.

#### *Wijkgerichte leefbaarheidsproject en koppeling aan wijkplannen*

Gemeente en corporaties willen zoveel mogelijk leefbaarheidsprojecten uitvoeren passend bij de wijk en gedragen door de buurtbewoners. Corporaties willen bewoners in de wijken stimuleren om te komen met initiatieven en hierin ondersteunen. Vanuit de Woningwet mogen corporaties maximaal €126,25 per sociale huurwoning uitgeven aan leefbaarheidsinvesteringen. Hiermee bedragen de totale beschikbare middelen voor 2019 ongeveer € 3,3 miljoen. Corporaties besteden het leefbaarheidsbudget o.a. aan wijkaccommodaties, buurtbeheer en leefbaarheidsprojecten geïnitieerd door huurders.

We willen meer inzetten op samenhang van inzet van mensen en middelen in combinatie met de wijkvernieuwingswijken. In de samenwerking met de projectleiders maken we hier prestatieafspraken over om het geld slimmer en meer gezamenlijk in te zetten.

#### *Verbeteren samenwerking huurdersverenigingen, corporaties en gemeente*

Met de komst van de nieuwe Woningwet is de relatie tussen huurders, corporaties en gemeente van steeds groter belang. We willen op een gelijkwaardige manier samenwerken aan plannen en processen. We verkennen de mogelijkheden om dit te verankeren in de prestatieafspraken.

### **Tot slot**

We gaan er vanuit u hiermee een overzicht van alle ingediende biedingen te hebben gegeven. Aanvullende aandachtspunten vanuit de raad vragen we om



te agenderen tijdens de commissievergadering in september. Corporaties, raad en huurders zijn uitgenodigd voor de bijeenkomst op woensdag 17 oktober waar we de nieuwe conceptafspraken voor 2019 met elkaar bespreken. We koppelen dan ook terug op welke manier aandachtspunten zijn verwerkt in de prestatieafspraken.

We gaan ervan uit u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders van Groningen,

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Peter den Oudsten", written over a horizontal line.

de burgemeester,  
Peter den Oudsten

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Peter Teesink", written over a horizontal line.

de secretaris,  
Peter Teesink

# Overzicht concept biedingen | 21-6-2018

BIJLAGE

- Wat willen we?
- Wat bieden de corporaties?

Per thema:

- Voorraadontwikkeling
- Beschikbaarheid: kwetsbare doelgroepen, woonruimteverdeling, experimenten
- Verduurzaming
- Betaalbaarheid
- Vitale wijken

## Vooraf

Uitgangspunten bod:

- Activiteitenoverzicht voor de komende 5 jaren
- Financiële paragraaf
- Formele bod indienen op 1 juli (nu nog concept biedingen, niet alle informatie compleet)

Wat valt op:

- Let op: verschil in hoeverre corporaties harde en zachte plannen hebben meegenomen in bod.
- De Huismeesters en Wierden & Borgen herijken strategie (moet in afspraken opgenomen worden)
- Richting 2023 aantallen niet allemaal op locatie en verdeling naar doelgroepen
- Nijestee zet in op nieuwbouw, De Huismeesters en W&B verbeteren kwaliteit van de woningvoorraad, Patrimonium op zoek naar locaties, Lefier gemiddeld



## Vorraadontwikkeling | wat willen we?

- Versnellen van de groei | samenwerken om nieuwbouwplannen te versnellen
- Netto groei van 225 sociale huurwoningen per jaar

### Beschikbaarheid:

- Experimenteren betere woonruimteverdeling voor bijv. gezinnen
- Ongewenste concentraties van kwetsbare doelgroepen voorkomen
- Convenant uitstroom bescherm wonen

## Vorraadontwikkeling | biedingen 2019

DPI's	Lefier	De Huis-meesters	Nijestee	Patrimonium	Wierden en Borgen
Verduurzaming <sup>(5)</sup>	284	652	300	154	0
Nieuwbouw	66 <sup>(1)</sup>	0	406 <sup>(2)</sup>	179 <sup>(3)</sup>	0
Sloop	-32	0	-61	0	-16
Verkoop <sup>(4)</sup>	-40	-22	-50	-20	-16
Netto toevoeging 2019	-6	-22	295	159	-32
Netto toevoeging bod 2018	126	-28	149	-20	41

