

Onderwerp Start prestatieafspraken 2018 en woonruimteverdeling

Steller Sander Akkerman

De leden van de raad

Telefoon (050) 367 80 91 Bijlage(n) 2.

Ons kenmerk 6250120

Datum 22-03-2017 Uw brief van

Uw kenmerk

Geachte leden van de raad,

Met de komst van de nieuwe Woningwet maken huurders, corporaties en gemeente jaarlijks prestatieafspraken met elkaar. We maken afspraken over voldoende beschikbare en betaalbare huurwoningen, verduurzaming van de huurvoorraad, en een veilige en leefbare woon- en leefomgeving via een gebiedsgerichte aanpak.

Op 1 maart 2017 zijn we gezamenlijk gestart met de voorbereiding voor de nieuwe prestatieafspraken voor 2018. Hiermee zijn we ook gestart met een nieuw proces. In dit proces willen we dat huurders, corporaties en gemeente elkaars standpunten en belangen kennen en op een goede manier onderling afstemmen. Uiteindelijk komen we dan gezamenlijk tot nieuwe afspraken voor het komende jaar.

Tijdens de startbijeenkomst hebben we met huurders, corporaties en leden van uw raad de ontwikkelingen in de huurmarkt besproken. Op basis van onze ambities uit de Woonvisie, onze huidige prestatieafspraken en nieuwe trends en ontwikkelingen (in beeld gebracht in bijgevoegde factsheets) zijn nieuwe kansen en knelpunten benoemd. De inbreng van alle partijen vindt u in deze brief en kunnen de corporaties gebruiken als input voor hun nieuwe bod, als opmaat naar nieuwe gezamenlijke prestatieafspraken. We zien in de biedingen graag terug op welke manier de corporaties omgaan met de in deze brief behandelde thema's. Daarnaast hebben we in 2015 met uw raad en corporaties het kader voor de prestatieafspraken vastgesteld. Deze vormt de feitelijke basis voor onze jaarlijkse prestatieafspraken.

We zien een grote mate van samenhang en afhankelijkheid in keuzes en maatregelen. Wat ons betreft zijn onderstaande thema's met name van belang. Allereerst willen we de doorstroming verbeteren zodat bewoners hun woonwensen kunnen realiseren. Hiervoor willen we ons systeem van woonruimteverdeling beter inrichten. Met een andere inrichting kan nieuwbouw beter ingezet worden voor die doelgroepen die woonruimte nodig hebben. Ook willen we dat het aantal sociale huurwoningen toeneemt en dat deze nieuwbouw meer gespreid over de stad wordt gerealiseerd. Hiermee zetten we in op een ongedeelde stad en kan de doorstroming verbeteren. Tot slot zien we het grote belang van verduurzaming. We willen vooroplopen met CO2-arme verwarming om minder afhankelijk te worden van aardgas. Lagere energielasten zorgen voor lagere woonlasten. Zolang de woon-

lasten niet toenemen kan hierin ruimte gevonden worden voor nieuwe investeringen. Deze investeringen willen we versterken en direct koppelen aan volkshuisvestelijke verbeteringen.

Op 1 februari jl. heeft uw raadscommissie Ruimte en Wonen in een werksessie inzicht gekregen in de systematiek van woonruimteverdeling en de werking van de urgentiecommissie. Met deze brief informeren we u ook over een aantal verbeterpunten in onze woonruimteverdeling en vragen we u om richtinggevende uitspraken op dit thema. Tijdens de startbijeenkomst op 1 maart hebben we dit thema besproken, in bijlage 2 gaan we hier nader op in.

Hieronder gaan we dieper in op alle behandelde punten. De komende periode gaan we hierover het gesprek met alle corporaties aan.

Vitale wijken

Voorkomen van concentratie van problemen

Om de leefbaarheid in onze wijken te behouden, blijven we streven naar een bredere bevolkingssamenstelling in de wijken. Daarvoor is spreiden van doelgroepen essentieel. Hiermee kan concentratie van problemen en segregatie tussen groepen voorkomen worden. Daarbij moet niet alleen worden gekeken naar de wijken met een relatief hoog corporatief bezit maar naar de stad als geheel, om een waterbedeffect te voorkomen. Mengen en mixen van corporatiewoningen over de stad is een goed middel om dit te bereiken, onder andere door op A-locaties corporatieve nieuwbouw toe te voegen.

Wijkvernieuwing, duurzaamheid en leefbaarheid

Gezamenlijk met alle corporaties en huurders willen we nadere afspraken maken over een gelijktijdige, gezamenlijke inzet op verbetering van de woningvoorraad en de woonomgeving. Hierbij leggen we de focus op in eerste instantie vier prioritaire wijken (Beijum, Selwerd, De Wijert-Noord en De Hoogte/Indische Buurt). Deze aanpak zal later worden verbreed naar alle wijken met een relatief hoog corporatief bezit.

Bij de aanpak in deze wijken kan een steviger inzet op duurzaamheid een rol spelen om de woningvoorraad structureel te verbeteren en het imago van een wijk te verbeteren (zoals in Beijum). De huidige inzet richt zich met name op kleinschaliger sloop en nieuwbouw. In combinatie met verduurzaming behoort een grootschaliger wijkvernieuwing echter tot de mogelijkheden.

Mede hiermee verband houdend willen we gezamenlijk investeren in leefbare wijken. Aan de corporaties vragen we om expliciet hun bijdrage op leefbaarheidsvlak in beeld te brengen en samen met de gemeente de gewenste impulsen te geven.

Brede samenwerking

Fysieke wijkvernieuwing/wijkaanpak zal - mede op verzoek van de huurders - hand in hand moeten gaan met sociale wijkvernieuwing/wijkaanpak. Het betrekken van bewoners en professionele partners zoals zorginstellingen en WIJ-teams is daarvoor cruciaal. Samen met de corporaties, instellingen en andere sociaal-maatschappelijke partijen in de wijk willen we met passende maatregelen de participatiegraad, de sociale cohesie en de zelfredzaamheid stimuleren.

In wijken waar bewoners minder geneigd zijn om zelf de nodige sociale cohesie of verandering te organiseren, kunnen bewoners met quick wins weer vertrouwen krijgen dat de door hen gesignaleerde problemen worden herkend en wensen kunnen worden gereali-

seerd. Allerlei praktische zaken, zoals groen- en straatonderhoud en opruimen van zwerfvuil, vormen hiervoor een goede basis.

Wat wij van de corporaties vragen in hun bod:

- Welke concrete mogelijkheden zien de corporaties u om actief bij te dragen aan het gezamenlijk streven naar gemengd samengestelde wijken?
- Wat is het ambitieniveau en concrete inzet op leefbaarheidsvlak in 2018?
- Welke maatregelen nemen de corporaties om de eigen kracht en zelfredzaamheid van de bewoners en de sociale cohesie tussen hen te versterken en bij te dragen aan de kwaliteit van de openbare ruimte in de nabijheid van hun betreffende bezit?

Verduurzaming

Investeren in verduurzaming

We verwachten dat verduurzaming een belangrijk thema wordt voor het nieuwe kabinet. Zodra hier meer duidelijkheid over is gaan we hierover zo spoedig mogelijk in gesprek met de corporaties. Daarnaast speelt verduurzaming een grote rol bij het verlagen van de woonlasten. Zaak is om de vaart erin te houden bij het verduurzamen van de sociale huurvoorraad in Groningen. Daarbij is het belangrijk waar we die investeringen realiseren. Het gaat om de balans tussen het verbeteren van het wooncomfort en verlagen van de energielasten van huurders op korte termijn, ten opzichte van het rendement van een investering op lange termijn. Niet alle woningen zijn immers eenvoudig te verduurzamen, waarbij in het geval van een oude woning ook de resterende levensduur bepaalt of een investering als nul-op-de-meter of het gebruik van warmtepompen loont of niet. Gemeente en corporaties kunnen Groningen Woont Slim inzetten om gebiedsgerichte verduurzaming aan te pakken. We voorzien een grote systeemverandering in onze energienetwerken, en vragen corporaties om hierin samen met ons op te trekken. Zo is het belangrijk om investeringen af te stemmen op andere grote energieprojecten in de stad, zoals WarmteStad. In het geval van nieuwbouw is aardgasloos en energieneutraal de norm.

Energiebewust gedrag

Hoewel bij verduurzaming nog vaak gedacht wordt in termen van labelsprongen en technische verbeteringen, speelt het gedrag van de bewoners een cruciale rol om het gewenste effect te bereiken. Want een energiezuinige woning vraagt ook om bewustwording en ander gedrag. Daarom is het belangrijk om bewoners te betrekken bij verduurzamingsmaatregelen, en bijvoorbeeld op basis van de vraag van bewoners energiepakketten te leveren. Energiecoaches kunnen een rol spelen in het creëren van meer bewustwording over het energiegebruik van bewoners en de mogelijkheden om energielasten te verlagen. In de verduurzamingsopgave staan de corporaties niet alleen. Corporaties, gemeente en andere partijen hebben gezamenlijk de ambitie ondertekend om in 2035 een energieneutrale stad te zijn. Daarom moet ook breder worden gekeken, zoals de mogelijkheid voor particuliere woningbezitters om mee te doen aan verduurzamingsprojecten van corporaties.

Wat wij van de corporaties vragen in hun bod:

- Op welke manieren leveren corporaties een bijdrage aan de gemaakte verduurzamingsafspraken?
- Wat is uw lange termijn strategie om te komen tot een energieneutrale woningvoorraad (met het oog op energieneutrale ambitie stad)?
- Maak de afweging zichtbaar in de keuze tussen verantwoord verduurzamen van de woningvoorraad en verduurzaming door sloop/nieuwbouw.
- Hoe gaan corporaties zich het komende jaar inzetten op gedragsverandering en bewustwording bij bewoners?
- Hoe denken corporaties om te gaan met verkoop van woningen met een label slechter dan B?

Betaalbaarheid en beschikbaarheid

Woonruimteverdeling

We streven ernaar om mensen die zijn aangewezen op een sociale huurwoning zo snel mogelijk aan een sociale huurwoning te helpen. Er is echter weinig doorstroming binnen gezinswoningen, waardoor gezinnen relatief lang zoeken naar een huurwoning. Daarnaast hebben we het afgelopen jaar een toename gezien van bijzondere doelgroepen.

Meer doorstroming op de Groninger huurwoningmarkt is gewenst. Hiervoor zijn een aantal oplossingsrichtingen benoemd. Specifiek voor gezinnen zijn er verschillende mogelijkheden: corporaties kunnen woningen specifiek gaan labelen als gezinswoning of de huurprijzen aanpassen zodat gezinnen op meer woningen kunnen reageren. Ook gaan we door met het bevorderen van de doorstroming van ouderen. Ook kan een deel van het woningaanbod worden aangeboden via loting. Zo maakt iedereen dezelfde kans op een woning, ongeacht het aantal opgebouwde punten.

Bijzondere doelgroepen (mensen met urgentie) willen we meer maatwerk bieden. Hiermee zorgen we voor een betere spreiding en meer gemengde wijken. Mogelijkheden zijn om deze doelgroepen een zoekprofiel mee te geven, te bemiddelen of gericht te gaan toewijzen. Deze maatregelen kunnen we tijdelijk inzetten bij een grotere huisvestingsopgave, zoals het afgelopen jaar het geval was bij vergunninghouders.

Met de corporaties hebben we bovenstaande punten verder verkend. Dit is uitgewerkt in bijlage 2 over de woonruimteverdeling. De komende periode willen we dit verder uitwerken in concrete voorstellen over aanpassing van de woonruimteverdeling. Hierbij gaan we graag in gesprek met uw raad.

Nieuwbouw

Op de langere termijn speelt nieuwbouw een belangrijke rol voor de doorstroming. Een te grote doorstroming in een wijk kan echter ook negatieve effecten hebben op de leefbaarheid. Het is daarom van belang dat de locaties en typen woningen afgestemd zijn op de verhuishwensen van huurders en bevolkingsontwikkelingen. We blijven inzetten op meer investeringen in de sociale woningvoorraad op lange termijn, voor alle doelgroepen. De komende jaren willen we meer inzetten op nieuwbouw op plekken waar nog weinig sociale huur aanwezig is. In wijken met veel sociale huur kijken we naar de mogelijkheden om de bestaande voorraad te vernieuwen door andere woonmilieus toe te voegen.

Betaalbaarheid

De woonquote in Groningen is hoger dan gemiddeld in Nederland. In een aantal wijken loopt meer dan 20% van de huishoudens een betalingsrisico. De financiële situatie van huurders is van meerdere factoren afhankelijk. Het gaat dan om zaken als zorgkosten, energielasten en huurlasten. Deze laatste zijn sterk afhankelijk van Rijkswetgeving over bijvoorbeeld huurtoeslag en passend toewijzen. We zien verduurzaming als belangrijk middel om de vaste lasten van huurders te reduceren: de energierekening zorgt voor bijna 20% van de gemiddelde netto woonlasten.

Wat wij van de corporaties vragen in hun bod:

- Welke maatregelen nemen de corporaties om de doorstroming op de huurmarkt te bevorderen?
- Hoe beperken de corporaties in 2018 de stijging van de woonlasten en welke inzet plegen ze op preventie?
- Maak zichtbaar hoe uw nieuwbouwplannen bijdragen aan evenwichtige, ongedeelde wijken. Ga daarbij in op het realiseren van nieuwbouw op plekken waar nog weinig sociale huur aanwezig is en toevoegen van andere woonmilieus op plekken waar veel sociale huur aanwezig is.
- Hoe voorziet u in de huisvestingsvraag van jongeren?
- Hoe voorziet u in de huisvestingsvraag van internationale studenten?

Tot slot

We gaan er vanuit u hiermee een overzicht te hebben gegeven van de besproken onderwerpen tijdens de startbijeenkomst. Zoals aangegeven zien we graag terug van de corporaties op welke manier deze in hun biedingen omgaan met de in deze brief behandelde thema's. Uiterlijk 1 juli 2017 leveren alle corporaties hun nieuwe bod bij de gemeente in. In juni/juli delen we alle biedingen van alle corporaties en huurders met elkaar waarna we als gemeente met een eerste reactie komen. Ook hebben we één op één gesprekken met alle huurders en corporaties. Op basis daarvan zullen we in de tweede helft van 2017 in gesprek gaan over de uitvoeringsafspraken en, indien nodig, het dichter bij elkaar brengen van ambities en investeringen.