1: Molukkenstraat en Atlantis doorgeschoven van 2018

2: Lampisterie (108 woningen) doorgeschoven van 2018

3: voor 70 woningen nog geen locatie en 109 andere woningen doorgeschoven van 2018 (Beijum en Huize Patrimonium)

4: extra verkoop vrije sector: 80 Nijestee, 6 DHM

5: op basis van DPI, in bod staat: 482 DHM, 100-200 W&B (geen locatie)

# Vorraadontwikkeling | biedingen 2019-2023

DPI's 2019-2023	Lefier	De Huismeesters	Nijestee	Patrimonium	Wierden en Borgen
Verduurzaming	388 <sup>(1)</sup>	2570 <sup>(2)</sup>	2300 <sup>(3)</sup>	1599	107 <sup>(4)</sup>
Nieuwbouw	454 <sup>(5)</sup>	163 <sup>(6)</sup>	1630 <sup>(7)</sup>	459 <sup>(8)</sup>	111 <sup>(9)</sup>
Sloop	-32	-150	-454	0	-56
Verkoop <sup>(10)</sup>	-195	-318	-250	-100	-74
Netto toevoeging	227	-305	926	359	-19

1: maar tot 2020 in DPI, voor de rest 125 per jaar

2: bezig met portefeuillestrategie. Aantal tot 2022, 2023 nog niet meegenomen

3: waarvan 800 aansluiten op warmtenet

4: tot 2020 aangegeven, nu bezig met portefeuillestrategie

5: plannen tot 2021, bod aangeven komende 10 jaar 1200-1500 in totaal

6: op basis van oude plannen, tot 2022. Bezig met portefeuillestrategie

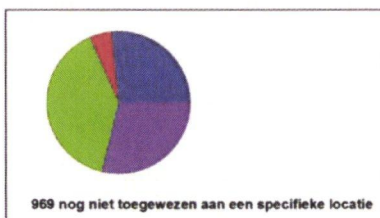
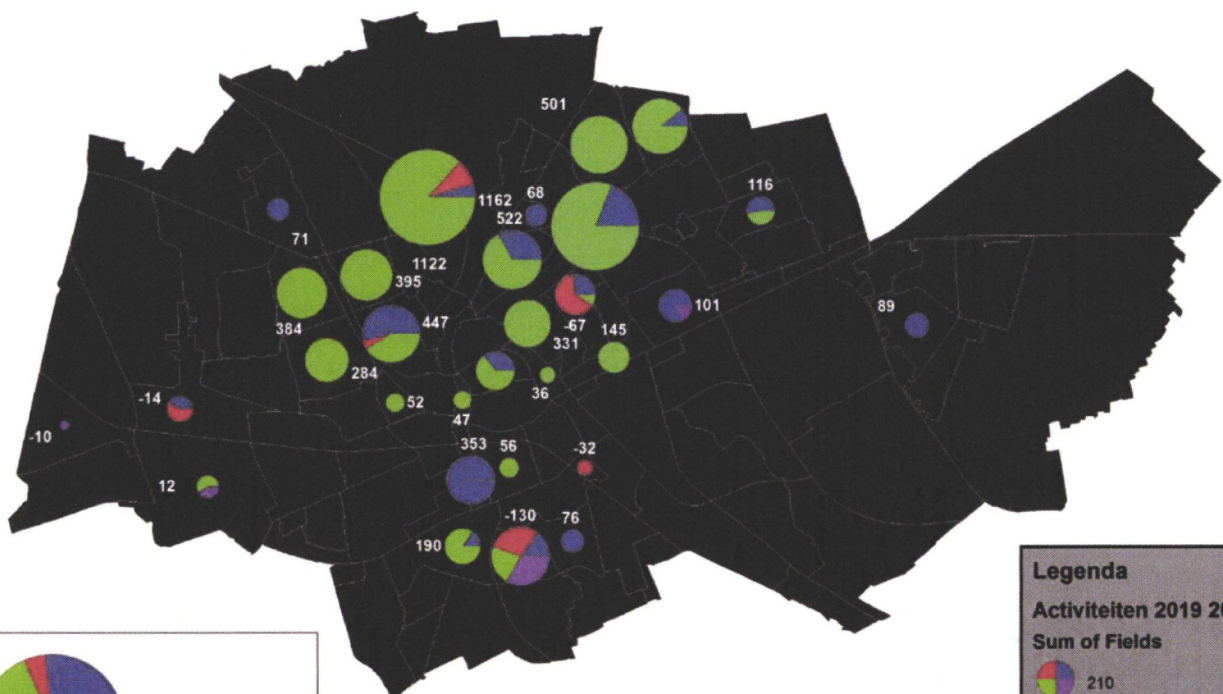
7: 450 woningen locatie nader te bepalen, deels Selwerd