We gaan ervan uit u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,



de burgemeester,
Peter den Oudsten



de secretaris,
Peter Teesink

FACTSHEETS PRESTATIEAFSPRAKEN

Cijfers en trends over de corporatieve
huursector in Groningen, februari 2017

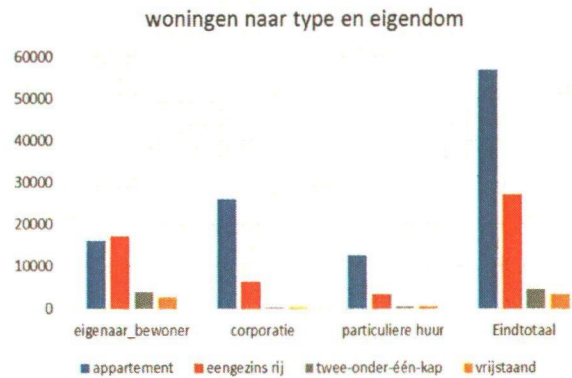
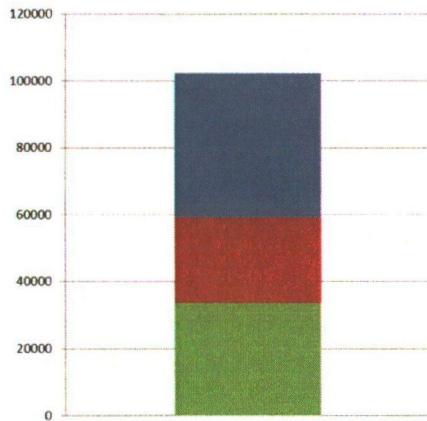
Gemeente Groningen, Nijestee, Lefier, Patrimonium,
De Huismeesters, Wierden en Borgen

Hoofdlijnen woningmarkt stad Groningen	3
Thema 1: Beschikbaarheid & betaalbaarheid	5
Wat hebben we afgesproken?	5
Beschikbaarheid: wat hebben we gedaan?	5
Beschikbaarheid: waar staan we nu?	6
Betaalbaarheid: wat hebben we gedaan?	11
Betaalbaarheid: waar staan we nu?	12
Thema 2: Verduurzaming & kwaliteit	16
Wat hebben we afgesproken?	16
Wat hebben we gedaan?	16
Waar staan we nu?	16
Projecten	20
Thema 3: Vitale wijken & leefbaarheid	21
Wat hebben we afgesproken?	21
Wat hebben we gedaan?	21
Waar staan we nu?	21

HOOFDLIJNEN WONINGMARKT STAD GRONINGEN

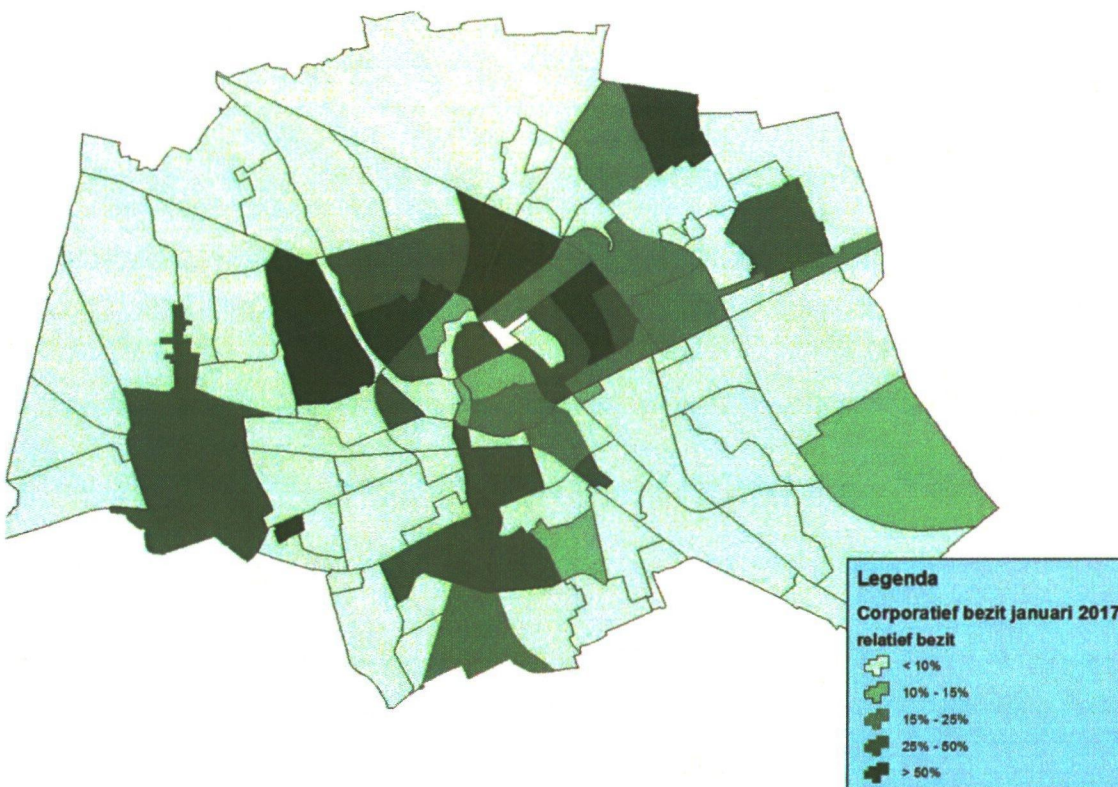
VOORRAAD

De gemeente Groningen telt eind 2016 ongeveer **102.390 woningen**. Ongeveer 32% is corporatief bezit, dit zijn ongeveer **33.000 corporatieve woningen**. Kijken we naar de typen woningen dan is de verhouding als weergegeven in de rechter figuur.



VOORRAAD NAAR BUURT

Op het onderstaande kaartje staat het percentage corporatief bezit per buurt. Dit geeft een globaal beeld van de ruimtelijke verdeling van het corporatief bezit in Groningen.



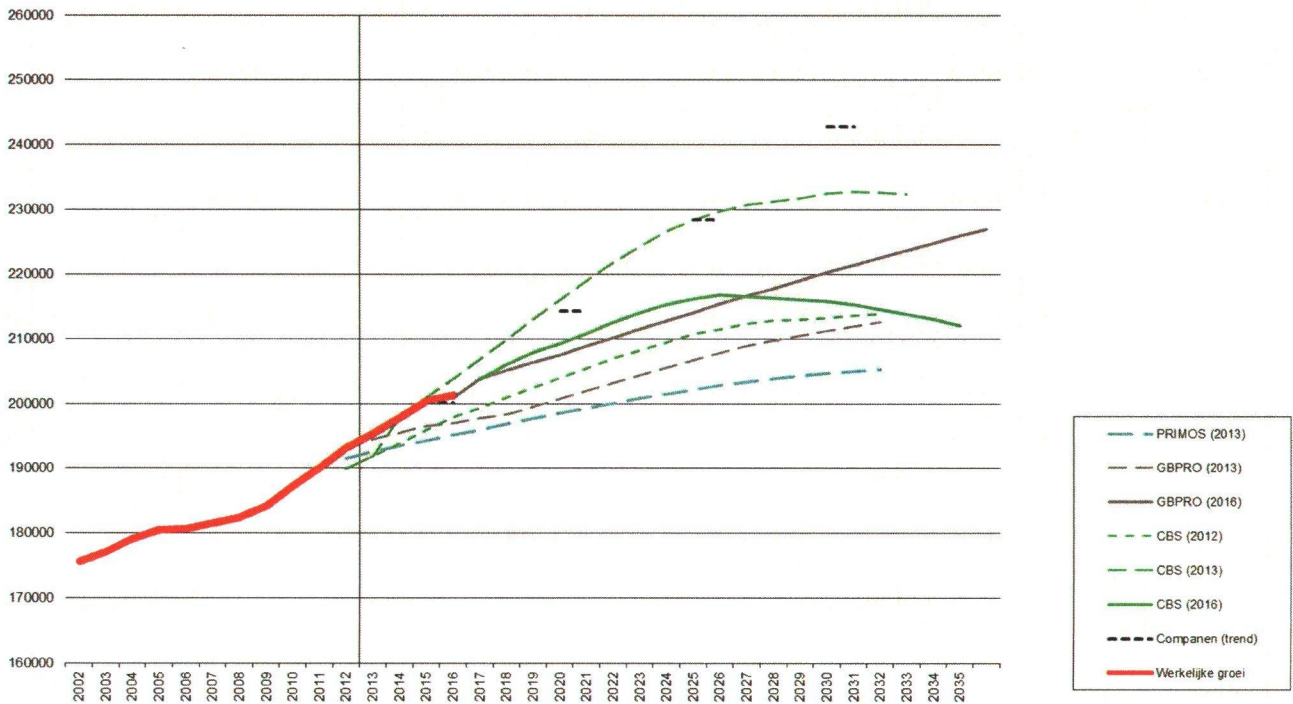
Wijken en buurten met 25% of meer corporatief bezit

Hoogkerk, Vinkhuizen, Paddepoel, Selwerd, Indische Buurt, De Hoogte, Beijum-Oost, Lewenborg, Oosterparkwijk, Hortusbuurt, Binnenstad-Oost, Rivierenbuurt, Corpus den Hoorn, De Wijert-Noord

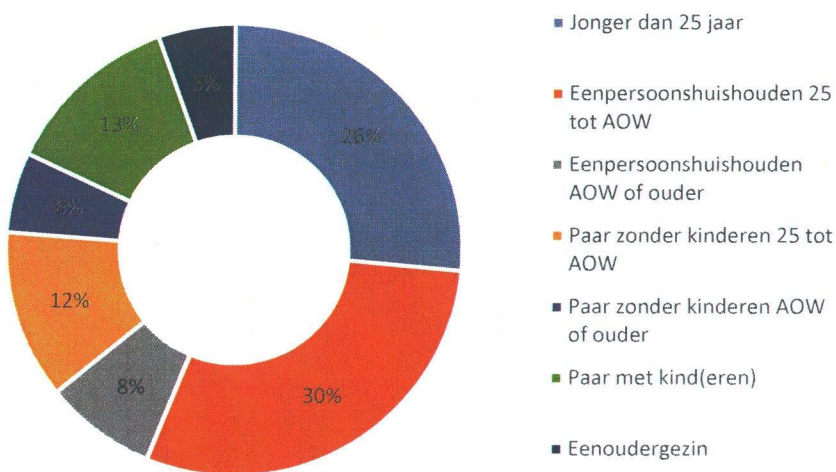
BEVOLKING EN HUISHOUDENS

Als we kijken naar de verschillende bevolkingsprognoses van de stad, dan zien we uiteenlopende prognoses. Van een afvlakking van de groei, tot een daling vanaf 2026.

We verwachten nog tot in ieder geval 2030 een toename in het aantal huishoudens. Met name door de individualisering neemt het aantal huishoudens relatief sneller toe dan de bevolking. Deze individualisering komt onder andere tot stand door scheidingen en door vergrijzing, alhoewel deze laatste categorie voor Groningen minder van toepassing is.



Huishoudens naar samenstelling en leeftijd (2014)



Bron: Waar staat je gemeente

WAT HEBBEN WE AFGESPROKEN?

- **We willen we 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 dat de huidige gemiddelde zoektijd naar een sociale woning van twee jaar niet langer wordt, liefst korter.**
- **We willen de woonlasten zo laag mogelijk houden en financiële problemen voorkomen.**

BESCHIKBAARHEID: WAT HEBBEN WE GEDAAN?

INTRODUCTIE

Hieronder gaan we kort in op de prestatieafspraken uit 2016 en benoemen we wat we het afgelopen jaar hebben gerealiseerd.

Naast de in 2016 gerealiseerde nieuwbouw, sloop en verkoop hebben de meeste corporaties nieuwe projecten in voorbereiding of realisatie. Zo bouwt Nijestee momenteel 106 huurwoningen in de Oosterparkwijk, 303 jongerenwoningen op de Trefkoel-locatie en 22 woningen in het Kopland, realiseert Patrimonium 84 seniorenappartementen in Selwerd en Beijum en is Wierden en Borgen bezig met de voorbereiding van nieuwbouw in Oosterhoogebrug.

Om de **doorstroming van ouderen** te bevorderen labelen corporaties een deel van hun bezit voor ouderen en zetten ze in op nieuwbouw of ombouw voor senioren. We gaan meer **gezinswoningen** beschikbaar maken door het voor ouderen aantrekkelijker en makkelijker te maken te verhuizen. Daarvoor heeft Lefier gesproken met ouderen die nu nog wonen in grote gezinswoningen over verhuisgeneigdheid en woonwensen voor nieuwbouw in de wijk. Ook Nijestee onderzoekt vanaf eind 2016 of huurders van 65 jaar en ouder die in een gezinswoning wonen de behoefte hebben om te verhuizen. Hierbij gaat de corporatie in gesprek over mogelijke **verhuiscwensen**, bijvoorbeeld naar een woning die kleiner is of gelijkvloers. Om het makkelijker te maken voor ouderen om te verhuizen zet De Huismeesters een seniorenmakelaar in. Om **woningaanpassing** zo laagdrempelig mogelijk te maken is de gemeente afgelopen jaar gestart met de campagne 'Lang zult u wonen'. Hiermee wordt de bewustwording en zelfredzaamheid van inwoners vergroot. Daarnaast heeft BuildinG het Huis van Morgen ontwikkeld. Dit is een proefhuis voor levensloopbestendig wonen om nieuwe hulptechnieken te ontwikkelen. Ook zetten we ons in om met (tijdelijke) huisvesting op maat (intensieve) mantelzorg mogelijk te maken. Hiervoor heeft Lefier bijvoorbeeld 22 mantelzorgwoningen (11 setjes) aan de Curaçaostraat.

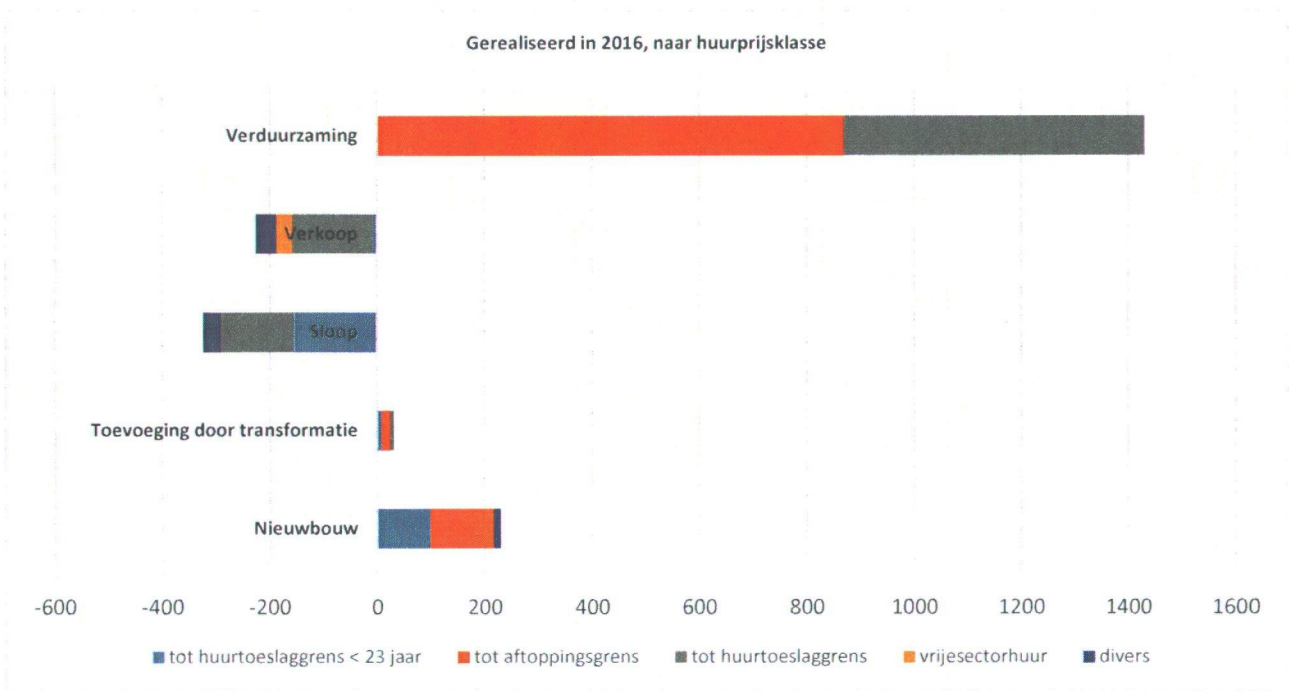
In 2016 moest de gemeente 554 **vluchtelingen met een status** huisvesten. Vergeleken met de voorgaande jaren een grote en ingewikkelde opgave. In 2015 ging het om 336 mensen en het jaar daarvoor waren dat er nog maar 181. Op 23 statushouders na hebben we vorig jaar onze taakstelling van 554 behaald. Niet eerder hebben de corporaties in één jaar zoveel vergunninghouders gehuisvest. Met een plan van aanpak Statishouders zijn afspraken gemaakt om de concentratie in bepaalde straten te voorkomen.