8: waarvan 350 woningen zonder locatie (70 per jaar), andere plannen uit 2018

9: bezig met portefeuillestrategie

10: aanvullende: -315 vrije sectorhuur (Nijestee) en -24 vrije sectorhuur (DHM)

## ACTIVITEITENOVERZICHT ALLE CORPORATIES OP BASIS VAN DPI's 2019 - 2023





## NIEUWBOUW CORPORATIES NAAR DOELGROEP VOLGENS DPI's 2019 - 2023



Doelgroep	Totaal
1-2 persoons	422
Gezinnen	161
Jongeren	340
Kwetsbare doelgroep	24
Senioren	235
Divers	1555



## Beschikbaarheid | biedingen kwalitatief

Lefier	De Huismeesters	Nijestee	Patrimonium	Wierden en Borgen
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erkennen urgentie uitstroom beschermd wonen en maatschappelijke opvang, pakken aandeel naar rato op.</li> <li>• Huisvesten vergunninghouders met voorrang (naar rato 25%)</li> <li>• Samenwerken aan randvoorwaarden voor huisvesten doelgroep + procesregie en zachte landing in de wijk</li> <li>• Alleen cliënten huisvesten van zorgpartijen die door gemeente gecontracteerd zijn</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Inzet seniorenmakelaar om samen op zoek te gaan naar passendere woning</li> <li>• Meewerken aan experiment labelen gezinswoningen</li> <li>• Naoorlogse woningen met relatief hoge mutatiegraad kwalitatief verbeteren voor betere binding bij de buurt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Groeit per saldo 950 sociale huurwoningen</li> <li>• Verkoop verspreid over de 30 buurten. Huurders kans bieden voor volgende stap in wooncarrière</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nieuwbouw van appartementen in Selwerd en Beijum bijdragen aan doorstroming van senioren</li> <li>• Toekennen van gezinswoningen aan gezinnen (experiment)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Huren bij mutatie naar 1<sup>e</sup> of 2<sup>e</sup> aftoppingsgrens zodat beschikbaar is voor de doelgroep</li> </ul>

## Verduurzaming | wat willen we?

- Groningen in 2035 energieneutraal
- 2020 gemiddeld label B
- Corporaties zetten zich in voor stedelijke doelstellingen, maar motief is primair betaalbaarheid
- Stimuleren bewustwording en energiezuinig gedrag
- Nieuwbouw aardgasloos en energieneutraal

## Verduurzaming | biedingen 2019-2023

<b>DPI's 2019-2023</b>	<b>Lefier</b>	<b>De Huis-meesters</b>	<b>Nijestee</b>	<b>Patrimonium</b>	<b>Wierden en Borgen</b>
NOM	204				
Warmtenet			800		
Energetische maatregelen	184	2570	1500	1599	41
<b>Verduurzaming totaal</b>	<b>388<sup>(1)</sup></b>	<b>2570<sup>(2)</sup></b>	<b>2300<sup>(3)</sup></b>	<b>1599</b>	<b>41<sup>(4)</sup></b>
Bod 2018-2021	605 <sup>(5)</sup>	2004	2000	517	107

1: maar tot 2020 in DPI, voor de rest aangegeven 125 per jaar

2: bezig met portefeuillestrategie. Aantal tot 2022, 2023 nog niet meegenomen

3: waarvan 800 aansluiten op warmtenet. Daarnaast 300 per jaar verduurzamen, locaties nog niet allemaal bepaald.