In 2016 zijn gemeente en corporaties gestart met een evaluatie van het **woonruimteverdeelsysteem**. Wij hechten er aan om preciezer te analyseren voor welke doelgroepen en woningtypen de zoektijd te hoog oploopt. Een eerste analyse is opgenomen in deze factsheets.

Hierna gaan we dieper in op enkele thema's en bespreken we de meest relevante trends en ontwikkelingen op het gebied van beschikbaarheid.

In onderstaande grafieken een overzicht van de voorraadontwikkeling bij corporaties in Groningen. Er was in 2016 een **netto afname** van de corporatievoorraad **van 291 woningen**. Per corporatie:

- Nijestee: -190
- Patrimonium: -57
- Lefier: -18
- De Huismeesters: 2
- Wierden en Borgen: -18



Bron: Monitor prestatieafspraken

De huurprijsklassen zijn voor prijspeil 2017 als volgt:

- tot huurtoeslaggrens < 23 jr. is € 414,79
- tot aftoppingsgrens¹ is tot € 592,55 (voor 1- persoons huishoudens en 2-persoons huishoudens tussen 23 jaar en AOW-leeftijd) of € 635,05 (voor huishoudens van 3 personen of meer)
- tot huurtoeslaggrens² is tot € 710,68
- vrijesectorhuur is meer dan € 710,68

BESCHIKBAARHEID: WAAR STAAN WE NU?

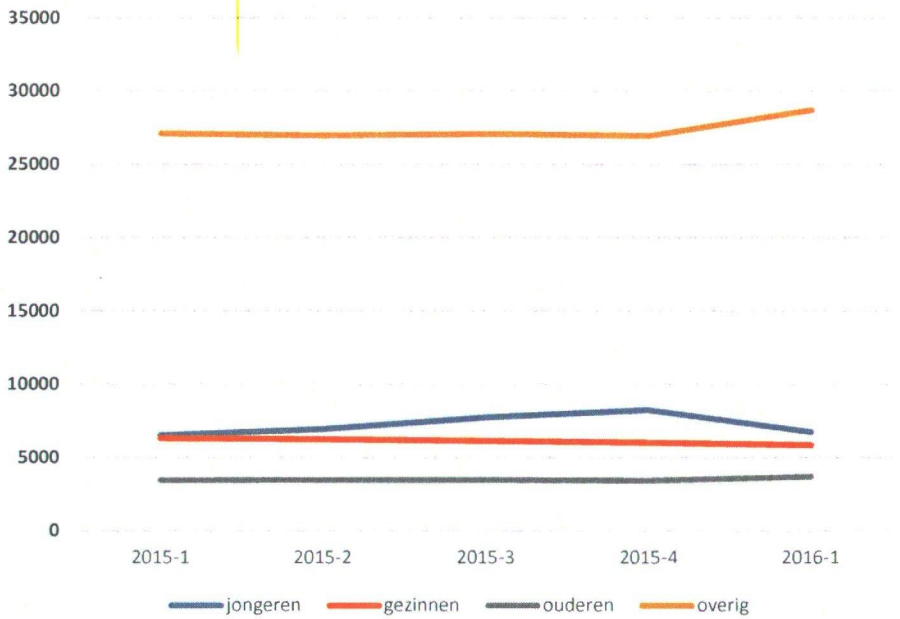
WONINGZOEKENDEN

We hebben woningzoekenden in vier groepen verdeeld: jongeren, gezinnen, ouderen en de overige groep. We zien veel overige huishoudens ingeschreven in absolute zin. In absolute zin reageren deze ook het meest op woningen: ze zijn actief. Als we kijken naar de verhouding tussen het aantal ingeschrevenen en het aantal actief woningzoekenden, dan zien we dat vooral gezinnen en jongeren relatief het meest actief zijn. Ouderen zijn over het algemeen het minst actief. In absolute en relatieve zin reageren ze het minst vaak op woningen.

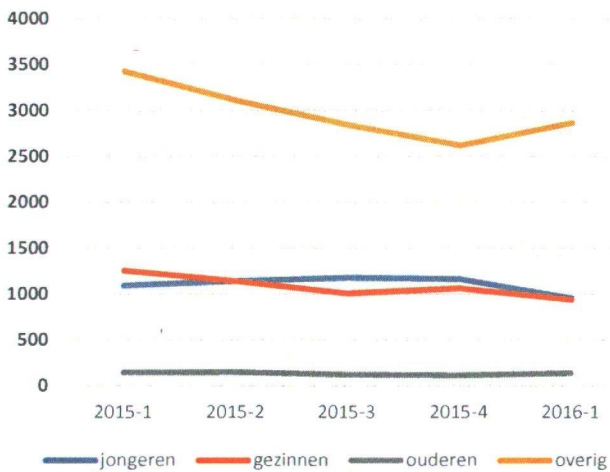
¹ De 'aftoppingsgrens' is een begrip uit de huurtoeslag. Als je huurprijs hoger is dan deze grens wordt je huurtoeslag 'afgetopt' ofwel verlaagd.

² De 'huurtoeslaggrens' is een begrip uit de huurtoeslag. Als je huurprijs hoger is dan deze grens heb je in principe geen recht op huurtoeslag.

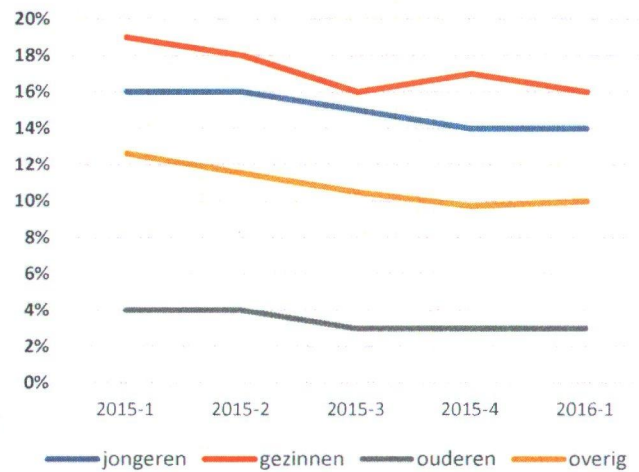
Aantal ingeschrevenen naar doelgroep



Aantal actief woningzoekenden naar doelgroep

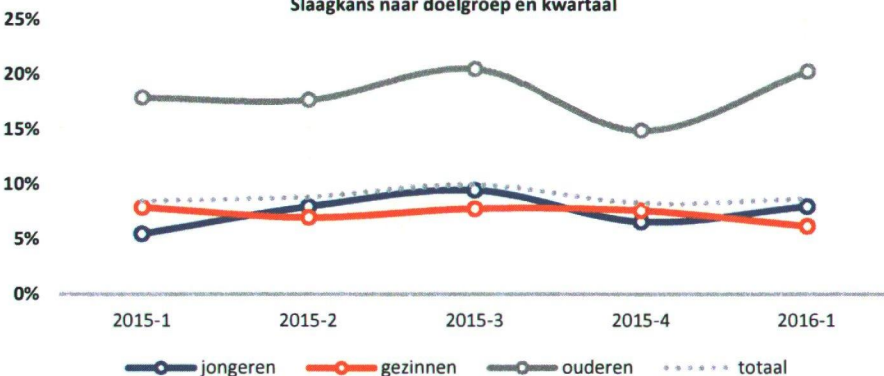


Percentage actief woningzoekenden naar doelgroep

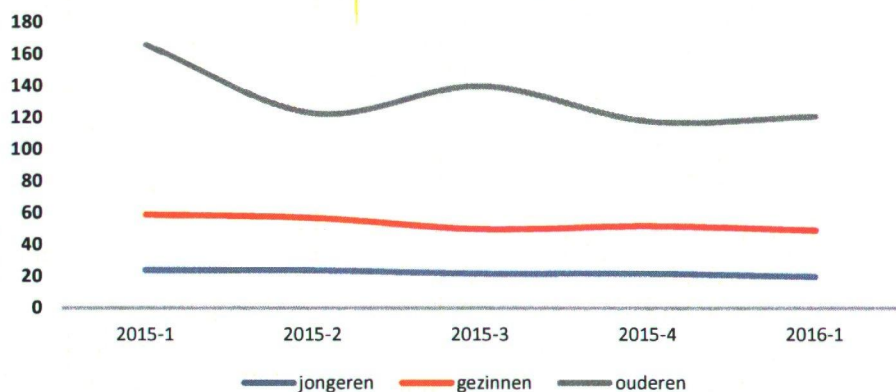


Als we kijken naar de **slaagkans** van de drie doelgroepen, dan zien we ook dat ouderen het meest vaak slagen op het moment dat ze op een woning reageren. Ze staan lang ingeschreven, hebben veel punten en zijn niet erg actief. Op het moment dat ze reageren hebben ze vaak voldoende punten om in aanmerking te komen voor de woning. Al helemaal als deze woning aangewezen is voor deze doelgroep.

Slaagkans naar doelgroep en kwartaal



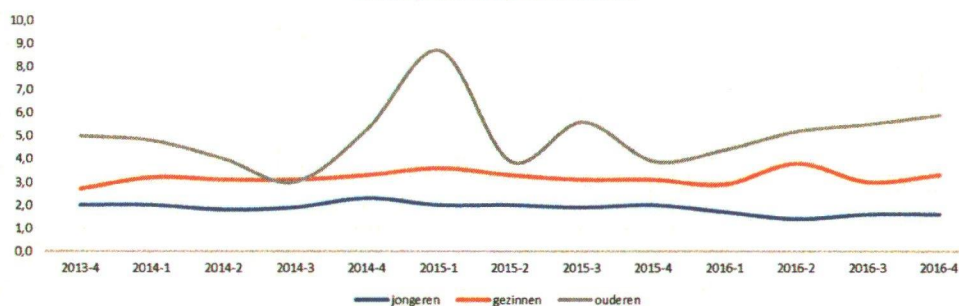
Aantal registratiepunten naar doelgroep en kwartaal



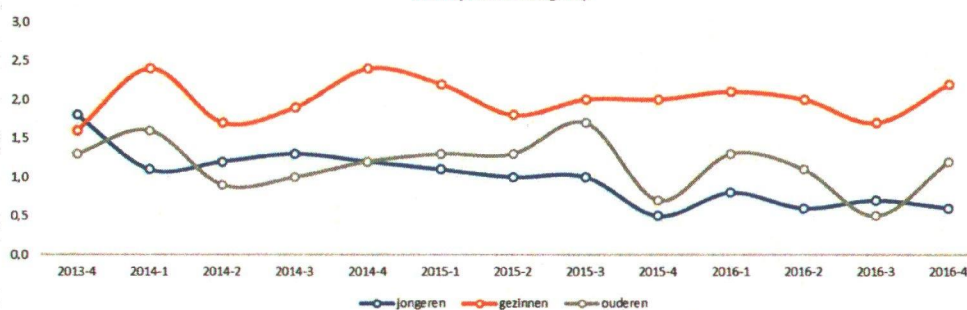
WACHTTIJD EN ZOEKTIJD

Er wordt in onderstaande grafiek gekeken naar wachttijd en zoektijd. Wachttijd is de tijd tussen de inschrijving en het moment waarop je een woning huurt. Aangezien ruim 60% van de ingeschrevenen nog niet actief zoekt door op een geadverteerde woningen te reageren kijken we ook naar de zoektijd. Dat is de tijd tussen het moment dat je voor de eerste keer reageert en de woning gaat huren. Door je in te schrijven bouw je "wachtpunten" op. Als je ook in een corporatiewoning woont bouw je daarnaast woonduurpunten op. Het aantal punten bepaalt je voorrangspostie en daarmee je kans om te slagen. Dit verklaart waarom ouderen een langere wachttijd kennen, maar een kortere zoektijd. De gemiddelde zoektijd fluctueert rond de 2 jaar. Voor ouderen is de zoektijd gemiddeld 1,2 jaar, voor jongeren 1 jaar en voor gezinnen 2 jaar.

Wachttijd naar doelgroep en kwartaal



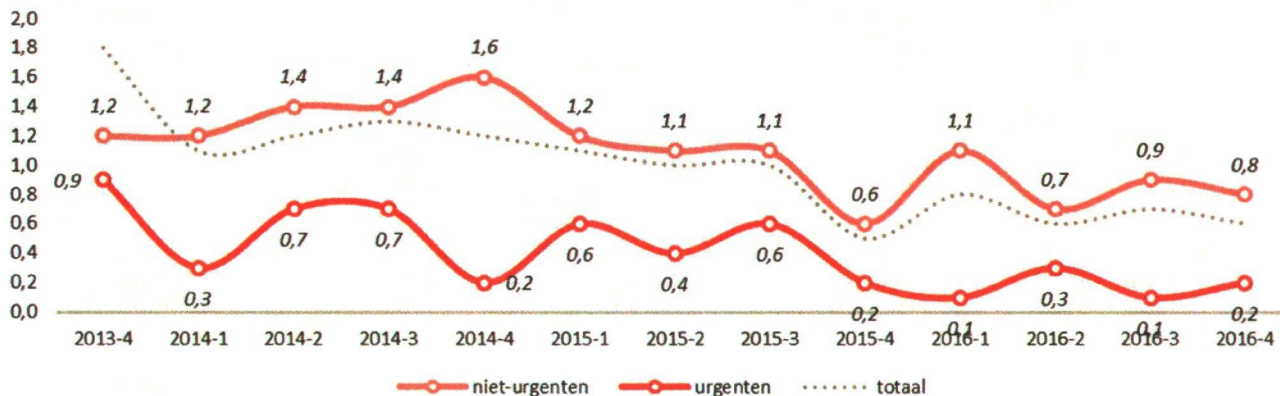
Zoektijd naar doelgroep



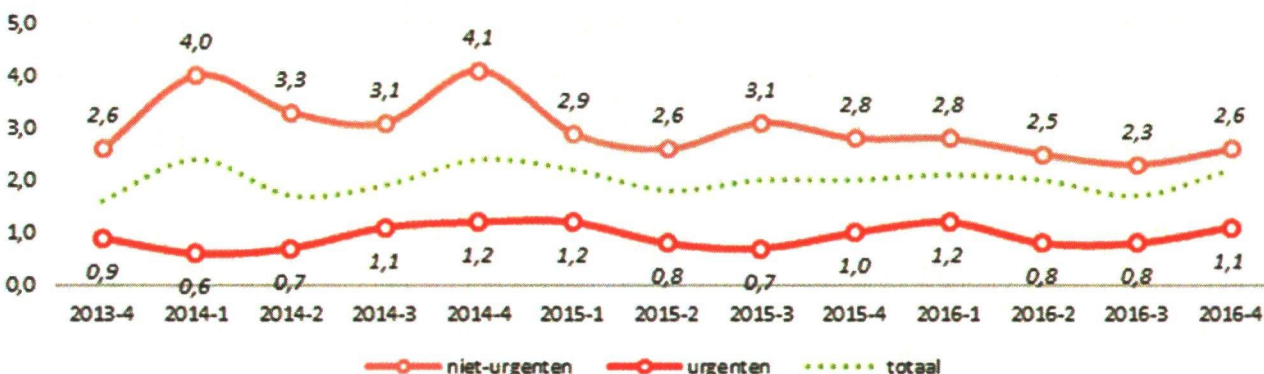
ZOEKTIJD NAAR URGENTIESTATUS

Naast de grote groep reguliere woningzoekenden zijn er ook mensen die een urgentiestatus krijgen (zie ook bij bijzondere doelgroepen) en daarmee in een voorrangspositie komen ten opzichte van de reguliere woningzoekenden. In onderstaande grafieken wordt de zoektijd naar urgentiestatus per doelgroep weergegeven. De urgentiestatus speelt in de zoektijd voor gezinnen een belangrijke rol. Er zijn relatief veel urgente gezinnen ten opzichte van reguliere gezinnen die een woning zoeken.

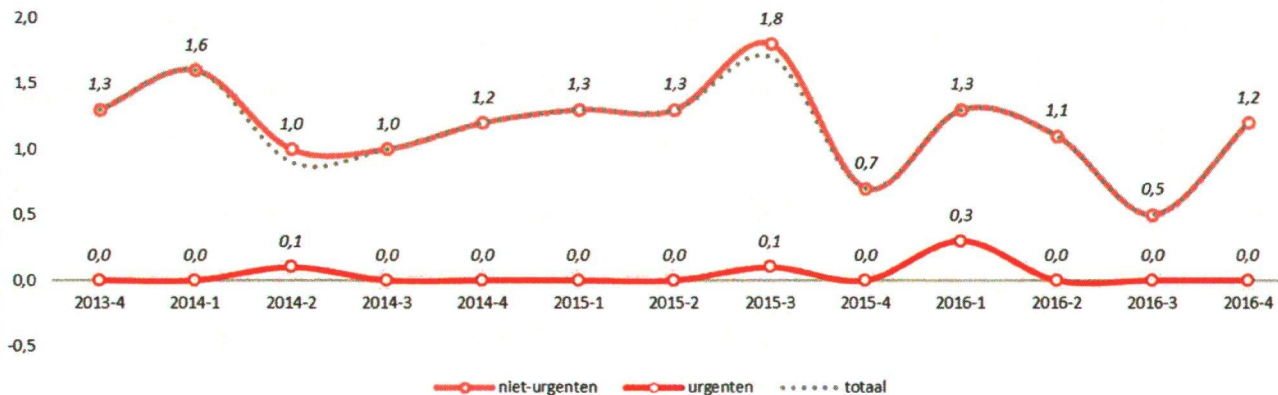
Zoektijd jongeren naar urgentiestatus



Zoektijd gezinnen naar urgentiestatus



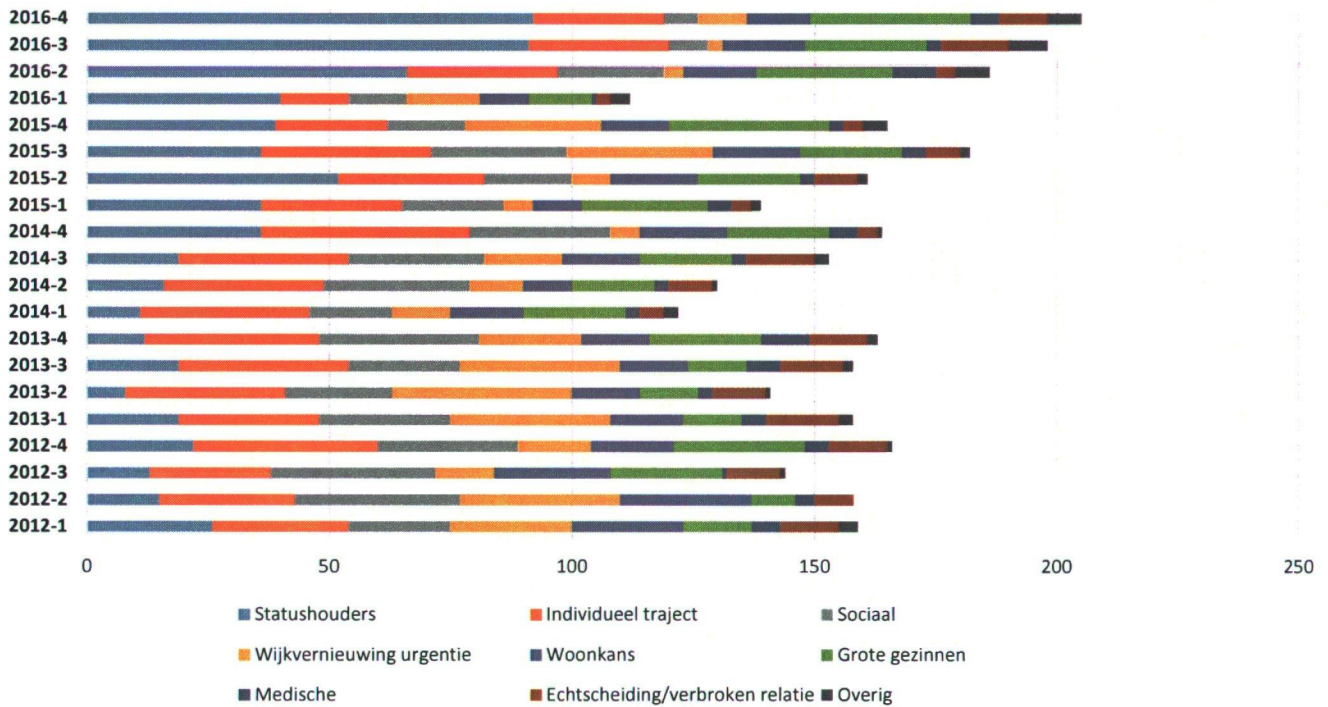
Zoektijd ouderen naar urgentiestatus



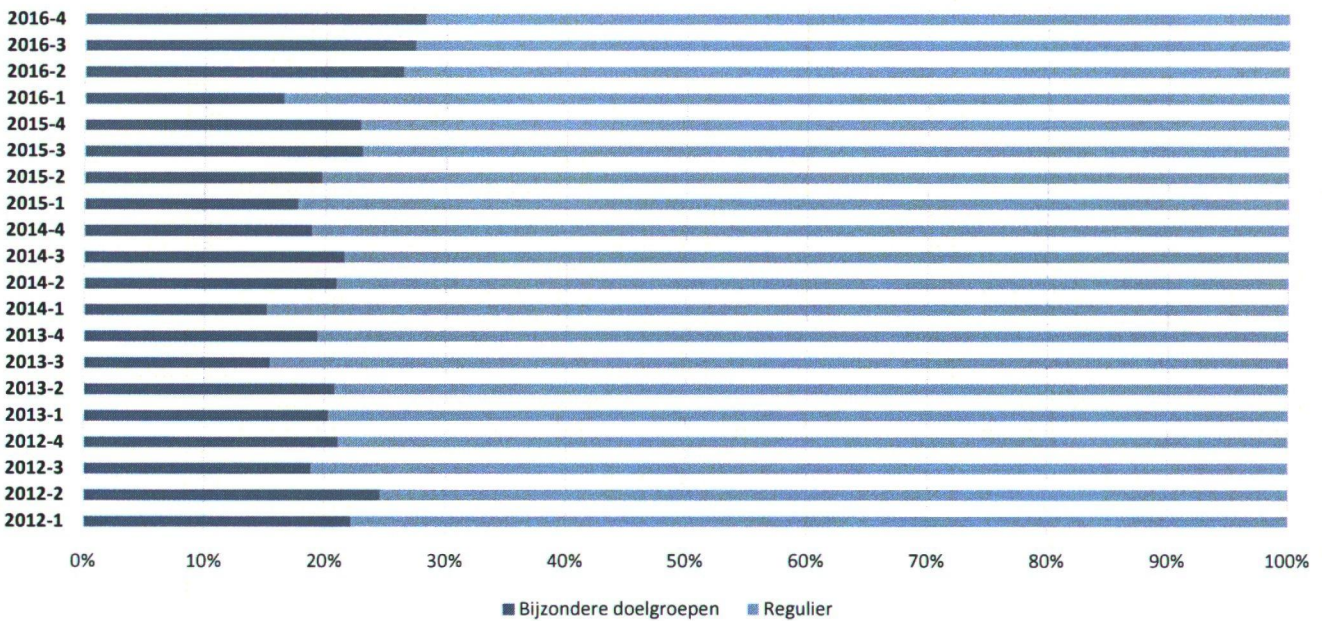
HUISVESTING BIJZONDERE DOELGROEPEN

We zien een vrij stabiele ontwikkeling in de huisvesting van bijzondere doelgroepen. De huisvesting per kwartaal fluctueert rond de 150 (20% van het totaal). In 2016 groeide dit aantal met name door de toename van het aantal te huisvesten statushouders.

Huisvesting bijzondere doelgroepen 2012-2016, per kwartaal

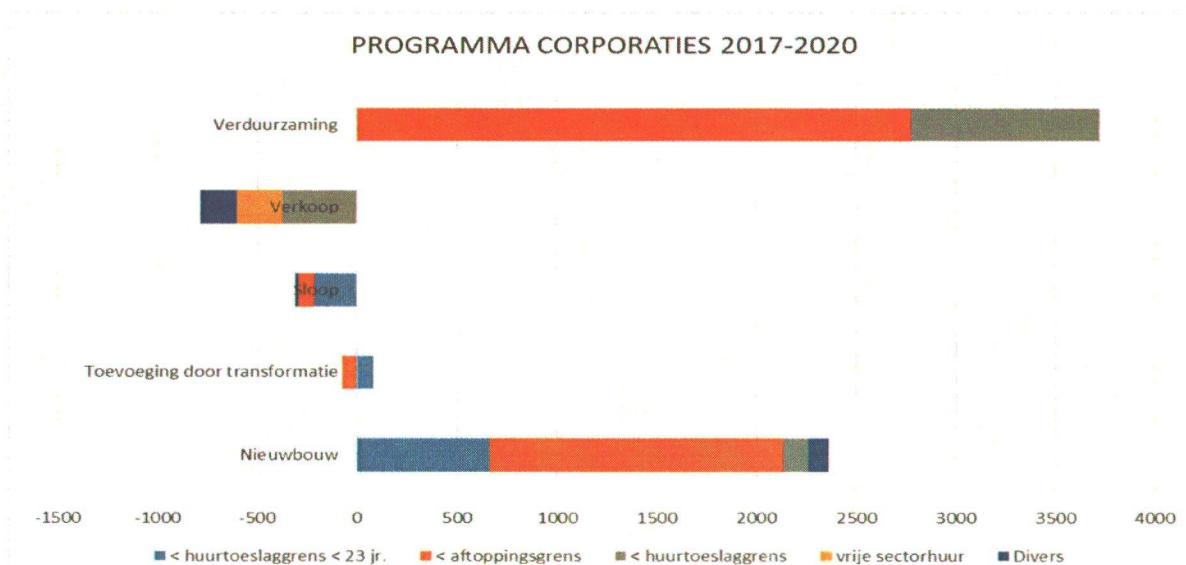


Huisvesting bijzondere doelgroepen versus regulier 2012-2016, per kwartaal



In de nu volgende grafiek volgt het programma van de gezamenlijke corporaties voor de periode 2017-2020 naar huurprijsklasse en maatregel. De komende vier jaar gaan de corporaties fors investeren in nieuwbouw en verduurzaming. De huurprijsklassen zijn voor prijspeil 2017 als volgt:

- tot huurtoeslaggrens < 23 jr. is € 414,79
- tot aftoppingsgrens is tot € 592,55 (voor 1- persoons huishoudens en 2-persoons huishoudens tussen 23 jaar en AOW-leeftijd) of € 635,05 (voor huishoudens van 3 personen of meer)
- tot huurtoeslaggrens is tot € 710,68
- vrijesectorhuur is meer dan € 710,68



BETAALBAARHEID: WAT HEBBEN WE GEDAAN?

INTRODUCTIE

Hieronder gaan we kort in op de prestatieafspraken over betaalbaarheid uit 2016 en benoemen we wat we hiervan het afgelopen jaar hebben gerealiseerd.

Om de woonlasten zo laag mogelijk te houden zijn de **gemeentelijke lasten** voor dit jaar (voor een meerpersoonshuishouden) met 2,5% gedaald. Van het geheel van de bijkomende woonlasten (dus naast huur) nemen de gemeentelijke lasten overigens een klein deel in (19 procent in 2016). Energie en water vormen veruit de grootste post. Daarnaast wil de gemeente de **financiële zelfredzaamheid** van inwoners vergroten via een gratis budgetteringscursus en heeft Groningen zich aangesloten bij het Startpunt Geldzaken. Hier kunnen alle inwoners online een geldplan maken. Zo wordt voorkomen dat huishoudens bij tegenslagen in financiële problemen komen. Daar waar nodig, wordt verwezen naar relevante hulpverlenende instanties.

Ook corporaties proberen financiële problemen te voorkomen. De corporaties werken aan **voldoende betaalbare woningen** door keuzes te maken in huurbeleid, nieuwbouw, verkoop, sloop en verduurzaming. Zo zijn **streefhuren vorig jaar aangepast** zodat meer woningen bereikbaar zijn voor primaire doelgroep. Meerdere corporaties doen **onderzoek naar woonlasten** van huurders. Daarnaast zijn de verhuurmakelaars van Lefier in 2016 getraind om bij huurachterstanden huurders vroegtijdig door te verwijzen naar de juiste hulp en een afbetalingsregeling af te spreken.