4: tot 2020 aangegeven, nu bezig met portefeuillestrategie en maken van wijkplannen

5: alleen 2020 bekend

+ nieuwbouwplannen van positieve invloed op de verduurzaming van de voorraad



# Verduurzaming | biedingen kwalitatief

Lefier	De Huismeesters	Nijestee	Patrimonium	Wierden en Borgen
<ul style="list-style-type: none"> <li>Inzet 2050 energieneutrale voorraad</li> <li>Renovatie en nieuwbouw (uitzondering hoogbouw) nul op de meter</li> <li>Komende 10 jaar 1100-1400 woningen verduurzamen gericht op de slechtste labels</li> <li>NOM: 204 woningen Paddepoel (2019-2020)</li> <li>Jongerenportefeuille nog geen onderdeel van energiebeleidsplan door monumentale panden en hoogbouw die moeilijk te verduurzamen zijn.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bezig met herijking strategisch vastgoedbeleid</li> <li>Uitgangspunt gemiddeld label B in 2020, energieneutraal in 2050</li> <li>Investeren in de breedte van het bezit, bewust nog niet voor CO2 neutraal</li> <li>Bij nieuwbouw inzet BENG, in combinatie met warmtenet</li> <li>Verkoop: kwalitatief goede staat. In ieder geval schil opwaarderen bij appartementen</li> <li>Voorlichting van belang voor goed gebruik nieuwe systemen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Inzet 2020 gemiddeld label B met als doel woonlasten verminderen</li> <li>Energetische maatregelen bij 300 woningen per jaar (nu haalbaarheidsonderzoek)</li> <li>Voornemen Selwerd aansluiten op warmtenet, in ieder geval voorbereidingen treffen</li> <li>Onderzoeken samenwerking met Groningen woont Slim bij verkoop</li> <li>Doorlopende activiteiten: stimuleren verduurzaming vve's, aanbod zonnepanelen i.s.m. Grunneger power, led-verlichting algemene ruimten, HR++ glas bij schilderen en op kleine schaal hybride warmtepompen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Inzet 2035 energieneutraal, gemiddeld label B 2020</li> <li>Bij groot onderhoud schil isoleren zonder huurverhoging, vervanging verlichting door led en aanbod zonnepanelen</li> <li>Meewerken aan proef alternatief geothermie</li> <li>Bezig met proef hybride warmtepompen</li> <li>Bewustwording door inzet buurtconciërge Selwerd en onderzoek mogelijkheden woon- en energiecoach (bijv. voorzieningenwijzer)</li> <li>Bij verkoop geen rekening gehouden met energielabel</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bezig met uitwerking nieuw energiebeleid</li> <li>Huidige doelstelling is in 2020 75% 1.4 of lager. Woningen brengt Wierden en Borgen minimaal naar 1.8.</li> <li>Voornemen om in 2019 100-200 woningen te verbeteren, locatie onbekend</li> <li>Ten Boer verduurzaming in afstemming met versterkingsopgave</li> <li>Nieuwbouw energieneutraal en gasloos vanaf 2020, komende tijd ervaringen opdoen met ontwikkelingen concepten</li> <li>In energiebeleid meegenomen hoe te werken aan gedragsverandering</li> </ul>

## Betaalbaarheid | wat willen we?

- Betaalbaar houden van sociale huurwoningen voor de doelgroep
- Aanvaardbare woonlasten voor onze doelgroep
- Vaststellen wat aanvaardbaar is

# Betaalbaarheid | biedingen kwalitatief

Lefier	De Huismeesters	Nijestee	Patrimonium	Wierden en Borgen
<ul style="list-style-type: none"> <li>Huurverhoging inflatievolgende met een opslag van maximaal 1% voor gereuleerde huurcontracten (sociale huurvoorraad). Individuele contracten toewerken naar de streefhuur (max. 2,5%)</li> <li>Verschuiving van ontwikkeling betaalbaarheid: van 24% goedkoop/70% betaalbaar (2017) naar 30% goedkoop/ 67% betaalbaar. Huurverlagingen worden in 2018 in één keer ingevoerd</li> <li>Nieuw huurbeleid waarbij prijs-kwaliteit meer in verhouding worden gebracht. Dit betekent dat huren verlagen en stapsgewijs huren verhogen</li> <li>Cursus budgetbeheer en experimenteren met voorzieningenwijzer</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Huurverhoging is inflatiepercentage</li> <li>Beschikbaarheid primaire doelgroep: 84-90%</li> <li>Gemiddelde streefhuur: 83-86%</li> <li>Lage woonlasten door:               <ul style="list-style-type: none"> <li>jaarlijkse huurverhoging te beperken tot de inflatie</li> <li>verduurzamingspakket voorkomen van huurachterstanden en huisuitzettingen</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Huursomstijging inflatie + 0,5%.</li> <li>90% onder aftoppingsgrens</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Komende 5 jaren 1% huurverhoging per jaar</li> <li>Beschikbaarheid primaire doelgroep: betaalbaar en goedkoop 94%</li> <li>2019 evalueren streefhuren n.a.v. inzet huurverlaging en aangepaste huurverhoging</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>nog niet bekend voor 1 juli 2019, 2018 0%</li> <li>Minimaal 15% goedkoop. Woonlastenonderzoek uitsluitel geven of dit passend is</li> <li>betalingsachterstanden: proactief en preventief</li> </ul>