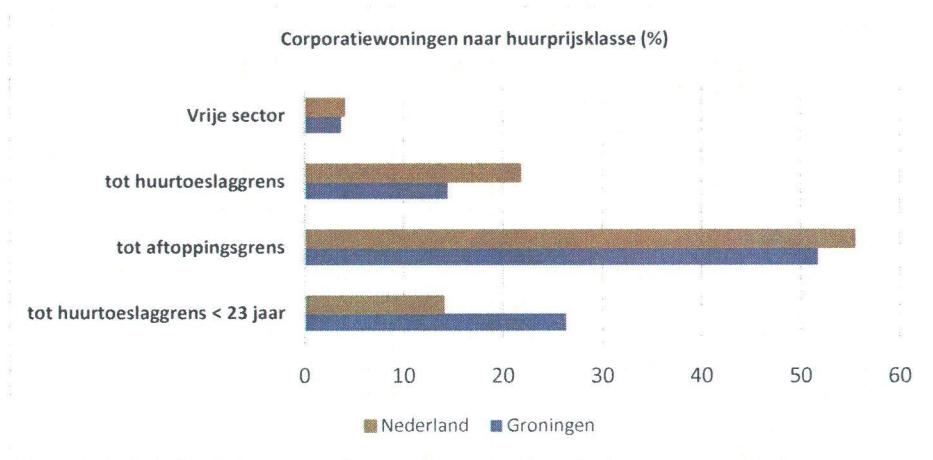
Hierna gaan we dieper in op enkele thema's en bespreken we de meest relevante trends en ontwikkelingen op het gebied van betaalbaarheid.

BETAALBAARHEID: WAAR STAAN WE NU?

HUURPRIJSKLASSE EN HUURPRIJSONTWIKKELING

In Groningen zijn er relatief veel woningen beschikbaar tot de kwaliteitskortingsgrens (2016: €414,02). Dit zal voornamelijk zijn oorzaak vinden en de grote voorraad kleine appartementen of studio's voor jongeren/studenten. De huurprijsklassen zijn als volgt ingedeeld:

- tot huurtoeslaggrens < 23 jr. is € 414,79
- tot aftoppingsgrens is tot € 592,55 (voor 1- persoons huishoudens en 2-persoons huishoudens tussen 23 jaar en AOW-leeftijd) of € 635,05 (voor huishoudens van 3 personen of meer)
- tot huurtoeslaggrens is tot € 710,68
- vrijesectorhuur is meer dan € 710,68



INKOMENSGROEPEN

De nu volgende cijfers hebben betrekking op 2014³. **Groningen kent veel huishoudens met een laag inkomen.** In 2014 was de **koopkracht** 89 ten opzichte van huishoudens in Nederland (=100).

In Groningen behoort 30% van de huishoudens tot de onderste 20%-groep van het gestandaardiseerde Nederlandse huishoudinkomen, en 20% tot de tweede 20%-groep. De inkomens van de 20%-groepen (huishoudens) in Groningen waren in 2014 als volgt:

20%-groepen	Percentage	Huishoudens	Gemiddeld inkomen
1e	30%	36.653	€ 14.600,00
2e	20%	24.435	€ 29.000,00
3e	18%	21.992	€ 46.000,00
4e	17%	20.770	€ 69.800,00
5e	15%	18.326	€ 130.500,00
Totaal	100%	122.175	-

In 2016 had in Groningen **8,8%** van de huishoudens een **bijstandsuitkering**, ten opzichte van 5,8% in Nederland (Lokale Monitor Wonen).

³ Inkomensgegevens komen pas beschikbaar op het moment dat de Belastingdienst inkomens heeft vastgesteld. Dit duurt maximaal 2 jaar.

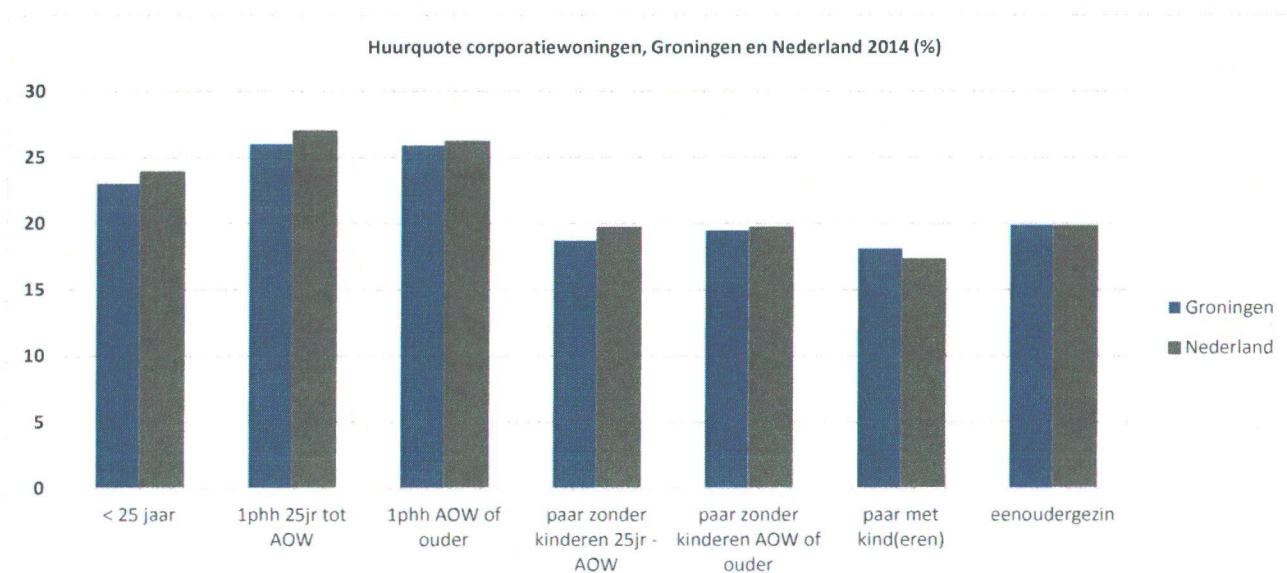
WOONLASTEN

De huren zijn in Groningen tussen 2011 en 2014 met zo'n € 50,- gestegen. Dit past in de landelijke trend waarbij in 2013 en 2014 de huren met gemiddeld meer dan 4% stegen. De procentuele maximale huurstijging is afhankelijk van het huishoudinkomen en wordt jaarlijks door het Rijk vastgesteld. Hieronder een overzicht van de woonlasten en Groningen in vergelijking met het landelijk gemiddelde.

Woonlasten 2014	Groningen	Nederland
Netto besteedbaar huishoudinkomen	€ 20.800	€ 23.600
Bruto huur	€ 477	€ 507
Huurtoeslag	€ 104	€ 94
Netto huur (kale huur)	€ 373	€ 414
Netto huurquote	23,2%	22,8%
Kosten energie en water	€ 99	€ 109
Lasten openbare lichamen	€ 49	€ 50
Netto woonlasten	€ 521	€ 535
Netto woonquote	33,0%	32,1%

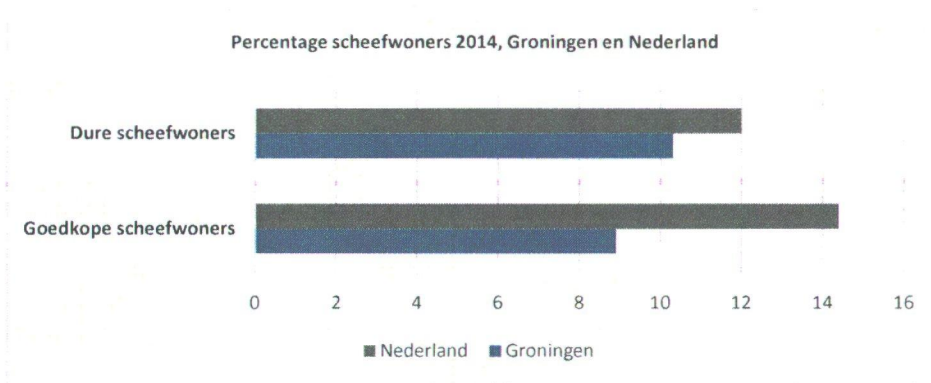
De **woonquote** geeft aan welk deel van het netto besteedbaar inkomen een huishouden uitgeeft aan de netto woonlasten. De netto woonlasten van een huishouden zijn opgebouwd uit de netto huur, de kosten voor energie- en waterverbruik en heffingen van openbare lichamen (gemeente en waterschap). De netto huur betreft de kale huurprijs inclusief subsidiabele servicekosten (bijvoorbeeld servicekosten voor de schoonmaak van gezamenlijke ruimtes) verminderd met eventuele huurtoeslag. **Huishoudens in Groningen besteden een groter deel van hun inkomen aan woonlasten dan gemiddeld in Nederland.**

De volgende figuur vergelijkt de huurquote voor diverse doelgroepen in Groningen en Nederland.



SCHEEFWONEN

In Groningen wonen relatief weinig mensen scheef ten opzichte van het Nederlands gemiddelde. 80% van de huishoudens is passend gehuisvest.



- Dure scheefheid = huurtoeslaggerechtigde in woning met huur boven € 593,- of € 635,-
- Goedkope scheefheid = inkomen boven ca. € 40.000,- in woning met huur onder € 710,-

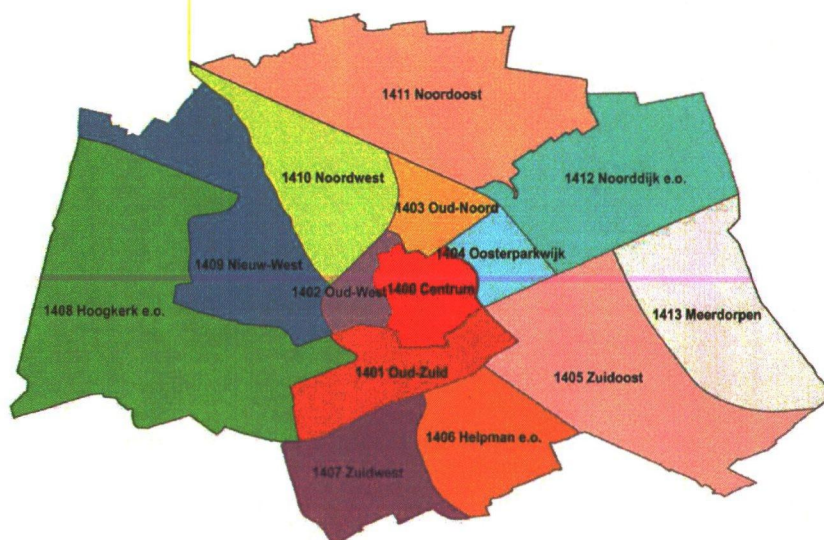
BETALINGSPROBLEMEN

In 2014 was 20,1% van de huishoudens met een **betaalrisico**⁴ gehuisvest in een corporatiewoning tegen 15,3% landelijk. Dit zal er ook mee te maken hebben dat we in de gemeente Groningen relatief veel huishoudens met een laag inkomen hebben die gehuisvest zijn in een corporatiewoning. In een aantal wijken is het aandeel huishoudens met een betaalrisico meer dan 20%. Zie de volgende tabel:

	% huishoudens met betaalrisico in corporatiewoningen (%)	Aantal huishoudens met betaalrisico in corporatiewoningen
Centrum	18,7	405
Oud-Zuid (o.a. Oosterpoort, Rivierenbuurt, Grunobuurt)	16,4	360
Oud-West (o.a. Oranjebuurt, Kostverloren)	18,6	250
Oud-Noord (De Hoogte, Indische Buurt, Professorenbuurt)	21,8	855
Oosterparkwijk	20,1	585
Zuidoost (o.a. De Linie, Europapark)	5,5	15
Helpman e.o. (o.a. De Wijert, Coendersborg, Helpman)	18,7	330
Zuidwest (o.a. Corpus den Hoorn, Hoornse Meer)	15,8	305
Hoogkerk e.o.	17,5	210
Nieuw-West (o.a. Vinkhuizen, De Held)	20	560
Noordwest (o.a. Selwerd, Paddepoel, Tuinwijk)	18,5	755
Noordoost (o.a. Beijum, De Hunze)	27,6	595
Noorddijk e.o. (o.a. Lewenborg, Ulgersmaborg)	26,3	525
Meerdorpen	0	0

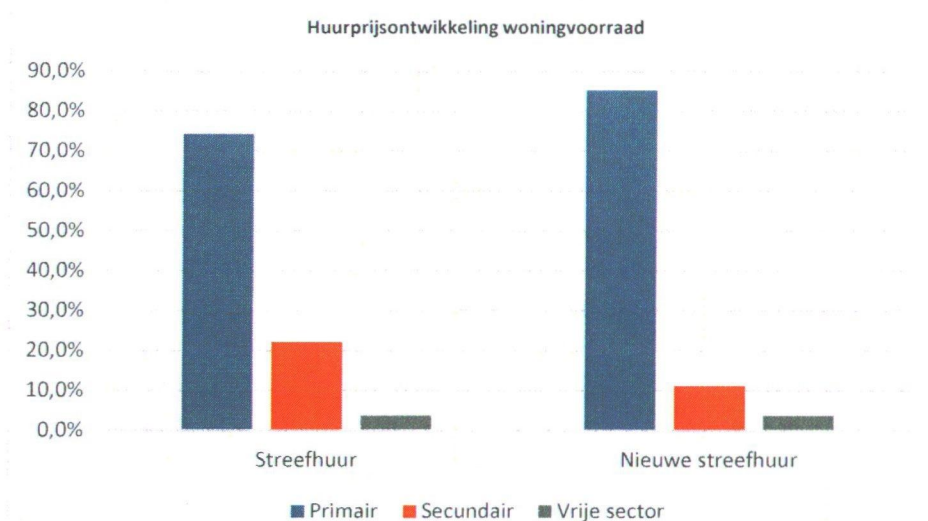
⁴ Een huishouden heeft een **betaalrisico** indien het netto besteedbaar inkomen te laag is om aan alle uitgaven te voldoen. De uitgaven van een huishouden bestaan uit woonlasten en overige uitgaven. De woonlasten zijn samengesteld uit de netto huurprijs, de kosten voor energie- en waterverbruik en de uitgaven aan openbare lichamen. De overige uitgaven zijn bepaald in overleg met het Nibud en hebben betrekking op het bedrag dat huishoudens minimaal moeten uitgeven om in de basisbehoeften (voeding, eten, etc.) te voorzien.

Wijkindeling gemeente Groningen



HUURPRIJSONTWIKKELING (STREEFHUUR)

Als we kijken naar de huurprijsontwikkeling van de corporatieve woningvoorraad, dan zien we dat naar aanleiding van het passend toewijzen een verschuiving van de secundaire naar de primaire doelgroep⁵. Hiermee wordt de beschikbaarheid voor de primaire doelgroep op peil gehouden.



⁵ **Primaire doelgroep:** huurder(s) met een inkomen tot € 35.739 (huurtoeslaggerechtigd). **Secundaire doelgroep:** huurder(s) met een inkomen van € 35.739 tot € 39.874 (de middeninkomens).

WAT HEBBEN WE AFGESPROKEN?

- **Groningen wil in 2035 energieneutraal zijn. De corporaties willen zich inzetten voor deze stedelijke doelstellingen, maar hun motief bij verduurzaming is primair verbetering van de betaalbaarheid.**
- De corporaties werken naar een **gemiddeld label B in 2020** (= Energie-index tussen 1,2 en 1,4).

WAT HEBBEN WE GEDAAN?

INTRODUCTIE

Hieronder gaan we kort in op de prestatieafspraken uit 2016 en benoemen we wat we het afgelopen jaar hebben gerealiseerd.

Alle corporaties hebben in 2016 geïnvesteerd in verduurzaming en zetten hier de komende jaren extra op in. De acties zijn gericht op het **gemiddeld op label B** brengen van de voorraad in 2020. In 2016 zijn **1400 woningen verduurzaamd**. Naast de meer standaard duurzaamheidsmaatregelen wordt er ook geëxperimenteerd met **verduurzaming op basis van bewonersvragen**. Zo gaat Nijstee in 2017 van start met de mogelijkheid voor bewoners om individuele energetische maatregelen op bestelling af te nemen. Patrimonium heeft op verzoek van een aantal bewoners zonnepanelen geplaatst onder de noemer geriefsverbetering. Lefier participeert daarnaast in de **Stroomversnelling**: In 2015 heeft zij 48 nul-op-de-meter-woningen opgeleverd, in 2017/2018 zijn dit er nog eens 120. De corporaties bouwen hun nieuwe woningen vanaf 2016 zoveel mogelijk energieneutraal. Zo is grondgebonden nieuwbouw bij Nijstee gericht op energieneutraal, en werkt Patrimonium aan **gasloze woningen**. De gemeente werkt met het project WarmteStad aan grootschalige gebruik van **geothermie**. Corporaties nemen ook deel aan dit project, waardoor 3500 corporatiewoningen op geothermie kunnen worden aangesloten.

De gemeente wil **energiezuiniger gedrag** bij bewoners stimuleren. De corporaties werken vanaf 2016 waar mogelijk mee aan bewustwording en gedragsverandering bij huurders. De gemeente zet Groningen woont Slim ook in op de huurvoorraad en werkt aan een pilot **energiebesparing en woonlastenverlichting** met energiecoaches.

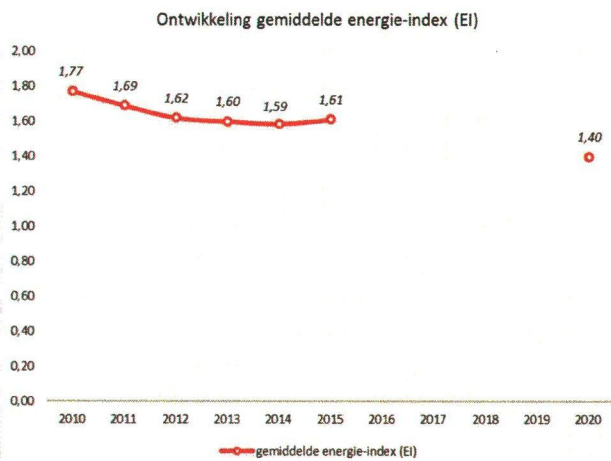
Hierna gaan we dieper in op enkele thema's en bespreken we de meest relevante trends en ontwikkelingen op het gebied van verduurzaming en kwaliteit.

WAAR STAAN WE NU?

We monitoren de verduurzaming via de **energie-index** (EI), die om dit bereiken tot een waarde van minimaal 1,4 gedaald moet zijn. Vanaf 2011 tot eind 2015 is deze index gedaald van 1,69 naar 1,61. De EI voor 2016 is nog niet berekend; wel is het aantal verduurzaamde woningen sterk gestegen ten opzichte van 2015 (van 377 naar 1400 mutaties).

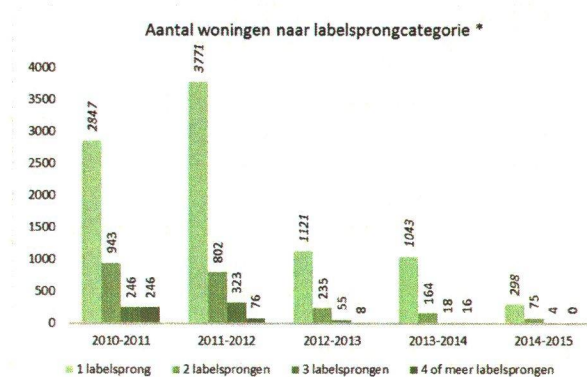
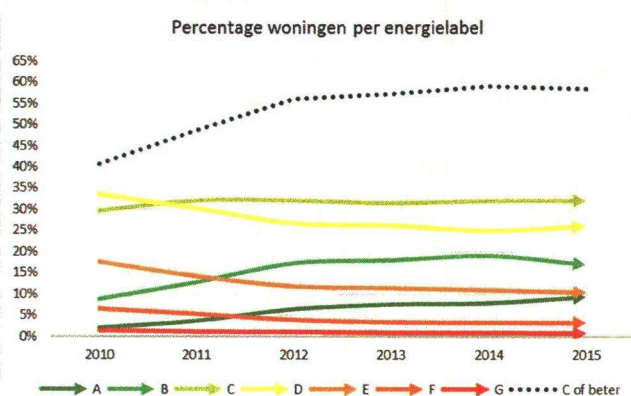
ENERGIE-INDEX EN GASVERBRUIK CORPORATIEWONINGEN

Onderstaand de ontwikkeling van de gemiddelde energie-index en het gasverbruik per woning, vanaf 2010. In 2020 moet de gemiddelde energie-index tot beneden de 1,4 zijn gedaald. Door systeemwijzigingen in de berekening van de EI is de index ondanks verduurzaming van woningen in 2015 verslechterd van 1,59 tot 1,61.



VERDUURZAMING CORPORATIEVOORRAAD 2010-2020

Onderstaand de gerealiseerde verduurzaming van de corporatievoorraad naar energielabel.



Verduurzaming van de corporatievoorraad gebeurt zowel door middel van het verbeteren van bestaande woningen als door sloop en nieuwbouw. Daarbij is nieuwbouw zoveel mogelijk energieneutraal. In de laatste jaren lag het aantal labelmutaties vrij laag. Doordat in het aanstaande programma het aandeel nieuwbouw hoger ligt zal de kwaliteit toenemen. Hier staat tegenover dat door minder sloop meer woningen langer een slecht label houden. Onder de streep verwachten we dat het aantal mutaties uitkomt op ruim 1400 labelsprongen per jaar. Een deel van de verduurzaming van bestaande woningen gaat via het landelijke programma *Stroomversnelling*. In totaal gaat het om een verduurzamingsprogramma van **ruim 5600 woningen tot 2020 (ruim 15% van de voorraad)**.

Plannen corporaties 2017-2020 (en uitvoeringsprogramma 2017)

	Nieuwbouw	2017	Sloop/Verkoop	2017	Verduurzaming	2017	Stroomversnelling*	2017
De Huismeesters	14	-	-160	-70	850	275	-	-
Lefier	594	12	-123	-43	821	-	120	120
Nijestee	1542	593	-613	-246	1200	300	-	-
Patrimonium	109	109	-80	-20	645	314	-	-
Wierden en Borgen	103	-	-118	-16	83	42	-	-
Totaal	2362	714	-1094	-395	3599	931	120	120

* Landelijk programma voor renovatie huurwoningen naar Nul-op-de-Meter, deelname Lefier

LABELSPRUNGEN OP KAART

Alle energielabels en labelsprongen tussen 2010 en 2015 zijn op kaart gezet. Op 1 maart laten we deze zien, hieronder een uitsnede. Dit geeft een beeld van de woningen/complexen waar verbeteringen zijn doorgevoerd en waar nog een opgave ligt.



BETAALBAARHEID EN ENERGIELASTEN

Energielasten vormen een belangrijk deel van de woonlasten. In Groningen ging in 2014 6,3% van de netto inkomens van huurders op aan energie (en water). Dit is ongeveer een kwart van de totale woonlasten⁶. Energielasten zijn daarom een belangrijke factor in de betaalbaarheid van huurwoningen.

Het feit dat in 2014 20,1% van de huishoudens in corporatiewoningen een betaalrisico had, benadrukt de noodzaak van woonlastenverlichting door bijvoorbeeld energiebesparing¹.

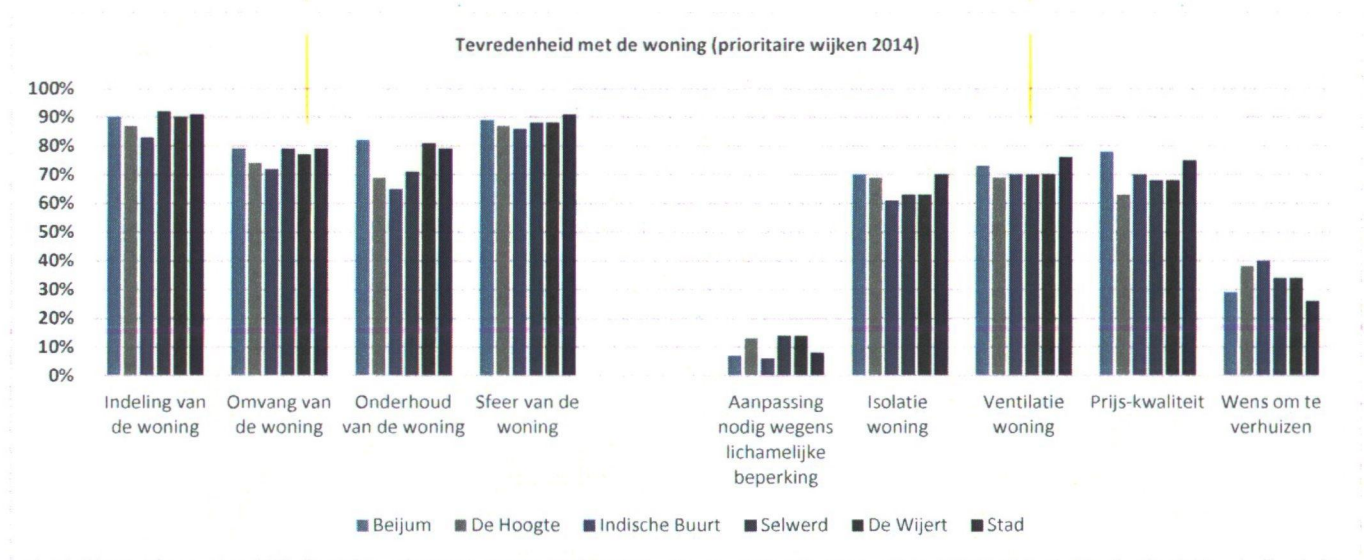
KWALITEIT WONINGEN

Onderstaand een overzicht van de kwaliteit van alle woningen per buurt in 2010 en 2014 (dus ook particulier bezit). Er wordt een gemiddeld cijfer voor de kwaliteit van de woningen weergegeven, welke is opgebouwd uit onderhoud, omvang, sfeer en indeling. De cijfers zijn afkomstig uit de tweejaarlijkse monitor Leefbaarheid en Veiligheid van O&S, waarin bewoners worden gevraagd naar de tevredenheid met hun leefomgeving. Als we kijken naar de buurten waar het **corporatief bezit 25% of hoger** is en de **prioritaire wijken**⁷, zien we de volgende ontwikkelingen:

- Verslechtering: Beijum-West, Selwerd, Paddepoel-Zuid, Vinkhuizen-Zuid, Corpus den Hoorn, Lewenborg
- + Verbetering: Paddepoel-Noord, Oosterparkwijk, De Wijert-Noord

⁶ <http://www.waarstaatjegemeente.nl/dashboard/Lokale-Monitor-Wonen> op 31 januari 2017.

⁷ Gemeente en corporaties hebben vier prioritaire wijken aangewezen waarin verbetering van de woonkwaliteit en leefbaarheid het meest noodzakelijk is. Deze wijken zijn **Beijum, Selwerd, De Wijert-Noord en de Indische Buurt/De Hoogte**.



Bron: Trendrapportage monitor Leefbaarheid en Veiligheid (O&S)

PROJECTEN

In Groningen staan een aantal grote projecten op de agenda die mogelijk een grote rol gaan spelen in de verduurzamingsopgave. De precieze effecten zijn echter nog niet bekend.

AARDGASLOOS

Om energieneutraal te worden in 2035 is de verduurzaming van de warmtevraag essentieel. Dit vraagt om een uitfasering van aardgas in onze warmtevoorziening in de komende 20 jaar. In december 2016 is het actieplan 'Groningen aardgasloos in 2035' vastgesteld. De speerpunten van het plan zijn:

- Geothermie, slimme warmtenetten en WKO
- Hernieuwbare gassen
- Uitfasering CV-ketels

Het verduurzamen van de warmtevraag begint met energiebesparing. Dat geldt voor elke wijk en voor de gehele stad. Hierbij is verbinding met het energiebesparingsspoor noodzakelijk. De woningvoorraad in onze stad is zeer divers. Een wijkgerichte aanpak is noodzakelijk voor het slagen van de warmtetransitie. Zo zal groengas voor de binnenstad een logische optie kunnen zijn, waar in andere wijken een warmtenet uitgerold gaat worden en voor specifieke nieuwbouw all electric mogelijk de beste optie is. Maatwerk op buurt- en wijkniveau is dus gevraagd.

WARMTESTAD

Het duurzame energiebedrijf WarmteStad zal vanaf 2018 een warmtenet uitrollen in Noord-West Groningen. De corporaties hebben een afnameovereenkomst getekend met WarmteStad. Het is nog niet duidelijk in hoeverre duurzame warmte doorwerkt in de energie-index en in de labels. Er kunnen in potentie **3500 woningen** van corporaties op geothermie worden aangesloten.

WAT HEBBEN WE AFGESPROKEN?

- **We willen verzorgde en vitale wijken, waar mensen met plezier wonen en zich om hun woonomgeving bekommeren. We streven naar een ongedeelde, inclusieve stad, waarin burgers een actieve rol spelen.**
- Gemeente en corporaties hebben **vier prioritaire wijken** aangewezen waarin verbetering van de woonkwaliteit en leefbaarheid het meest noodzakelijk is. Deze wijken zijn **Beijum, Selwerd, De Wijert-Noord en de Indische Buurt/De Hoogte**. In deze wijken stellen gemeente en corporaties samen een nieuw wijkvernieuwingsplan op, waarbij de partijen investeringen en projecten op elkaar afstemmen. Corporaties richten zich in principe op hun kerntaken, waarmee voorraadvernieuwing een prominente rol speelt in de verbetering van de leefbaarheid.

WAT HEBBEN WE GEDAAN?

INTRODUCTIE

Hieronder gaan we kort in op de prestatieafspraken uit 2016 en benoemen we wat we het afgelopen jaar hebben gerealiseerd.