## Vitale wijken | wat willen we?

- Gezamenlijke inzet voor ongedeelde stad
- Gezamenlijke agenda wijkvernieuwing
- Bewoners stimuleren om te komen met initiatieven en hierin ondersteunen
- Nauwkeurig sturen op samenhang inzet mensen en middelen in combinatie met prioritaire wijken
- Behoud van voldoende woonkwaliteit



# Vitale wijken | biedingen kwalitatief

Lefier	De Huismeesters	Nijestee	Patrimonium	Wierden en Borgen
<ul style="list-style-type: none"> <li>Budget 1.4 miljoen aan leefbaarheidsinzet (130 per woning incl. personele lasten)</li> <li>Budget onderhoud: 11,6 miljoen</li> <li>Uitgewerkt activiteitenplan samen met huurders en gemeente</li> <li>Aandacht voor volgende activiteiten: Voorzieningenwijzer: Korrewegwijk (pilot) daarna uitrollen, continueren uitgiftepunt tuingereedschap, budgetcoaching, start nieuw beheerconcept voor instroompenden jongeren en studenten, invulling geven gemeenschappelijk ruimte Duindoornflat (samen met wijkbedrijf)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Budget leefbaarheid n.t.b.</li> <li>Budget onderhoud: 33 miljoen verbetering, 6,7 miljoen PO</li> <li>Zichtbaarheid en benaderbaar in de buurt</li> <li>Huurbeleid rekening houden met samenstelling buurten en beter spreiden van doelgroepen door inplaatsen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Budget 810.000 aan leefbaarheidsinzet. Deel hiervan inzet in prioritaire wijken</li> <li>Budget onderhoud: 20,4 miljoen</li> <li>Zoveel mogelijk uitgeven aan ondersteunen buurtinitiatieven</li> <li>Gemengde wijken zeer belangrijk en daar aan bijdragen door sloop-nieuwbouw</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Budget 798.000 aan leefbaarheidsinzet</li> <li>Budget onderhoud?</li> <li>Extra schoonservice continueren, huismeesters, leefbaarheidsfonds en inzet GWHP, opzet wijkaccommodatie Platinaflat, nieuwe wijkaccommodatie Beijum</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Budget leefbaarheid n.t.b.</li> <li>Budget onderhoud n.t.b.</li> <li>Samen met huurdersorganisaties en gemeente zoeken naar invulling leefbaarheidsprojecten</li> </ul>

# Vitale wijken | wat gebeurt er per wijk?

	Nieuwbouw	Sloop	Verduurzaming	Verkoop
Beijum-Oost	49		406	
Beijum-West			501	
Binnenstad-Noord	80		144	
Binnenstad-Oost			36	
Binnenstad-West			47	
Corpus den Hoorn	30		160	
Damsterbuurt			145	
De Hoogte	222		940	
De Linie		-32		
De Wijert	76	-150	112	-168
Divers				-120
Gorechtbuurt			331	
Grunobuurt	349		4	
Helpman	76			
Hoogkerk Dorp	42	-56		
Hoogkerk-Zuid			41	-29
Indische buurt	172		350	
Kostverloren			52	
Lewenborg-Noord	62		54	
Meeroevers	89			
Onbenoemd	810	-178	1200	-817
Oosterhoogebrug	130			-29
Paddepoel-noord			395	
Paddepoel-Zuid	267		204	
Reitdiep	71			
Rivierenbuurt			56	
Selwerd	60	-122	1184	
Van Starckenborgh	68			
Vinkhuizen-Noord			384	
Vinkhuizen-Zuid			284	
Vogelbuurt	65	-154	22	
<b>Eindtotaal</b>	<b>2738</b>	<b>-700</b>	<b>7052</b>	<b>-1163</b>