Gemeente en corporaties **monitoren** de leefbaarheid in de wijken en stellen jaarlijks vast wat er moet gebeuren. Op dit moment wordt deze monitor geactualiseerd: in 2016 is het onderzoek uitgevoerd, de nieuwe wijkkompassen komen beschikbaar in 2017. Deze kompassen vormen de basis voor onze **gebiedsgerichte aanpak**. Voor deze aanpak zetten gemeente en corporaties eigen middelen in en werken ze samen via een aparte werkgroep Wijkaanpak. Beide partijen zorgen dat budget beschikbaar is voor het honoreren van **burgerinitiatieven**. Waar tot voor kort bewonersinitiatieven voor het aanpassen en beheren van de woonomgeving zich vooral richtten op het groen (groenparticipatie), zien we de laatste tijd een verbreding naar betrokkenheid bij de hele woonomgeving. Met ingang van 2016 biedt de gemeente bewoners ook de mogelijkheid om onderhoud van groen, speelvoorzieningen en verharding af te wegen ten opzichte van andere prioriteiten in hun buurt. Op het gebied van **veiligheid en woninginbraken** werken gemeente en corporaties nauw samen in de werkgroep Veiligheid en Woninginbraken. Bij nieuwbouw en groot onderhoud gebruiken de corporaties inbraakwerend hang- en sluitwerk.

Bij afspraken over **veiligheid en aardbevingsbestendig bouwen** zien we dat de voortgang stagneert vanwege onduidelijkheid rond veiligheidsrichtlijnen en financiële afspraken. Wel bouwen corporaties zo mogelijk aardbevingsbestendig. Ook hebben ze nulmetingen uitgevoerd en risico's in kaart gebracht.

Hierna gaan we dieper in op enkele thema's en bespreken we de meest relevante trends en ontwikkelingen op het gebied van vitale wijken en leefbaarheid.

WAAR STAAN WE NU?

*“Over het algemeen is het beeld van de leefbaarheid en veiligheid behoorlijk constant. Dat blijkt uit enquêtes met Stadgers en uit geregistreerde gegevens. Wel zijn er tussen en soms binnen de wijken in de stad grote verschillen en verschuivingen zichtbaar. **Vergeleken met de andere grotere steden in Nederland scoort Groningen op het gebied van leefbaarheid en veiligheid bovengemiddeld goed.**”*

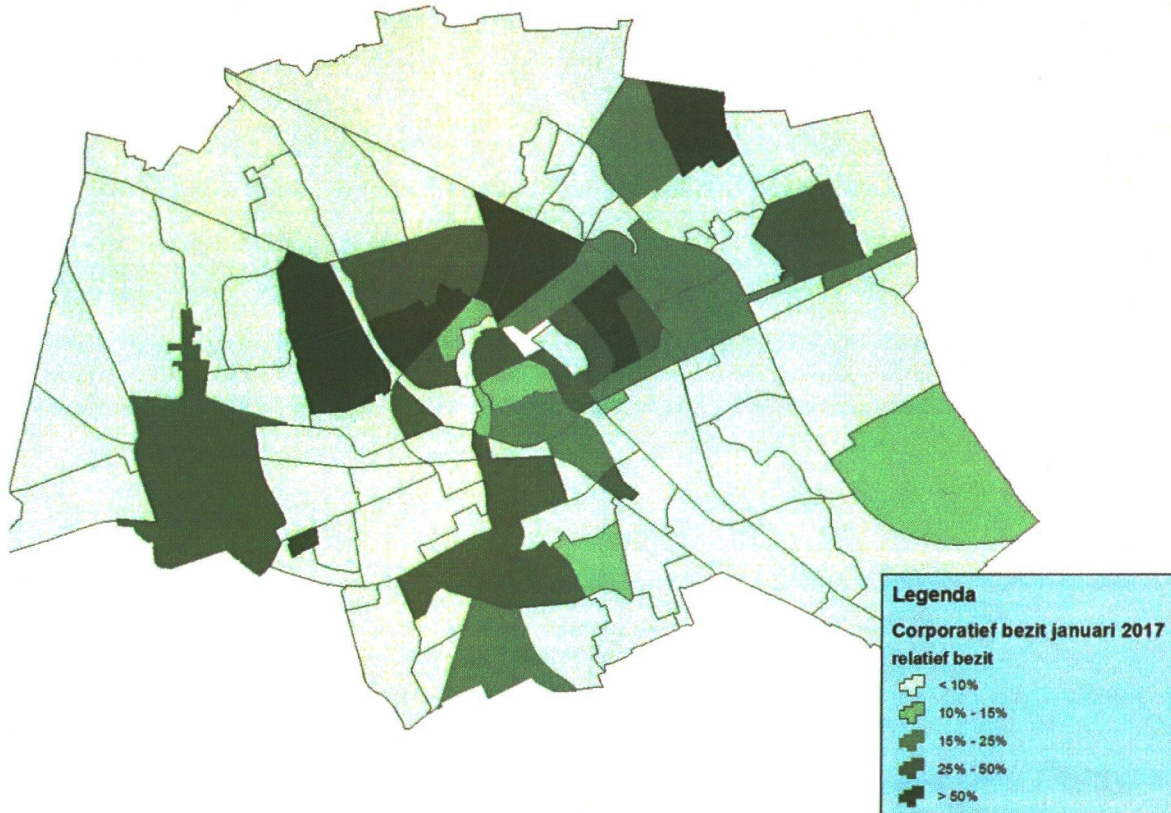
*De **verloedering is zichtbaar afgenomen**, vooral de afname van vernielingen. In sommige wijken is dit nog wel een punt van aandacht. Op **sociaal gebied** zien we **minder gunstige ontwikkelingen in vooral wijken ten noorden van de binnenstad**. Positief is de toename van de aantallen vrijwilligers en mantelzorgers. In de ervaren overlast zien we een verslechterde stedelijke tendens.*

Veel wijkbewoners van de **Oosterparkwijk, Tuinwijk en de schilwijken** rondom het centrum denken dat hun wijk in de toekomst op **vooruit zal gaan**. In een aantal andere wijken is het vertrouwen in de toekomst van de wijk behoorlijk teruggelopen. De combinatie tussen lage scores en weinig vertrouwen in de toekomst van de wijk is reden voor aandacht voor de wijken **Indische buurt, Vinkhuizen en Selwerd.**"

Bron: Trendrapportage monitor Leefbaarheid en Veiligheid 2014 (O&S)

CORPORATIEF BEZIT PER BUURT

Onderstaande kaart geeft een overzicht van het relatieve corporatieve bezit per buurt, en daarmee ook de invloed die de corporaties kunnen hebben op de leefbaarheid.



Corporatief bezit prioritaire wijken

Beijum-Oost: 57% / Beijum-West: 23%
De Wijert-Noord: 48%

Selwerd: 38%

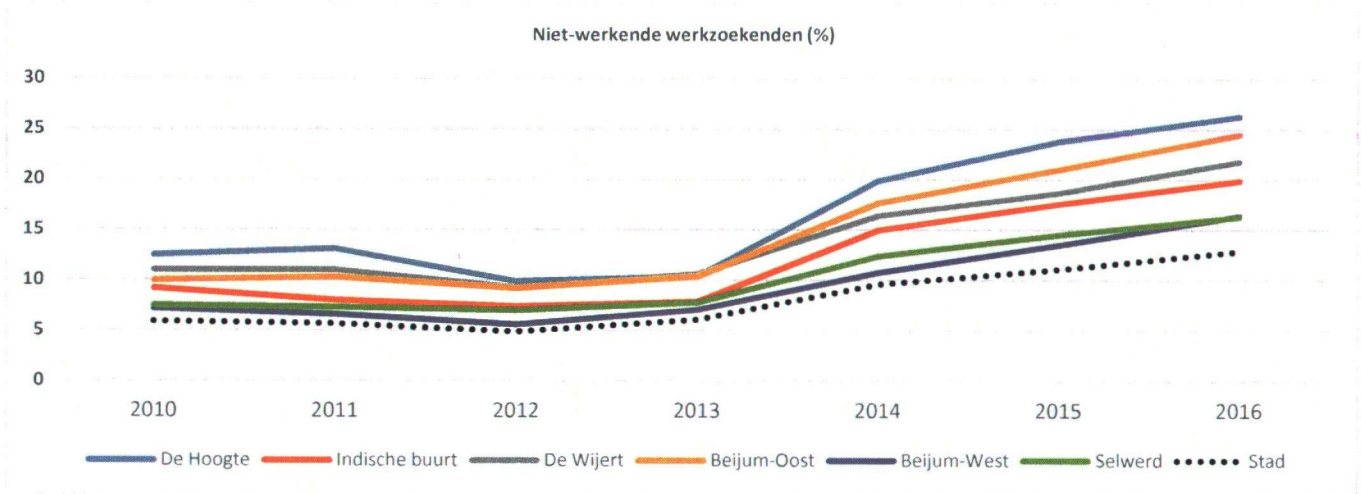
Indische Buurt: 59% / De Hoogte: 71%

Buurten met 25% of meer corporatief bezit

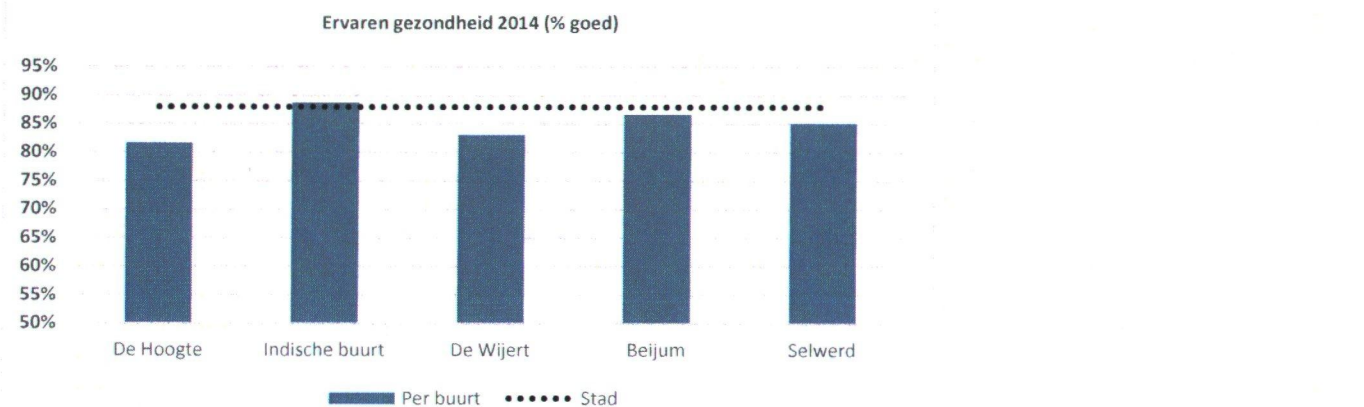
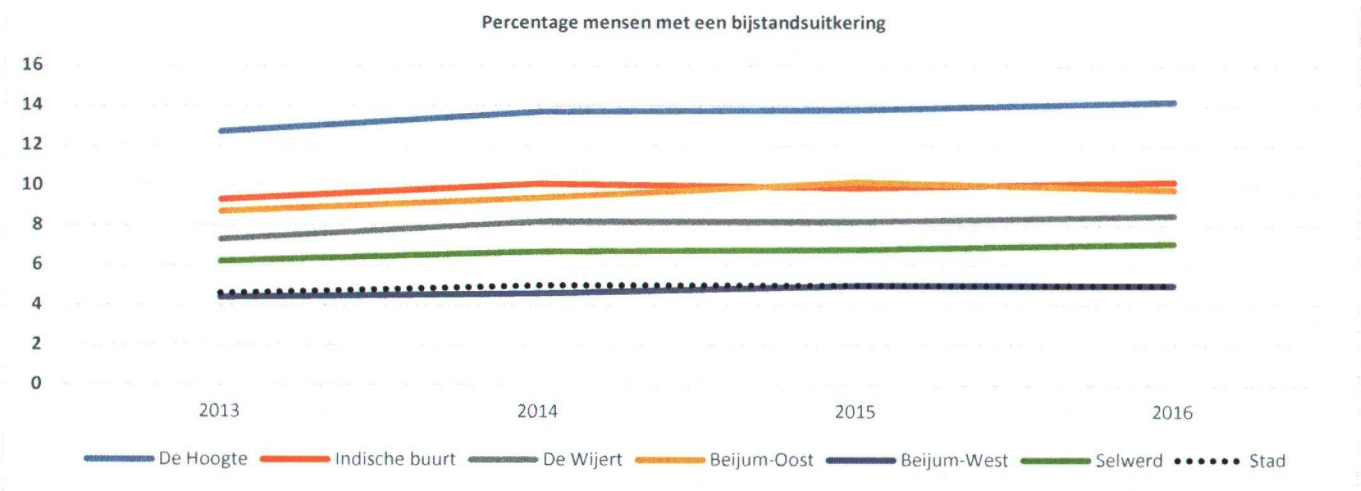
Hoogkerk, Vinkhuizen, Paddepoel, Lewenborg, Oosterparkwijk, Hortusbuurt, Binnenstad-Oost, Rivierenbuurt, Corpus den Hoorn

SOCIAAL-ECONOMISCHE SITUATIE

In deze paragraaf enkele sociaal-economische ontwikkelingen in de prioritaire wijken. Te zien is dat de situatie in de prioritaire wijken vaak slechter is dan in de stad gemiddeld.



Bron: Gronometer O&S



Bron: Gronometer O&S

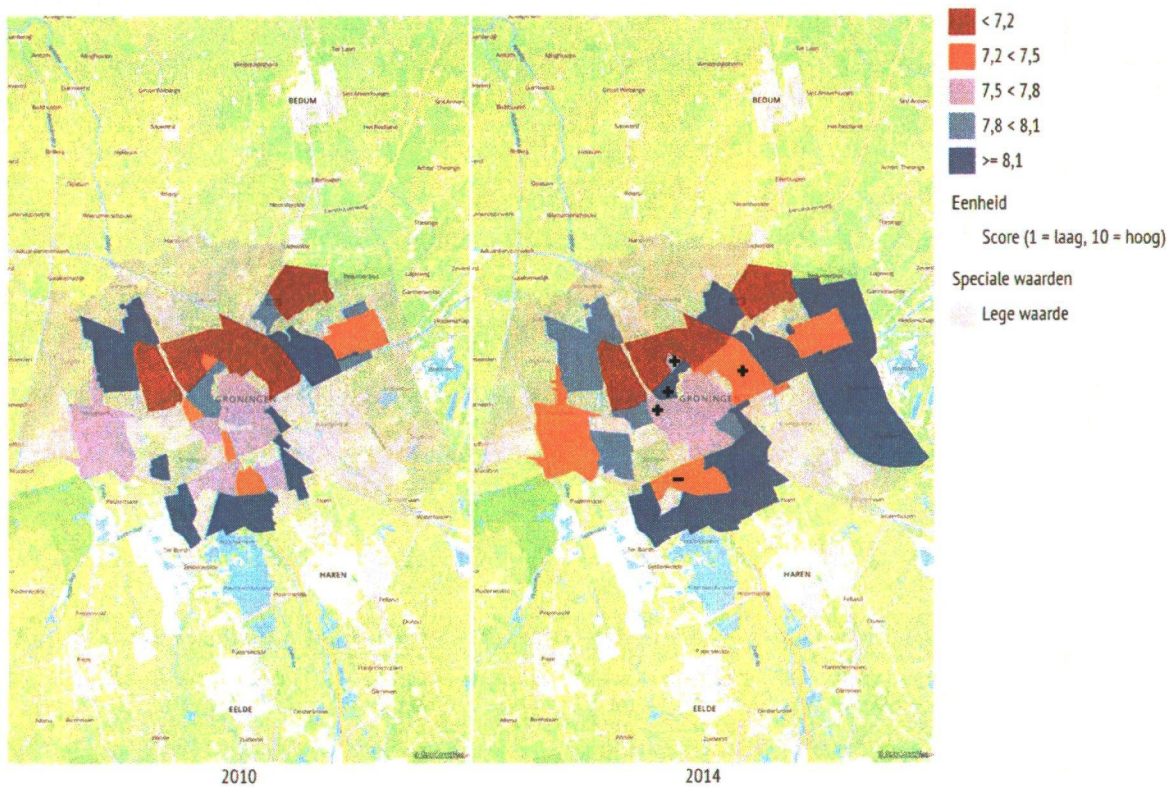
KWALITEIT WONINGEN

Zie onder Thema 2: Verduurzaming en kwaliteit.