- Nieuwbouw onbenoemd deels naar Selwerd (plannen Nijestee)
- Verduurzaming Selwerd o.a. 800 via warmtenet
- Sloop Selwerd 2b staat onder onbenoemd
- Beijum verduurzamingsplannen
- De Wijert mismatch tussen ambitie en plannen

## Bijlage 2: inzet per corporatie en aandachtspunten

### Lefier

#### Het bod:

- Lefier houdt de groei van de stad bij en draagt naar rato bij.
- Plannen maar tot 2021 bekend en concreet.
- Betaalbaarheid is een belangrijke pijler waarbij een woonquote van 30% wordt nagestreefd.
- Als onderdeel van integrale woonlasten wordt ingezet op energieneutrale woningen. Dit geldt voor nieuwbouw en renovatie (uitzondering is hoogbouw en monumentale panden).
- Komende 10 jaar 1100-1400 woningen verduurzamen gericht op laagste labels.
- De onzelfstandige eenheden zijn nog geen onderdeel van energiebeleidsplan en duurzaamheidsbeleid.
- Uitgangspunten bij verkoop onbekend.
- Nieuw huurbeleid waarbij prijs-kwaliteit meer in verhouding wordt gebracht. Dit betekent dat een deel van de huren dit jaar wordt verlaagd. Een ander deel wordt stapsgewijs verhoogd.
- Verschuiving van ontwikkeling betaalbaarheid: van 24% goedkoop/70% betaalbaar (2017) naar 30% goedkoop/67% betaalbaar.
- Erkennen urgentie uitstroom beschermd wonen en dragen hier naar rato aan bij. Samenwerken aan randvoorwaarden voor huisvesten doelgroep + procesregie en zachte landing in de wijk.

#### Reactie KAR en Grobos:

- De KAR is positief over het bod en ziet dat Lefier een leidende rol heeft in de verduurzaming van de voorraad. De zorg van de KAR zit in de grote gemeenschappelijke stedelijke opgave rondom verduurzaming van de woningvoorraad, hoe ziet de samenwerking eruit met andere stakeholders?
- De nieuwe systematiek van het huurprijsbeleid is positief, maar de KAR heeft wel vragen over de gevolgen hiervan op wijkniveau (bepaalde woningen in wijken worden duurder of goedkoper).
- Grobos vraagt aandacht voor de sociale cohesie in panden waar studenten (nationaal en internationaal) samen leven.
- Grobos ziet graag alternatieven om eerste kleine stappen richting verduurzaming te zetten en ook bewustzijn bij jongeren te creëren. Te denken valt aan zonnepanelen of challenges.

#### Aandachtspunten:

- Meer zicht nodig op de plannen voor de komende vijf jaar in plaats van tot 2021. Hierbij liggen wellicht kansen om financieel ingerekende nieuwbouw en verduurzaming meer te koppelen aan de wijkvernieuwingswijken en gezamenlijke afwegingen te maken.
- De verduurzamingsopgave wordt ingezet door verbeteren van de bestaande voorraad in plaats van sloop-nieuwbouw. Lefier ziet nu nog een te grote druk op de markt om tijdelijk woningen te onttrekken tijdens sloop-nieuwbouw opgave. Graag de discussie met Lefier samen voeren richting de komende 10 jaar om een bewuste keuze tussen sloop-nieuwbouw of verduurzaming van bestaande voorraad te maken.
- Stedenbouwkundig vraagt het 'vernomen' van de woningvoorraad op dit moment om een goed stedenbouwkundig kader en nauwe afstemming.



- Het nieuwe huurprijsbeleid moeten zorgen voor een betere prijs-kwaliteitverhoudingen. De huurdersvereniging heeft zorgen over mogelijke concentratie van goedkope woningen. We vragen om een goede monitor hierop en indien nodig het treffen van maatregelen.
- De pilot voorzieningenwijzer is een mooi initiatief. We willen stimuleren om dit gezamenlijk met andere corporaties en wijkgericht in te gaan zetten.