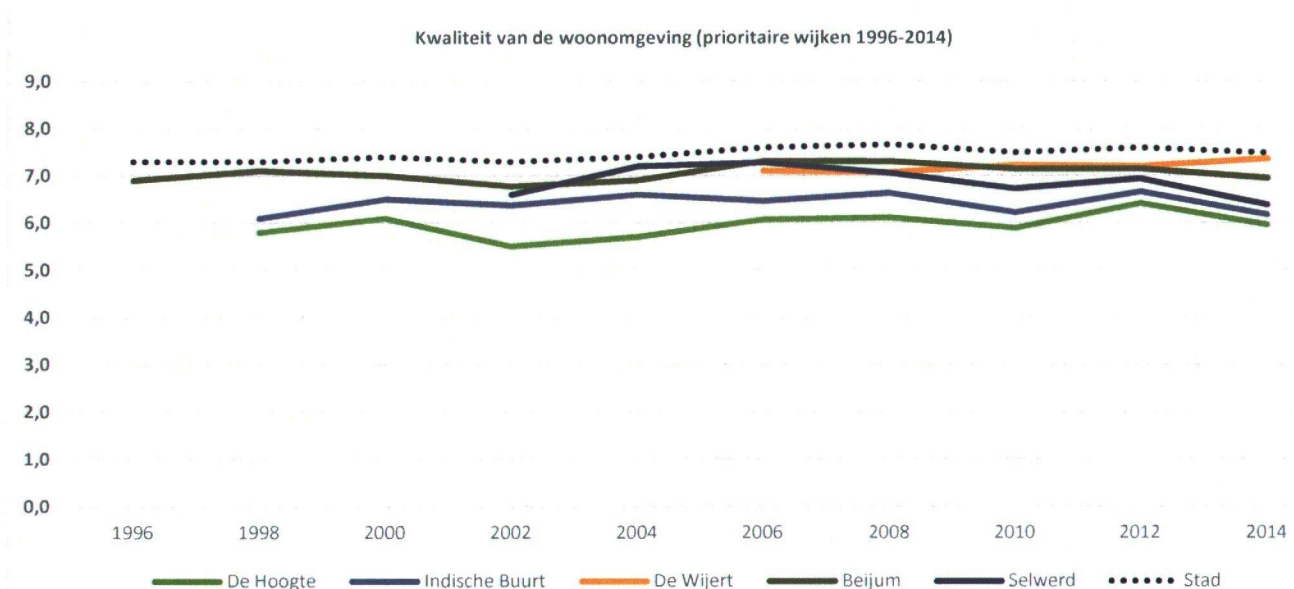
KWALITEIT WOONOMGEVING

Onderstaand een overzicht van de kwaliteit van de woonomgeving in 2010 en 2014. Als we kijken naar de buurten waar het **corporatief bezit 25% of hoger** is en de **prioritaire wijken**, zien we de volgende ontwikkelingen:

- Verslechtering: Corpus den Hoorn
- + Verbetering: Oosterparkwijk, Tuinwijk, Kostverloren, Oranjebuurt



Bron: Gronometer/O&S

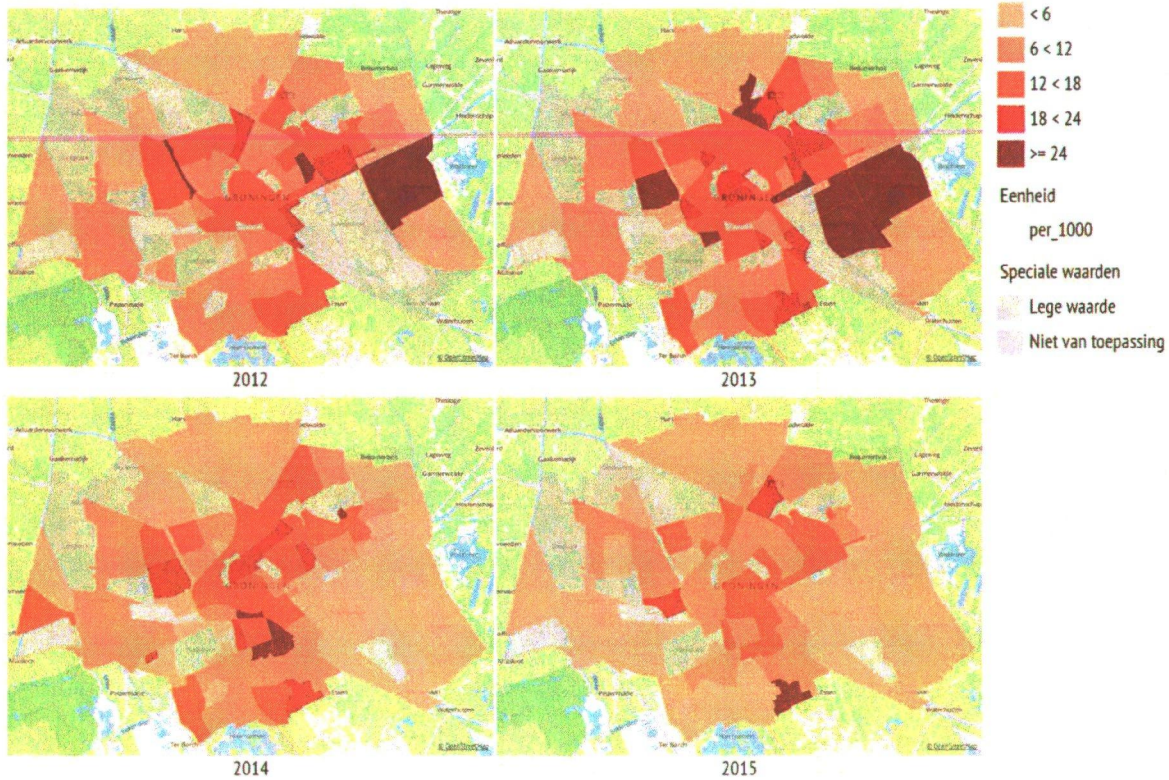


Bron: Trendrapportage monitor Leefbaarheid en Veiligheid (O&S)Overlast

DIEFSTAL

Het aantal woninginbraken is in de afgelopen jaren gedaald tot in totaal minder dan 900 in 2015.

aangiften diefstal af/uit woning per 1000 woonruimten - buurten



Bron: Gronometer/O&S/Regiopolitie

LEEFBAARHEIDSBUDGETTEN

De corporaties reserveren jaarlijks een bedrag voor leefbaarheidsverbetering in de wijken waar zij vertegenwoordigd zijn. Dit leefbaarheidsbudget is een maximum bedrag per woongelegenheden en wordt o.a. gebruikt voor het honoreren van burgerinitiatieven. De gemeente legt hier jaarlijks € 5 mln. bij, resulterend in onderstaande budgetten:

Jaarlijks budget leefbaarheidsverbetering in mln. Euro's

	Huismeesters	Lefier	Nijestee	Patrimonium	Wierden en Borgen	Gemeente	Totaal
2017	0,3	0,7	0,8	0,8	0,1	5,0	7,7
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	1,4	2,8	2,6	3,2	0,2	20,0	30,2

Bijlage 2: Keuzes in woonruimteverdeling

Op 1 februari jl. heeft de raadscommissie Ruimte en Wonen in een werksessie inzicht gekregen in de werking van de urgentiecommissie en de systematiek van woonruimteverdeling. Met deze bijlage informeren we u ook over een aantal verbeterpunten in onze woonruimteverdeling en vragen we u om richtinggevende uitspraken op dit thema.

Over het algemeen kan gesteld worden dat de corporaties goede ervaringen hebben met het huidige woonruimteverdelingssysteem. Vergeleken met de rest van Nederland heeft Groningen een relatief lage wachttijd. Daarnaast is de wachttijd in Groningen tussen 2010 en 2015 nagenoeg gelijk gebleven. Deze is in andere (in opdracht van het ministerie van BZK) onderzochte WoningNet-gebieden gestegen. Ook de zoektijd in Groningen is relatief kort vergeleken met deze overige gebieden. Binnen Groningen zelf zien we dat ouderen de kortste zoektijd hebben, en gezinnen de langste. Er zijn relatief veel urgente gezinnen ten opzichte van reguliere gezinnen die een woning zoeken. Daarnaast is de huisvesting van bijzondere doelgroepen het afgelopen jaar gestegen naar bijna 30% van het totaal aantal verhuringen. In het verleden schommelde dit rond de 20%. De twee belangrijkste huidige problemen in de woonruimteverdeling zijn hiermee de huisvesting van gezinnen (en doorstroming van gezinswoningen) en van bijzondere doelgroepen (en het effect op leefbare wijken).

verbetering Woonruimteverdeling

In ons huidige systeem van woonruimteverdeling werken we met keuzevrijheid waarbij we onze woningzoekenden keuze bieden bij het zoeken naar een woning. Dit willen we doen op een zo transparant mogelijke manier. Hierbij werken we wel aan een zo optimaal mogelijke doorstroming en willen we voorkomen dat we voor elk geval een specifieke regel benoemen.

Hieronder benoemen we hoe we binnen deze kaders de knelpunten van doorstroming van gezinswoningen en huisvesting van gezinnen en bijzondere doelgroepen kunnen oplossen. Dit is niet uitgewerkt in scenario's, maar in een aantal keuzemogelijkheden. Hierbij willen we de hoofdlijnen van de huidige woonruimteverdeling overeind houden, gezien de relatieve problematiek.

Betere doorstroming met behoud van transparantie

- Alle corporaties passen de woonruimteverdeling en Woningnet op dezelfde manier toe. Dit vergroot de helderheid voor woningzoekenden en vergemakkelijkt de huisvesting van bijzondere doelgroepen.
- Acute woningzoekenden die geen recht hebben op urgentie kunnen we nu niks bieden. Deze groep is nu aangewezen op bemiddeling via corporaties, maar dat werkt niet transparant. Om deze woningzoekenden een kans te geven kan naast het systeem van punten sparen een deel van de toewijzing via loting verlopen (bij wijze van experiment). Hiermee hebben woningzoekenden met te weinig punten altijd een kans op een woning.
- Een andere optie is om het systeem minder laten verstoren door wenszoekers: Woningzoekenden kunnen nu onbeperkt woningen weigeren. Wanneer dit gebeurt kunnen we, ook als experiment, deze woningzoekende voor een bepaalde periode uitsluiten.

mogelijkheden voor gezinnen

- Om gezinnen meer mogelijkheden te geven wordt voorgesteld wordt om allereerst in te zetten op het verbeteren van de woonruimteverdeling voor deze doelgroep, en pas daarna in te zetten op het fysiek vergroten van de voorraad (door minder sloop en verkoop en meer nieuwbouw).
- De verdeling kunnen we als experiment aanpassen door gezinswoningen te labelen voor bepaalde doelgroepen, en de huurprijzen aan te passen. Op deze manier vallen er meer woningen in het segment waar gezinnen op kunnen reageren. Overigens hebben de corporaties hun huurprijzen al aangepast naar aanleiding van het passend toewijzen waardoor er al meer woningen beschikbaar zijn voor gezinnen.

- Na labeling van de woningen kan de doorstroming van ouderen die in gezinswoningen bevorderd worden. Een aantal corporaties doet dit nu al en heeft hier goede ervaringen mee.

bijzondere doelgroepen

- Voor bijzondere doelgroepen focussen we op die groepen waarvoor het van belang is dat deze zich niet concentreren maar zo goed mogelijk spreiden over de stad. Deze groepen zijn enerzijds zelf kwetsbaar en kunnen anderzijds overlast veroorzaken voor hun omgeving. Het gaat om kwetsbare burgers met veelal een combinatie van sociale, maatschappelijke en medische problematiek. Op dit moment wordt onderzocht hoe de vraag naar en het aanbod van woonvormen voor deze doelgroepen zich ontwikkelen. Het doel van het onderzoekstraject is om de doorstroom en uitstroom uit voorzieningen Beschermd wonen en Opvang te bevorderen. Ook wordt een evaluatie van het Proefwonen uitgevoerd. De uitkomsten hiervan kunnen effect hebben op de keuze voor een nieuwe systematiek van woonruimteverdeling.
- Deze doelgroepen kunnen op twee manieren gehuisvest worden: In het huidige model mogen woningzoekenden vrij kiezen met beperkende maatregelen (portiekonderzoek achteraf). Tweede optie is om woningzoekenden meer gericht toe te wijzen door corporaties. Hiermee heeft de woningzoekende minder keuzevrijheid, maar kan de spreiding over de stad beter geborgd worden. Voorgesteld wordt voor deze drie groepen met beide manieren te experimenteren.

Reparatie huisvestingsverordening

Naast bovengenoemde verbeterpunten is er een aantal onderdelen waarop de huidige Huisvestingsverordening (sowieso) aangepast moet worden. We verwachten deze aanpassingen (gezamenlijk met de in deze memo voorgestelde inzet) rond de zomer voor te leggen aan de raad.

Per 1 juli 2017 vervalt de verplichting om statushouders voorrang te verlenen bij toewijzing van huisvesting. De wettelijke taakstelling om vergunninghouders te huisvesten bestaat echter nog wel. In de regel zal het geven van voorrang aan vergunninghouders daarom nog steeds nodig zijn. Dit kan geregeld worden door statushouders te benoemen in de huisvestingsverordening.

Verder is in de huisvestingswet benoemd dat woningzoekenden die mantelzorg verlenen of ontvangen (in sommige gevallen) in aanmerking komen voor voorrang. Omdat dit vanuit de huisvestingswet een verplichting is, moet de verordening hierop aangepast worden. Er moet nog verder uitgewerkt worden aan welke voorwaarde de mantelzorger- of verlener moet voldoen om in aanmerking te kunnen komen voor urgentie.

In de huisvestingsverordening ontbreekt op dit moment nog een verwijzing naar de uitsluitingsgronden voor urgentie waar de urgentiecommissie aan toetst. Ook is nieuw beleid (hennepconvenant en drugsnota) vastgesteld waarvan de uitvoeringsafspraken vertaald moeten worden in de huisvestingsverordening. Tot slot kent de huisvestingsverordening nog een aantal kleine tekstuele verbeterpunten die aangepast moeten worden.