## Nijestee

### Het bod:

- Focus op groei van de voorraad. Komende 10 jaar netto toename van 1500 woningen. Komende 5 jaar 1650 bijbouwen, 450 slopen en 250 verkopen. Investerings mogelijk door ook relatief veel woningen te verkopen.
- Nijestee wil bijdragen aan de opgave om de voorraad te laten groeien, maar spreken ook de gemeente aan op beschikbaarheid locaties, versnellen plannen, soepeler parkeerbeleid, focus op groei i.p.v. nadruk op verkoop.
- Financiële belemmering om door te stromen is verkleind door 80% max. redelijke huur aan te nemen. 90% van de voorraad aangewezen onder aftoppingsgrens.
- Huursomstijging = inflatie +0,5%. Goedkope woningen meer dan gemiddeld verhogen, dure woningen minder dan gemiddeld. De 0,5% boven op de inflatie zet Nijestee in voor verbetering van de voorraad, nieuwbouw, etc.
- Nijestee is betrokken bij de wijkvernieuwing, met name in Selwerd. Beijum en de Wijert betrokken maar minder prominent aanwezig.
- Verduurzaming: belangrijk om goede afweging te maken tussen verbetering kwaliteit en invloed op de woonlasten. Huurverhoging nooit meer dan 50% van de energiebesparing. Verduurzaming door vervanging mede op basis van routekaart en lokale masterplan. Op basis hiervan gaat Nijestee portefeuilleplan herijken. Voorstel verduurzaming is 300 woningen per jaar (nog niet bepaald waar). Voor 2019 450 woningen geselecteerd voor haalbaarheidsonderzoek, hiervan 300 woningen uitvoeren.
- Verkoop: vrije-sector woningen afstoten door verkoop. Daarnaast 50 sociale huurwoningen per jaar verkopen. Vrije sector woningen hebben label A of B, Sociale huurwoningen overwegend E-B. Nijestee bekijkt een samenwerking met Groningen woont Slim bij verkoop sociale huurwoningen.

### Reactie Participatieraad:

- Participatieraad is positief over het bod. Ze vinden daarnaast het volgende belangrijk: stimuleren bouw goedkope vrije sectorwoningen, helpen bij armoede en huurschulden (ook rol gemeente), sturen op samenwerking corporaties bij verduurzaming,
- Voor participatieraad betaalbaarheid belangrijker dan beschikbaarheid. Verschil in inzicht rondom huurverhoging, zien graag een huurverhoging inflatie + 0%.

### Aandachtspunten:

- Voorraadontwikkeling: hoe zorgen we met elkaar ervoor dat we de groei van de voorraad ook realiseren? Hier ligt een belangrijke rol voor zowel Nijestee als gemeente.
- Energetische kwaliteit van belang bij verkoop van woningen
- Een deel van de verduurzamingsplannen nog niet concreet op complexniveau. Kansen voor de inzet van verduurzaming in de wijkvernieuwingswijken en gezamenlijk met energietransitieplannen.
- Betaalbaarheid versus beschikbaarheid

- Begeleiding huurders bij betalingsproblemen: inzet van de verschillende partijen

## **Wierden en Borgen**

Het bod:

- Bezig met herijken portefeuillestrategie (veel gebaseerd op vorig jaar)
- Amper nieuwbouw, veel verkoop (aandeel verkoop is in het nieuwe portefeuilleplan minder)
- Locatie Oosterhoogebrug niet in 2019 gepland
- 2020 75% gem. label B.
- Met het energiebeleidsplan is Wierden en Borgen bezig. Hierin gaat Wierden en Borgen in op inzet bewustwording, afweging sloop, nieuwbouw, etc.
- Planmatig onderhoud: wijkplannen gemaakt, Oosterhoogebrug woningen verbeteren.

Reactie huurdersvereniging:

- Huurdersvereniging wil dat eerst alle problemen (kwaliteit en onderhoud woningen) worden opgelost voordat er nieuwe plannen worden gemaakt.

Aandachtspunten:

- Verbetering samenwerking huurdersorganisatie, Wierden en Borgen, gemeente.
- Gemeente en huurdersvereniging meenemen in portefeuilleplan en complexstrategieën. We vragen om het portefeuilleplan en de strategie te laten landen in de prestatieafspraken.
- De ontwikkeling van Oosterhoogebrug heeft prioriteit, zowel de wijk heeft het nodig als de bijdrage aan de sociale huurvoorraad in de stad. Het pleidooi is om hier in ieder geval in 2019 te beginnen.
- In het bod is nu een daling van de netto-voorraad in Groningen te zien, wetende dat het gebaseerd is op oude cijfers. Vanuit de gemeente essentieel dat Wierden en Borgen ook bijdraagt aan de groei in de stad en in ieder geval de netto-voorraad in Oosterhoogebrug en Hoogkerk op peil houdt.
- We vragen Wierden en Borgen om bij te dragen aan gezamenlijk initiatieven gekoppeld aan de wijkvernieuwingswijken zoals voorzieningenwijzer.

## **Patrimonium**

Het bod:

- Patrimonium is voornemens om 70 woningen per jaar toe te voegen aan de voorraad. Met een verkoop van circa 20 woningen per jaar komt dit op een netto toename van 50 woningen per jaar.
- Voor de 70 woningen per jaar zijn alleen nog geen locaties
- Verduurzamingsambitie is om na 2019 1599 woningen richting label B brengen. De verduurzamingsopgave is vergroot want in het bod van 2018 stonden 975 woningen voor de komende 5 jaar.
- Inzet op gedragsverandering door buurtconciërge Selwerd, maar ook onderzoek naar woon- en energiecoach.
- 94% van de woningen liggen qua huurprijs onder de aftoppingsgrens
- Met huurverhoging afgelopen jaar rekening gehouden met passend toewijzen, 340 woningen zijn van huurprijs verlaagd.
- Geen uitgangspunten bij verkoop woningen.



#### Reactie Huurdersvereniging:

- Vooraf geen overleg kunnen plaatsvinden over het bod tussen Patrimonium en de huurdersvereniging

#### Aandachtspunten

- Verbetering samenwerking huurdersorganisatie, Patrimonium, gemeente waarbij draagvlak en draagkracht van de huurdersvertegenwoordiging geborgd is.
- Toevoeging van 70 woningen per jaar: hoe gaan we dit ook realiseren?
- 2035 energieneutraal: hoe gaan we hier voor zorgen zowel qua verduurzaming woningen als bewustwording?
- Kwalitatieve en energetische staat van te verkopen woningen
- Koppeling van nieuwbouw, verduurzaming en renovatie graag zoveel mogelijk aan de wijkvernieuwingswijken

#### De Huismeesters

##### Het bod:

- Bod is op basis van vorig jaar, maar nu druk bezig met herijking van portefeuillestrategie om naoorlogse bezit te verbeteren.
- Op dit moment contact over plannen voor de Wijert en Selwerd, ook in relatie met de wijkvernieuwing.
- Focus op investeren in verbeteren kwaliteit en verduurzaming van bestaande voorraad.
- Doel is aandeel sociale huur op peil houden, geen netto-toevoeging. In bod nu nog een afname van de voorraad te zien voor de komende 5 jaar.
- Relatief veel verkoop (341 in 5 jaar), maar kan nog veranderen door portefeuillestrategie.
- Bij verkoop uitgangspunt om schil eerst te isoleren en kwalitatief goede woningen te verkopen.
- Inzet van nieuwbouw is BENG.
- Huismeesters geeft aan bepaalde doelgroepen meer gericht te willen plaatsen voor evenwichtige wijken.

##### Aandachtspunten:

- Gemeente meenemen in herijking vastgoedstrategie en doorvertaling in DPI. Herijking zoveel mogelijk laten landen in de prestatieafspraken voor 2019.
- Inzet in stedelijk vraagstuk groei sociale huurvoorraad. Vanuit de gemeente essentieel dat de Huismeesters ook bijdraagt aan de groei in de stad en in ieder geval de netto-voorraad op peil houdt.
- Belangrijk dat de plannen vanuit de herijking goed worden afgestemd met de gemeente (onder andere de afstemming met de wijkvernieuwingsplannen).
- Kwetsbare doelgroepen in een ongedeelde stad: vrije keuze voor woonruimte versus gericht plaatsen van kwetsbare doelgroepen